

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Başakşehir / İSTANBUL
(Misstanbul Evleri Projesi)



NOVA

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi : 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 28 Mart 2013
Rapor Tarihi : 01 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No : 031 - 2013/1489

Değerleme Konusu : Misistanbul Evleri Projesi,
Gayrimenkullerin Adresi : 281 adet bağımsız bölüm,
Başakşehir 5. Etap, 1. Kısım, 9. Bölge Yanı,
1296 ada 2 no'lu parsel, 1297 ada, 6 no'lu parsel,
1300 ada 2 no'lu parsel
İkitelli - Başakşehir / İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi,
Karaahmetli Mevkiii, F21C17A1A pafta, 1296 ada,
2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 37 adet bağımsız
bölüm, F21C17A1A pafta, 1297 ada, 6 no'lu parsel
üzerinde kayıtlı 99 adet bağımsız bölüm ile
F21C17A1A pafta, 1300 ada, 2 no'lu parsel
üzerinde kayıtlı 145 adet bağımsız bölüm

Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İmar Durumu : Lejantı: Konut Alanı
Emsal (E): 1,40

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen satış sözleşmeleri yapılmış ancak henüz tapu devirleri yapılmamış olan 281 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç) | |
|---|---|
| Taşınmazların Toplam Pazar Değeri | 118.100.000,-TL |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454) | Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) |

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

İÇİNDEKİLER

| | | |
|----------|---|----|
| 1. BÖLÜM | DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ..... | 3 |
| 2. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 3 |
| 2.1 | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 2.2 | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 3. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI..... | 5 |
| 3.1 | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI..... | 5 |
| 3.2 | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR..... | 5 |
| 3.3 | UYGUNLUK BEYANI | 6 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER..... | 7 |
| 4.1 | GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU..... | 7 |
| 4.2 | İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER | 14 |
| 4.3 | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER..... | 15 |
| 4.4 | TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 17 |
| 4.4.1 | Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi | 17 |
| 4.4.2 | Belediye İncelemesi | 17 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ..... | 18 |
| 5.1 | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU..... | 18 |
| 5.2 | TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU MİSSTANBUL KONUTLARI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 19 |
| 5.3 | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ | 28 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 29 |
| 6.1 | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ..... | 29 |
| 6.2 | BÖLGE ANALİZİ | 30 |
| 6.3 | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER | 33 |
| 6.4 | PİYASA ARAŞTIRMASI | 34 |
| 7. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ | 36 |
| 7.1 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 36 |
| 7.2 | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER | 36 |
| 8. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ..... | 37 |
| 8.1 | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ | 37 |
| 8.1.2. | ULAŞILAN SONUÇ | 37 |
| 8.2 | GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ..... | 38 |
| 8.3 | UZMAN GÖRÜŞÜ..... | 39 |
| 8.4 | TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU | 39 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ | 40 |

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | | |
|--|---|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ | : | Misistanbul Evleri Konutları bünyesindeki 281 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin tespiti |
|  | | |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | : | Emlak Konut GYO A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | : | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ | : | 01 Nisan 2013 |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ | | |
| TAPU BİLGİLERİ | : | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, Karahmetli Mevkii, F21C17A1A pafta, 1296 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 36 adet bağımsız bölüm, F21C17A1A pafta, 1297 ada, 6 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 99 adet bağımsız bölüm ile F21C17A1A pafta, 1300 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 145 adet bağımsız bölüm |
| MEVCUT KULLANIM | : | Rapor konusu 281 adet bağımsız bölümün satış sözleşmeleri yapılmış ancak tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. |
| İMAR DURUMU | : | Konut Alanı Emsal (E): 1,40 |
| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER | | |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç) | : | 118.100.000,-TL |

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|---|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (216) 455 36 69 |
| FAALİYET KONUSU | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir. |
| KURULUŞ TARİHİ | :16 Mayıs 2011 |
| SERMAYESİ | :270.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | :777424 |
| KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU | : 23 Mayıs 2011 / 7820 |

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|--|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL |
| TELEFON NO | :0 (216) 5791515 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | :2.500.000,- TL |
| HALKA AÇIKLIK ORANI | : % 25 |
| FAALİYET KONUSU | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. |
| PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller |

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

Satış sözleşmesi yapılmış ancak tapusu henüz devredilmemiş olan 282 adet bağımsız bölüm:

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Başakşehir
MAHALLESİ : İkitelli
MEVKİİ : Karahmetli
PAFTA NO : F21C17A1A
YEVMIYE NO : 9549

| ADA NO | | 1296 | | | | | | |
|--------------------------|---------|--|---------------|-----------|---------------------------|---------|----------|-------------|
| PARSEL NO | | 2 | | | | | | |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | | Betonarme kargir 4 adet bina ve arsası | | | | | | |
| ARSA ALANI | | 16.891,14 m ² | | | | | | |
| SIRA NO | BLOK NO | KAT NO | BAĞ. BÖLÜM NO | ARSA PAYI | NİTELİĞİ | CİLT NO | SAYFA NO | TAPU TARİHİ |
| 1 | A1 | ZEMİN | 4 | 106/16891 | Mesken | 101 | 9979 | 17.07.2007 |
| 2 | A1 | 2. KAT | 11 | 88/16891 | Mesken | 101 | 9986 | 17.07.2007 |
| 3 | A1 | 3. KAT | 14 | 86/16891 | Mesken | 101 | 9989 | 17.07.2007 |
| 4 | A1 | 3. KAT | 15 | 88/16891 | Mesken | 101 | 9990 | 17.07.2007 |
| 5 | A1 | 4. KAT | 18 | 86/16891 | Mesken | 102 | 9993 | 17.07.2007 |
| 6 | A1 | 4. KAT | 19 | 88/16891 | Mesken | 102 | 9994 | 17.07.2007 |
| 7 | A1 | 5. KAT | 22 | 86/16891 | Mesken | 102 | 9997 | 17.07.2007 |
| 8 | A1 | 5. KAT | 23 | 168/16891 | Çatı arası piyesli mesken | 103 | 10118 | 17.07.2007 |
| 9 | A1 | 11.KAT | 45 | 136/16891 | Çatı arası piyesli mesken | 102 | 10020 | 17.07.2007 |
| 10 | A1 | 11 | 46 | 111/16891 | Çatı arası piyesli mesken | 102 | 10021 | 17.07.2007 |
| 11 | A1 | 11 | 47 | 112/16891 | Çatı arası piyesli mesken | 102 | 10022 | 28.12.2010 |
| 12 | A1 | 11.KAT | 48 | 111/16891 | Çatı arası piyesli mesken | 102 | 10021 | 17.07.2007 |
| 13 | B1 | ZEMİN | 1 | 111/16891 | Mesken | 102 | 10024 | 17.07.2007 |
| 14 | B1 | ZEMİN | 2 | 111/16891 | Mesken | 102 | 10025 | 17.07.2007 |
| 15 | B1 | ZEMİN | 3 | 109/16891 | Mesken | 102 | 10026 | 17.07.2007 |
| 16 | B1 | ZEMİN | 4 | 109/16891 | Mesken | 102 | 10027 | 17.07.2007 |
| 17 | B1 | 1. KAT | 5 | 114/16891 | Mesken | 102 | 10028 | 17.07.2007 |
| 18 | B1 | 1. KAT | 6 | 111/16891 | Mesken | 102 | 10029 | 17.07.2007 |
| 19 | B1 | 2. KAT | 9 | 114/16891 | Mesken | 102 | 10032 | 17.07.2007 |
| 20 | B1 | 3. KAT | 13 | 114/16891 | Mesken | 102 | 10036 | 17.07.2007 |
| 21 | B1 | 6. KAT | 25 | 114/16891 | Mesken | 102 | 10048 | 17.07.2007 |
| 22 | B1 | 7. KAT | 29 | 114/16891 | Mesken | 102 | 10052 | 17.07.2007 |

| | | | | | | | | |
|----|----|--------|----|-----------|---------------------------|-----|-------|------------|
| 23 | B1 | 9. KAT | 37 | 114/16891 | Mesken | 102 | 10060 | 17.07.2007 |
| 24 | B1 | 9. KAT | 38 | 111/16891 | Mesken | 102 | 10061 | 17.07.2007 |
| 25 | B1 | 10.KAT | 41 | 114/16891 | Mesken | 102 | 10064 | 17.07.2007 |
| 26 | B1 | 10.KAT | 42 | 111/16891 | Mesken | 102 | 10065 | 17.07.2007 |
| 27 | B1 | 11.KAT | 45 | 148/16891 | Çatı Arası Piyesli Mesken | 102 | 10068 | 17.07.2007 |
| 28 | B1 | 11.KAT | 46 | 144/16891 | Çatı Arası Piyesli Mesken | 102 | 10069 | 17.07.2007 |
| 29 | B1 | 11.KAT | 47 | 140/16891 | Çatı Arası Piyesli Mesken | 102 | 10070 | 17.07.2007 |
| 30 | B1 | 11.KAT | 48 | 145/16891 | Çatı Arası Piyesli Mesken | 102 | 10071 | 17.07.2007 |
| 31 | C1 | ZEMİN | 1 | 133/16891 | Mesken | 102 | 10072 | 17.07.2007 |
| 32 | C1 | ZEMİN | 2 | 133/16891 | Mesken | 102 | 10073 | 17.07.2007 |
| 33 | C2 | ZEMİN | 1 | 133/16891 | Mesken | 103 | 10096 | 17.07.2007 |
| 34 | C2 | ZEMİN | 2 | 133/16891 | Mesken | 103 | 10097 | 17.07.2007 |
| 35 | C2 | 1. KAT | 3 | 136/16891 | Mesken | 103 | 10098 | 17.07.2007 |
| 36 | C2 | 5. KAT | 11 | 136/16891 | Mesken | 103 | 10106 | 17.07.2007 |
| 37 | C2 | 11.KAT | 23 | 168/16891 | Çatı Arası Piyesli Mesken | 103 | 10118 | 17.07.2007 |

| ADA NO | 1297 | | | | | | | |
|---------------------------------|---------------------------|--------|---------------|-----------|---------------------------|---------|----------|-------------|
| PARSEL NO | 6 | | | | | | | |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | 6 blok apartman ve arsası | | | | | | | |
| ARSA ALANI | 28.996,43 m ² | | | | | | | |
| SIRA NO | BLOK NO | KAT NO | BAĞ. BÖLÜM NO | ARSA PAYI | NİTELİĞİ | CİLT NO | SAYFA NO | TAPU TARİHİ |
| 1 | A2 | ZEMİN | 1 | 103/28996 | Mesken | 103 | 10120 | 17.07.2007 |
| 2 | A2 | 1 | 5 | 105/28996 | Mesken | 103 | 10124 | 17.07.2007 |
| 3 | A2 | 2 | 8 | 107/28996 | Mesken | 103 | 10127 | 17.07.2007 |
| 4 | A2 | 2 | 9 | 105/28996 | Mesken | 103 | 10128 | 17.07.2007 |
| 5 | A2 | 11 | 45 | 134/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 103 | 10164 | 17.07.2007 |
| 6 | A2 | 11 | 46 | 109/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 103 | 10165 | 17.07.2007 |
| 7 | A2 | 11 | 47 | 110/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 103 | 10166 | 17.07.2007 |
| 8 | A2 | 11 | 48 | 133/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 103 | 10167 | 17.07.2007 |
| 9 | A3 | ZEMİN | 1 | 103/28996 | Mesken | 103 | 10168 | 17.07.2007 |
| 10 | A3 | ZEMİN | 4 | 105/28996 | Mesken | 103 | 10171 | 17.07.2007 |
| 11 | A3 | 1 | 5 | 105/28996 | Mesken | 103 | 10172 | 17.07.2007 |
| 12 | A3 | 2 | 9 | 105/28996 | Mesken | 103 | 10176 | 17.07.2007 |
| 13 | A3 | 11 | 45 | 134/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 104 | 10212 | 17.07.2007 |
| 14 | A3 | 11 | 46 | 109/28996 | Çatı arası piyesli | 104 | 10213 | 17.07.2007 |

| | | | | | | | | |
|----|----|--------|----|-----------|---------------------------|-----|-------|------------|
| | | | | | mesken | | | |
| 15 | A3 | 11 | 47 | 110/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 104 | 10214 | 17.07.2007 |
| 16 | A3 | 11 | 48 | 133/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 104 | 10215 | 17.07.2007 |
| 17 | B2 | ZEMİN | 1 | 110/28996 | Mesken | 104 | 10216 | 17.07.2007 |
| 18 | B2 | ZEMİN | 2 | 110/28996 | Mesken | 104 | 10217 | 17.07.2007 |
| 19 | B2 | ZEMİN | 3 | 108/28996 | Mesken | 104 | 10218 | 17.07.2007 |
| 20 | B2 | ZEMİN | 4 | 108/28996 | Mesken | 104 | 10219 | 17.07.2007 |
| 21 | B2 | 1 | 5 | 113/28996 | Mesken | 104 | 10220 | 17.07.2007 |
| 22 | B2 | 1 | 6 | 110/28996 | Mesken | 104 | 10221 | 17.07.2007 |
| 23 | B2 | 1. KAT | 7 | 108/28996 | Mesken | 104 | 10222 | 17.07.2007 |
| 24 | B2 | 1. KAT | 8 | 111/28996 | Mesken | 104 | 10223 | 17.07.2007 |
| 25 | B2 | 2. KAT | 10 | 110/28996 | Mesken | 104 | 10225 | 17.07.2007 |
| 26 | B2 | 2. KAT | 11 | 108/28996 | Mesken | 104 | 10226 | 17.07.2007 |
| 27 | B2 | 3. KAT | 14 | 110/28996 | Mesken | 104 | 10229 | 17.07.2007 |
| 28 | B2 | 4. KAT | 19 | 108/28996 | Mesken | 104 | 10234 | 17.07.2007 |
| 29 | B2 | 5. KAT | 22 | 110/28996 | Mesken | 104 | 10237 | 17.07.2007 |
| 30 | B2 | 5. KAT | 23 | 108/28996 | Mesken | 104 | 10238 | 17.07.2007 |
| 31 | B2 | 8. KAT | 34 | 110/28996 | Mesken | 104 | 10249 | 17.07.2007 |
| 32 | B2 | 9. KAT | 38 | 110/28996 | Mesken | 104 | 10253 | 17.07.2007 |
| 33 | B2 | 9. KAT | 39 | 108/28996 | Mesken | 104 | 10254 | 17.07.2007 |
| 34 | B2 | 10.KAT | 42 | 110/28996 | Mesken | 104 | 10257 | 17.07.2007 |
| 35 | B2 | 10.KAT | 43 | 108/28996 | Mesken | 104 | 10258 | 17.07.2007 |
| 36 | B2 | 11.KAT | 46 | 140/28996 | Mesken | 104 | 10261 | 17.07.2007 |
| 37 | B2 | 11.KAT | 47 | 137/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 104 | 10262 | 17.07.2007 |
| 38 | B2 | 11.KAT | 48 | 142/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 104 | 10263 | 17.07.2007 |
| 39 | B3 | ZEMİN | 1 | 110/28996 | Mesken | 104 | 10264 | 17.07.2007 |
| 40 | B3 | ZEMİN | 2 | 110/28996 | Mesken | 104 | 10265 | 17.07.2007 |
| 41 | B3 | ZEMİN | 3 | 108/28996 | Mesken | 104 | 10266 | 17.07.2007 |
| 42 | B3 | ZEMİN | 4 | 108/28996 | Mesken | 104 | 10267 | 17.07.2007 |
| 43 | B3 | 1 | 5 | 113/28996 | Mesken | 104 | 10268 | 17.07.2007 |
| 44 | B3 | 1 | 6 | 110/28996 | Mesken | 104 | 10269 | 17.07.2007 |
| 45 | B3 | 1 | 7 | 108/28996 | Mesken | 104 | 10270 | 17.07.2007 |
| 46 | B3 | 1 | 8 | 111/28996 | Mesken | 104 | 10271 | 17.07.2007 |
| 47 | B3 | 2 | 10 | 110/28996 | Mesken | 104 | 10273 | 17.07.2007 |
| 48 | B3 | 2 | 12 | 111/28996 | Mesken | 104 | 10275 | 17.07.2007 |
| 49 | B3 | 11 | 45 | 145/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 105 | 10308 | 17.07.2007 |
| 50 | B3 | 11 | 46 | 140/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 105 | 10309 | 17.07.2007 |
| 51 | B3 | 11 | 47 | 137/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 105 | 10310 | 17.07.2007 |
| 52 | B3 | 11 | 48 | 142/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 105 | 10311 | 17.07.2007 |
| 53 | B4 | ZEMİN | 1 | 110/28996 | Mesken | 105 | 10312 | 17.07.2007 |
| 54 | B4 | ZEMİN | 2 | 110/28996 | Mesken | 105 | 10313 | 17.07.2007 |
| 55 | B4 | ZEMİN | 3 | 108/28996 | Mesken | 105 | 10314 | 17.07.2007 |
| 56 | B4 | ZEMİN | 4 | 108/28996 | Mesken | 105 | 10315 | 17.07.2007 |
| 57 | B4 | 1 | 5 | 113/28996 | Mesken | 105 | 10316 | 17.07.2007 |

| | | | | | | | | |
|----|----|----|----|-----------|---------------------------------|-----|-------|------------|
| 58 | B4 | 1 | 6 | 110/28996 | Mesken | 105 | 10317 | 17.07.2007 |
| 59 | B4 | 1 | 7 | 108/28996 | Mesken | 105 | 10318 | 17.07.2007 |
| 60 | B4 | 1 | 8 | 111/28996 | Mesken | 105 | 10319 | 17.07.2007 |
| 61 | B4 | 2 | 9 | 113/28996 | Mesken | 105 | 10320 | 17.07.2007 |
| 62 | B4 | 2 | 10 | 110/28996 | Mesken | 105 | 10321 | 17.07.2007 |
| 63 | B4 | 2 | 11 | 108/28996 | Mesken | 105 | 10322 | 17.07.2007 |
| 64 | B4 | 2 | 12 | 111/28996 | Mesken | 105 | 10323 | 17.07.2007 |
| 65 | B4 | 3 | 13 | 113/28996 | Mesken | 105 | 10324 | 17.07.2007 |
| 66 | B4 | 3 | 14 | 110/28996 | Mesken | 105 | 10325 | 17.07.2007 |
| 67 | B4 | 3 | 15 | 108/28996 | Mesken | 105 | 10326 | 17.07.2007 |
| 68 | B4 | 3 | 16 | 111/28996 | Mesken | 105 | 10327 | 17.07.2007 |
| 69 | B4 | 4 | 17 | 113/28996 | Mesken | 105 | 10328 | 17.07.2007 |
| 70 | B4 | 4 | 18 | 110/28996 | Mesken | 105 | 10329 | 17.07.2007 |
| 71 | B4 | 4 | 19 | 108/28996 | Mesken | 105 | 10330 | 17.07.2007 |
| 72 | B4 | 4 | 20 | 111/28996 | Mesken | 105 | 10331 | 17.07.2007 |
| 73 | B4 | 5 | 21 | 113/28996 | Mesken | 105 | 10332 | 17.07.2007 |
| 74 | B4 | 5 | 22 | 110/28996 | Mesken | 106 | 10333 | 17.07.2007 |
| 75 | B4 | 5 | 23 | 108/28996 | Mesken | 106 | 10334 | 17.07.2007 |
| 76 | B4 | 5 | 24 | 111/28996 | Mesken | 106 | 10335 | 17.07.2007 |
| 77 | B4 | 6 | 25 | 113/28996 | Mesken | 106 | 10336 | 17.07.2007 |
| 78 | B4 | 6 | 26 | 110/28996 | Mesken | 106 | 10337 | 17.07.2007 |
| 79 | B4 | 6 | 27 | 108/28996 | Mesken | 106 | 10338 | 17.07.2007 |
| 80 | B4 | 6 | 28 | 111/28996 | Mesken | 106 | 10339 | 17.07.2007 |
| 81 | B4 | 7 | 29 | 113/28996 | Mesken | 106 | 10340 | 17.07.2007 |
| 82 | B4 | 7 | 30 | 110/28996 | Mesken | 106 | 10341 | 17.07.2007 |
| 83 | B4 | 7 | 31 | 108/28996 | Mesken | 106 | 10342 | 17.07.2007 |
| 84 | B4 | 7 | 32 | 111/28996 | Mesken | 106 | 10343 | 17.07.2007 |
| 85 | B4 | 8 | 33 | 113/28996 | Mesken | 106 | 10344 | 17.07.2007 |
| 86 | B4 | 8 | 35 | 108/28996 | Mesken | 106 | 10346 | 17.07.2007 |
| 87 | B4 | 8 | 36 | 111/28996 | Mesken | 106 | 10347 | 17.07.2007 |
| 88 | B4 | 9 | 37 | 113/28996 | Mesken | 106 | 10348 | 17.07.2007 |
| 89 | B4 | 9 | 38 | 110/28996 | Mesken | 106 | 10349 | 17.07.2007 |
| 90 | B4 | 9 | 39 | 108/28996 | Mesken | 106 | 10350 | 17.07.2007 |
| 91 | B4 | 9 | 40 | 111/28996 | Mesken | 106 | 10351 | 17.07.2007 |
| 92 | B4 | 10 | 41 | 113/28996 | Mesken | 106 | 10352 | 17.07.2007 |
| 93 | B4 | 10 | 42 | 110/28996 | Mesken | 106 | 10353 | 17.07.2007 |
| 94 | B4 | 10 | 43 | 108/28996 | Mesken | 106 | 10354 | 17.07.2007 |
| 95 | B4 | 10 | 44 | 111/28996 | Mesken | 106 | 10355 | 17.07.2007 |
| 96 | B4 | 11 | 45 | 145/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 106 | 10356 | 17.07.2007 |
| 97 | B4 | 11 | 46 | 140/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 106 | 10357 | 17.07.2007 |
| 98 | B4 | 11 | 47 | 137/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 106 | 10358 | 19.10.2007 |
| 99 | B4 | 11 | 48 | 142/28996 | Çatı arası piyesli mesken | 106 | 10359 | 20.10.2007 |

| ADA NO | | | | 1300 | | | | |
|--------------------------|---------|--------|---------------|---|----------|---------|----------|-------------|
| PARSEL NO | | | | 2 | | | | |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | | | | 15 blok apartman sosyal tesis ve arsası | | | | |
| ARSA ALANI | | | | 56.023,61 m ² | | | | |
| SIRA NO | BLOK NO | KAT NO | BAG. BÖLÜM NO | ARSA PAYI | NİTELİĞİ | CİLT NO | SAYFA NO | TAPU TARİHİ |
| 1 | B6 | 1 | 5 | 114/56023 | Mesken | 105 | 10388 | 17.07.2007 |
| 2 | B6 | 1 | 6 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10389 | 17.07.2007 |
| 3 | B6 | 2 | 9 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10392 | 17.07.2007 |
| 4 | B6 | 2 | 10 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10393 | 17.07.2007 |
| 5 | B6 | 3 | 13 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10396 | 17.07.2007 |
| 6 | B6 | 3 | 14 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10397 | 17.07.2007 |
| 7 | B6 | 3 | 16 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10399 | 17.07.2007 |
| 8 | B6 | 4 | 17 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10400 | 17.07.2007 |
| 9 | B6 | 4 | 20 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10403 | 17.07.2007 |
| 10 | B6 | 5 | 21 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10404 | 17.07.2007 |
| 11 | B6 | 5 | 23 | 109/56023 | Mesken | 106 | 10406 | 17.07.2007 |
| 12 | B6 | 5 | 24 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10407 | 17.07.2007 |
| 13 | B6 | 6 | 25 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10408 | 17.07.2007 |
| 14 | B6 | 7 | 29 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10412 | 17.07.2007 |
| 15 | B6 | 7 | 32 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10415 | 17.07.2007 |
| 16 | B6 | 8 | 33 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10416 | 17.07.2007 |
| 17 | B6 | 9 | 37 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10420 | 17.07.2007 |
| 18 | B6 | 9 | 40 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10423 | 17.07.2007 |
| 19 | B6 | 10 | 41 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10425 | 17.07.2007 |
| 20 | B7 | ZEMİN | 1 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10433 | 17.07.2007 |
| 21 | B7 | ZEMİN | 2 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10434 | 17.07.2007 |
| 22 | B7 | ZEMİN | 3 | 109/56023 | Mesken | 106 | 10435 | 17.07.2007 |
| 23 | B7 | ZEMİN | 4 | 109/56023 | Mesken | 106 | 10436 | 17.07.2007 |
| 24 | B7 | 1 | 5 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10437 | 17.07.2007 |
| 25 | B7 | 1 | 6 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10438 | 17.07.2007 |
| 26 | B7 | 1 | 7 | 109/56023 | Mesken | 106 | 10439 | 17.07.2007 |
| 27 | B7 | 1 | 8 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10440 | 17.07.2007 |
| 28 | B7 | 2 | 9 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10441 | 17.07.2007 |
| 29 | B7 | 2 | 10 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10442 | 17.07.2007 |
| 30 | B7 | 2 | 12 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10444 | 17.07.2007 |
| 31 | B7 | 2 | 13 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10445 | 17.07.2007 |
| 32 | B7 | 3 | 14 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10446 | 17.07.2007 |
| 33 | B7 | 3 | 15 | 109/56023 | Mesken | 106 | 10447 | 17.07.2007 |
| 34 | B7 | 3 | 16 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10448 | 17.07.2007 |
| 35 | B7 | 4 | 18 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10450 | 17.07.2007 |
| 36 | B7 | 4 | 20 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10452 | 17.07.2007 |
| 37 | B7 | 5 | 21 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10453 | 17.07.2007 |
| 38 | B7 | 5 | 22 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10454 | 17.07.2007 |
| 39 | B7 | 5 | 24 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10456 | 17.07.2007 |
| 40 | B7 | 6 | 25 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10457 | 17.07.2007 |
| 41 | B7 | 6 | 26 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10458 | 17.07.2007 |
| 42 | B7 | 6 | 28 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10460 | 17.07.2007 |
| 43 | B7 | 7 | 29 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10461 | 17.07.2007 |
| 44 | B7 | 7 | 30 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10462 | 17.07.2007 |
| 45 | B7 | 8 | 33 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10465 | 17.07.2007 |
| 46 | B7 | 8 | 34 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10466 | 17.07.2007 |
| 47 | B7 | 8 | 36 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10468 | 17.07.2007 |

| | | | | | | | | |
|----|----|--------|----|-----------|---------------------------|-----|-------|------------|
| 48 | B7 | 9 | 37 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10469 | 17.07.2007 |
| 49 | B7 | 9 | 38 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10470 | 17.07.2007 |
| 50 | B7 | 9 | 39 | 109/56023 | Mesken | 106 | 10471 | 17.07.2007 |
| 51 | B7 | 9 | 40 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10472 | 17.07.2007 |
| 52 | B7 | 10 | 41 | 114/56023 | Mesken | 106 | 10473 | 17.07.2007 |
| 53 | B7 | 10 | 42 | 111/56023 | Mesken | 106 | 10474 | 17.07.2007 |
| 54 | B7 | 10 | 44 | 112/56023 | Mesken | 106 | 10476 | 17.07.2007 |
| 55 | B7 | 11 | 45 | 149/56023 | Çatı arası piyesli mesken | 106 | 10477 | 17.07.2007 |
| 56 | B7 | 11 | 46 | 145/56023 | Çatı arası piyesli mesken | 106 | 10478 | 17.07.2007 |
| 57 | B7 | 11 | 47 | 142/56023 | Çatı arası piyesli mesken | 106 | 10479 | 17.07.2007 |
| 58 | B7 | 11 | 48 | 146/56023 | Çatı arası piyesli mesken | 106 | 10480 | 17.07.2007 |
| 59 | C4 | 2. KAT | 5 | 136/56023 | Mesken | 106 | 10485 | 17.07.2007 |
| 60 | C4 | 3. KAT | 7 | 136/56023 | Mesken | 106 | 10487 | 17.07.2007 |
| 61 | C4 | 3. KAT | 8 | 136/56023 | Mesken | 106 | 10488 | 17.07.2007 |
| 62 | C4 | 4. KAT | 10 | 136/56023 | Mesken | 106 | 10490 | 17.07.2007 |
| 63 | C4 | 6. KAT | 14 | 136/56023 | Mesken | 106 | 10494 | 17.07.2007 |
| 64 | C4 | 7. KAT | 15 | 136/56023 | Mesken | 106 | 10495 | 17.07.2007 |
| 65 | C4 | 7. KAT | 16 | 136/56023 | Mesken | 106 | 10496 | 17.07.2007 |
| 66 | C4 | 8. KAT | 18 | 136/56023 | Mesken | 106 | 10498 | 17.07.2007 |
| 67 | C4 | 9. KAT | 19 | 136/56023 | Mesken | 106 | 10499 | 17.07.2007 |
| 68 | C4 | 9. KAT | 20 | 136/56023 | Mesken | 106 | 10500 | 17.07.2007 |
| 69 | C4 | 10.KAT | 21 | 136/56023 | Mesken | 106 | 10501 | 17.07.2007 |
| 70 | C4 | 10.KAT | 22 | 136/56023 | Mesken | 106 | 10502 | 17.07.2007 |
| 71 | C5 | 1. KAT | 3 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10507 | 17.07.2007 |
| 72 | C5 | 1. KAT | 4 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10508 | 17.07.2007 |
| 73 | C5 | 3. KAT | 8 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10512 | 17.07.2007 |
| 74 | C5 | 6. KAT | 14 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10518 | 17.07.2007 |
| 75 | C6 | ZEMİN | 1 | 133/56023 | Mesken | 107 | 10529 | 17.07.2007 |
| 76 | C6 | ZEMİN | 2 | 133/56023 | Mesken | 107 | 10530 | 17.07.2007 |
| 77 | C6 | 1. KAT | 3 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10531 | 17.07.2007 |
| 78 | C6 | 1. KAT | 4 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10532 | 17.07.2007 |
| 79 | C6 | 2. KAT | 5 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10533 | 17.07.2007 |
| 80 | C6 | 3. KAT | 7 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10535 | 17.07.2007 |
| 81 | C6 | 10.KAT | 22 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10550 | 17.07.2007 |
| 82 | C6 | 11 | 23 | 170/56023 | Çatı arası piyesli mesken | 107 | 10551 | 17.07.2007 |
| 83 | C6 | 11 | 24 | 170/56023 | Çatı arası piyesli mesken | 107 | 10552 | 17.07.2007 |
| 84 | C7 | ZEMİN | 1 | 133/56023 | Mesken | 107 | 10553 | 17.07.2007 |
| 85 | C7 | ZEMİN | 2 | 133/56023 | Mesken | 107 | 10554 | 17.07.2007 |
| 86 | C7 | 1. KAT | 3 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10555 | 17.07.2007 |
| 87 | C7 | 1. KAT | 4 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10556 | 17.07.2007 |
| 88 | C7 | 2. KAT | 5 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10557 | 17.07.2007 |
| 89 | C7 | 2. KAT | 6 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10558 | 17.07.2007 |
| 90 | C7 | 5. KAT | 11 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10563 | 17.07.2007 |
| 91 | C7 | 5. KAT | 12 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10564 | 17.07.2007 |

| | | | | | | | | |
|-----|----|--------|----|-----------|---------------------------|-----|-------|------------|
| 92 | C7 | 6. KAT | 13 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10565 | 17.07.2007 |
| 93 | C7 | 6. KAT | 14 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10566 | 17.07.2007 |
| 94 | C7 | 9. KAT | 20 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10572 | 17.07.2007 |
| 95 | C7 | 11 | 23 | 170/56023 | Çatı arası piyесli mesken | 107 | 10575 | 17.07.2007 |
| 96 | C7 | 11 | 24 | 170/56023 | Çatı arası piyесli mesken | 107 | 10576 | 17.07.2007 |
| 97 | C8 | 2. KAT | 5 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10581 | 17.07.2007 |
| 98 | C8 | 3. KAT | 7 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10583 | 17.07.2007 |
| 99 | C8 | 3. KAT | 8 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10584 | 17.07.2007 |
| 100 | C8 | 4. KAT | 9 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10585 | 17.07.2007 |
| 101 | C8 | 4. KAT | 10 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10586 | 17.07.2007 |
| 102 | C8 | 5. KAT | 11 | 136/56023 | Mesken | 107 | 10587 | 17.07.2007 |
| 103 | C8 | 6. KAT | 13 | 136/56023 | Mesken | 108 | 10589 | 17.07.2007 |
| 104 | C8 | 6. KAT | 14 | 136/56023 | Mesken | 108 | 10590 | 17.07.2007 |
| 105 | C8 | 7. KAT | 16 | 136/56023 | Mesken | 108 | 10592 | 17.07.2007 |
| 106 | C9 | 4. KAT | 9 | 136/56023 | Mesken | 108 | 10609 | 17.07.2007 |
| 107 | C9 | 6. KAT | 13 | 136/56023 | Mesken | 108 | 10613 | 17.07.2007 |
| 108 | F1 | ZEMİN | 3 | 67/56023 | Mesken | 110 | 10820 | 17.07.2007 |
| 109 | F1 | ZEMİN | 4 | 87/56023 | Mesken | 110 | 10821 | 17.07.2007 |
| 110 | F1 | 1. KAT | 7 | 67/56023 | Mesken | 110 | 10824 | 17.07.2007 |
| 111 | F1 | 1. KAT | 8 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10825 | 17.07.2007 |
| 112 | F1 | 2. KAT | 11 | 67/56023 | Mesken | 110 | 10828 | 17.07.2007 |
| 113 | F1 | 2. KAT | 12 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10829 | 17.07.2007 |
| 114 | F1 | 3. KAT | 16 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10833 | 17.07.2007 |
| 115 | F1 | 4. KAT | 17 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10834 | 17.07.2007 |
| 116 | F1 | 4. KAT | 20 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10837 | 17.07.2007 |
| 117 | F1 | 5. KAT | 23 | 67/56023 | Mesken | 110 | 10840 | 17.07.2007 |
| 118 | F1 | 6. KAT | 28 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10845 | 17.07.2007 |
| 119 | F1 | 7. KAT | 32 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10849 | 17.07.2007 |
| 120 | F1 | 8. KAT | 33 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10850 | 17.07.2007 |
| 121 | F1 | 8. KAT | 35 | 67/56023 | Mesken | 110 | 10852 | 17.07.2007 |
| 122 | F1 | 8. KAT | 36 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10853 | 17.07.2007 |
| 123 | F1 | 9. KAT | 37 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10854 | 17.07.2007 |
| 124 | F1 | 9. KAT | 40 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10857 | 17.07.2007 |
| 125 | F1 | 10.KAT | 41 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10858 | 17.07.2007 |
| 126 | F1 | 10.KAT | 43 | 67/56023 | Mesken | 110 | 10860 | 17.07.2007 |
| 127 | F1 | 10.KAT | 44 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10862 | 17.07.2007 |
| 128 | F1 | 11.KAT | 45 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10863 | 17.07.2007 |
| 129 | F1 | 11.KAT | 46 | 67/56023 | Mesken | 110 | 10864 | 17.07.2007 |
| 130 | F1 | 11.KAT | 47 | 67/56023 | Mesken | 110 | 10865 | 17.07.2007 |
| 131 | F1 | 11.KAT | 48 | 91/56023 | Mesken | 110 | 10866 | 17.07.2007 |
| 132 | F2 | ZEMİN | 2 | 67/56023 | Mesken | 111 | 10868 | 17.07.2007 |
| 133 | F2 | 1. KAT | 7 | 67/56023 | Mesken | 111 | 10873 | 17.07.2007 |
| 134 | F2 | 2. KAT | 11 | 67/56023 | Mesken | 111 | 10877 | 17.07.2007 |
| 135 | F2 | 3. KAT | 15 | 67/56023 | Mesken | 111 | 10881 | 17.07.2007 |
| 136 | F2 | 4. KAT | 19 | 67/56023 | Mesken | 111 | 10885 | 17.07.2007 |
| 137 | F2 | 5. KAT | 21 | 91/56023 | Mesken | 111 | 10887 | 17.07.2007 |
| 138 | F2 | 5. KAT | 22 | 67/56023 | Mesken | 111 | 10888 | 17.07.2007 |
| 139 | F2 | 7. KAT | 31 | 67/56023 | Mesken | 111 | 10897 | 17.07.2007 |
| 140 | F2 | 8. KAT | 35 | 67/56023 | Mesken | 111 | 10901 | 17.07.2007 |
| 141 | F2 | 9. KAT | 38 | 67/56023 | Mesken | 111 | 10904 | 17.07.2007 |

| | | | | | | | | |
|-----|----|--------|----|----------|--------|-----|-------|------------|
| 142 | F2 | 9. KAT | 39 | 67/56023 | Mesken | 111 | 10905 | 17.07.2007 |
| 143 | F2 | 10.KAT | 42 | 67/56023 | Mesken | 111 | 10908 | 17.07.2007 |
| 144 | F2 | 10.KAT | 43 | 67/56023 | Mesken | 111 | 10909 | 17.07.2007 |
| 145 | F2 | 11.KAT | 47 | 67/56023 | Mesken | 111 | 10912 | 17.07.2007 |

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki notlar tespit edilmiştir.

1296 ada 2 parselde yer alan bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Serhler bölümü:

- Yıllığı 1,-YTL'den TEDAŞ lehine kira şerhi. (21.06.2007 tarih ve 8415 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü :

- Yönetim Planı: 17.07.2007 tarihli.
- 1300 ada 2 parseldeki D-5 blok, 1 no'lu Yönetim Binası bu bağımsız bölümün ortak kullanım alanıdır. (17.07.2007 tarih, 9549 yevmiye no ile)

1297 ada 6 parselde yer alan bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Serhler bölümü:

- Yıllığı 1,-YTL'den TEDAŞ lehine kira şerhi. (21.06.2007 tarih ve 8415 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü :

- Yönetim Planı: 17.07.2007 tarihli.
- 1300 ada 2 parseldeki D-5 blok, 1 no'lu Yönetim Binası bu bağımsız bölümün ortak kullanım alanıdır. (17.07.2007 tarih, 9549 yevmiye no ile)

1300 ada 2 parselde yer alan bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Serhler bölümü:

- 1,-YTL bedel karşılığı kira şerhi. (27.12.2007 tarih ve 17239 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü :

- Yönetim Planı: 17.07.2007 tarihli.

- 1300 ada 2 parseldeki D-5 blok, 1 no'lu Yönetim Binası bu bağımsız bölümün ortak kullanım alanıdır. (17.07.2007 tarih, 9549 yevmiye no

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 1300 ada 2 ve 1297 ada 6 parselin 1/1000 ölçekli 04.07.2003 onay tarihli İkitelli Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı, 1296 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli 16.04.2005 onay tarihli İkitelli Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı Tadilatı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir. Rapor konusu parsellerin için müşterek olarak "**Konut Alanı**" içerisinde kaldıkları tespit edilmiştir. İlgili belediyeden alınan imar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Bu plana göre yapılaşma şartları ve plan notları aşağıda listelenmiştir.

- **Emsal (E) : 1,40 (*)**
- **Bina yüksekliği (h_{max}) : Serbest**

(*) **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Misstanbul Evleri Sitesi içerisinde yer alan değerlendirme konusu taşınmazların konumlu oldukları bloklara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki şekildedir.

- 1300 ada, 2 parsel, F2 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00018 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, B6 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00019 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, B7 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00020 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, C4 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00021 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, C5 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00022 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

- 1300 ada, 2 parsel, C6 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00023 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, C7 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00024 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, C8 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00025 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, C9 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00026 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, F1 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00027 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1297 ada, 6 parsel, A2 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00028 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1297 ada, 6 parsel, A3 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00029 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1297 ada, 6 parsel, B2 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00030 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1297 ada, 6 parsel, B3 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00031 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1297 ada, 6 parsel, B4 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00032 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1296 ada, 2 parsel, A1 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00034 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1296 ada, 2 parsel, B1 blokta bulunan 48 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00035 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1296 ada, 2 parsel, C1 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00036 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1296 ada, 2 parsel, C2 blokta bulunan 24 adet bağımsız bölüme ait 27.05.2010 tarih, 00037 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, B6-B7 blokta bulunan 14.595,60 m² alana sahip 96 adet bağımsız bölüm, C4-C5-C6-C7-C8-C9 blokta bulunan 26.088,30 m² alana sahip 144 adet bağımsız bölüm, E1-E2-E3-E4-F1-F2 blokta bulunan 31.710,22 m² alana sahip 288 adet bağımsız bölüm, 949,45 m² alana sahip 1 adet yönetim binası, 15.244,29 m² alana sahip otopark alanı (4-5-6) ve müştemilat, 17.598,43 m² ortak alan olmak üzere toplam 106.186,29 m² 529 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış 11.06.2007 tarih, 2007/1696 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 1300 ada, 2 parsel, B5-B6-B7-B8 blokta bulunan 29.192,24 m² alana sahip 192 adet bağımsız bölüm, C4-C5-C7-C8-C9 blokta bulunan 21.741,75 m² alana sahip 120 adet bağımsız bölüm, C6 blokta bulunan 4.348,35 m² alana sahip 24 adet bağımsız bölüm, D1-D2-D3-D4 blokta bulunan 17.870,40 m² alana sahip 192 adet bağımsız bölüm, 949,45 m² alana sahip 1 adet yönetim binası, 15.130,49 m² alana sahip otopark alanı (4-5-6) ve müştemilat, 16.707,45 m² ortak alan olmak üzere toplam 105.940,13 m²

529 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış 21.09.2006 tarih, 2006/ R-294 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- 1296 ada, 2 parsel, A1 blokta bulunan 6.190,25 m² alana sahip 48 adet bağımsız bölüm, B1 blokta bulunan 7.170,08 m² alana sahip 48 adet bağımsız bölüm, C1-C2 blokta bulunan 8.472,22 m² alana sahip 48 adet bağımsız bölüm, 9.686,22 m² ortak alan olmak üzere toplam 31.518,77 m² 144 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış 28.12.2005 tarih, 2005/ R-396 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 1297 ada, 6 parsel, A2-A3 blokta bulunan 12.471,36 m² alana sahip 96 adet bağımsız bölüm, B2-B3 blokta bulunan 15.221,33 m² alana sahip 96 adet bağımsız bölüm, B4 blokta bulunan 7.225,88 m² alana sahip 48 adet bağımsız bölüm, 7.779,33 m² alana sahip otopark alanı (2-3) ve müştemilat, 8.098,60 m² ortak alan olmak üzere toplam 55.034,29 m² 264 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış 16.02.2006 tarih, 2006/R-30 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

İlgili mevzuat uyarınca rapor konusu taşınmazlar için gerekli tüm izinler alınmış, projeleri onaylanmış olup yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

Taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Semt, Başakşehir 5.Etap, 1.Kısım, 9. Bölge yanında yer alan Misistanbul Evleri Projesi bünyesindeki 1296 ada 2 no'lu parsel (1. etap) üzerinde yer alan 37 adet bağımsız bölüm, 1297 ada 6 no'lu parsel (2. etap) üzerinde yer alan 99 adet bağımsız bölüm ve 1300 ada 2 no'lu parsel (3. etap) üzerinde yer alan 145 adet bağımsız bölümdür (Toplam 281 adet bağımsız bölüm)

Proje bünyesinde tüm etapların inşaatı tamamlanmış olup, yaşam başlamıştır.

Projeye, TEM Otoyolu Atatürk Havalimanı - İkitelli kavşağından itibaren Başakşehir Konutları'na giden yol takip edilerek ulaşılmaktadır.

Projenin doğusunda Başakşehir IV.ve V. Etaplar, batısında İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, kuzeybatısında Başakşehir, I. ve II. Etaplar, Onurkent, Deprem Konutları bulunmaktadır. 1. etap yanında Uğur Trend İş Merkezi ve Başak Center Alışveriş Merkezi, 2. etap önünde Ensar Koleji yakın, çevrede ise Burç Koleji, Çınar Koleji, Vadi Su Park Projesi, Kiler Alışveriş Merkezi, Başakşehir Lisesi ve Metronom Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Taşınmazlar; Tem Otoyolu'na yaklaşık 5 km, D-100 Karayolu'na ise yaklaşık 13 km mesafededir.

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



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU MİSSTANBUL KONUTLARI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. öncülüğünde gerçekleştirilmiştir.
- Rapor konusu projenin konumlandığı parseller ve yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

| ADA NO / PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMLERİ (m ²) |
|--------------------|--------------------------------|
| 1296/2 | 16.891,14 |
| 1297/6 | 28.996,43 |
| 1300/2 | 56.023,61 |
| TOPLAM | 101.911,18 |

- Proje, A, B, C, E ve F tipi olmak üzere 5 tipte 24 adet blok ile kullanım alanları 95 m² ile 235 m² arasında değişen toplam 936 adet daireden oluşmaktadır.
- Dairelerin parsel bazında dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.
 - Dairelerin bloklara göre dağılımı :

| ADA NO / PARSEL NO | BLOK NO | KAT ADEDİ | DAİRE SAYISI | TOPLAM DAİRE SAYISI |
|--------------------|---------|-----------|--------------|---------------------|
| 1296/2 | A1 | 14 | 48 | 144 |
| | B1 | 14 | 48 | |
| | C1 | 13 | 24 | |
| | C2 | 13 | 24 | |
| 1297/6 | A2 | 14 | 48 | 264 |
| | A3 | 13 | 48 | |
| | B2 | 13 | 48 | |
| | B3 | 14 | 48 | |
| | B4 | 13 | 48 | |
| | C3 | 13 | 24 | |
| 1300/2 | B6 | 13 | 48 | 528 |
| | B7 | 13 | 48 | |
| | C4 | 13 | 24 | |
| | C5 | 13 | 24 | |
| | C6 | 13 | 24 | |
| | C7 | 13 | 24 | |
| | C8 | 13 | 24 | |
| | C9 | 13 | 24 | |
| | E1 | 13 | 48 | |
| | E2 | 13 | 48 | |
| | E3 | 13 | 48 | |
| | E4 | 13 | 48 | |
| | F1 | 13 | 48 | |
| | F2 | 13 | 48 | |
| TOPLAM | | | 936 | |

- o Projede yer alan sosyal aktiviteler aşağıda listelenmiştir.
 - 3 adet açık yüzme havuzu,
 - 1 adet kapanabilir yüzme havuzu,
 - Fitness center,
 - Amfi tiyatro - cep sineması,
 - Sauna,
 - Kapalı otopark.
 - 3 adet tenis kortu,
 - 3 adet basketbol sahası,
 - Mini futbol sahası,
 - Yürüyüş / koşu yolu,
 - Bisiklet yolu,
 - 5 adet çocuk parkı,
 - Açık otopark.
- o Site içerisinde yeşil alanların altı kapalı otopark (her daire için 1 araç kapasiteli) olarak projelendirilmiştir.

Blokların genel özellikleri

| | |
|-------------------------|---|
| İNŞAAT TARZI | : Betonarme karkas |
| İNŞAAT NİZAMI | : Ayrık (Blok) |
| YAPININ YAŞI | : ~3 |
| ELEKTRİK | : Şebeke |
| SU | : Şebeke |
| KANALİZASYON | : Şebeke |
| DOĞALGAZ | : Mevcut |
| ISITMA SİSTEMİ | : Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi |
| ASANSÖR | : Mevcut |
| YANGIN TESİSATI | : Mevcut |
| YANGIN MERDİVENİ | : Mevcut |
| DIŞ CEPHE | : Dış cephe kaplaması |
| ÇATI KAPLAMASI | : Teras tipi |
| GÜVENLİK | : Mevcut |
| PARATONER | : Mevcut |
| PARK YERİ | : Mevcut (Açık otopark alanı) |
| SATIŞ / KİRA | |
| KABİLİYETİ | : Değerlemeye konu taşınmazlar, satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler. |

(*) Alan bilgisi taşınmazlara ait olan mimari projeden ve Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından temin edilen bağımsız bölüm listelerinden alınmıştır.

Açıklamalar

- o Sitede oturma başlamıştır.
- o Dairelerin iç mekân özellikleri genelde benzerdir.
- o Oda ve salon hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Banyo hacimleri içlerinde kabinli küvet, klozet ve Hilton tipi lavabo mevcuttur. Antre hacimleri içlerinde ahşap gömme dolap bulunmaktadır. Dış kapı doğramaları çelik, iç kapı doğramaları ise ahşaptır. Pencereler PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- o Rapor konusu 282 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| 1296 ADA 1 PARSEL | | | | | | | |
|-------------------|---------|---------|--------|----------------|------|-----------|----------|
| SIRA NO | BLOK NO | KAPI NO | KAT NO | ODA SAYISI | YÖNÜ | BRÜT ALAN | NET ALAN |
| 1 | A1 | 4 | ZEMİN | 3+1 | GB | 149,68 | 121,97 |
| 2 | A1 | 11 | 2. KAT | 2+1 | GD | 124,85 | 101,19 |
| 3 | A1 | 14 | 3. KAT | 2+1 | KD | 122,27 | 98,79 |
| 4 | A1 | 15 | 3. KAT | 2+1 | GD | 124,85 | 101,19 |
| 5 | A1 | 18 | 4. KAT | 2+1 | KD | 122,27 | 98,79 |
| 6 | A1 | 19 | 4. KAT | 2+1 | GD | 124,85 | 101,19 |
| 7 | A1 | 22 | 5. KAT | 2+1 | KD | 122,27 | 98,65 |
| 8 | A1 | 23 | 5. KAT | 2+1 | GD | 124,85 | 101,05 |
| 9 | A1 | 45 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | KB | 191,13 | 149,8 |
| 10 | A1 | 46 | 11.KAT | 2+1 DUBLEKS | KD | 155,89 | 125,72 |
| 11 | A1 | 47 | 11.KAT | 2+1 DUBLEKS | GD | 156,94 | 126,72 |
| 12 | A1 | 48 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | GB | 190,16 | 148,74 |
| 13 | B1 | 1 | ZEMİN | 3+1 | KB | 156,71 | 129,34 |
| 14 | B1 | 2 | ZEMİN | 3+1 | KD | 156,71 | 129,34 |
| 15 | B1 | 3 | ZEMİN | 3+1 | GD | 154,16 | 126,7 |
| 16 | B1 | 4 | ZEMİN | 3+1 | GB | 154,16 | 126,7 |
| 17 | B1 | 5 | 1. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,73 |
| 18 | B1 | 6 | 1. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,34 |
| 19 | B1 | 9 | 2. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,49 |
| 20 | B1 | 13 | 3. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,73 |
| 21 | B1 | 25 | 6. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,35 |
| 22 | B1 | 29 | 7. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,59 |
| 23 | B1 | 37 | 9. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,59 |
| 24 | B1 | 38 | 9. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,2 |

| | | | | | | | |
|----|----|----|--------|----------------|------|--------|--------|
| 25 | B1 | 41 | 10.KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,45 |
| 26 | B1 | 42 | 10.KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,06 |
| 27 | B1 | 45 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | KB | 206,6 | 169,86 |
| 28 | B1 | 46 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | KD | 200,44 | 165,42 |
| 29 | B1 | 47 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | GD | 196,25 | 161,54 |
| 30 | B1 | 48 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | GB | 202,71 | 165,86 |
| 31 | C1 | 1 | ZEMİN | 4+1 | KD-B | 188,62 | 144,39 |
| 32 | C1 | 2 | ZEMİN | 4+1 | GD-B | 188,62 | 144,39 |
| 33 | C2 | 1 | ZEMİN | 4+1 | KD-B | 188,62 | 144,39 |
| 34 | C2 | 2 | ZEMİN | 4+1 | GD-B | 188,62 | 144,39 |
| 35 | C2 | 3 | 1. KAT | 4+1 | KD-B | 192,3 | 147,21 |
| 36 | C2 | 11 | 5. KAT | 4+1 | KD-B | 192,3 | 147,21 |
| 37 | C2 | 23 | 11.KAT | 4+1 DUBLEKS | KD-B | 236,49 | 181,31 |

1297 ADA 6 PARSEL

| SIRA NO | BLOK NO | KAPI NO | KAT NO | ODA SAYISI | YÖNÜ | BRÜT ALAN | NET ALAN |
|---------|---------|---------|--------|----------------|------|-----------|----------|
| 38 | A2 | 1 | ZEMİN | 3+1 | GD | 147,26 | 119,57 |
| 39 | A2 | 5 | 1. KAT | 3+1 | GD | 150,42 | 122,55 |
| 40 | A2 | 8 | 1. KAT | 3+1 | KD | 153,02 | 124,95 |
| 41 | A2 | 9 | 2. KAT | 3+1 | GD | 150,42 | 122,2 |
| 42 | A2 | 45 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | GD | 191,13 | 149,8 |
| 43 | A2 | 46 | 11.KAT | 2+1 DUBLEKS | GB | 155,89 | 125,72 |
| 44 | A2 | 47 | 11.KAT | 2+1 DUBLEKS | KB | 156,94 | 126,72 |
| 45 | A2 | 48 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | KD | 190,16 | 148,74 |
| 46 | A3 | 1 | ZEMİN | 3+1 | GD | 147,26 | 119,57 |
| 47 | A3 | 4 | ZEMİN | 3+1 | KD | 149,68 | 121,97 |
| 48 | A3 | 5 | 1. KAT | 3+1 | GD | 150,42 | 122,55 |
| 49 | A3 | 9 | 2. KAT | 3+1 | GD | 150,42 | 122,2 |
| 50 | A3 | 45 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | GD | 191,13 | 149,8 |
| 51 | A3 | 46 | 11.KAT | 2+1 DUBLEKS | GB | 155,89 | 125,72 |
| 52 | A3 | 47 | 11.KAT | 2+1 DUBLEKS | KB | 156,94 | 126,72 |
| 53 | A3 | 48 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | KD | 190,16 | 148,74 |
| 54 | B2 | 1 | ZEMİN | 3+1 | GD | 156,71 | 129,34 |
| 55 | B2 | 2 | ZEMİN | 3+1 | GB | 156,71 | 129,34 |
| 56 | B2 | 3 | ZEMİN | 3+1 | KB | 154,16 | 126,7 |
| 57 | B2 | 4 | ZEMİN | 3+1 | KD | 154,16 | 126,7 |

| | | | | | | | |
|----|----|----|--------|----------------|----|--------|--------|
| 58 | B2 | 5 | 1. KAT | 3+1 | GD | 161,63 | 133,73 |
| 59 | B2 | 6 | 1. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,34 |
| 60 | B2 | 7 | 1. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,7 |
| 61 | B2 | 8 | 1. KAT | 3+1 | KD | 159,07 | 131,09 |
| 62 | B2 | 10 | 2. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,1 |
| 63 | B2 | 11 | 2. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,46 |
| 64 | B2 | 14 | 3. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,34 |
| 65 | B2 | 19 | 4. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,46 |
| 66 | B2 | 22 | 5. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,2 |
| 67 | B2 | 23 | 5. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,56 |
| 68 | B2 | 34 | 8. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 128,96 |
| 69 | B2 | 38 | 9. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,2 |
| 70 | B2 | 39 | 9. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,56 |
| 71 | B2 | 42 | 10.KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,06 |
| 72 | B2 | 43 | 10.KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,42 |
| 73 | B2 | 46 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | GB | 200,44 | 165,42 |
| 74 | B2 | 47 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | KB | 196,25 | 161,54 |
| 75 | B2 | 48 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | KD | 202,71 | 165,86 |
| 76 | B3 | 1 | ZEMİN | 3+1 | GD | 156,71 | 129,34 |
| 77 | B3 | 2 | ZEMİN | 3+1 | GB | 156,71 | 129,34 |
| 78 | B3 | 3 | ZEMİN | 3+1 | KB | 154,16 | 126,7 |
| 79 | B3 | 4 | ZEMİN | 3+1 | KD | 154,16 | 126,7 |
| 80 | B3 | 5 | 1. KAT | 3+1 | GD | 161,63 | 133,73 |
| 81 | B3 | 6 | 1. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,34 |
| 82 | B3 | 7 | 1. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,7 |
| 83 | B3 | 8 | 1. KAT | 3+1 | KD | 159,07 | 131,09 |
| 84 | B3 | 10 | 2. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,1 |
| 85 | B3 | 12 | 2. KAT | 3+1 | KD | 159,07 | 130,85 |
| 86 | B3 | 45 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | GD | 206,6 | 169,86 |
| 87 | B3 | 46 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | GB | 200,44 | 165,42 |
| 88 | B3 | 47 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | KB | 196,25 | 161,54 |
| 89 | B3 | 48 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | KD | 202,71 | 165,86 |
| 90 | B4 | 1 | ZEMİN | 3+1 | GD | 156,71 | 129,34 |
| 91 | B4 | 2 | ZEMİN | 3+1 | GB | 156,71 | 129,34 |
| 92 | B4 | 3 | ZEMİN | 3+1 | KB | 154,16 | 126,7 |
| 93 | B4 | 4 | ZEMİN | 3+1 | KD | 154,16 | 126,7 |
| 94 | B4 | 5 | 1. KAT | 3+1 | GD | 161,63 | 133,73 |
| 95 | B4 | 6 | 1. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,34 |
| 96 | B4 | 7 | 1. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,7 |
| 97 | B4 | 8 | 1. KAT | 3+1 | KD | 159,07 | 131,09 |

| | | | | | | | |
|-----|----|----|--------|----------------|----|--------|--------|
| 98 | B4 | 9 | 2. KAT | 3+1 | GD | 161,63 | 133,49 |
| 99 | B4 | 10 | 2. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,1 |
| 100 | B4 | 11 | 2. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,46 |
| 101 | B4 | 12 | 2. KAT | 3+1 | KD | 159,07 | 130,85 |
| 102 | B4 | 13 | 3. KAT | 3+1 | GD | 161,63 | 133,73 |
| 103 | B4 | 14 | 3. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,34 |
| 104 | B4 | 15 | 3. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,7 |
| 105 | B4 | 16 | 3. KAT | 3+1 | KD | 159,07 | 131,09 |
| 106 | B4 | 17 | 4. KAT | 3+1 | GD | 161,63 | 133,49 |
| 107 | B4 | 18 | 4. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,1 |
| 108 | B4 | 19 | 4. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,46 |
| 109 | B4 | 20 | 4. KAT | 3+1 | KD | 159,07 | 130,85 |
| 110 | B4 | 21 | 5. KAT | 3+1 | GD | 161,63 | 133,59 |
| 111 | B4 | 22 | 5. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,2 |
| 112 | B4 | 23 | 5. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,56 |
| 113 | B4 | 24 | 5. KAT | 3+1 | KD | 159,07 | 130,95 |
| 114 | B4 | 25 | 6. KAT | 3+1 | GD | 161,63 | 133,35 |
| 115 | B4 | 26 | 6. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 128,96 |
| 116 | B4 | 27 | 6. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,32 |
| 117 | B4 | 28 | 6. KAT | 3+1 | KD | 159,07 | 130,71 |
| 118 | B4 | 29 | 7. KAT | 3+1 | GD | 161,63 | 133,59 |
| 119 | B4 | 30 | 7. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,2 |
| 120 | B4 | 31 | 7. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,56 |
| 121 | B4 | 32 | 7. KAT | 3+1 | KD | 159,07 | 130,95 |
| 122 | B4 | 33 | 8. KAT | 3+1 | GD | 161,63 | 133,35 |
| 123 | B4 | 35 | 8. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,32 |
| 124 | B4 | 36 | 8. KAT | 3+1 | KD | 159,07 | 130,71 |
| 125 | B4 | 37 | 9. KAT | 3+1 | GD | 161,63 | 133,59 |
| 126 | B4 | 38 | 9. KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,2 |
| 127 | B4 | 39 | 9. KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,56 |
| 128 | B4 | 40 | 9. KAT | 3+1 | KD | 159,07 | 130,95 |
| 129 | B4 | 41 | 10.KAT | 3+1 | GD | 161,63 | 133,45 |
| 130 | B4 | 42 | 10.KAT | 3+1 | GB | 156,56 | 129,06 |
| 131 | B4 | 43 | 10.KAT | 3+1 | KB | 153,99 | 126,42 |
| 132 | B4 | 44 | 10.KAT | 3+1 | KD | 159,07 | 130,81 |
| 133 | B4 | 45 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | GD | 206,6 | 169,86 |
| 134 | B4 | 46 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | GB | 200,44 | 165,42 |
| 135 | B4 | 47 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | KB | 196,25 | 161,54 |
| 136 | B4 | 48 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | KD | 202,71 | 165,86 |

| 1300 ADA 2 PARSEL | | | | | | | |
|-------------------|---------|---------|--------|------------|------|-----------|----------|
| SIRA NO | BLOK NO | KAPI NO | KAT NO | ODA SAYISI | YÖNÜ | BRÜT ALAN | NET ALAN |
| 137 | B6 | 5 | 1. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,73 |
| 138 | B6 | 6 | 1. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,34 |
| 139 | B6 | 9 | 2. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,49 |
| 140 | B6 | 10 | 2. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,1 |
| 141 | B6 | 13 | 3. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,73 |
| 142 | B6 | 14 | 3. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,34 |
| 143 | B6 | 16 | 3. KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 131,09 |
| 144 | B6 | 17 | 4. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,49 |
| 145 | B6 | 20 | 4. KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 130,85 |
| 146 | B6 | 21 | 5. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,59 |
| 147 | B6 | 23 | 5. KAT | 3+1 | GD | 153,99 | 126,56 |
| 148 | B6 | 24 | 5. KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 130,95 |
| 149 | B6 | 25 | 6. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,35 |
| 150 | B6 | 29 | 7. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,59 |
| 151 | B6 | 32 | 7. KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 130,95 |
| 152 | B6 | 33 | 8. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,35 |
| 153 | B6 | 37 | 9. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,59 |
| 154 | B6 | 40 | 9. KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 130,95 |
| 155 | B6 | 41 | 10.KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,45 |
| 156 | B7 | 1 | ZEMİN | 3+1 | KB | 156,71 | 129,34 |
| 157 | B7 | 2 | ZEMİN | 3+1 | KD | 156,71 | 129,34 |
| 158 | B7 | 3 | ZEMİN | 3+1 | GD | 154,16 | 126,7 |
| 159 | B7 | 4 | ZEMİN | 3+1 | GB | 154,16 | 126,7 |
| 160 | B7 | 5 | 1. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,73 |
| 161 | B7 | 6 | 1. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,34 |
| 162 | B7 | 7 | 1. KAT | 3+1 | GD | 153,99 | 126,7 |
| 163 | B7 | 8 | 1. KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 131,09 |
| 164 | B7 | 9 | 2. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,49 |
| 165 | B7 | 10 | 2. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,1 |
| 166 | B7 | 12 | 2. KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 130,85 |
| 167 | B7 | 13 | 3. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,73 |
| 168 | B7 | 14 | 3. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,34 |
| 169 | B7 | 15 | 3. KAT | 3+1 | GD | 153,99 | 126,7 |
| 170 | B7 | 16 | 3. KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 131,09 |
| 171 | B7 | 18 | 4. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,1 |
| 172 | B7 | 20 | 4. KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 130,85 |
| 173 | B7 | 21 | 5. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,59 |
| 174 | B7 | 22 | 5. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,2 |
| 175 | B7 | 24 | 5. KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 130,95 |
| 176 | B7 | 25 | 6. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,35 |

| | | | | | | | |
|-----|----|----|--------|----------------|-------|--------|--------|
| 177 | B7 | 26 | 6. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 128,96 |
| 178 | B7 | 28 | 6. KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 130,71 |
| 179 | B7 | 29 | 7. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,59 |
| 180 | B7 | 30 | 7. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,2 |
| 181 | B7 | 33 | 8. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,35 |
| 182 | B7 | 34 | 8. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 128,96 |
| 183 | B7 | 36 | 8. KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 130,71 |
| 184 | B7 | 37 | 9. KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,59 |
| 185 | B7 | 38 | 9. KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,2 |
| 186 | B7 | 39 | 9. KAT | 3+1 | GD | 153,99 | 126,56 |
| 187 | B7 | 40 | 9. KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 130,95 |
| 188 | B7 | 41 | 10.KAT | 3+1 | KB | 161,63 | 133,45 |
| 189 | B7 | 42 | 10.KAT | 3+1 | KD | 156,56 | 129,06 |
| 190 | B7 | 44 | 10.KAT | 3+1 | GB | 159,07 | 130,81 |
| 191 | B7 | 45 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | KB | 206,6 | 169,86 |
| 192 | B7 | 46 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | KD | 200,44 | 165,42 |
| 193 | B7 | 47 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | GD | 196,25 | 161,54 |
| 194 | B7 | 48 | 11.KAT | 3+1 DUBLEKS | GB | 202,71 | 165,86 |
| 195 | C4 | 5 | 2. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 196 | C4 | 7 | 3. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 197 | C4 | 8 | 3. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 198 | C4 | 10 | 4. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 199 | C4 | 14 | 6. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 200 | C4 | 15 | 7. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 201 | C4 | 16 | 7. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 202 | C4 | 18 | 8. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 203 | C4 | 19 | 9. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 204 | C4 | 20 | 9. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 205 | C4 | 21 | 10.KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 206 | C4 | 22 | 10.KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 207 | C5 | 3 | 1. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 208 | C5 | 4 | 1. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 209 | C5 | 8 | 3. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 210 | C5 | 14 | 6. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 211 | C6 | 1 | ZEMİN | 4+1 | G-D-B | 188,62 | 144,39 |
| 212 | C6 | 2 | ZEMİN | 4+1 | K-D-B | 188,62 | 144,39 |
| 213 | C6 | 3 | 1. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 214 | C6 | 4 | 1. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 215 | C6 | 5 | 2. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 216 | C6 | 7 | 3. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 217 | C6 | 22 | 10.KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 147,21 |

| | | | | | | | |
|-----|----|----|--------|----------------|-------|--------|--------|
| 218 | C6 | 23 | 11.KAT | 4+1 DUBLEKS | G-D-B | 236,49 | 181,31 |
| 219 | C6 | 24 | 11.KAT | 4+1 DUBLEKS | K-D-B | 236,49 | 181,31 |
| 220 | C7 | 1 | ZEMİN | 4+1 | G-D-B | 188,62 | 144,39 |
| 221 | C7 | 2 | ZEMİN | 4+1 | K-D-B | 188,62 | 144,39 |
| 222 | C7 | 3 | 1. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 223 | C7 | 4 | 1. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 224 | C7 | 5 | 2. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 225 | C7 | 6 | 2. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 226 | C7 | 11 | 5. KAT | 4+1 | GD-B | 192,3 | 147,21 |
| 227 | C7 | 12 | 5. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 228 | C7 | 13 | 6. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 229 | C7 | 14 | 6. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 230 | C7 | 20 | 9. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 231 | C7 | 23 | 11.KAT | 4+1 DUBLEKS | G-D-B | 236,49 | 181,31 |
| 232 | C7 | 24 | 11.KAT | 4+1 DUBLEKS | K-D-B | 236,49 | 181,31 |
| 233 | C8 | 5 | 2. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 234 | C8 | 7 | 3. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 235 | C8 | 8 | 3. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 236 | C8 | 9 | 4. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 237 | C8 | 10 | 4. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 238 | C8 | 11 | 5. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 239 | C8 | 13 | 6. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 240 | C8 | 14 | 6. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 241 | C8 | 16 | 7. KAT | 4+1 | K-D-B | 192,3 | 147,21 |
| 242 | C9 | 9 | 4. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 243 | C9 | 13 | 6. KAT | 4+1 | G-D-B | 192,3 | 146,76 |
| 244 | F1 | 3 | ZEMİN | 2+1 | GD | 95,16 | 73,38 |
| 245 | F1 | 4 | ZEMİN | 3+1 | GB | 122,95 | 95,6 |
| 246 | F1 | 7 | 1. KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,38 |
| 247 | F1 | 8 | 1. KAT | 3+1 | GB | 129,35 | 100,97 |
| 248 | F1 | 11 | 2. KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,38 |
| 249 | F1 | 12 | 2. KAT | 3+1 | GB | 129,35 | 100,63 |
| 250 | F1 | 16 | 3. KAT | 3+1 | GB | 129,35 | 100,97 |
| 251 | F1 | 17 | 4. KAT | 3+1 | KB | 129,35 | 100,63 |
| 252 | F1 | 20 | 4. KAT | 3+1 | GB | 129,35 | 100,63 |
| 253 | F1 | 23 | 5. KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,22 |
| 254 | F1 | 28 | 6. KAT | 3+1 | GB | 129,35 | 100,47 |
| 255 | F1 | 32 | 7. KAT | 3+1 | GB | 129,35 | 100,81 |
| 256 | F1 | 33 | 8. KAT | 3+1 | KB | 129,35 | 100,47 |
| 257 | F1 | 35 | 8. KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,22 |
| 258 | F1 | 36 | 8. KAT | 3+1 | GB | 129,35 | 100,47 |

| | | | | | | | |
|-----|----|----|--------|-----|----|--------|--------|
| 259 | F1 | 37 | 9. KAT | 3+1 | KB | 129,35 | 100,81 |
| 260 | F1 | 40 | 9. KAT | 3+1 | GB | 129,35 | 100,81 |
| 261 | F1 | 41 | 10.KAT | 3+1 | KB | 129,35 | 100,65 |
| 262 | F1 | 43 | 10.KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,06 |
| 263 | F1 | 44 | 10.KAT | 3+1 | GB | 129,35 | 100,65 |
| 264 | F1 | 45 | 11.KAT | 3+1 | KB | 129,35 | 100,31 |
| 265 | F1 | 46 | 11.KAT | 2+1 | KD | 95,16 | 73,06 |
| 266 | F1 | 47 | 11.KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,06 |
| 267 | F1 | 48 | 11.KAT | 3+1 | GB | 129,35 | 100,31 |
| 268 | F2 | 2 | ZEMİN | 2+1 | KD | 95,16 | 73,38 |
| 269 | F2 | 7 | 1. KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,38 |
| 270 | F2 | 11 | 2. KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,38 |
| 271 | F2 | 15 | 3. KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,38 |
| 272 | F2 | 19 | 4. KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,38 |
| 273 | F2 | 21 | 5. KAT | 3+1 | KB | 129,35 | 100,81 |
| 274 | F2 | 22 | 5. KAT | 2+1 | KD | 95,16 | 73,22 |
| 275 | F2 | 31 | 7. KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,22 |
| 276 | F2 | 35 | 8. KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,22 |
| 277 | F2 | 38 | 9. KAT | 2+1 | KD | 95,16 | 73,22 |
| 278 | F2 | 39 | 9. KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,22 |
| 279 | F2 | 42 | 10.KAT | 2+1 | KD | 95,16 | 73,06 |
| 280 | F2 | 43 | 10.KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,06 |
| 281 | F2 | 47 | 11.KAT | 2+1 | GD | 95,16 | 73,06 |

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, inşaat ve mimari özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin hâlihazır kullanım şekli olan "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk altı ayı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2011 yılı itibariyle nüfusu 13.433.052 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir.

5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı nüfusu 284.488 kişidir. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

1. Başak Konutları - İkitelli,
2. Altınşehir - Kayabaşı
3. Bahçeşehir

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmıştır. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir.

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası

ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilânında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait çiftlik hala ayaktaadır. Yarım Burgaz Mağarası'nı geçtikten sonra tarihi konaklar görülebilir. Ayrıca, çiftlik bölgesinin içinde bulunduğu vadide bitki çeşitliliği çok fazladır. Bu nedenle, buranın eko-arkeoloji parkına dönüştürülmesi düşünülmüştür. Şahintepe yolunda Sazlıdere üzerinde bir de tarihi köprü bulunmaktadır. Ancak hala kullanılan köprüde de ağır tahribat söz konusudur.

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya hâlihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorunun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dâhil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

Şehirlerarası ulaşımı sağlayan ve Başakşehir İlçesi'nin güneyinden geçmekte olan TEM Otoyolu. 1. derecede önem arz etmektedir. 2. boğaz köprüsünün uzantısı şeklinde devam eden TEM Otoyolu Edirne'ye doğru erişimi sınırlı olarak devam etmekte olup, Mahmutbey kavşağından kuzeye doğru İkitelli'ye kol vermektedir. TEM'in yan yolları ise yol hiyerarşisinde ikinci derecede öneme sahiptir. Bunların dışında, ilçede önemli ana arterler bulunmakla birlikte, düzenli bir yol hiyerarşisi bulunmamaktadır. Küçükçekmece İlçesi'nde toplu taşıma olarak otobüs ve minibüs hatları bulunmaktadır. Ancak, Sirkeçiden başlayarak, ilçe sınırları içerisinde kuzey-güney yönünde devam eden demiryolu, Halkalı'dan sonra şehirlerarası hizmet vermektedir. Bunlara ek olarak projesi devam eden hafif metro ve projesi tamamlanmış olan metro hattı ve uygulaması devam eden metro hattı bulunmaktadır. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginin de artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşmaktadır. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere Baraj Gölü ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Sazlıdere Akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece

Gölü'ne akmaktadır. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama Deresi de ilçe sınırları içinde doğmaktadır. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur. Ama son yıllarda ağaçlandırma çalışmaları yapılmıştır.

İlçede sosyal yaşam alanları: Başak Konutları Sular Vadisi ve Türkiye'nin en büyük yapay göleti olan Bahçeşehir'deki gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları'nda sosyal ve kültürel yapılar mevcuttur. Ancak en sorunlu bölge olan Altınşehir bölgesinde henüz altyapı çalışmaları bile yapılmamıştır. Türkiye'nin en büyük stadyumu olan Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçededir. Ancak ulaşım zorluğu ve çevre şartlarının yetersizliği nedeniyle stad tam kapasite olarak kullanılamamaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydulent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Teknik altyapı,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Otopark alanının olması,
- o İnşaat malzeme ve işçiliklerinin iyi kalitede olması,
- o Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- o Sosyal aktiviteler,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o Yakın çevrede yeni konut projelerinin mevcudiyeti ve çok sayıda satılık daire bulunması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Satılık konutlar

1. Miss İstanbul Projesi'ndeki konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Projede konumlu bir bloğun 3. normal katındaki 3+1, 130 m² alanlı daire için 400.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 3.075,-TL)
Turyap Başakşehir 0 212 487 44 44
- Projede konumlu bir bloğun 11. Normal ve çatı katındaki 4+2, 250m² alanlı dubleks daire için 640.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 2.560,-TL)
Century 21 Albayrak 0 212 488 22 00
- Projede konumlu bir bloğun ara katında konumlu 4+1, 193 m² alanlı daire için 550.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.850,-TL)
Makro Gayrimenkul 0 212 488 06 96

Proje bünyesinde yer alan dairelerin ortalama m² satış değerlerinin **2.830,-TL** mertebesinde olduğu görülmüştür.

2. Kiptaş Metrokent Sitesi'ndeki 2. el konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 3+1, 154 m² alanlı daire için 450.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.920,-TL)
Yeni Yapı Gayrimenkul 0 212 488 61 66
- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 3+1, 154 m² alanlı daire için 425.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.760,-TL)
Makro Gayrimenkul 0 212 488 06 96
- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 4+1, 194m² alanlı daire için 625.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.725,-TL)
Kerem Gayrimenkul 0 212 487 12 42

Proje bünyesinde yer alan dairelerin m² satış değerlerinin **2.800,-TL** mertebesinde olduğu görülmüştür.

3. Kiptaş 5. Etap'ta yer alan 2. el konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- İstinye Sitesi'nde konumlu bir bloğun ara katındaki 4+1, 115 m² alanlı daire için 275.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.390,-TL)
Büyükömerler Emlak 0 212 488 49 49
- Kavacık Sitesi'nde konumlu bir bloğun ara katındaki 3+1, 135 m² alanlı daire için 360.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.665,-TL)
Büyükömerler Emlak 0 212 488 49 49
- Kanlıca Sitesi'nde konumlu bir bloğun ara katındaki 4+1, 193 m² alanlı daire için 550.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.850,-TL)
Kerem Gayrimenkul 0 212 487 12 42

Proje bünyesinde yer alan dairelerin m² satış değerlerinin **2.635,-TL** mertebesinde olduğu görülmüştür.

Bölgedeki kiralık konutlar

1. Kiptaş 5. Etap Kanlıca Sitesi içerisindeki bloğun ara katında yer alan 4+1, 193m² kullanım alanlı daire için 1.800 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri ~ 9,35 TL) Yeni Yapı Gayrimenkul 0 212 488 61 66
2. Miss İstanbul Projesi içerisindeki bloğun giriş katında yer alan 4+1, 188 m² kullanım alanlı daire için 2.100 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri ~ 11,20 TL) Energyest Gayrimenkul 0 212 572 72 93
3. Miss İstanbul Projesi içerisindeki bloğun ara katında yer alan 3+1, 156 m² kullanım alanlı dubleks daire için 1.700 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri ~ 10,90 TL) Century 21 Albayrak 0 212 488 22 00
4. Kiptaş Metrokent Projesi içerisindeki bloğun ara katında yer alan 4+1, 154m² kullanım alanlı daire için 1.600 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri ~ 10,40 TL) Makro Gayrimenkul 0 212 488 06 96
5. Miss İstanbul Projesi içerisindeki bloğun 11. normal ve çatı katında yer alan 4+2, 236m² kullanım alanlı dubleks daire için 2.500 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri ~ 10,60 TL) Energyest Gayrimenkul 0 212 572 72 93

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen Miss İstanbul Projesi'nde ortalama m² satış değeri 2.830,-TL, Kiptaş Metrokent Sitesi'nde ortalama m² satış değeri 2.800,-TL, Kiptaş Evleri 5. Etap'taki ortalama m² satış değeri 2.635,-TL'dir.
- Emsal projeler birbirlerine yakın konumda ve yaklaşık aynı özelliklerde olduğundan aynı şerefiyelere sahip oldukları kanaatinde varılmıştır. Satışlar sırasında bir pazarlık payının da (% 5'lik) olacağı kabulüyle ortalama emsal değer;
$$[(2.830 + 2.800 + 2.635) / 3] \times 0,95 = 2.615,-TL \text{ olarak hesaplanır.}$$
- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümler, bulunan 2.615,-TL ortalama emsal dikkate alınarak kendi aralarında; kat, kattaki konum ve cephe kriterleri doğrultusunda tekrar şerefiyelendirilmiştir.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen Kiptaş Evleri 5. Etap'taki, Kiptaş Metrokent Evleri ve Miss İstanbul Projesi'ndeki ortalama aylık m² kira değerleri 10,50 TL mertebesindedir. Yukarıda belirtilen kriterler ışığında ortalama kira emsalinin de 10,50 TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 281 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **118.100.000,-TL** takdir olunmuştur.

Rapor ekindeki listede rapor konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ayrı ayrı pazar değerleri ve aylık kira değerleri sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 4,8'dir. (yaklaşık 250 ay)

Değerlemeye konu 281 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 477.070,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

477.070,-TL x 12 ay = 5.724.840,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri
denliğinden hareketle 281 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 4,8 = 5.724.840,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri
Taşınmazların Pazar Değeri \cong **119.268.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 250 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (250 ay / 12 = 20,83 yıl; 1/20,83 yıl=) % 4,8 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ | ULAŞILAN DEĞER |
|---------------------|-----------------|
| Emsal Karşılaştırma | 118.100.000,-TL |
| Gelir İndirgeme | 119.268.000,-TL |

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değerlerin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu 281 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **118.100.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.4 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

| | |
|----------------------|--|
| Talep Tarihi | : 10 Ekim 2012 |
| Ekspertiz Tarihi | : 28 Kasım 2012 |
| Rapor Tarihi | : 05 Aralık 2012 |
| Rapor No | : 031 - 2012/1751 |
| Raporu Hazırlayanlar | : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 |
| Pazar Değeri | : 118.507.000,-TL (Toplam 282 adet bağımsız bölüm için) |

Not: Yukarıda da görüldüğü üzere rapor konusu taşınmazlara tarafımızdan yaklaşık 3 ay önce değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölge genelinde yapılan incelemelerde son üç ay içerisinde konut fiyatlarının sabit kaldığı gözlenmiştir. Bu nedenle rapor konusu taşınmazların değerlerinde de bir önceki rapora göre herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **toplam pazar değeri için;**

118.100.000,-TL (Yüzonsekizmilyonyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(118.100.000,-TL ÷ 1,8158 TL/USD (*) ≅ **65.040.000,-USD**)

(118.100.000,-TL ÷ 2,3270 TL/EURO (*) ≅ **50.752.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8158 TL ve 1,-EURO = 2,3270 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 121.396.480,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 01 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 28 Mart 2013)



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görünüşleri
- Bağımsız bölümler için ayrı ayrı takdir olunan pazar ve kira değerleri tablosu
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Takyidat yazıları (ekli klasör)