

# **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 800 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
SİNPAŞ GYO SİNPAŞ BOSPHORUS CITY  
BÜNYESİNDEKİ  
303 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>TALEP TARİHİ - NO</b>          | 01.11.2012  |
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 01.11.2012  |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>           | 11.12.2012  |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 27.12.2012  |
| <b>RAPOR NO</b>                   | SNP-1211004   |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ  |
| <b>GİZLİLİK DERESESİ</b>          | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.   |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | 303 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ  |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | ATAKENT MAHALLESİ, HALKALI ALTINŞEHİR CADDESİ, SİNPAŞ GYO BOPHORUS SİTESİ, KÜÇÜKÇEKMECE-İSTANBUL                              |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | <b>Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b><br><b>A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)</b> |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
  
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
  
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
  
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
  
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Bağımsız bölüm listesi ve tapu Kayıtları - (kopya)
- Mesken Nitelikli bağımsız bölümün piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre değerlerinin
- Ek 3** - listesi
- Dükkan Nitelikli bağımsız bölümün piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre değerlerinin
- Ek 4** - listesi
- Ek 5** - Tüm bağımsız bölümlerin doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 6** - 1/1000 ölçekli İmar planı paftası (kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Plan Notları

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 303 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,  
Sinpaş Plaza, No: 36, BEŞİKTAŞ-İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,  
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 303 adet taşınmazın (1/1hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 27.12.2012 tarih ve SNP-1211004 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, 303 Adet taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun toplam nihai değeri 140.920.000-TL'dir. (KDV hariç) .

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| İli         | : | İSTANBUL  |
| İlçesi      | : | KÜÇÜKÇEKMECE  |
| Bucağı      | : |   |
| Mahallesi   | : | HALKALI   |
| Köyü        | : |   |
| Sokağı      | : |   |
| Mevkii      | : | MENEKŞE   |
| Pafta No    | : | F21C21A1B   |
| Ada No      | : | 800   |
| Parsel No   | : | 4   |
| Alanı       | : | 246.092,58 m <sup>2</sup>                                 |
| Vasfı       | : | 61 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI            |
| Sınırı      | : | PLANINDADIR   |
| Tapu Cinsi  | : | KAT MÜLKİYETİ   |
| Sahibi      | : | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ       |
| Yevmiye No  | : |   |
| Cilt No     | : |   |
| Sayfa No    | : | Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur. |
| Tapu Tarihi | : |   |

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 17.12.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;

Taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar Hanesinde: - Yönetim Planı: 17.12.2010 tarih. 29.12.2010 tarih, 20773 yevmiyeli.

Şerhler Hanesinde:

- 1-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1-TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) 20.09.2010 tarih, 13032 yevmiye.

- 1-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1-TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) 17.12.2010 tarih, 19702 yevmiye.

\* Takyidat yazısında; Döner Kule 5/8 Blok 49 no"lu bağımsız bölüm üzerinde İhtiyati Tedbir şerhi bulunmaktadır. Bu şerh bağımsız bölümü almak isteyen bir şahsa yönelik olup firma ile ilgili bulunmaması nedeni ile değerlendirilmede dikkate alınmamıştır

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

\* 29.12.2010 tarihinde ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulduğu görülmüştür.

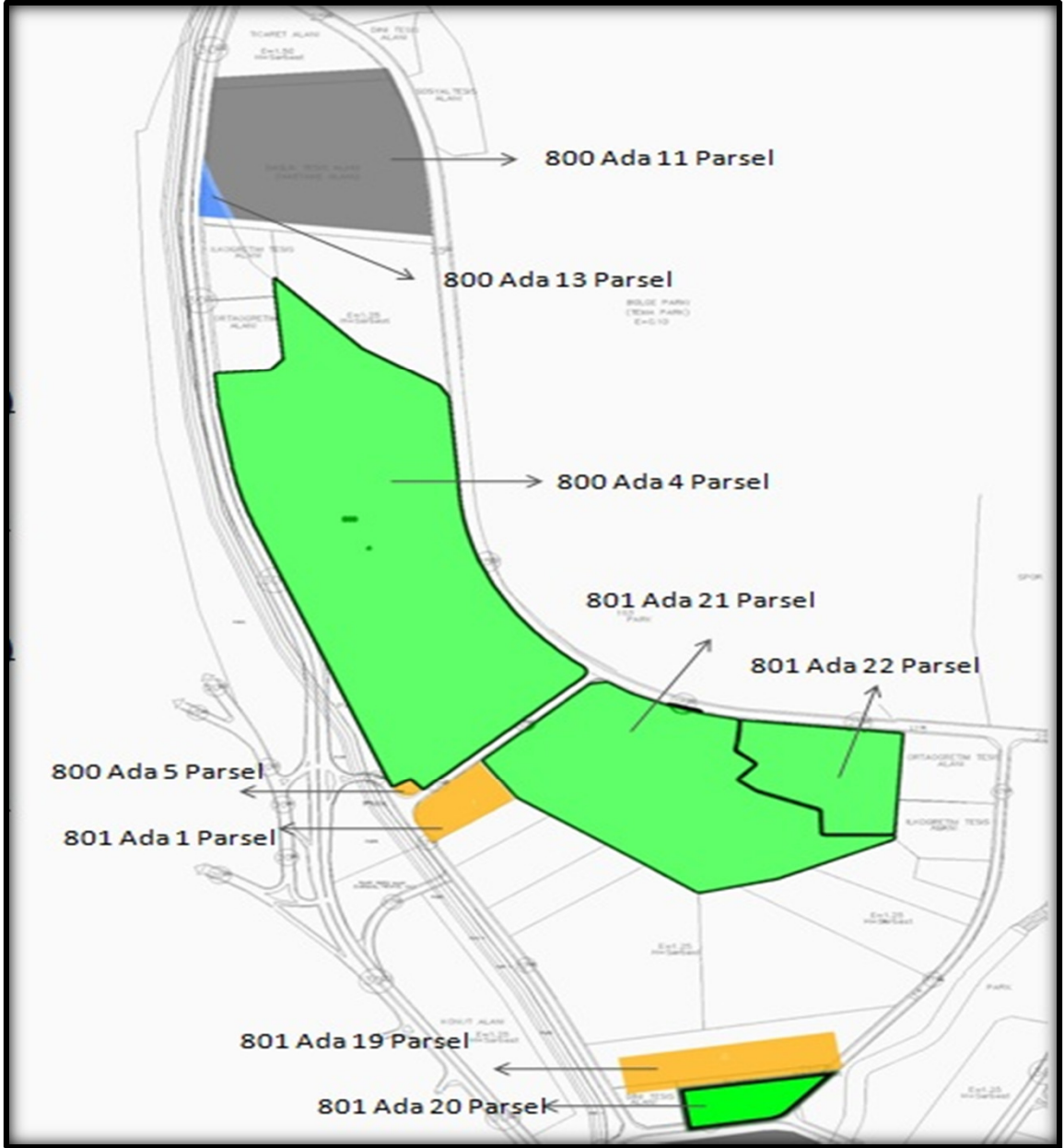
\* 10.10.2011 tarih 23710 yevmiye ile 23-59-61-62-63-64 numaralı bloklar hariç diğer bloklarda yer alan taşınmazların üzerinde kat mülkiyeti kurulduğu görülmüştür.

\*17.12.2012 tarih 30711 yevmiye ile 23 Nolu Blok (Ortaköy Kompleksi) 117 Bağımsız Bölüm, 62 Nolu Blok (Göl Kule) 120 Bağımsız Bölüm Konut, 63 Nolu Blok (Göl Kule) 143 Bağımsız Bölüm Konut için kat mülkiyeti kurulduğu görülmüştür.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu 800 ada 4 parsel 07.11.2010-07.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre E:1,25, H:Serbest yapılanma koşullarında, "Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almaktadır.



### 2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazlara ait plan notları ekte sunulmuştur. Son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişikliklere bakıldığında plan notları dışında herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür. Yapılan değişiklikler ekte yer alan Plan notları içerisinde yer almaktadır.



### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlara ait 22.04.2010 onay tarihli, 4758 sayılı kat irtifakına esas Mimari Projesi tapu dairesinde onaylanmıştır. Parsel bünyesinde yer alan bloklara ait farklı tarihlerde yapı ruhsatları, tadilat ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Aşağıda yer alan tabloda bu bilgiler detaylı olarak sunulmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller için mevcut durum itibari ile mer"i mevzuat gereği alınması gerekli tüm izinler alınmış olup, 59 no"lu blok dışındaki blokların Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

(Aşağıdaki tabloda değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldıkları blokların ruhsat ve iskan bilgileri belirtilmiştir.)

| PROJEDEKİ RUMUZU | RUHSAT-İSKAN BELGESİNDEKİ BLOK ADI | İLK RUHSAT TARİHİ | İLK RUHSAT SAYISI | TADİLİ RUHSAT TARİHİ | TADİLİ RUHSAT SAYISI | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ SAYISI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | TOPLAM ALANI |
|------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------|
| YAYBLOK          | 4-A                                | 16.07.2010        | 433               | 01.06.2011           | 446                  | 22.11.2011                        | 512                               | 32                    | 4.784,64     |
| YAYBLOK          | 4-B                                | 01.06.2011        | 445               | YOK                  | YOK                  | 22.11.2011                        | 513                               | 30                    | 4.585,69     |
| YAYBLOK          | 4-C                                | 01.06.2011        | 444               | YOK                  | YOK                  | 22.11.2011                        | 514                               | 28                    | 4.330,69     |
| YAYBLOK          | 4-D                                | 01.06.2011        | 443               | YOK                  | YOK                  | 22.11.2011                        | 515                               | 26                    | 4.010,45     |
| DÖNERKULE        | 5                                  | 16.12.2008        | 672               | YOK                  | YOK                  | 26.07.2011                        | 297                               | 122                   | 11.787,40    |
| YAYBLOK          | 6-A                                | 16.12.2008        | 710               | 16.07.2010           | 428                  | 20.09.2011                        | 429                               | 32                    | 4.784,69     |
| YAYBLOK          | 6-B                                | 16.12.2008        | 711               | 16.07.2010           | 428                  | 20.09.2011                        | 430                               | 30                    | 4.586,72     |
| YAYBLOK          | 6-C                                | 16.12.2008        | 712               | 16.07.2010           | 428                  | 20.09.2011                        | 432                               | 28                    | 4.331,03     |
| YAYBLOK          | 6-D                                | 16.12.2008        | 713               | 16.07.2010           | 428                  | 20.09.2011                        | 431                               | 26                    | 4.010,32     |
| DÖNERKULE        | 7                                  | 16.12.2008        | 714               | 16.07.2010           | 122                  | 04.08.2011                        | 317                               | 122                   | 11.787,40    |
| DÖNERKULE        | 8                                  | 30.04.2009        | 551               | 16.07.2010           |                      | 26.07.2011                        | 297                               | 122                   | 11.787,40    |
| YAYBLOK          | 9-A                                | 28.12.2008        | 694               | 16.07.2010           |                      | 25.08.2011                        | 377                               | 32                    | 4.724,34     |
| YAYBLOK          | 9-B                                | 28.12.2008        | 695               | 16.07.2010           |                      | 25.08.2011                        | 378                               | 30                    | 4.494,30     |
| YAYBLOK          | 9-C                                | 28.12.2008        | 696               | 16.07.2010           |                      | 25.08.2011                        | 379                               | 28                    | 4.207,79     |
| YAYBLOK          | 11-A                               | 16.07.2010        | 434               | YOK                  | YOK                  | 25.08.2011                        | 383                               | 32                    | 4.724,34     |
| YAYBLOK          | 11-B                               | 16.07.2010        | 434               | YOK                  | YOK                  | 25.08.2011                        | 385                               | 30                    | 4.494,30     |
| YAYBLOK          | 11-C                               | 16.07.2010        | 434               | YOK                  | YOK                  | 25.08.2011                        | 384                               | 28                    | 4.207,77     |
| DÖNERKULE        | 12                                 | 30.04.2008        | 550               | 16.09.2009           | 839                  | 04.08.2011                        | 321                               | 126                   | 11.929,70    |
| DÖNERKULE        | 13                                 | 19.03.2008        | 129               | 21.05.2010           | 248                  | 02.11.2010                        | 427                               | 126                   | 12.114,37    |
| DÖNERKULE        | 14                                 | 19.03.2008        | 128               | 30.07.2010           | 470                  | 02.11.2010                        | 428                               | 123                   | 11.499,23    |
| DÖNERKULE        | 15                                 | 19.03.2008        | 130               | 30.07.2010           | 471                  | 02.11.2010                        | 430                               | 125                   | 11.499,23    |
| DÖNERKULE        | 16                                 | 19.03.2008        | 131               | 21.05.2010           | 251                  | 02.11.2010                        | 429                               | 124                   | 11.590,96    |
| TERASEVLER       | 17-A                               | 19.03.2008        | 127               | 20.03.2009           | 166                  | 07.09.2010                        | 330                               | 29                    | 5.692,42     |
| TERASEVLER       | 17-C                               | 19.03.2008        | 125               | 20.03.2009           | 165                  | 07.09.2010                        | 335                               | 28                    | 4.569,98     |
| TERASEVLER       | 18-A                               | 16.12.2008        | 677               | 01.06.2011           | 440                  | 25.08.2011                        | 387                               | 29                    | 5.692,42     |
| TERASEVLER       | 18-C                               | 16.12.2008        | 679               | 01.06.2011           | 438                  | 25.08.2011                        | 388                               | 28                    | 4.534,63     |
| TERASEVLER       | 18-D                               | 16.12.2008        | 680               | 01.06.2011           | 437                  | 25.08.2011                        | 389                               | 28                    | 4.651,25     |
| DÖNERKULE        | 19                                 | 22.05.2009        | 593               | 01.06.2011           | 436                  | 04.08.2011                        | 320                               | 120                   | 11.294,00    |
| DÖNERKULE        | 20                                 | 22.05.2009        | 604               | 16.07.2010           |                      | 12.09.2011                        | 415                               | 120                   | 11.294,00    |
| TERASEVLER       | 21-A                               | 20.03.2009        | 171               | 01.06.2011           | 435                  | 20.09.2011                        | 435                               | 29                    | 5.692,42     |
| TERASEVLER       | 21-B                               | 20.03.2009        | 172               | 01.06.2011           | 434                  | 20.09.2011                        | 436                               | 28                    | 4.651,25     |
| TERASEVLER       | 21-C                               | 20.03.2009        | 173               | 01.06.2011           | 433                  | 20.09.2011                        | 437                               | 28                    | 4.534,64     |

|                      |      |            |     |            |     |            |     |     |           |
|----------------------|------|------------|-----|------------|-----|------------|-----|-----|-----------|
| TERASEVLER           | 21-D | 20.03.2009 | 174 | 01.06.2011 | 432 | 20.09.2011 | 438 | 28  | 4.651,25  |
| TERASEVLER           | 21-E | 20.03.2009 | 175 | 01.06.2011 | 431 | 20.09.2011 | 439 | 29  | 5.692,42  |
| TERASEVLER           | 22-A | 20.03.2009 | 176 | 01.06.2011 | 425 | 18.01.2012 | 27  | 29  | 5.692,42  |
| TERASEVLER           | 22-B | 20.03.2009 | 177 | 01.06.2011 | 426 | 18.01.2012 | 25  | 28  | 4.651,25  |
| TERASEVLER           | 22-C | 20.03.2009 | 178 | 01.06.2011 | 427 | 18.01.2012 | 20  | 28  | 4.534,64  |
| TERASEVLER           | 22-D | 20.03.2009 | 179 | 01.06.2011 | 428 | 18.01.2012 | 21  | 28  | 4.651,25  |
| TERASEVLER           | 22-E | 01.06.2011 | 429 | YOK        | YOK | 18.01.2012 | 23  | 29  | 5.692,42  |
| ORTAKÖY<br>KOMPLEKSİ | 23   | 30.07.2009 | 741 | 29.12.2010 | 867 | 21.09.2012 | 462 | 117 | 16.696,55 |
| YALI<br>APARTMANI    | 24-A | 01.06.2011 | 413 | YOK        | YOK | 04.08.2011 | 313 | 10  | 2.212,62  |
| YALI<br>APARTMANI    | 24-B | 01.06.2011 | 415 | YOK        | YOK | 04.08.2011 | 312 | 10  | 2.212,62  |
| YALI                 | 25   | 16.12.2008 | 661 | 17.05.2011 | 355 | 13.06.2011 | 216 | 1   | 632,60    |
| YALI                 | 26   | 16.12.2008 | 662 | 17.05.2011 | 354 | 10.06.2011 | 219 | 1   | 632,60    |
| YALI<br>APARTMANI    | 27-A | 01.06.2011 | 411 | YOK        | YOK | 04.08.2011 | 315 | 10  | 2.212,62  |
| YALI<br>APARTMANI    | 27-B | 01.06.2011 | 412 | YOK        | YOK | 04.08.2011 | 311 | 10  | 2.212,62  |
| YALI                 | 29   | 16.12.2008 | 703 | 16.07.2010 | 400 | 20.04.2011 | 144 | 1   | 632,60    |
| YALI                 | 30   | 16.12.2008 | 702 | 16.07.2010 | 432 | 20.04.2011 | 143 | 1   | 632,60    |
| YALI<br>APARTMANI    | 31-A | 16.07.2011 | 412 | YOK        | YOK | 04.08.2011 | 324 | 10  | 2.212,62  |
| YALI<br>APARTMANI    | 34-B | 16.12.2008 | 684 | 01.06.2011 | 419 | 25.08.2011 | 382 | 10  | 2.212,62  |
| YALI                 | 35   | 18.03.2008 | 117 | 21.05.2010 | 250 | 10.02.2011 | 58  | 1   | 632,60    |
| YALI                 | 37   | 18.03.2008 | 115 | 21.05.2010 | 252 | 10.02.2011 | 60  | 1   | 632,60    |
| KREŞ                 | 38   | 18.03.2008 | 119 | 04.10.2010 | 627 | 04.05.2011 | 165 | 1   | 647,26    |
| YALI<br>APARTMANI    | 40-A | 18.03.2008 | 121 | 21.05.2010 | 249 | 07.09.2010 | 329 | 10  | 2.212,62  |
| YALI<br>APARTMANI    | 44-B | 16.12.2008 | 686 | 01.06.2011 |     | 26.07.2011 | 294 | 10  | 2.212,62  |
| YALI                 | 46   | 16.12.2008 | 688 | 16.05.2011 | 352 | 27.05.2011 | 189 | 1   | 632,60    |
| YALI                 | 49   | 16.12.2008 | 706 | 16.07.2010 |     | 12.09.2011 | 414 | 1   | 578,25    |
| YALI<br>APARTMANI    | 51-A | 22.05.2009 | 596 | YOK        | YOK | 26.07.2011 | 295 | 10  | 2.212,62  |

|                       |      |            |     |            |     |            |     |     |           |
|-----------------------|------|------------|-----|------------|-----|------------|-----|-----|-----------|
| YALI APARTMANI        | 51-B | 22.05.2009 | 596 | YOK        | YOK | 26.07.2011 | 296 | 10  | 2.212,62  |
| YALI APARTMANI        | 52-A | 01.06.2011 | 414 | YOK        | YOK | 04.08.2011 | 318 | 10  | 2.212,59  |
| YALI APARTMANI        | 52-B | 01.06.2011 | 416 | YOK        | YOK | 04.08.2011 | 316 | 10  | 2.212,59  |
| YALI APARTMANI        | 55-A | 01.06.2011 | 406 | YOK        | YOK | 04.08.2011 | 325 | 10  | 2.212,59  |
| YALI APARTMANI        | 55-B | 01.06.2011 | 405 | YOK        | YOK | 04.08.2011 | 319 | 10  | 2.212,62  |
| YALI APARTMANI        | 56   | 01.06.2011 | 424 | YOK        | YOK | 04.08.2011 | 314 | 10  | 2.212,47  |
| 59 NOLU BİNA-MESCİT   | 59   | 29.12.2010 | 872 |            |     |            |     | 1   | 74,82     |
| YALI APARTMANI        | 61   | 01.06.2011 | 424 | YOK        | YOK | 18.01.2012 | 22  | 10  | 2.212,48  |
| GÖL KULELER           | 62   | 30.07.2009 | 742 | 09.12.2012 | 795 | 21.09.2012 | 461 | 120 | 16.908,62 |
| GÖL KULELER           | 63   | 30.07.2009 | 743 | 09.12.2012 | 796 | 21.09.2012 | 460 | 143 | 15.236,80 |
| YÖNETİM BİNASI-DÜKKAN | 64   | 29.12.2010 | 871 | YOK        | YOK | 20.11.2012 | 571 | 1   | 491,10    |

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, alınarak inşaat tamamlanma aşamasına gelmiştir. 59 no"lu blok dışındaki blokların Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Alınan bilgilere 61 adet blok tapu dairesince kat mülkiyetine geçirilmiş olup kısa bir süre içerisinde kalan blokların da (10 nolu blok -59 nolu blok -64 nolu blok) kat mülkiyetine geçilmesi ile yasal süreç tamamlanacaktır

### 2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu projenin yapı denetim ile ilgili işleri

**Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş:** Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy -İstanbul

**MB Yapı Denetim A.Ş:** Alemdağ Caddesi, Masaldan İş Merkezi C Blok, No:46 Üsküdar--İstanbul

**Mavi Işık Yapı Denetim A.Ş :** Alemdağ Caddesi, Masaldan İş Merkezi A Blok, No:46 Üsküdar--İstanbul

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Atakent Mahallesi, Altınşehir Caddesi üzerinde yer alan 246.092,58 m<sup>2</sup> alana sahip 800 ada 4 parselde inşa edilmiş olan Sinpaş Bosphorus City projesi kapsamında yer alan 273 adet konut-1 adet mescit ( dükkan tescilli) ve 29 adet dükkan ( 1 tanesi mesken tescilli) olmak üzere 303 adet bağımsız bölümdür.

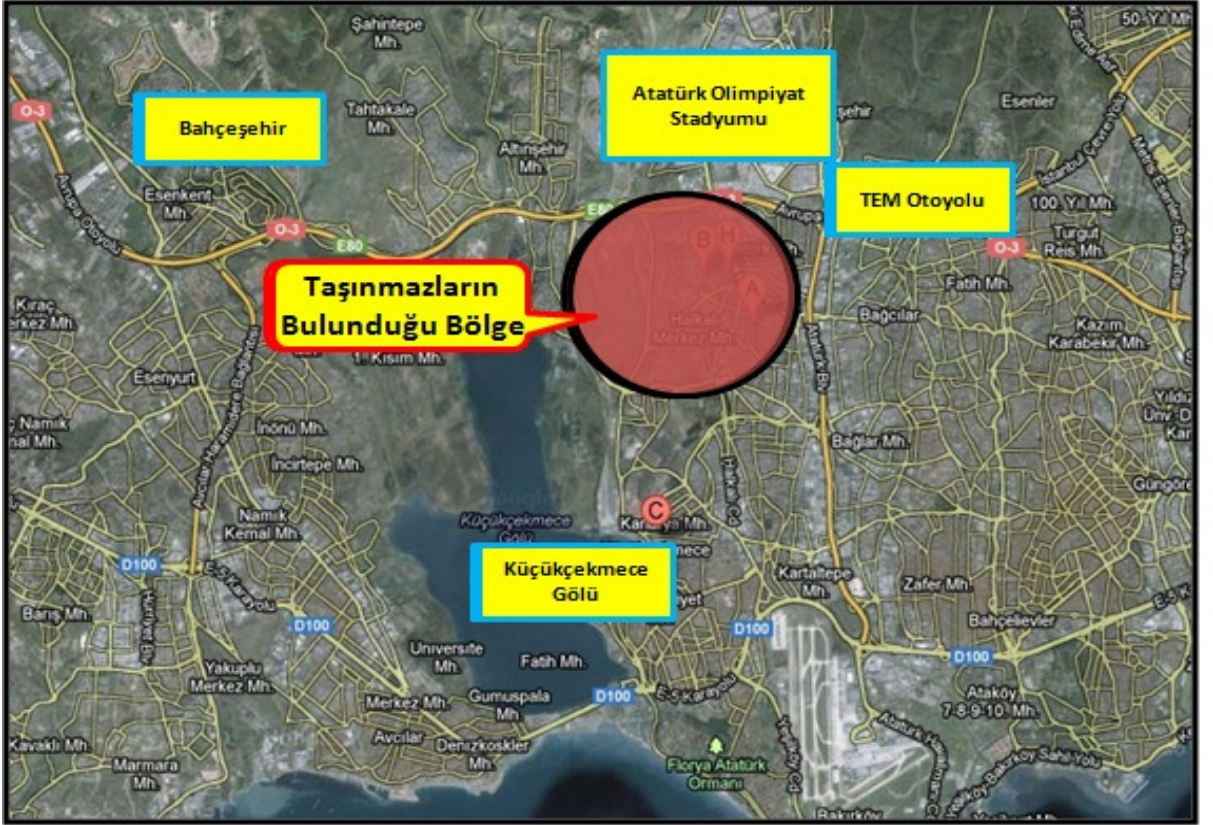
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

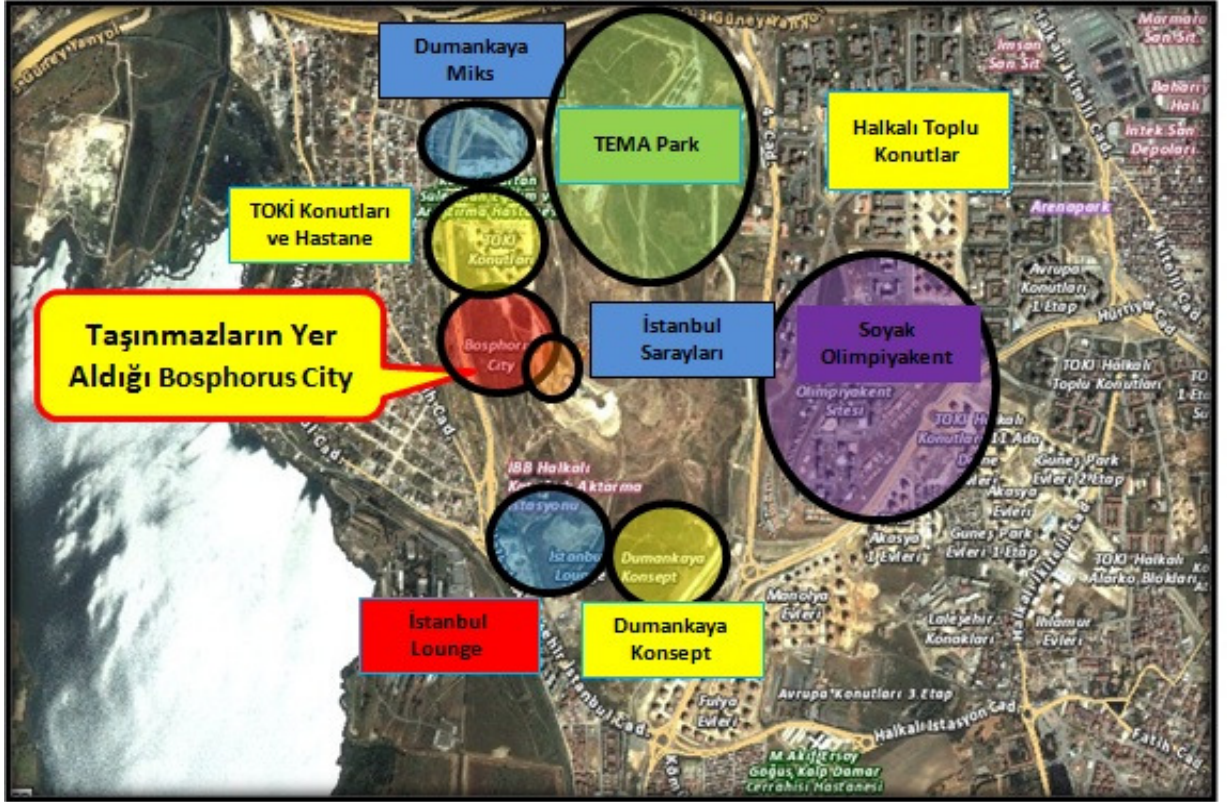
Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Bosphorus City projesi, Halkalı bölgesinin 2. Etap Bölgesinde, ana arter niteliğindeki Turgut Özal Bulvarının kuzeybatısında konumludur. Proje, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne gelmeden önce yer alan Sinpaş İstanbul Sarayları projesinin kuzeyinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede yer alan konut siteleri Sinpaş İstanbul Sarayları, Elit City, Dumankaya Miks, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnanlar Terrace Tema ve Toki Konutları yer almaktadır. Tüm projeler prestijli, sosyal donatı içerikli olarak planlanmaktadır; Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdur; İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan O-3 (TEM) Karayoluna ve Mahmutbey kavşağına yakın konumludur.

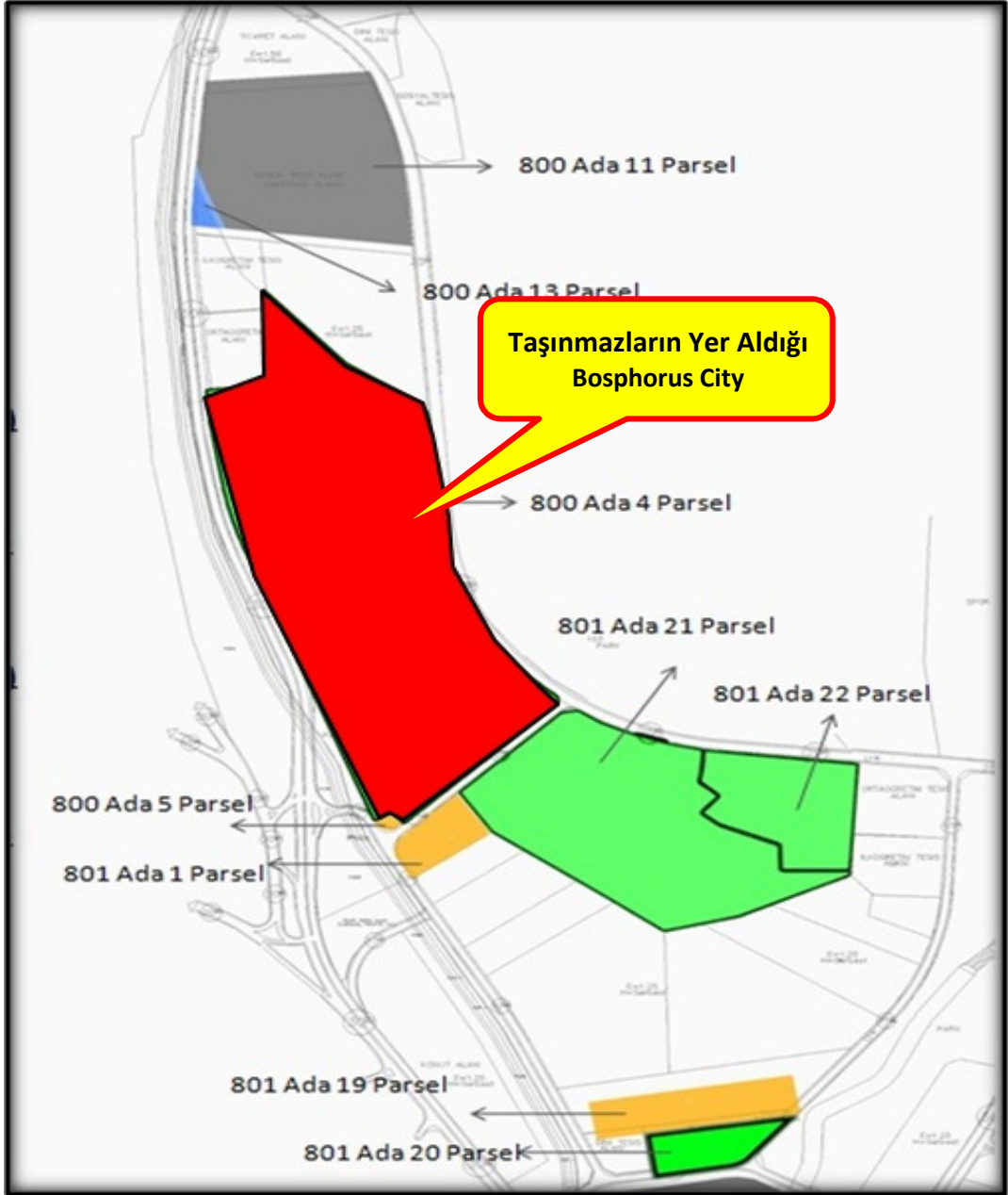


### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Halkalı Toplu Konut Bölgesinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Küçükçekmece Halkalı'da bulunan gayrimenkullerin, önemli lokasyonlara mesafesi ise Atatürk Havalimanına takribi 9 km., Taksim Meydanına takribi 25 km. dir.









### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Sinpaş Bosphorus City projesi toplamda 246.092,58 m<sup>2</sup> alan üzerinde 5 etapda inşa edilmiştir. Sitenin etrafı duvarlar ile çevrilidir. Sitede daireler teslim edilmiş, yaşam başlamıştır. Blokların etrafında çevre düzenlemeleri yapılmıştır. Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur. Blok isimleri Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere çeşitlendirilmiştir. Site bünyesinde toplamda 64 adet blokda 2.828 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

İstanbul'un 2. Boğazı olarak lanse edilen proje de yaklaşık 700 m uzunluğunda 23.000 m<sup>2</sup> alana sahip İstanbul Boğazı çevresinde inşa edilmiş ve boğazda yer alan kanlıca, İstinye, Bebek, Ortaköy gibi semt isimlerini içeren yalı şeklinde inşa edilmiş villalar ve bu villaların arkasında çok katlı bloklar şeklinde inşa edilmiş apartman blokları yer almaktadır. Sitenin güney girişinde yer alan Ortaköy Kompleksi projenin ticari birimlerinin yer aldığı ana ünite olup, bu üniteye bölgesel hizmet veren ticari birimler yer almaktadır. Proje orta üst ve üst gelir grubuna hitap etmekte olup ilgili kurumdan alınan bilgilere göre yaklaşık % 76 civarında doluluk oranına ulaşmış durumdadır.





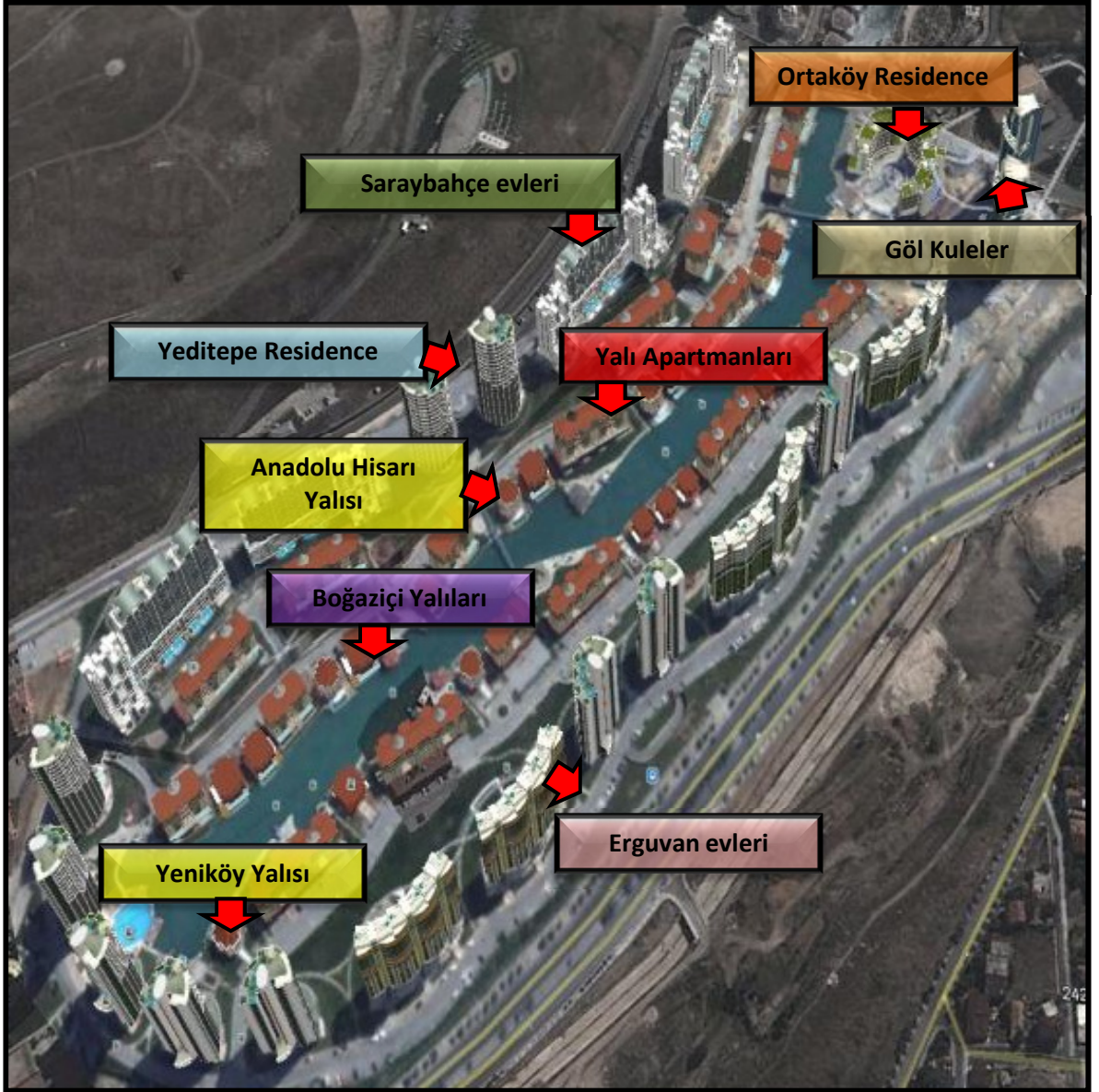


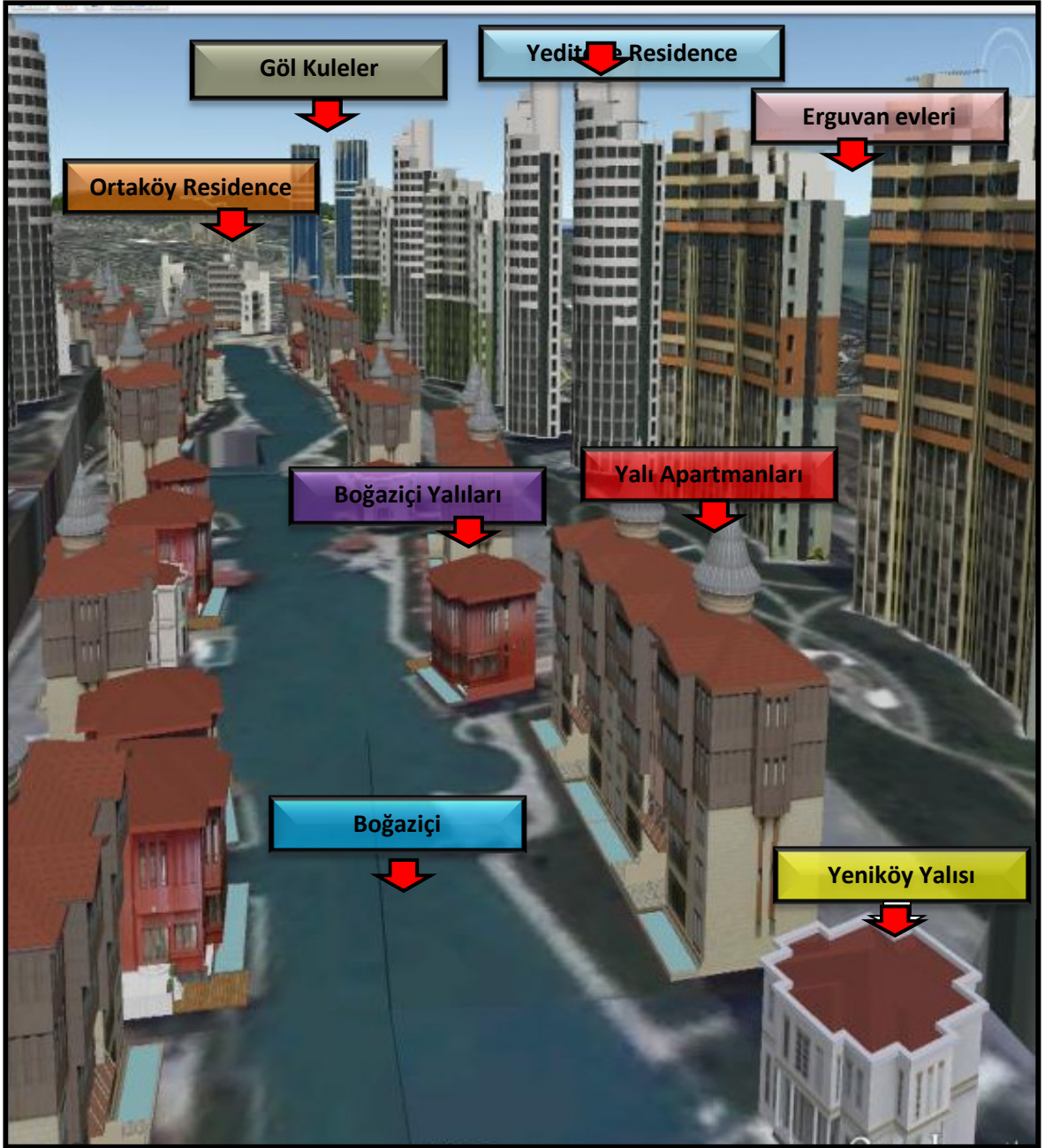
**Proje kapsamında yer alan bloklar;**

- **4, 6, 9, 11. Bloklar** Erguvan Evleri (Yay Bloklar)\*;
- **5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19 ve 20. Bloklar** Yeditepe Residences (Döner Kuleler)\*;
- **10. Blok** Beylerbeyi Restoranı (Beylerbeyi Setüstü Yalısı)\*;
- **17, 18, 21 ve 22. Bloklar** Saraybahçe Evleri (Teras Evler)\*;
- **23. Blok** Ortaköy Kompleksi (Ortaköy Residence)\*;
- **24, 27, 31, 32, 34, 36, 39, 40, 43, 44, 48, 51, 52, 55, 56, 60 ve 61. Bloklar** Yalı Apartmanları ( Yalı Apartmanları)\*;
- **25, 26, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 46, 47, 50, 54 ve 58. Bloklar** Boğaziçi Yalıları (Yalılar)\*;
- **37. Blok** Yeniköy Yalısı (Yeniköy Yalısı )\*;
- **38. Blok** Kreş (38 Nolu Bina)\*;
- **57. Blok** Beylerbeyi Yalısı (Beylerbeyi Yalısı)\*;
- **59. Blok** Mescit (59 Nolu Bina)\*;
- **62 ve 63. Blok** Gökule Residences (Göl Kuleler)\*;
- **64. Blok** Yönetim Binası ( Yönetim Binası-Dükkan)\* olarak isimlendirilmişlerdir.

*\* Parantez içinde belirtilen isimler ruhsatta tanımlanmış olan blok isimleridir.*







### ERGUVAN EVLERİ (Yay Bloklar)



Proje bünyesinde yer alan 4, 6, 9, 11. Nolu Bloklar Erguvan Evleri - Yay Tipi bloklardır. Toplam 4 adet Yay tipi blok bulunmaktadır. 4 ve 6 no"lu Bloklar A, B, C, D olmak üzere herbiri 4 girişli; 9 ve 11 no"lu bloklar A, B, C olmak üzere herbiri 3 girişlidir.

#### **4 ve 6 no"lu Bloklarda;**

A Girişlerde; 2 bodrum + zemin + 15 normal katlı olup, 32"şer adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Girişlerde, 2 bodrum + zemin + 14 normal katlı olup, 30"ar adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

C Girişlerde, 2 bodrum + zemin + 13 normal katlı olup, 28"er adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

D Girişlerde 2 bodrum + zemin + 12 normal katlı olup, 26"şar adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Erguvan Evleri olarak adlandırılan 4 ve 6 No"lu Yay Blokların her birinde toplam 116"şar bağımsız bölüm bulunmaktadır.

#### **9 ve 11 no"lu Bloklarda,**

A Girişlerde, 2 bodrum + zemin + 15 normal katlı olup, 32"şer adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Girişlerde, 2 bodrum + zemin + 14 normal katlı olup, 30"ar adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

C Girişlerde, 2 bodrum + zemin + 13 normal katlı olup, 28"er adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Erguvan Evleri olarak adlandırılan 9 ve 11 No"lu Yay Blokların her birinde toplam 90"ar bağımsız bölüm bulunmaktadır.



## YEDİTEPE RESİDENCE (Döner Kuleler)



Proje bünyesinde yer alan 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19 ve 20.Bloklar Yeditepe Residence-Döner Kule tipi bloklardır. Toplam 10 adet Karya tipi blok bulunmaktadır.Herbir blok da 55 adet bağımsız bölüm yer almakta olup herbir blok 2 bodrum + zemin + 10 normal kat- çatı arası kattan oluşmaktadır.

**5, 7 ve 8 no'lu Bloklar;** 2 bodrum + zemin + 19 normal katlı olup 122"şer adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**12 ve 13 no'lu Bloklar;** 2 bodrum + zemin + 19 normal katlı olup 126"şar adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**14 no'lu Blok;** 1 bodrum + zemin + 19 normal katlı olup 123 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**15 no'lu Blok;** 1 bodrum + zemin + 19 normal katlı olup, 2 dükkan-123 konut olmak üzere 125 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**16 no'lu Blok;** 2 bodrum + zemin + 18 normal katlı olup 124 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**19 ve 20 no'lu Bloklar;** 2 bodrum + zemin + 18 normal katlı olup 120"şer adet bağımsız bölüm

### **SARAYBAHÇE EVLERİ (Teras Evler)**



Proje bünyesinde yer alan 17, 18, 21 ve 22.Bloklar Saraybahçe Evleri - Teras Evler Y tipi bloklardır. Toplam 4 adet Teras Ev tipi blok bulunmaktadır. 17 ve 18 no"lu Bloklar A, B, C, D olmak üzere 4 giriş, 21 ve 22 no"lu bloklar A, B, C, D, E olmak üzere toplam 5"er girişten oluşmaktadır.

#### **17 ve 18 no"lu Bloklarda:**

A Girişlerde; 2 bodrum + zemin + 11 normal katlı olup, 29 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
B Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
C Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
D Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Saraybahçe Evleri olarak adlandırılan 17 ve 18 No"lu Teras Evler Bloklarının her birinde toplam 113"er bağımsız bölüm bulunmaktadır.

#### **21 ve 22 no"lu Bloklarda:**

A Girişlerde; 2 bodrum + zemin + 11 normal katlı olup, 29 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
B Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
C Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
D Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
E Girişlerde; 2 bodrum + zemin + 11 normal katlı olup, 29 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Saraybahçe Evleri olarak adlandırılan 21 ve 22 No"lu Teras Evler Bloklarının her birinde toplam 142"şer bağımsız bölüm bulunmaktadır.

### **Ortaköy Kompleksi (Ortaköy Residence);**



Proje bünyesinde yer alan 23.Blok Ortaköy Kompleksi - Ortaköy Residence olarak adlandırılmıştır.

Bodrum zemin 6 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır. Blok da 25 adet ticari ünite, 92 konut ünitesi olmak üzere toplam 117 bağımsız bölüm bulunmaktadır.



### **YALI APARTMANLARI ( Yalı Apartmanları);**



Proje bünyesinde yer alan 24, 27, 31, 32, 34, 36, 39, 40, 43, 44, 48, 51, 52, 55, 56, 60 ve 61.Bloklar Yalı Apartmanları tipi bloklardır. İkili blok ve tekli blok olmak üzere 2 farklı tipte inşa edilmişlerdir. 24, 27, 31, 34, 40, 44, 51, 52 ve 55 No'lu Bloklar (Yalı Apartmanı-1) ikili bloklar ( A ve B Giriş olmak üzere 2 ayrı girişlidirler ) ; 32, 48, 56, 60 ve 61 No'lu Bloklar (Yalı Apartmanı-2) tekli (tek girişli) bloklardır.

#### **24, 27, 31, 34, 40, 44, 51, 52 ve 55 No'lu Bloklarda (Yalı Apartmanı-1):**

A Girişlerde; 1 bodrum + zemin + 4 normal katlı olup, 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Girişlerde; 1 bodrum + zemin + 4 normal katlı olup, 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

#### **32, 48, 56, 60 ve 61 No'lu Bloklarda (Yalı Apartmanı-2):**

Tek girişli bloklar olup her bir blok 1 bodrum + zemin + 4 normal katlıdır. Her birinde 10"ar adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

### **Boğaziçi Yalıları (Yalılar)\*;**

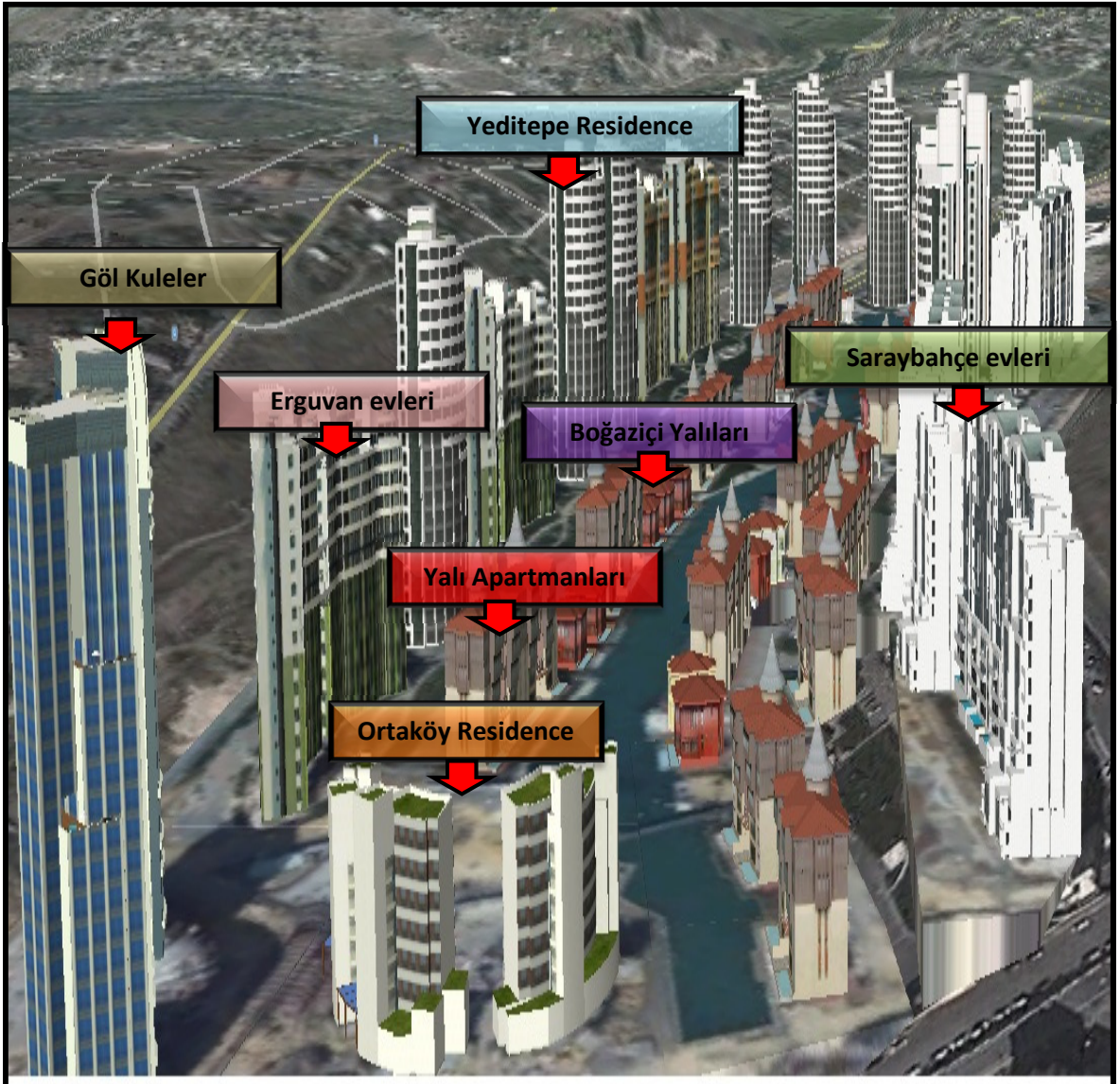


Proje bünyesinde yer alan 25, 26, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 46, 47, 50, 54 ve 58.Bloklar Boğaziçi Yalıları- Yalılar tipi bloklardır. Toplam 13 adet Boğaziçi Yalısı tipi blok bulunmaktadır. Herbir blok 1 bodrum + zemin + 1 normal kat şeklinde inşa edilmiş olup, blokların her biri tek bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**GÖLKULE RESİDENCES (Göl Kuleler);**



Proje bünyesinde yer alan 62 ve 63 .Bloklar Gök Kule Residence- Göl Kule tipi bloklardır. Toplam 2 adet Karya tipi blok bulunmaktadır. Herbir blok 2 bodrum + zemin + 25 normal katlı inşa edilmiştir. 62 no"lu blokta toplam 120 bağımsız bölüm, 63 no"lu blokta toplam 143 bağımsız bölüm bulunmaktadır.



### Site ve Binaların Genel Özellikleri

|                 |  |
|-----------------|--|
| Yapı Tarzı      | : B.A.K  |
| Yapı Nizamı     | : BLOK   |
| Yapı Sınıfı     | : IV A-- VA  |
| Kullanım Amacı  | : KONUT-TİCARET  |
| Elektrik        | : MEVCUT   |
| Su              | : MEVCUT   |
| Isıtma Sistemi  | : MEVCUT   |
| Kanalizasyon    | : MEVCUT   |
| Su Deposu       | : MEVCUT   |
| Hidrofor        | : MEVCUT   |
| Asansör         | : MEVCUT   |
| Jeneratör       | : MEVCUT   |
| Intercom Tesis  | : MEVCUT   |
| Yangın Tesisatı | : MEVCUT   |
| Dış Cephe       | : GRANİT SERAMİK-AHŞAP KAPLAMA   |
| Park Yeri       | : MEVCUT   |
| Güvenlik        | : MEVCUT   |
| Manzarası       | : GÖLET-SİTE İÇİ   |
| Cephesi         | : DÖRT CEPHE   |
| Deprem Bölgesi  | 1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bağımsız bölümler dekorasyonlu, dekorasyonsuz, ankastreli olarak üç farklı şekilde teslim edilmektedir. Dekorasyonsuz dairelerin teslim koşulları ise şu şekilde tanımlanmış olup ; iç-dış tüm kapı ve pencere sistemleri tamamlanmış, elektrik, doğalgaz altyapıları hazır, duvarların ince sıvaları yapılmış şekilde teslim edilmektedir. dekorasyonlu teslim edilen bölümlerde iç mekanlar kaliteli yapı malzemeleri ile bezenmiş durumdadırlar. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.



#### 4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

İstanbul İli'nin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Küçükçekmece İlçesi 04.07.1987 tarihli resmi gazetede yayınlanan 3392 Sayılı Kanunla Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. Fiilen ve törenle hizmete girmiş tarihi ise 15.07.1988'dir. İlçe'nin yüzölçümü Kadastrodan alınan kayıtlara göre 36.5 Km<sup>2</sup> .dir. Sahil uzunluğu 1.7 Km. dir. İl merkezine uzaklığı ise 23 Km.dir. Sınır komşuları güneyde Bakırköy, Marmara denizi, güneybatıda Avcılar, batıda Büyükçekmece ve Çatalca, kuzeyinde Başakşehir ve kuzeydoğuda Gaziosmanpaşa, doğuda Bahçelievler, Bağcılar İlçesidir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri Tabanına göre 350.389 erkek, 345.599 kişi kadın olmak üzere İlçe Nüfusu 695.988 kişidir.



İlçede faaliyet gösteren 10.000 civarında iş yeri mevcuttur. Bunlardan yaklaşık olarak 200 kadarı orta ve büyük işletmelerdir. Önemli bir kısmı 1.sınıf olup İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca işlem görmektedir. Tem Otoyolun Küçükçekmece'den geçmesi İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım olanaklarını artırmış, ulaşım süresinin kısalması sonucu ilçe ekonomik faaliyetler açısından önem kazanmaya başlamıştır.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir.

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrinde olduğu, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan kentsel dönüşüm yasası dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasağının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılmış yapılar bulunmaktadır. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi, Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Tem Otoyoluna,Halkalı merkeze yakın konumdadır.
- \* Tercih edilen prestijli, korunaklı lüks bir site içindedirler
- \* Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı prestijli ve tercih edilen bir sitedir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.
- \* Bölgede çok sayıda satılık konut-dükkan arzı bulunmaktadır.



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Sinpaş GYO Bosphorus City projesi bünyesindeki 303 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır. (Değerleme Sinpaş GYO A.Ş. 'den alınan stok listesine göre yapılmıştır.)

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### **Dumankaya Konsept**

Dumankaya Konsept projesinde 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. İnşaat henüz başlamamıştır.



|          |     |         |       |
|----------|-----|---------|-------|
| 1+1      | 62  | 184.000 | 2.968 |
| 1+1      | 62  | 214.000 | 3.452 |
| 2+1      | 93  | 261.000 | 2.806 |
| 2+1      | 124 | 330.000 | 2.661 |
| 3+1      | 159 | 424.000 | 2.667 |
| 3+1      | 172 | 458.000 | 2.663 |
| Ortalama |     |         | 2.784 |

#### **Soyak Evostar**

Soyak İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin en büyük konut projelerinden biridir. Stüdyo Tipi, 1+1, 2+1, 3+1, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



|                |     |         |       |
|----------------|-----|---------|-------|
| Stüdyo         | 32  | 104.500 | 3.266 |
| 1+1            | 48  | 162.500 | 3.385 |
| 1+1<br>dubleks | 55  | 214.000 | 3.891 |
| 2+1            | 73  | 214.500 | 2.938 |
| 2+1<br>dubleks | 97  | 312.500 | 3.222 |
| 3+1            | 126 | 346.500 | 2.750 |
| Ortalama       |     |         | 3.143 |

### **Soyak Park Aparts**

Soyak İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin en büyük konut projelerinden biridir. Stüdyo Tipi, 1+1, 2+1, 3+1, çatı dubleks, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



|                  |     |         |       |
|------------------|-----|---------|-------|
| Stüdyo           | 32  | 99.000  | 3.094 |
| 1+1              | 47  | 155.500 | 3.309 |
| 1+1              | 54  | 211.500 | 3.917 |
| 2+1              | 72  | 208.000 | 2.889 |
| 2+1 çatı dubleks | 115 | 306.000 | 2.661 |
| 3+1              | 128 | 367.500 | 2.871 |
| 3+1 dubleks      | 112 | 398.500 | 3.558 |
| Ortalama         |     |         | 3.118 |

### **İstanbul Lounge**

Eroğlu İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin prestijli konut projelerinden biridir. 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 çatı dubleks, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



|             |     |         |       |
|-------------|-----|---------|-------|
| 1+1         | 93  | 228.000 | 2.452 |
| 2+1         | 158 | 432.000 | 2.734 |
| 3+1         | 171 | 612.000 | 3.579 |
| 4+1         | 194 | 539.000 | 2.778 |
| 4+1 dubleks | 227 | 649.000 | 2.859 |
| Ortalama    |     |         | 2.918 |

**\* KENTSEL GAYRİMENKUL**

Tel 0212 678 33 70

Değerleme konusu projede yer alan ikinci el gayrimenkullere bakan firmadan alına bilgilere göre;

\* Erguvan Evlerinde 4 .katta konumlu 3+1, 122 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 430.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (m<sup>2</sup> birim fiyat 3.524.-TL)

\* Yalı Apartmanlarında bahçe katta konumlu 4+2, 254 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 1.200.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (m<sup>2</sup> birim fiyat 4.724.-TL)

\* Yeditepe Residencede 1.katta konumlu 1+1, 70 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 272.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (m<sup>2</sup> birim fiyat 3.885.-TL)

**Dükkan Emsalleri**

**\* Eskiđji Halkalı**

Tel 0 212 4952026

Soyak Olimpia Çarşı'da 768 m<sup>2</sup> giriş kat dükkan için (1.500.000.-USD) 2.700.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.515.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Turyap**

Tel 0212 472 66 60

Atakent'te 25m<sup>2</sup> zemin+25m<sup>2</sup> bodrum toplamda 50m<sup>2</sup> dükkan için 180.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.600.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Turyap**

Tel 0212 472 66 60

Halkalı Toplu Konutlarda AVM içerisinde 70m<sup>2</sup> dükkan için 230.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.285.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Turyap**

Tel 0212 472 66 60

Taşınmazlara yakın konumda cadde üzerinde bulunan binada algılanabilirliği düşük 70m<sup>2</sup> dükkan için 230.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.285.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Zirve Emlak**

Tel 0 212 697 59 90

Elite City Projesinde kiralık dükkanların 60-70.-TL/M<sup>2</sup> aylık kira bedeli ile kiralandığı bilgisi alınmıştır.

**\* Kentsel Hizmetler**

Tel 0212 678 33 70

- \* Taşınmazın yan parselinde yer alan Bosphorus City projesinde emsal olabilecek benzer nitelikte site içerisinde ancak daha fazla kişiye hitap eden 100 m<sup>2</sup> kapalı alanlı 130 m<sup>2</sup> teraslı restaurant ( toplamda 230 m<sup>2</sup> ) yakın zamana kadar 1.800.000 TL bedelle satışta olup bu yıl içerisinde satılmıştır. (7.826.-TL/M<sup>2</sup>)
- \* Yine Bosphorus Sitesinde yaklaşık 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı başka bir ticari ünite 5.000 TL/ ay civarında bedelle kiralanmıştır. (Aylık 25-TL/M<sup>2</sup>)
- \* Bosphorus Sitesinde AVM Bloğunda yer alan zemin katta konumlu 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 3.500 -USD/ay bedelle (Aylık 53 -USD/M<sup>2</sup>)kiralanmış olup bu dükkanın satış değeri 550.000 TL civarındadır. (8.461-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Zirve Emlak**

Tel 0 212 697 59 90

Elite City Projesinde kiralık dükkanların 60-70.-TL/M<sup>2</sup> aylık kira bedeli ile kiralandığı bilgisi alınmıştır.

### **Kiralık Konut Emsalleri**

#### **\* Kentsel Hizmetler**

Tel 0 507 540 40 37

\* Değerleme konusu projede yer alan, Erguvan Bloklarda konumlu 11 .kat 3+1,130 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için aylık 1.500 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim fiyat 11,5.-TL/ay)

\* Değerleme konusu projede yer alan, Yeditepe Bloklarda 2 .kat 1+1,74 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için aylık 1.300 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim fiyat 17,5.-TL/ay)

\* Değerleme konusu projede yer alan, Göl Kule Bloklarda 7 .kat 2+1, 128 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için aylık 1.500 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim fiyat 11,7.-TL/ay)

#### **\* Lider Emlak**

Tel 0 212 693 66 77

\* Değerleme konusu projede yer alan, Yalı Apartmanlarında 2 .kat 4+1, 208 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için aylık 3.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim fiyat 14,4.-TL/ay)

#### **\* Site Emlak**

Tel 0 212 472 64 25

Taşınmaza yakın konumda yer alan Avrupa Konutları 3 sitesi içerisinde yer alan 1 katta konumlu, 4 +1, 191 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> alanlı pazarlanan daire için aylık 2.500 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim fiyat 13,08.-TL/ay)

## 6.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 2.500.-TL/m<sup>2</sup> ile 4.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 3.318 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan incelemeler neticesinde ticari gayrimenkul değerlerinde geçmiş yıllara nazaran düşüş yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun nedeni son bir yıl içerisinde aynı bölgede çok sayıda ticaret ünitesi içeren konut projelerinin hızlı bir şekilde pazara girmiş olmasıdır. Taşınmaza yakın konumda Sinpaş İstanbul Sarayları, Elit City, Dumankaya Miks, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnanlar Terrace Tema projelerinde ticari ünitelerin yoğunluğu göze çarpmış olup bu ünitelerin satışlarına başlanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu proje kapsamında konu irdelendiğinde, projenin hedeflenen doluluk oranına ulaşamaması, ticari birimlerin beklenen hasılatları yakalayamaması nedenlerinden ötürü kira gelirlerinde ve buna bağlı olarak ticari gayrimenkul değerlerinde düşüş yaşandığı kanaati oluşmuştur. Bu bağlamda projede konumlu olan ticaret birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük, cephe, nitelik, kat değişkenlerine bağlı olarak 3.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 10.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 5.680 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Bu yöntem ile 303 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin 140.920.000.-TL olarak takdir edilmiştir

Aşağıdaki tablolarda konut ve dükkan birim m<sup>2</sup> hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m<sup>2</sup> lik birimler alınmıştır.

**Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin mesken nitelikli olanların Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3' deki listede, dükkan nitelikli olanların Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-4' deki listede belirtilmiştir.**

*\*Değerleme konusu taşınmazlardan 59 no'lu blok, site içine hizmet verecek dini tesis alanı olarak planlandığı için mevcut kullanım fonksiyonu sebebiyle satış ya da kiralanma kabiliyeti olamayacağından değerlendirme dışında tutulmuştur.*

*38 no'lu blok tapuda tripleks mesken olarak kayıtlı olmasına rağmen halihazırda kreş olarak kiralanmış ve kullanılıyor olduğundan ticari ünite olarak değerlendirilmiştir.*

*Toplam 273 adet konut, 29 ticari ünitenin değer tabloları rapor ekleri bölümünde sunulmuş ve toplam değerler ekteki tablolarda verilmiştir.(Toplam ünite sayısı 303 olup 59 nolu blok değerlendirme kapsamı dışındadır.)*

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( KONUT)**

| BİLGİ                                    | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | Soyak Evostar | Kentsel Gay.     | İstanbul Lounge   |
|--|---------------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| SATIŞ FİYATI                             |                                 | 312.500       | 1.200.000        | 612.000           |
| SATIŞ TARİHİ                             |                                 | -             |                  |                   |
| <b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>                  |                                 | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%      |
| ALAN                                     | 100                             | 97            | 254              | 171               |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ              |                                 | 3.222         | 4.724            | 3.579             |
| <b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>            |                                 | BENZER<br>0%  | BÜYÜK<br>20%     | ORTA BÜYÜK<br>10% |
| KAT                                      |                                 |               |                  |                   |
| <b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>             |                                 | BENZER<br>0%  | ORTA İYİ<br>-10% | İYİ<br>-20%       |
| FONKSİYON                                |                                 |               |                  |                   |
| <b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>       |                                 | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%      |
| MANZARA                                  |                                 | BENZER        | İYİ              | BENZER            |
| <b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>        |                                 | 0%            | -20%             | 0%                |
| KONUM                                    |                                 | BENZER        | BENZER           | BENZER            |
| <b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>           |                                 | 0%            | 0%               | 0%                |
| DİĞER BİLGİLER                           |                                 |               |                  |                   |
| <b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>  |                                 | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%      |
| <b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b> |                                 | -7%           | -6%              | -6%               |
| <b>TOPLAM DÜZELTME</b>                   |                                 | -7%           | -16%             | -16%              |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>                 | <b>3.318</b>                    | <b>2.996</b>  | <b>3.959</b>     | <b>2.999</b>      |



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARET)          |                                 |                 |                   |                  |
|--|---------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| BİLGİ                                    | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | Turyap          | Kentsel Hizmetler | Eskidji Halkalı  |
| SATIŞ FİYATI                             |                                 | 230.000         | 1.800.000         | 2.700.000        |
| SATIŞ TARİHİ                             |                                 | -               |                   |                  |
| <b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>                  |                                 | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%     |
| ALAN                                     | 100                             | 70              | 230               | 768              |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ              |                                 | 3.286           | 7.826             | 3.516            |
| <b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>            |                                 | BENZER<br>0%    | BÜYÜK<br>20%      | ÇOK BÜYÜK<br>30% |
| KAT                                      |                                 |                 |                   |                  |
| <b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>             |                                 | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%     |
| FONKSİYON                                |                                 |                 |                   |                  |
| <b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>       |                                 | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%     |
| CEPHE                                    |                                 | BENZER          | BENZER            | ORTA İYİ         |
| <b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>          |                                 | 0%              | 0%                | -10%             |
| KONUM                                    |                                 | BENZER          | BENZER            | BENZER           |
| <b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>           |                                 | 0%              | 0%                | 0%               |
| DİĞER BİLGİLER                           |                                 |                 |                   |                  |
| <b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>  |                                 | ORTA KÖTÜ<br>5% | ORTA KÖTÜ<br>5%   | ORTA KÖTÜ<br>6%  |
| <b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b> |                                 | -8%             | 0%                | -10%             |
| <b>TOPLAM DÜZELTME</b>                   |                                 | -3%             | 25%               | 16%              |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>                 | <b>5680</b>                     | <b>3.187</b>    | <b>9.783</b>      | <b>4.078</b>     |

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı konut üniteleri için %5, ticaret üniteleri için % 8,5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 303 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 144.496.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

**Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-5' deki listede belirtilmiştir.**

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre;  
303 adet bağımsız bölümün toplam değeri: 140.920.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;  
303 adet bağımsız bölümün toplam değeri : 144.496.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve piyasa değeri yönteminde ise bina değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 303 adet taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m<sup>2</sup> değeri ektedeki listede belirtilmiştir. Listedeki belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için %1, 150 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar ile işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

### 6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

| TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU |                            |  |
|-----------------------------|----------------------------|--|
|                             | 303 Adet Taşınmazın Değeri | 303 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri |
| <b>TOPLAM (-TL)</b>         | <b>140.920.000,00</b>      | <b>140.920.000,00</b>                    |
| <b>TOPLAM (-USD)</b>        | <b>78.288.888,89</b>       | <b>78.289.000,00</b>                     |

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. \* *Takyidat yazısında; Döner Kule 5/8 Blok 49 no'lu bağımsız bölüm üzerinde İhtiyati Tedbir şerhi bulunmaktadır. Bu şerh bağımsız bölümü almak isteyen bir şahsa yönelik olup firma ile ilgisi bulunmaması nedeni ile değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.*

### 6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-5' deki listede belirtilmiştir.

### 6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 303 adet taşınmazın

27.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

**140.920.000 .-TL**

**(YüzKırkMilyonDokuzYüzYirmiBinTürkLirası)**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**147.749.477 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

| 303 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ |                   |                   |                    |
|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| TL                         | USD               | EURO              | TL                 |
| ( KDV HARIÇ )              | ( KDV HARIÇ )     | ( KDV HARIÇ )     | ( KDV DAHİL )      |
| <b>140.920.000</b>         | <b>78.288.889</b> | <b>60.222.222</b> | <b>147.749.477</b> |

1 USD = 1,8000 .-TL


1 EURO = 2,3400 .-TL

*\*Değerleme konusu taşınmazlardan 59 no'lu blok, site içine hizmet verecek dini tesis alanı olarak planlandığı için mevcut kullanım fonksiyonu sebebiyle satış ya da kiralanma kabiliyeti olamayacağından değerlendirme dışında tutulmuştur.*

*38 no'lu blok tapuda tripleks mesken olarak kayıtlı olmasına rağmen halihazırda kreş olarak kiralanmış ve kullanılıyor olduğundan ticari ünite olarak değerlendirilmiştir.*

*Toplam 273 adet konut, 29 ticari ünitenin değer tabloları rapor ekleri bölümünde sunulmuş ve toplam değerler ekteki tablolarda verilmiştir.(Toplam ünite sayısı 303 olup 59 nolu blok değerlendirme kapsamı dışındadır.)*

### Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**A.Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

| Projedeki Bina Tipi  | Kat İrtifak Listesindeki Blok No | B.Bölüm No | Bulunduğu Kat | Oda Sayısı | Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m2'si | Konut-Net m2 Alanı | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değer KDV Hariç (TL) | Toplam Değer KDV Dahil (TL) | Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL) |
|----------------------|----------------------------------|------------|---------------|------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| ERGUVAN EVLERİ 2-4A  | YAYBLOK2-4A                      | 15         | 7. KAT        | 3+1        | 131,05                            | 85,80              | 3.197                             | 419.021,89                  | 423.212,11                  | 419.000                                   |
| ERGUVAN EVLERİ 2-4A  | YAYBLOK2-4A                      | 17         | 8. KAT        | 3+1        | 117,14                            | 76,20              | 3.207                             | 375.663,29                  | 379.419,93                  | 376.000                                   |
| ERGUVAN EVLERİ 2-4A  | YAYBLOK2-4A                      | 18         | 8. KAT        | 3+1        | 117,67                            | 76,60              | 3.207                             | 377.362,98                  | 381.136,61                  | 377.000                                   |
| ERGUVAN EVLERİ 2-4B  | YAYBLOK2-4B                      | 6          | 2. KAT        | 3+1        | 121,55                            | 78,00              | 3.150                             | 382.848,47                  | 386.676,95                  | 383.000                                   |
| ERGUVAN EVLERİ 2-4B  | YAYBLOK2-4B                      | 21         | 10. KAT       | 3+1        | 133,62                            | 88,60              | 3.226                             | 431.063,46                  | 435.374,10                  | 431.000                                   |
| ERGUVAN EVLERİ 2-4B  | YAYBLOK2-4B                      | 28         | 13. KAT       | 3+1        | 133,62                            | 88,60              | 3.312                             | 442.536,08                  | 446.961,44                  | 443.000                                   |
| ERGUVAN EVLERİ 2-4C  | YAYBLOK2-4C                      | 18         | 8. KAT        | 3+1        | 120,26                            | 74,20              | 3.207                             | 385.669,01                  | 389.525,70                  | 386.000                                   |
| ERGUVAN EVLERİ 2-4C  | YAYBLOK2-4C                      | 27         | 13. KAT       | 2+1        | 216,56                            | 148,20             | 3.144                             | 680.778,02                  | 687.585,80                  | 681.000                                   |
| ERGUVAN EVLERİ 2-4C  | YAYBLOK2-4C                      | 28         | 13. KAT       | 2+1        | 234,56                            | 163,20             | 3.144                             | 737.362,82                  | 870.088,12                  | 737.000                                   |
| ERGUVAN EVLERİ 2-4D  | YAYBLOK2-4D                      | 15         | 7. KAT        | 3+1        | 135,05                            | 83,80              | 3.197                             | 431.811,57                  | 436.129,69                  | 432.000                                   |
| ERGUVAN EVLERİ 2-4D  | YAYBLOK2-4D                      | 26         | 12. KAT       | 2+1        | 216,91                            | 148,20             | 3.096                             | 671.531,67                  | 678.246,99                  | 672.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 2          | ZEMİN KAT     | 1+1        | 92,14                             | 44,30              | 3.199                             | 294.792,72                  | 297.740,64                  | 295.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 3          | ZEMİN KAT     | 1+1        | 91,57                             | 44,30              | 3.199                             | 292.969,06                  | 295.898,75                  | 293.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 4          | ZEMİN KAT     | 1+1        | 95,65                             | 34,20              | 3.199                             | 306.022,61                  | 309.082,84                  | 306.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 8          | 1. KAT        | 2+1        | 98,81                             | 65,30              | 3.171                             | 313.304,77                  | 316.437,82                  | 313.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 12         | 1. KAT        | 1+1        | 74,20                             | 48,40              | 3.278                             | 243.218,70                  | 245.650,88                  | 243.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 16         | 2. KAT        | 1+1        | 69,74                             | 44,30              | 3.287                             | 229.264,67                  | 231.557,32                  | 229.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 17         | 2. KAT        | 1+1        | 69,44                             | 44,30              | 3.287                             | 228.278,44                  | 230.561,23                  | 228.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 34         | 4. KAT        | 1+1        | 74,85                             | 48,40              | 3.307                             | 247.491,53                  | 249.966,44                  | 247.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 35         | 4. KAT        | 2+1        | 98,81                             | 65,30              | 3.199                             | 316.132,71                  | 319.294,04                  | 316.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 37         | 5. KAT        | 1+1        | 69,74                             | 44,30              | 3.316                             | 231.260,63                  | 233.573,24                  | 231.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 38         | 5. KAT        | 1+1        | 90,14                             | 58,60              | 3.209                             | 289.253,85                  | 292.146,39                  | 289.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 43         | 6. KAT        | 1+1        | 69,74                             | 44,30              | 3.326                             | 231.925,95                  | 234.245,21                  | 232.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 44         | 6. KAT        | 1+1        | 69,44                             | 44,30              | 3.326                             | 230.928,28                  | 233.237,56                  | 231.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 46         | 6. KAT        | 1+1        | 74,20                             | 48,40              | 3.326                             | 246.758,04                  | 249.225,62                  | 247.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 47         | 6. KAT        | 1+1        | 74,85                             | 48,40              | 3.326                             | 248.919,66                  | 251.408,86                  | 249.000                                   |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5                     | 50         | 7. KAT        | 1+1        | 69,74                             | 44,30              | 3.335                             | 232.591,27                  | 234.917,18                  | 233.000                                   |

|                      |              |     |           |     |        |        |       |            |            |         |
|----------------------|--------------|-----|-----------|-----|--------|--------|-------|------------|------------|---------|
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5 | 51  | 7. KAT    | 1+1 | 69,44  | 44,30  | 3.335 | 231.590,73 | 233.906,64 | 232.000 |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5 | 54  | 7. KAT    | 1+1 | 74,85  | 48,40  | 3.335 | 249.633,73 | 252.130,07 | 250.000 |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5 | 57  | 8. KAT    | 1+1 | 69,74  | 44,30  | 3.345 | 233.256,59 | 235.589,15 | 233.000 |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5 | 65  | 9. KAT    | 1+1 | 69,44  | 44,30  | 3.354 | 232.915,65 | 235.244,80 | 233.000 |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5 | 67  | 9. KAT    | 1+1 | 74,20  | 48,40  | 3.354 | 248.881,64 | 251.370,46 | 249.000 |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5 | 78  | 11. KAT   | 1+1 | 69,74  | 44,30  | 3.373 | 235.252,55 | 237.605,07 | 235.000 |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5 | 79  | 11. KAT   | 1+1 | 90,14  | 58,60  | 3.266 | 294.413,47 | 297.357,60 | 294.000 |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5 | 102 | 14. KAT   | 2+1 | 98,81  | 65,30  | 3.390 | 334.985,66 | 338.335,52 | 335.000 |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5 | 112 | 16. KAT   | 1+1 | 74,20  | 48,40  | 3.593 | 266.578,34 | 269.244,12 | 267.000 |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5 | 113 | 16. KAT   | 1+1 | 63,34  | 34,30  | 3.593 | 227.561,62 | 229.837,23 | 228.000 |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5 | 110 | 16. KAT   | 2+1 | 203,00 | 139,00 | 3.287 | 667.200,10 | 673.872,10 | 667.000 |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5 | 91  | 13. KAT   | 1+1 | 69,74  | 44,30  | 3.450 | 240.575,10 | 242.980,86 | 241.000 |
| YEDİTEPE RESIDENCE-5 | DÖNERKULE5-5 | 7   | ZEMİN KAT | 2+1 | 127,01 | 67,10  | 3.169 | 402.469,29 | 406.493,98 | 402.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 2     | YAYBLOK2-6A  | 15  | 7. KAT    | 3+1 | 131,05 | 83,80  | 3.197 | 419.021,89 | 423.212,11 | 419.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 2     | YAYBLOK2-6A  | 29  | 14. KAT   | 3+1 | 131,05 | 86,50  | 3.360 | 440.275,58 | 444.678,34 | 440.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 2     | YAYBLOK2-6A  | 32  | 15. KAT   | 2+1 | 214,01 | 149,00 | 3.239 | 693.178,39 | 700.110,17 | 693.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 2     | YAYBLOK2-6B  | 15  | 7. KAT    | 3+1 | 151,62 | 98,80  | 3.197 | 484.792,82 | 489.640,75 | 485.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 2     | YAYBLOK2-6B  | 18  | 8. KAT    | 3+1 | 119,71 | 74,20  | 3.207 | 383.905,18 | 387.744,23 | 384.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 2     | YAYBLOK2-6B  | 27  | 13. KAT   | 3+1 | 151,62 | 101,50 | 3.312 | 502.150,28 | 507.171,78 | 502.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 2     | YAYBLOK2-6B  | 29  | 14. KAT   | 2+1 | 216,01 | 148,20 | 3.191 | 689.352,71 | 696.246,24 | 689.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 2     | YAYBLOK2-6C  | 24  | 11. KAT   | 3+1 | 134,17 | 86,50  | 3.236 | 434.117,77 | 438.458,95 | 434.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 2     | YAYBLOK2-6C  | 27  | 13. KAT   | 2+1 | 216,56 | 148,20 | 3.144 | 680.778,02 | 687.585,80 | 681.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 2     | YAYBLOK2-6C  | 28  | 13. KAT   | 2+1 | 234,56 | 163,20 | 3.144 | 737.362,82 | 870.088,12 | 737.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 2     | YAYBLOK2-6D  | 24  | 11. KAT   | 3+1 | 134,52 | 86,50  | 3.236 | 435.250,22 | 439.602,72 | 435.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 2     | YAYBLOK2-6D  | 26  | 12. KAT   | 2+1 | 216,91 | 148,20 | 3.096 | 671.531,67 | 678.246,99 | 672.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5  | DÖNERKULE5-7 | 4   | ZEMİN KAT | 1+1 | 95,65  | 34,20  | 3.199 | 306.022,61 | 309.082,84 | 306.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5  | DÖNERKULE5-7 | 84  | 12. KAT   | 1+1 | 69,74  | 44,30  | 3.402 | 237.248,51 | 239.620,99 | 237.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5  | DÖNERKULE5-7 | 91  | 13. KAT   | 1+1 | 69,74  | 44,30  | 3.450 | 240.575,10 | 242.980,86 | 241.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5  | DÖNERKULE5-8 | 1   | ZEMİN KAT | 2+1 | 127,01 | 67,10  | 3.169 | 402.469,29 | 406.493,98 | 402.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5  | DÖNERKULE5-8 | 4   | ZEMİN KAT | 1+1 | 95,65  | 34,20  | 3.199 | 306.022,61 | 309.082,84 | 306.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5  | DÖNERKULE5-8 | 21  | 2. KAT    | 2+1 | 98,81  | 65,30  | 3.180 | 314.247,42 | 317.389,89 | 314.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5  | DÖNERKULE5-8 | 50  | 7. KAT    | 1+1 | 69,74  | 44,30  | 3.335 | 232.591,27 | 234.917,18 | 233.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5  | DÖNERKULE5-8 | 51  | 7. KAT    | 1+1 | 69,44  | 44,30  | 3.335 | 231.590,73 | 233.906,64 | 232.000 |

|                     |              |     |           |     |        |        |       |            |            |         |
|---------------------|--------------|-----|-----------|-----|--------|--------|-------|------------|------------|---------|
| YEDİTEPE KULELERİ-5 | DÖNERKULE5-8 | 53  | 7. KAT    | 1+1 | 74,20  | 48,40  | 3.335 | 247.465,90 | 249.940,56 | 247.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5 | DÖNERKULE5-8 | 57  | 8. KAT    | 1+1 | 69,74  | 44,30  | 3.345 | 233.256,59 | 235.589,15 | 233.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5 | DÖNERKULE5-8 | 58  | 8. KAT    | 1+1 | 69,44  | 44,30  | 3.345 | 232.253,19 | 234.575,72 | 232.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5 | DÖNERKULE5-8 | 65  | 9. KAT    | 1+1 | 69,44  | 44,30  | 3.354 | 232.915,65 | 235.244,80 | 233.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5 | DÖNERKULE5-8 | 80  | 11. KAT   | 2+1 | 94,39  | 62,70  | 3.266 | 308.294,73 | 311.377,68 | 308.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5 | DÖNERKULE5-8 | 84  | 12. KAT   | 1+1 | 69,74  | 44,30  | 3.402 | 237.248,51 | 239.620,99 | 237.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5 | DÖNERKULE5-8 | 85  | 12. KAT   | 1+1 | 69,44  | 44,30  | 3.402 | 236.227,94 | 238.590,22 | 236.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5 | DÖNERKULE5-8 | 91  | 13. KAT   | 1+1 | 69,74  | 44,30  | 3.450 | 240.575,10 | 242.980,86 | 241.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5 | DÖNERKULE5-8 | 92  | 13. KAT   | 1+1 | 69,44  | 44,30  | 3.450 | 239.540,22 | 241.935,63 | 240.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5 | DÖNERKULE5-8 | 95  | 13. KAT   | 1+1 | 74,85  | 48,40  | 3.450 | 258.202,56 | 260.784,59 | 258.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5 | DÖNERKULE5-8 | 101 | 14. KAT   | 2+1 | 95,66  | 63,40  | 3.390 | 324.306,53 | 327.549,60 | 324.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5 | DÖNERKULE5-8 | 104 | 15. KAT   | 1+1 | 69,74  | 44,30  | 3.545 | 247.228,30 | 249.700,58 | 247.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-5 | DÖNERKULE5-8 | 115 | 17. KAT   | 2+1 | 178,54 | 131,50 | 3.293 | 587.900,08 | 593.779,08 | 588.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9A  | 16  | 7. KAT    | 3+1 | 130,49 | 86,90  | 3.197 | 417.231,34 | 421.403,65 | 417.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9A  | 17  | 8. KAT    | 3+1 | 129,86 | 83,80  | 3.207 | 416.455,83 | 420.620,38 | 416.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9A  | 20  | 9. KAT    | 3+1 | 118,02 | 76,40  | 3.217 | 379.611,33 | 383.407,44 | 380.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9A  | 29  | 14. KAT   | 3+1 | 129,86 | 86,50  | 3.360 | 436.277,66 | 440.640,43 | 436.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9B  | 15  | 7. KAT    | 3+1 | 132,70 | 86,60  | 3.197 | 424.297,63 | 428.540,61 | 424.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9B  | 16  | 7. KAT    | 3+1 | 132,70 | 86,60  | 3.197 | 424.297,63 | 428.540,61 | 424.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9B  | 18  | 8. KAT    | 3+1 | 132,54 | 84,20  | 3.207 | 425.050,48 | 429.300,98 | 425.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9B  | 19  | 9. KAT    | 3+1 | 120,49 | 76,00  | 3.217 | 387.556,09 | 391.431,65 | 388.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9B  | 23  | 11. KAT   | 3+1 | 121,64 | 76,90  | 3.236 | 393.575,95 | 397.511,71 | 394.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9B  | 29  | 14. KAT   | 2+1 | 214,95 | 148,20 | 3.191 | 685.969,94 | 692.829,63 | 686.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9B  | 30  | 14. KAT   | 2+1 | 214,95 | 148,20 | 3.191 | 685.969,94 | 692.829,63 | 686.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9C  | 1   | ZEMİN KAT | 3+1 | 148,66 | 75,40  | 3.169 | 471.073,81 | 475.784,55 | 471.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9C  | 13  | 6. KAT    | 3+1 | 133,67 | 86,90  | 3.188 | 426.123,92 | 430.385,16 | 426.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9C  | 15  | 7. KAT    | 3+1 | 133,67 | 86,90  | 3.197 | 427.399,13 | 431.673,12 | 427.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9C  | 23  | 11. KAT   | 3+1 | 122,35 | 80,10  | 3.236 | 395.873,21 | 399.831,95 | 396.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9C  | 27  | 13. KAT   | 2+1 | 215,78 | 149,00 | 3.144 | 678.326,01 | 685.109,27 | 678.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-9C  | 28  | 13. KAT   | 2+1 | 215,21 | 148,20 | 3.144 | 676.534,16 | 683.299,50 | 677.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-11A | 31  | 15. KAT   | 2+1 | 212,03 | 148,20 | 3.239 | 686.765,17 | 693.632,82 | 687.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-11A | 32  | 15. KAT   | 2+1 | 212,60 | 149,00 | 3.239 | 688.611,40 | 695.497,51 | 689.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-11B | 15  | 7. KAT    | 3+1 | 132,70 | 86,60  | 3.197 | 424.297,63 | 428.540,61 | 424.000 |



|                     |               |     |         |     |        |        |       |            |            |         |
|---------------------|---------------|-----|---------|-----|--------|--------|-------|------------|------------|---------|
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-11B  | 16  | 7. KAT  | 3+1 | 132,70 | 86,60  | 3.197 | 424.297,63 | 428.540,61 | 424.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-11B  | 18  | 8. KAT  | 3+1 | 132,54 | 84,20  | 3.207 | 425.050,48 | 429.300,98 | 425.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-11B  | 24  | 11. KAT | 3+1 | 121,64 | 76,90  | 3.236 | 393.575,95 | 397.511,71 | 394.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-11B  | 29  | 14. KAT | 2+1 | 214,95 | 148,20 | 3.191 | 685.969,94 | 692.829,63 | 686.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-11B  | 30  | 14. KAT | 2+1 | 214,95 | 148,20 | 3.191 | 685.969,94 | 692.829,63 | 686.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-11C  | 19  | 9. KAT  | 3+1 | 121,20 | 76,40  | 3.217 | 389.839,80 | 393.738,20 | 390.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-11C  | 25  | 12. KAT | 3+1 | 133,67 | 86,90  | 3.264 | 436.325,61 | 440.688,87 | 436.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-11C  | 27  | 13. KAT | 2+1 | 215,78 | 149,00 | 3.144 | 678.326,01 | 685.109,27 | 678.000 |
| ERGUVAN EVLERİ 1    | YAYBLOK1-11C  | 28  | 13. KAT | 2+1 | 215,21 | 148,20 | 3.144 | 676.534,16 | 683.299,50 | 677.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-7 | DÖNERKULE7-12 | 43  | 6. KAT  | 2+1 | 98,24  | 65,30  | 3.218 | 316.183,48 | 319.345,31 | 316.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-7 | DÖNERKULE7-12 | 48  | 6. KAT  | 1+1 | 74,28  | 48,40  | 3.326 | 247.024,08 | 249.494,32 | 247.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-7 | DÖNERKULE7-12 | 55  | 7. KAT  | 1+1 | 74,28  | 48,40  | 3.335 | 247.732,71 | 250.210,04 | 248.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-7 | DÖNERKULE7-12 | 57  | 8. KAT  | 2+1 | 98,24  | 65,30  | 3.238 | 318.057,89 | 321.238,47 | 318.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-7 | DÖNERKULE7-12 | 58  | 8. KAT  | 1+1 | 69,17  | 44,30  | 3.345 | 231.350,13 | 233.663,63 | 231.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-7 | DÖNERKULE7-12 | 61  | 8. KAT  | 1+1 | 73,63  | 48,40  | 3.345 | 246.267,32 | 248.729,99 | 246.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-7 | DÖNERKULE7-12 | 82  | 11. KAT | 1+1 | 73,63  | 48,40  | 3.373 | 248.374,61 | 250.858,35 | 248.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-7 | DÖNERKULE7-12 | 116 | 16. KAT | 1+1 | 74,28  | 48,40  | 3.593 | 266.865,76 | 269.534,41 | 267.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-7 | DÖNERKULE7-12 | 123 | 18. KAT | 1+1 | 74,28  | 48,40  | 3.440 | 255.527,66 | 258.082,93 | 256.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-1 | DÖNERKULE1-13 | 13  | 1. KAT  | 1+1 | 73,86  | 48,40  | 3.278 | 242.104,22 | 244.525,26 | 242.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-1 | DÖNERKULE1-13 | 45  | 6. KAT  | 1+1 | 68,41  | 44,30  | 3.326 | 227.502,93 | 229.777,96 | 228.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-1 | DÖNERKULE1-13 | 52  | 7. KAT  | 1+1 | 68,41  | 44,30  | 3.335 | 228.155,56 | 230.437,11 | 228.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-1 | DÖNERKULE1-13 | 62  | 8. KAT  | 1+1 | 73,86  | 48,40  | 3.345 | 247.036,59 | 249.506,95 | 247.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-1 | DÖNERKULE1-13 | 67  | 9. KAT  | 1+1 | 72,39  | 47,30  | 3.354 | 242.810,54 | 245.238,64 | 243.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-1 | DÖNERKULE1-13 | 76  | 10. KAT | 1+1 | 73,86  | 48,40  | 3.364 | 248.445,84 | 250.930,29 | 248.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-1 | DÖNERKULE1-13 | 86  | 12. KAT | 1+1 | 68,94  | 44,30  | 3.402 | 234.526,99 | 236.872,26 | 235.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-1 | DÖNERKULE1-13 | 90  | 12. KAT | 1+1 | 73,86  | 48,40  | 3.402 | 251.264,33 | 253.776,98 | 251.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-1 | DÖNERKULE1-13 | 113 | 16. KAT | 2+1 | 207,40 | 137,20 | 3.287 | 681.661,58 | 688.478,20 | 682.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-3 | DÖNERKULE3-14 | 37  | 5. KAT  | 1+1 | 73,49  | 48,40  | 3.316 | 243.695,78 | 246.132,74 | 244.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-3 | DÖNERKULE3-14 | 47  | 7. KAT  | 2+1 | 103,12 | 69,10  | 3.197 | 329.717,95 | 333.015,13 | 330.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-3 | DÖNERKULE3-14 | 49  | 7. KAT  | 1+1 | 68,56  | 44,30  | 3.335 | 228.655,83 | 230.942,39 | 229.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-3 | DÖNERKULE3-14 | 77  | 11. KAT | 1+1 | 68,56  | 44,30  | 3.373 | 231.272,08 | 233.584,80 | 231.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-3 | DÖNERKULE3-14 | 78  | 11. KAT | 1+1 | 72,54  | 47,30  | 3.373 | 244.697,73 | 247.144,71 | 245.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-3 | DÖNERKULE3-14 | 92  | 13. KAT | 1+1 | 72,54  | 47,30  | 3.450 | 250.233,98 | 252.736,32 | 250.000 |

|                     |                 |     |           |     |        |        |       |            |            |         |
|---------------------|-----------------|-----|-----------|-----|--------|--------|-------|------------|------------|---------|
| YEDİTEPE KULELERİ-3 | DÖNERKULE3-14   | 93  | 13. KAT   | 1+1 | 73,49  | 48,40  | 3.450 | 253.511,10 | 256.046,22 | 254.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-3 | DÖNERKULE3-14   | 94  | 13. KAT   | 1+1 | 74,01  | 48,40  | 3.450 | 255.304,90 | 257.857,94 | 255.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-3 | DÖNERKULE3-14   | 114 | 16. KAT   | 2+1 | 103,12 | 69,10  | 3.455 | 356.279,60 | 359.842,40 | 356.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-4 | DÖNERKULE4-15   | 18  | 2. KAT    | 1+1 | 73,45  | 48,40  | 3.287 | 241.461,00 | 243.875,61 | 241.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-4 | DÖNERKULE4-15   | 42  | 6. KAT    | 2+1 | 103,08 | 69,10  | 3.188 | 328.606,67 | 331.892,74 | 329.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-4 | DÖNERKULE4-15   | 45  | 6. KAT    | 1+1 | 72,50  | 47,30  | 3.326 | 241.104,55 | 243.515,60 | 241.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-4 | DÖNERKULE4-15   | 46  | 6. KAT    | 1+1 | 73,45  | 48,40  | 3.326 | 244.263,85 | 246.706,49 | 244.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-4 | DÖNERKULE4-15   | 47  | 6. KAT    | 1+1 | 73,97  | 48,40  | 3.326 | 245.993,15 | 248.453,08 | 246.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-4 | DÖNERKULE4-15   | 49  | 7. KAT    | 2+1 | 103,08 | 69,10  | 3.197 | 329.590,05 | 332.885,95 | 330.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-4 | DÖNERKULE4-15   | 78  | 11. KAT   | 1+1 | 69,05  | 44,30  | 3.373 | 232.924,98 | 235.254,23 | 233.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-4 | DÖNERKULE4-15   | 91  | 13. KAT   | 2+1 | 103,08 | 69,10  | 3.312 | 341.390,65 | 344.804,56 | 341.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-4 | DÖNERKULE4-15   | 92  | 13. KAT   | 1+1 | 69,05  | 44,30  | 3.450 | 238.194,88 | 240.576,83 | 238.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-4 | DÖNERKULE4-15   | 112 | 16. KAT   | 2+1 | 207,51 | 137,20 | 3.287 | 682.023,12 | 688.843,35 | 682.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-4 | DÖNERKULE4-15   | 115 | 16. KAT   | 1+1 | 73,97  | 48,40  | 3.593 | 265.752,02 | 268.409,54 | 266.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 6   | ZEMİN KAT | 2+1 | 131,39 | 69,10  | 3.169 | 416.348,63 | 420.512,12 | 416.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 7   | ZEMİN KAT | 1+1 | 68,91  | 44,30  | 3.307 | 227.850,92 | 230.129,42 | 228.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 13  | 1. KAT    | 2+1 | 102,94 | 69,10  | 3.140 | 323.250,13 | 326.482,63 | 323.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 20  | 2. KAT    | 2+1 | 102,94 | 69,10  | 3.150 | 324.232,18 | 327.474,50 | 324.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 22  | 2. KAT    | 1+1 | 68,38  | 44,30  | 3.287 | 224.793,78 | 227.041,72 | 225.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 27  | 3. KAT    | 2+1 | 102,94 | 69,10  | 3.159 | 325.214,22 | 328.466,37 | 325.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 59  | 7. KAT    | 1+1 | 73,31  | 48,40  | 3.335 | 244.497,65 | 246.942,62 | 244.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 61  | 7. KAT    | 2+1 | 102,94 | 69,10  | 3.197 | 329.142,41 | 332.433,84 | 329.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 65  | 8. KAT    | 1+1 | 72,36  | 47,30  | 3.345 | 242.019,60 | 244.439,79 | 242.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 66  | 8. KAT    | 1+1 | 73,31  | 48,40  | 3.345 | 245.197,02 | 247.648,99 | 245.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 72  | 9. KAT    | 1+1 | 72,36  | 47,30  | 3.354 | 242.709,91 | 245.137,01 | 243.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 73  | 9. KAT    | 1+1 | 73,31  | 48,40  | 3.354 | 245.896,40 | 248.355,37 | 246.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 75  | 9. KAT    | 2+1 | 102,94 | 69,10  | 3.217 | 331.106,51 | 334.417,58 | 331.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 80  | 10. KAT   | 1+1 | 73,31  | 48,40  | 3.364 | 246.595,78 | 249.061,74 | 247.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 102 | 13. KAT   | 1+1 | 73,83  | 48,40  | 3.450 | 254.683,97 | 257.230,81 | 255.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-2 | DÖNERKULE2-16   | 122 | 17. KAT   | 2+1 | 102,94 | 69,10  | 3.293 | 338.962,89 | 342.352,52 | 339.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER1-17A | 2   | 2. BODRUM | 3+1 | 178,52 | 87,30  | 2.692 | 480.540,14 | 485.345,54 | 481.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER1-17A | 3   | 1. BODRUM | 3+1 | 138,51 | 117,70 | 2.740 | 379.448,15 | 383.242,63 | 379.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER1-17A | 29  | 11. KAT   | 3+1 | 165,76 | 109,40 | 3.236 | 536.329,74 | 541.693,04 | 536.000 |

|                     |                 |    |           |      |        |        |       |            |            |         |
|---------------------|-----------------|----|-----------|------|--------|--------|-------|------------|------------|---------|
| YEDİTEPE KULELERİ-6 | DÖNERKULE6-19   | 18 | 1. KAT    | 1+1  | 74,81  | 48,40  | 3.278 | 245.218,20 | 247.670,38 | 245.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-6 | DÖNERKULE6-19   | 19 | 1. KAT    | 2+1  | 98,77  | 65,30  | 3.171 | 313.177,94 | 316.309,72 | 313.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-6 | DÖNERKULE6-19   | 30 | 3. KAT    | 1+1  | 61,56  | 34,30  | 3.297 | 202.960,86 | 204.990,47 | 203.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-6 | DÖNERKULE6-19   | 62 | 8. KAT    | 1+1  | 69,70  | 44,30  | 3.345 | 233.122,80 | 235.454,03 | 233.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-6 | DÖNERKULE6-19   | 87 | 11. KAT   | 2+1  | 98,77  | 65,30  | 3.266 | 322.600,60 | 325.826,60 | 323.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-6 | DÖNERKULE6-19   | 93 | 12. KAT   | 1+1  | 74,81  | 48,40  | 3.402 | 254.496,14 | 257.041,10 | 254.000 |
| YEDİTEPE KULELERİ-6 | DÖNERKULE6-20   | 18 | 1. KAT    | 1+1  | 74,81  | 48,40  | 3.278 | 245.218,20 | 247.670,38 | 245.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-21A | 8  | 1. KAT    | 3+1  | 135,09 | 77,60  | 3.140 | 424.206,92 | 428.448,99 | 424.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-21A | 9  | 1. KAT    | 3+1  | 138,51 | 91,80  | 3.140 | 434.946,33 | 439.295,80 | 435.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-21A | 28 | 11. KAT   | 3+1  | 165,76 | 109,40 | 3.236 | 536.329,74 | 541.693,04 | 536.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-21B | 6  | 2. KAT    | 3+1  | 196,92 | 131,20 | 3.104 | 611.204,23 | 617.316,28 | 611.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-21B | 8  | 3. KAT    | 3+1  | 193,00 | 144,90 | 3.113 | 600.878,48 | 606.887,26 | 601.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-21B | 18 | 8. KAT    | 3+1  | 156,42 | 112,00 | 3.207 | 501.632,68 | 506.649,01 | 502.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-21C | 7  | 3. KAT    | 3+1  | 166,54 | 122,30 | 3.159 | 526.143,16 | 531.404,59 | 526.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-21C | 20 | 9. KAT    | 3+1  | 141,38 | 100,50 | 3.217 | 454.748,77 | 459.296,26 | 455.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-21D | 9  | 4. KAT    | 3+1  | 171,97 | 126,70 | 3.169 | 544.938,54 | 550.387,92 | 545.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-21E | 3  | 1. BODRUM | 3+1  | 138,51 | 117,70 | 2.740 | 379.448,15 | 383.242,63 | 379.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-21E | 4  | 1. BODRUM | 3+1  | 138,51 | 91,30  | 2.740 | 379.448,15 | 383.242,63 | 379.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-21E | 6  | ZEMİN KAT | 3+1  | 155,51 | 105,20 | 3.169 | 492.780,09 | 497.707,89 | 493.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22A | 3  | 1. BODRUM | 3+1  | 138,51 | 117,70 | 2.740 | 379.448,15 | 383.242,63 | 379.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22A | 4  | 1. BODRUM | 3+1  | 138,51 | 91,30  | 2.740 | 379.448,15 | 383.242,63 | 379.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22A | 5  | ZEMİN KAT | 3+1  | 155,51 | 105,20 | 3.169 | 492.780,09 | 497.707,89 | 493.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22A | 6  | ZEMİN KAT | 3+1  | 155,51 | 105,20 | 3.169 | 492.780,09 | 497.707,89 | 493.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22A | 8  | 1. KAT    | 3+1  | 135,09 | 77,60  | 3.140 | 424.206,92 | 428.448,99 | 424.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22A | 23 | 8. KAT    | 3+1  | 179,85 | 124,50 | 3.207 | 576.771,76 | 582.539,47 | 577.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22A | 26 | 10. KAT   | 3+1  | 165,63 | 114,50 | 3.226 | 534.329,01 | 539.672,30 | 534.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22A | 29 | 11. KAT   | 3+1  | 165,76 | 109,40 | 3.236 | 536.329,74 | 541.693,04 | 536.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22B | 12 | 5. KAT    | 3+1  | 141,38 | 100,50 | 3.178 | 449.353,71 | 453.847,25 | 449.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22B | 17 | 8. KAT    | 3+1  | 141,38 | 100,50 | 3.207 | 453.400,00 | 457.934,00 | 453.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22B | 27 | 13. KAT   | DUB. | 201,49 | 148,20 | 3.144 | 633.403,96 | 639.738,00 | 633.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22E | 3  | 1. BODRUM | 3+1  | 138,51 | 117,70 | 2.740 | 379.448,15 | 383.242,63 | 379.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22E | 4  | 1. BODRUM | 3+1  | 138,51 | 91,30  | 2.740 | 379.448,15 | 383.242,63 | 379.000 |
| SARAYBAHÇE EVLERİ   | TERASEVLER2-22E | 6  | ZEMİN KAT | 3+1  | 155,51 | 105,20 | 3.169 | 492.780,09 | 497.707,89 | 493.000 |

|                   |                     |     |           |        |        |        |       |              |              |           |
|-------------------|---------------------|-----|-----------|--------|--------|--------|-------|--------------|--------------|-----------|
| SARAYBAHÇE EVLERİ | TERASEVLER2-22E     | 9   | 1. KAT    | 3+1    | 138,51 | 91,80  | 3.140 | 434.946,33   | 439.295,80   | 435.000   |
| SARAYBAHÇE EVLERİ | TERASEVLER2-22E     | 8   | 1. KAT    | 3+1    | 138,51 | 77,60  | 3.140 | 434.946,33   | 439.295,80   | 435.000   |
| SARAYBAHÇE EVLERİ | TERASEVLER2-22E     | 7   | 1. KAT    | 3+1    | 135,09 | 91,80  | 3.140 | 424.206,92   | 428.448,99   | 424.000   |
| SARAYBAHÇE EVLERİ | TERASEVLER2-22E     | 13  | 3. KAT    | 3+1    | 188,51 | 135,50 | 3.113 | 586.899,49   | 592.768,49   | 587.000   |
| SARAYBAHÇE EVLERİ | TERASEVLER2-22E     | 24  | 9. KAT    | 3+1    | 165,63 | 114,50 | 3.217 | 532.748,90   | 538.076,38   | 533.000   |
| SARAYBAHÇE EVLERİ | TERASEVLER2-22E     | 26  | 10. KAT   | 3+1    | 165,63 | 114,50 | 3.226 | 534.329,01   | 539.672,30   | 534.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 29  | 1. KAT    | stüdyo | 60,77  | 30,00  | 3.278 | 199.196,77   | 201.188,74   | 199.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 46  | 2. KAT    | 2+1    | 97,92  | 63,20  | 3.180 | 311.416,93   | 314.531,10   | 311.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 68  | 3. KAT    | stüdyo | 60,77  | 30,00  | 3.297 | 200.356,26   | 202.359,82   | 200.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 54  | 2. KAT    | stüdyo | 60,77  | 30,00  | 3.287 | 199.776,51   | 201.774,28   | 200.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 73  | 3. KAT    | stüdyo | 60,05  | 29,70  | 3.297 | 197.982,45   | 199.962,27   | 198.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 74  | 3. KAT    | stüdyo | 60,77  | 30,00  | 3.297 | 200.356,26   | 202.359,82   | 200.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 88  | 4. KAT    | 2+1    | 98,28  | 63,20  | 3.199 | 314.437,03   | 317.581,40   | 314.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 104 | 5. KAT    | stüdyo | 60,77  | 30,00  | 3.316 | 201.515,75   | 203.530,91   | 202.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 106 | 5. KAT    | stüdyo | 60,05  | 29,70  | 3.316 | 199.128,20   | 201.119,48   | 199.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 60  | 2. KAT    | stüdyo | 60,77  | 30,00  | 3.287 | 199.776,51   | 201.774,28   | 200.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 80  | 3. KAT    | stüdyo | 60,77  | 30,00  | 3.297 | 200.356,26   | 202.359,82   | 200.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 108 | 5. KAT    | 2+1    | 97,92  | 63,20  | 3.209 | 314.219,40   | 317.361,60   | 314.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 65  | 2. KAT    | 2+1    | 97,80  | 63,10  | 3.180 | 311.035,30   | 314.145,65   | 311.000   |
| ORTAKÖY RESIDENCE | AKÖY KOMPLEKSİ-2    | 97  | 4. KAT    | stüdyo | 60,77  | 30,00  | 3.307 | 200.936,01   | 202.945,37   | 201.000   |
| YALI APARTMAN1    | YALI APARTMAN-24A   | 2   | ZEMİN KAT | 4+1    | 245,38 | 131,30 | 3.973 | 974.772,05   | 984.519,77   | 975.000   |
| YALI APARTMAN1    | YALI APARTMAN-24B   | 1   | ZEMİN KAT | 4+1    | 245,38 | 131,70 | 3.973 | 974.772,05   | 984.519,77   | 975.000   |
| BOĞAZIÇI YALISI   | BOĞAZIÇI YALISI-25* | 1   | B+Z+1 KAT | 5+2    | 666,67 | 428,70 | 3.144 | 2.095.743,81 | 2.472.977,70 | 2.096.000 |
| BOĞAZIÇI YALISI   | BOĞAZIÇI YALISI-26* | 1   | B+Z+1 KAT | 5+2    | 666,67 | 428,70 | 3.144 | 2.095.743,81 | 2.472.977,70 | 2.096.000 |
| BOĞAZIÇI YALISI   | BOĞAZIÇI YALISI-29* | 1   | B+Z+1 KAT | 5+2    | 666,67 | 428,70 | 3.144 | 2.095.743,81 | 2.472.977,70 | 2.096.000 |
| BOĞAZIÇI YALISI   | BOĞAZIÇI YALISI-30* | 1   | B+Z+1 KAT | 5+2    | 666,67 | 428,70 | 3.144 | 2.095.743,81 | 2.472.977,70 | 2.096.000 |
| YALI APARTMAN     | YALI APARTMAN1-31   | 1   | ZEMİN KAT | 4+1    | 245,67 | 131,70 | 3.973 | 975.924,08   | 985.683,32   | 976.000   |
| YALI APARTMAN     | YALI APARTMAN1-34   | 10  | 4. KAT    | 4+1    | 222,77 | 145,70 | 3.973 | 884.953,83   | 893.803,36   | 885.000   |
| BOĞAZIÇI YALISI   | BOĞAZIÇI YALISI-35* | 1   | B+Z+1 KAT | 5+2    | 666,67 | 428,70 | 3.144 | 2.095.743,81 | 2.472.977,70 | 2.096.000 |
| YENİKÖY YALISI    | YENİKÖY YALISI-37*  | 1   | B+Z+1 KAT | 5+2    | 635,54 | 416,59 | 3.348 | 2.127.609,97 | 2.510.579,76 | 2.128.000 |
| YALI APARTMAN     | YALI APARTMAN1-44   | 1   | ZEMİN KAT | 4+1    | 245,38 | 131,70 | 3.649 | 895.268,93   | 904.221,62   | 895.000   |
| YALI APARTMAN     | YALI APARTMAN1-44   | 2   | ZEMİN KAT | 4+1    | 245,67 | 131,30 | 3.649 | 896.327,00   | 905.290,26   | 896.000   |
| BOĞAZIÇI YALISI   | BOĞAZIÇI YALISI-46* | 1   | B+Z+1 KAT | 5+2    | 666,67 | 428,70 | 3.144 | 2.095.743,81 | 2.472.977,70 | 2.096.000 |

|               |                   |     |           |     |        |        |       |            |            |         |
|---------------|-------------------|-----|-----------|-----|--------|--------|-------|------------|------------|---------|
| YALI APARTMAN | ALI APARTMAN1-51  | 10  | 4. KAT    | 4+1 | 219,76 | 145,70 | 3.973 | 872.996,60 | 881.726,57 | 873.000 |
| YALI APARTMAN | ALI APARTMAN1-51  | 2   | ZEMİN KAT | 4+1 | 245,67 | 131,30 | 3.973 | 975.924,08 | 985.683,32 | 976.000 |
| YALI APARTMAN | ALI APARTMAN1-51  | 6   | 2. KAT    | 4+1 | 202,59 | 135,30 | 3.625 | 734.409,01 | 741.753,10 | 734.000 |
| YALI APARTMAN | ALI APARTMAN1-52  | 1   | ZEMİN KAT | 4+1 | 245,67 | 131,70 | 3.649 | 896.327,00 | 905.290,26 | 896.000 |
| YALI APARTMAN | ALI APARTMAN1-52  | 2   | ZEMİN KAT | 4+1 | 245,38 | 131,30 | 3.649 | 895.268,93 | 904.221,62 | 895.000 |
| YALI APARTMAN | ALI APARTMAN1-52  | 5   | 2. KAT    | 4+1 | 202,59 | 135,70 | 3.625 | 734.409,01 | 741.753,10 | 734.000 |
| YALI APARTMAN | ALI APARTMAN1-52  | 8   | 3. KAT    | 4+1 | 212,92 | 145,70 | 3.637 | 774.347,46 | 782.090,93 | 774.000 |
| YALI APARTMAN | ALI APARTMAN1-52  | 1   | ZEMİN KAT | 4+1 | 245,38 | 131,70 | 3.649 | 895.268,93 | 904.221,62 | 895.000 |
| YALI APARTMAN | ALI APARTMAN1-52  | 4   | 1. KAT    | 4+1 | 197,08 | 135,70 | 3.736 | 736.251,46 | 743.613,98 | 736.000 |
| YALI APARTMAN | ALI APARTMAN1-55  | 7   | 3. KAT    | 4+1 | 218,21 | 148,00 | 3.960 | 864.050,50 | 872.691,01 | 864.000 |
| YALI APARTMAN | ALI APARTMAN1-55  | 3   | 1. KAT    | 4+1 | 196,79 | 135,30 | 4.057 | 798.290,44 | 806.273,35 | 798.000 |
| YALI APARTMAN | ALI APARTMAN1-55  | 8   | 3. KAT    | 4+1 | 218,21 | 145,70 | 3.960 | 864.050,50 | 872.691,01 | 864.000 |
| YALI APARTMAN | YALI APARTMAN2-56 | 3   | 1. KAT    | 4+1 | 197,08 | 135,70 | 3.736 | 736.251,46 | 743.613,98 | 736.000 |
| YALI APARTMAN | YALI APARTMAN2-56 | 8   | 3. KAT    | 4+1 | 218,21 | 148,00 | 3.637 | 793.586,13 | 801.521,99 | 794.000 |
| YALI APARTMAN | YALI APARTMAN2-56 | 9   | 4. KAT    | 4+1 | 222,77 | 149,50 | 3.649 | 812.776,35 | 820.904,11 | 813.000 |
| YALI APARTMAN | YALI APARTMAN2-56 | 10  | 4. KAT    | 4+1 | 222,77 | 149,50 | 3.649 | 812.776,35 | 820.904,11 | 813.000 |
| YALI APARTMAN | YALI APARTMAN2-63 | 3   | 1. KAT    | 4+1 | 197,08 | 135,70 | 4.057 | 799.466,84 | 807.461,51 | 799.000 |
| YALI APARTMAN | YALI APARTMAN2-63 | 4   | 1. KAT    | 4+1 | 197,08 | 135,30 | 4.057 | 799.466,84 | 807.461,51 | 799.000 |
| YALI APARTMAN | YALI APARTMAN2-63 | 7   | 3. KAT    | 4+1 | 218,21 | 148,00 | 3.960 | 864.050,50 | 872.691,01 | 864.000 |
| YALI APARTMAN | YALI APARTMAN2-63 | 9   | 4. KAT    | 4+1 | 222,77 | 149,50 | 3.973 | 884.953,83 | 893.803,36 | 885.000 |
| YALI APARTMAN | YALI APARTMAN2-63 | 10  | 4. KAT    | 4+1 | 222,77 | 149,50 | 3.973 | 884.953,83 | 893.803,36 | 885.000 |
| GÖLKULE2      | GÖLKULE2-62       | 15  | 3. KAT    | 2+1 | 105,88 | 65,20  | 3.175 | 336.211,99 | 339.574,11 | 336.000 |
| GÖLKULE2      | GÖLKULE2-62       | 27  | 5. KAT    | 2+1 | 103,44 | 68,00  | 3.195 | 330.448,80 | 333.753,29 | 330.000 |
| GÖLKULE2      | GÖLKULE2-62       | 31  | 6. KAT    | 3+1 | 154,60 | 104,50 | 3.204 | 495.367,46 | 500.321,14 | 495.000 |
| GÖLKULE2      | GÖLKULE2-62       | 50  | 10. KAT   | 2+1 | 105,88 | 65,20  | 3.243 | 343.322,68 | 346.755,90 | 343.000 |
| GÖLKULE2      | GÖLKULE2-62       | 70  | 14. KAT   | 2+1 | 105,88 | 65,20  | 3.377 | 357.544,05 | 361.119,49 | 358.000 |
| GÖLKULE2      | GÖLKULE2-62       | 93  | 19. KAT   | 3+1 | 144,13 | 97,90  | 3.329 | 479.795,80 | 484.593,76 | 480.000 |
| GÖLKULE2      | GÖLKULE2-62       | 106 | 21. KAT   | 3+1 | 144,13 | 97,90  | 3.358 | 483.944,15 | 488.783,59 | 484.000 |
| GÖLKULE2      | GÖLKULE2-62       | 116 | 23. KAT   | 2+1 | 144,87 | 96,20  | 3.425 | 496.158,02 | 501.119,60 | 496.000 |
| GÖLKULE2      | GÖLKULE2-62       | 118 | 24. KAT   | 1+1 | 112,90 | 69,10  | 3.444 | 388.831,89 | 392.720,21 | 389.000 |
| GÖLKULE2      | GÖLKULE2-62       | 119 | 24. KAT   | 1+1 | 112,90 | 69,10  | 3.444 | 388.831,89 | 392.720,21 | 389.000 |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63       | 5   | ZEMİN KAT | 2+1 | 147,17 | 76,40  | 3.185 | 468.736,45 | 473.423,81 | 469.000 |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63       | 9   | 1. KAT    | 1+1 | 73,08  | 44,20  | 3.294 | 240.719,53 | 243.126,72 | 241.000 |

|               |             |     |         |     |                  |       |       |                       |                       |                       |
|---------------|-------------|-----|---------|-----|------------------|-------|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 16  | 3. KAT  | 2+1 | 128,27           | 83,00 | 3.175 | 407.309,33            | 411.382,42            | 407.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 21  | 3. KAT  | 1+1 | 114,23           | 75,40 | 3.175 | 362.726,63            | 366.353,89            | 363.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 33  | 5. KAT  | 1+1 | 81,23            | 47,40 | 3.332 | 270.682,24            | 273.389,06            | 271.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 38  | 6. KAT  | 2+1 | 128,27           | 83,00 | 3.204 | 411.001,19            | 415.111,21            | 411.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 43  | 7. KAT  | 1+1 | 73,08            | 44,20 | 3.351 | 244.926,30            | 247.375,57            | 245.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 51  | 8. KAT  | 1+1 | 81,23            | 47,40 | 3.361 | 273.020,20            | 275.750,41            | 273.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 57  | 9. KAT  | 1+1 | 81,23            | 47,40 | 3.371 | 273.799,52            | 276.537,52            | 274.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 94  | 16. KAT | 2+1 | 128,27           | 83,00 | 3.473 | 445.458,62            | 449.913,21            | 445.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 117 | 19. KAT | 1+1 | 81,23            | 47,40 | 3.467 | 281.592,73            | 284.408,66            | 282.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 118 | 20. KAT | 2+1 | 117,43           | 76,70 | 3.339 | 392.040,52            | 395.960,93            | 392.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 123 | 20. KAT | 1+1 | 81,23            | 47,40 | 3.476 | 282.372,05            | 285.195,77            | 282.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 130 | 22. KAT | 2+1 | 117,43           | 76,70 | 3.377 | 396.547,02            | 400.512,49            | 397.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 132 | 22. KAT | 1+1 | 73,08            | 44,20 | 3.515 | 256.845,51            | 259.413,96            | 257.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 133 | 22. KAT | 1+1 | 73,08            | 44,20 | 3.515 | 256.845,51            | 259.413,96            | 257.000               |
| GÖLKULE1      | GÖLKULE1-63 | 141 | 24. KAT | 1+1 | 96,32            | 56,40 | 3.475 | 334.677,13            | 338.023,90            | 335.000               |
| <b>TOPLAM</b> |             |     |         |     | <b>37.745,51</b> |       |       | <b>125.263.269,21</b> | <b>129.265.957,64</b> | <b>125.256.000,00</b> |



| BLOK ADI             | BULUNDUĞU KAT | BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI | NİTELİĞİ | PLANLANAN FAALİYET ALANI | BRÜT ALAN | SATIŞA ESAS TOPLAM BRÜT ALAN | BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | KDV HARIÇ SATIŞ BEDELİ (TL) | KDV DAHİL SATIŞ BEDELİ (TL) | BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/AY/m <sup>2</sup> ) | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|----------------------|---------------|-------------------------|----------|--------------------------|-----------|------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|---|------------------------|
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | 1.BODRUM      | 1                       | DÜKKAN   | KAFE                     | 37,50     | 37,50                        | 8.600                                   | 323.000                     | 381.140                     | 71,8                                      | 2.692                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | 1.BODRUM      | 2                       | DÜKKAN   | VETERİNER                | 73,50     | 73,50                        | 5.430                                   | 400.000                     | 472.000                     | 45,4                                      | 3.333                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | 1.BODRUM      | 3                       | DÜKKAN   | KUAFÖR                   | 131,50    | 131,50                       | 4.800                                   | 632.000                     | 745.760                     | 40,1                                      | 5.267                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | 1.BODRUM      | 4                       | DÜKKAN   | YEME-İÇME                | 11,40     | 11,40                        | 9.000                                   | 103.000                     | 121.540                     | 75,3                                      | 858                    |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | 1.BODRUM      | 5                       | DÜKKAN   | YEME-İÇME                | 12,80     | 12,80                        | 9.000                                   | 116.000                     | 136.880                     | 75,5                                      | 967                    |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | 1.BODRUM      | 6                       | DÜKKAN   | BİJUTERİ                 | 13,00     | 13,00                        | 9.000                                   | 117.000                     | 138.060                     | 75,0                                      | 975                    |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | 1.BODRUM      | 7                       | DÜKKAN   | SÜPER MARKET             | 232,30    | 232,30                       | 4.100                                   | 953.000                     | 1.124.540                   | 34,2                                      | 7.942                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | 1.BODRUM      | 8                       | DÜKKAN   | SÜPER MARKET             | 88,00     | 88,00                        | 4.400                                   | 388.000                     | 457.840                     | 36,7                                      | 3.233                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | 1.BODRUM      | 9                       | DÜKKAN   | SÜPER MARKET             | 150,40    | 150,40                       | 4.300                                   | 647.000                     | 763.460                     | 35,8                                      | 5.392                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | 1.BODRUM      | 10                      | DÜKKAN   | SÜPER MARKET             | 339,00    | 339,00                       | 4.000                                   | 1.356.000                   | 1.600.080                   | 33,3                                      | 11.300                 |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | 1.BODRUM      | 11                      | DÜKKAN   | TEKNOLOJİ MARKET         | 17,80     | 17,80                        | 8.000                                   | 143.000                     | 168.740                     | 66,9                                      | 1.192                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | 1.BODRUM      | 12                      | DÜKKAN   | KUYUMCU                  | 17,80     | 17,80                        | 8.000                                   | 143.000                     | 168.740                     | 66,9                                      | 1.192                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | ZEMİN         | 13                      | DÜKKAN   | RESTORAN                 | 65,65     | 65,65                        | 9.360                                   | 615.000                     | 725.700                     | 78,1                                      | 5.125                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | ZEMİN         | 14                      | DÜKKAN   | RESTORAN                 | 65,00     | 65,00                        | 9.370                                   | 610.000                     | 719.800                     | 78,2                                      | 5.083                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | ZEMİN         | 15                      | DÜKKAN   | ZÜCCACİYE                | 65,00     | 65,00                        | 9.370                                   | 610.000                     | 719.800                     | 78,2                                      | 5.083                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | ZEMİN         | 16                      | DÜKKAN   | KAFE                     | 64,10     | 64,10                        | 8.300                                   | 533.000                     | 628.940                     | 69,3                                      | 4.442                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | ZEMİN         | 17                      | DÜKKAN   | KAFE                     | 65,20     | 65,20                        | 8.300                                   | 542.000                     | 639.560                     | 69,3                                      | 4.517                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | ZEMİN         | 18                      | DÜKKAN   | KAFE                     | 64,80     | 64,80                        | 8.300                                   | 538.000                     | 634.840                     | 69,2                                      | 4.483                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | ZEMİN         | 19                      | DÜKKAN   | RESTORAN                 | 65,10     | 65,10                        | 9.370                                   | 610.000                     | 719.800                     | 78,1                                      | 5.083                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | ZEMİN         | 20                      | DÜKKAN   | RESTORAN                 | 65,10     | 65,10                        | 9.370                                   | 610.000                     | 719.800                     | 78,1                                      | 5.083                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | ZEMİN         | 21                      | DÜKKAN   | ECZANE                   | 65,20     | 65,20                        | 9.370                                   | 611.000                     | 720.980                     | 78,1                                      | 5.092                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | ZEMİN         | 22                      | DÜKKAN   | KURU TEMİZLEME           | 64,90     | 64,90                        | 9.370                                   | 609.000                     | 718.620                     | 78,2                                      | 5.075                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | ZEMİN         | 23                      | DÜKKAN   | RESTORAN-OFİS            | 65,10     | 65,10                        | 9.370                                   | 610.000                     | 719.800                     | 78,1                                      | 5.083                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | ZEMİN         | 24                      | DÜKKAN   | KAFE                     | 65,00     | 65,00                        | 9.370                                   | 610.000                     | 719.800                     | 78,2                                      | 5.083                  |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ-23 | ZEMİN         | 25                      | DÜKKAN   | FİRİN                    | 65,10     | 65,10                        | 9.370                                   | 610.000                     | 719.800                     | 78,1                                      | 5.083                  |
| DÖNERKULE4-15        | ZEMİN         | 5                       | DÜKKAN   | MİNİ MARKET              | 34,74     | 34,74                        | 6.000                                   | 209.000                     | 246.620                     | 50,1                                      | 1.742                  |
| DÖNERKULE4-15        | ZEMİN         | 6                       | DÜKKAN   | VİTAMİN BAR              | 67,04     | 67,04                        | 5.000                                   | 336.000                     | 396.480                     | 41,8                                      | 2.800                  |
| 38 NOLU BLOK-38      | 1.B+Z+1.NK    | 1                       | MESKEN   | OKUL                     | 647,26    | 647,26                       | 3.000                                   | 1.942.000                   | 2.291.560                   | 25,0                                      | 16.183                 |
| 64 NOLU BLOK-64      | ZEMİN         | 1                       | DÜKKAN   | OTO YIKAMA               | 39,30     | 39,30                        | 3.500                                   | 138.000                     | 162.840                     | 29,3                                      | 1.150                  |
| <b>TOPLAM</b>        |               |                         |          |                          |           | <b>2.758,59</b>              |   | <b>15.664.000</b>           | <b>18.483.520</b>           |   | <b>130.533</b>         |