

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ-KARTAL İLÇESİ

YUKARI MAHALLESİ 11441 ADA 70 PARSELDE YER ALAN

REFERANS KARTAL TOWERS PROJESİNDEKİ TAŞINMAZLARIN KİLER GYO HİSSELERİNİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: KLRGY-2020-00003

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Tarihi: 08.01.2021



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	08.01.2021
Rapor No	:	KLRGY-2020-00003
Değerleme Tarihi	:	31.12.2020
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi 11441 Ada 70 Parsel üzerinde yer alan 293 adet bağımsız bölüm
Çalışmanın Konusu	:	Taşınmazların Güncel Pazar değerinin tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	13.170,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut + Ticaret Alanı

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
255.245.000	276.392.800

Gayrimenkuller Pazar Değeri Kiler GYO Hissesi (99/100) Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
252.693.000	273.628.872

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
1.045.600	1.057.806

Gayrimenkuller Aylık Toplam Pazar Kirası Kiler GYO Hissesi (99/100) Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
1.035.000	1.047.228

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir. Konutun pazar değerinde KDV %8 konut kiralama değerinde ise KDV %1 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Kemal ÇETİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



ii. İÇİNDEKİLER

1 RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3 Değerleme Tarihi	8
1.4 Dayanak Sözleşmesi	8
1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4 İşin Kapsamı.....	9
3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1 Değer Tanımları	10
3.1.1 Pazar Değeri.....	10
3.1.2 Pazar Kirası	10
3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1 Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2 Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3 Gelir Yaklaşımı	12
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	13
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	16
4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.3.1 İstanbul İli	18
4.3.2 Kartal İlçesi	21
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	22
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	22

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	24
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	47
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	48
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	49
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	49
5.7	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	51
5.8	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	52
5.9	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma, Yargı Süreçleri vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	52
5.10	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	52
5.11	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	52
5.12	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	54
5.13	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler.....	54
5.13.1	Yapısal İnşaat Özellikleri	54
5.13.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	55
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	55
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	56
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	56
6.2	Swot Analizi	56
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	57
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	57
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	57
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	58
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	63

6.5.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	63
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	67
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	67
6.8	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	67
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	67
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	68
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	68
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	68
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	68
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	68
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	69
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	69
8	SONUÇ.....	70
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	70
8.2	Nihai Değer Takdiri	70
9	EKLER.....	71



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Rapor Numarası : KLRGY-2020-00003

Raporun Türü : 11441 ada 70 parselde yer alan ve kat irtifakı tapularına göre konut ve dükkân niteliğinde olan toplam 293 adet bağımsız bölümün güncel Pazar değerinin tespiti

SPK Kapsamı Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 02.12.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01.12.2020 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş
Merkezi No:20 Kat:2 Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi :Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi, No:1/1, Kat:7
Kâğıthane/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulkerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul ili Kartal ilçesi Yukarı Mahallesi 11441 ada 70 parselde yer alan kat irtifakı tapularına göre konut ve dükkan nitelikli toplam 293 adet bağımsız bölümün güncel Pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.



3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.



Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya



(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

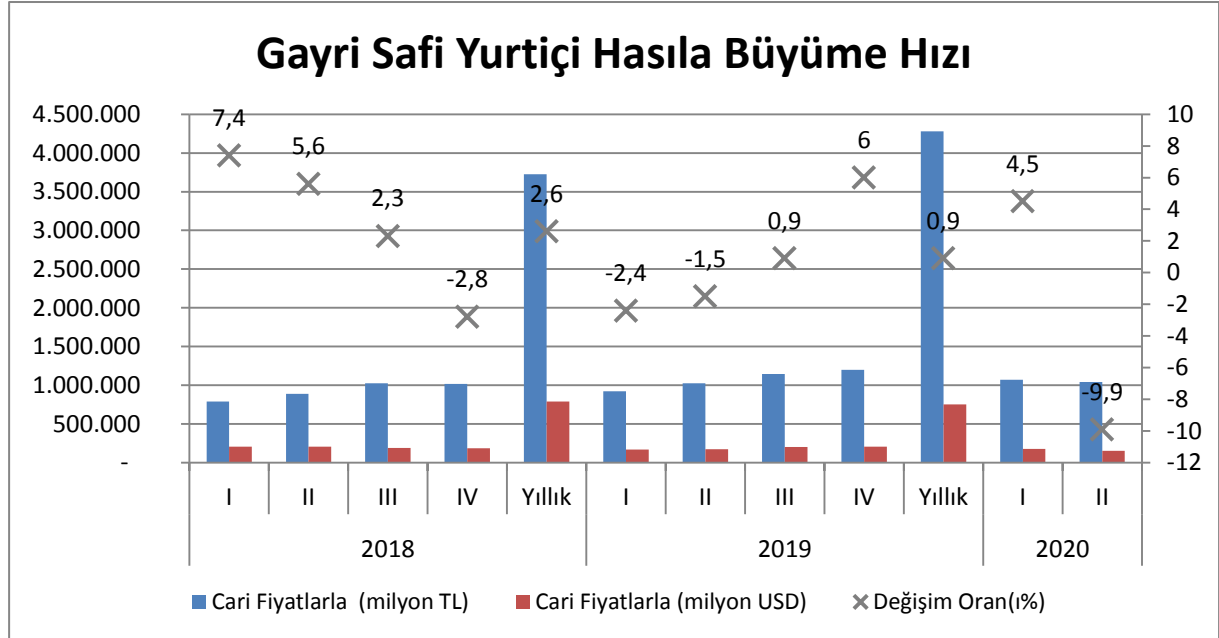
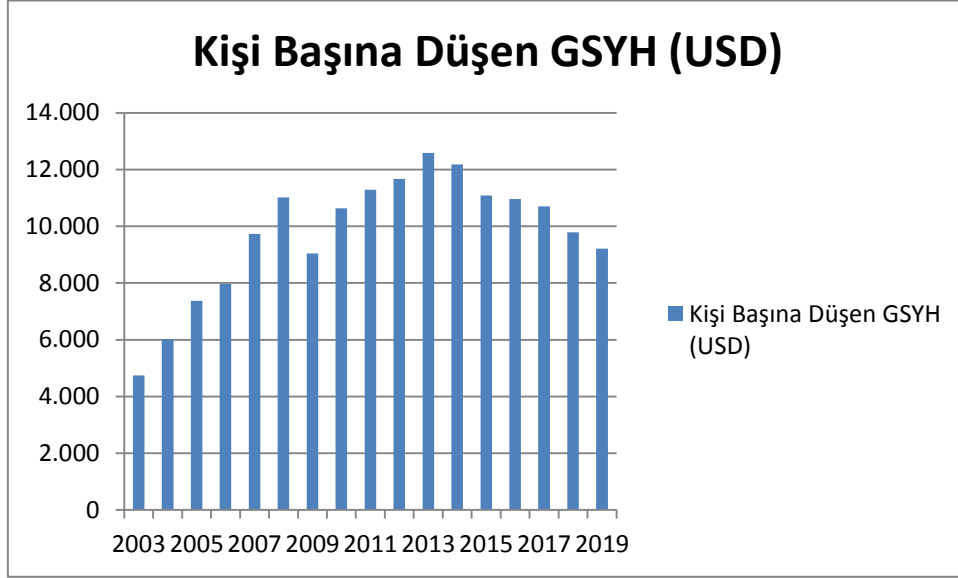
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Türkiye, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

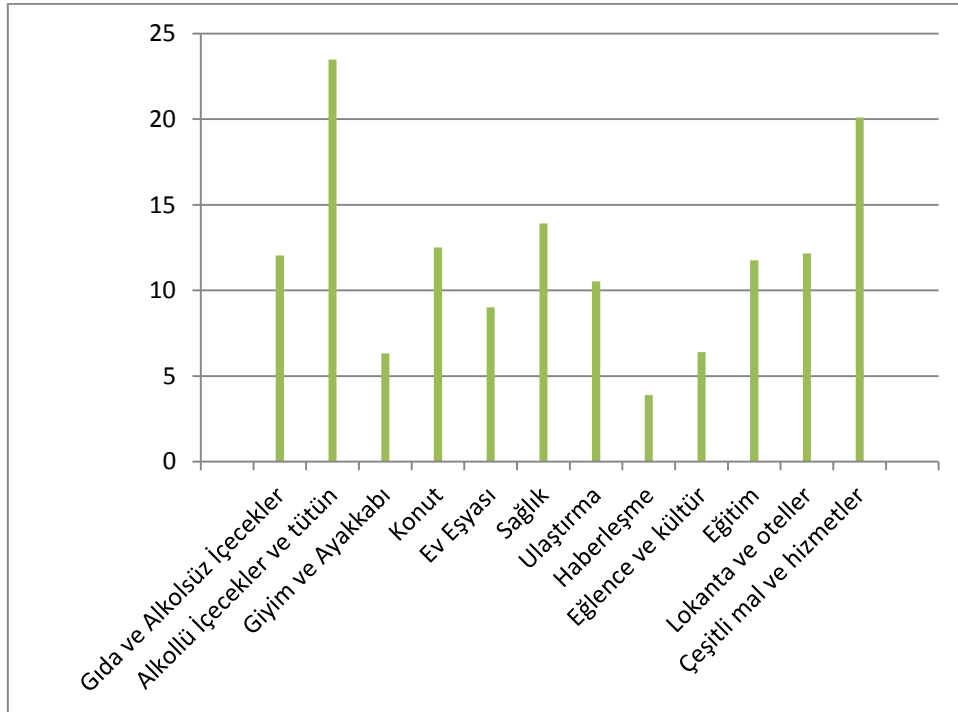
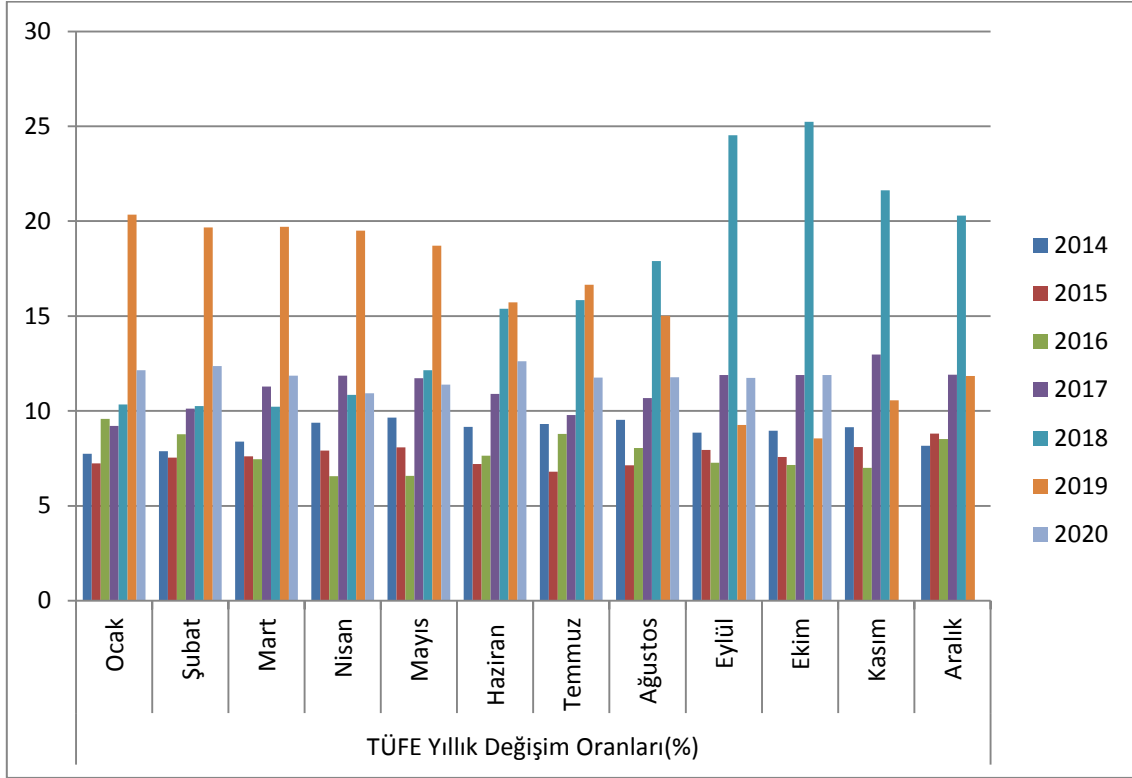
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. (Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirsek %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği

bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitti. Ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin

başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE'de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır. 2019 yılında ise yıllık %11,84 oranında azalma görülmüştür.



Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında azalış gösteren diğer ana grup ise %0,01 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim



ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %6,81 ile giyim ve ayakkabı, %3,03 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2,45 ile ev eşyası olmuştur.

Ekim 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 52 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 324 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 2019 yılında GSYH'de %9 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH,2019 yılında bir önceki yıla göre %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL olmuştur. Kişi başına düşen Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla ise 2019 yılında 51 bin 384 TL olarak belirlenmiştir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını bekliyor. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin yükselmesi ve



enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da artığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ise

2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

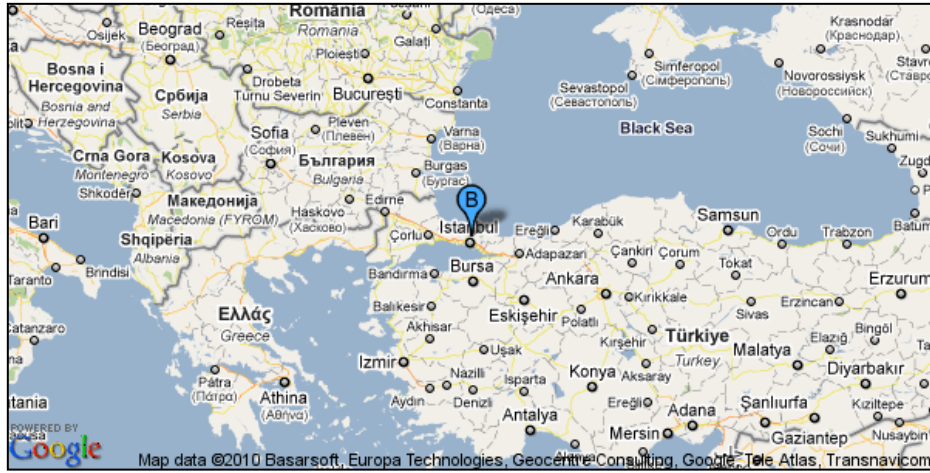
Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 İstanbul İli

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesinde yer alan İstanbul İli, Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktayı oluşturmaktadır.



İstanbul ili

İstanbul ili, 5.400 km²lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.



İstanbul ilçeleri

Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesini diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolları Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

Bölgenin; başta İstanbul olmak üzere her alanda gelişmesinde, birçok hizmet sektörünün oluşmasında ve ülkenin diğer bölgelerinden sürekli göç almasında ulaşım yolları üzerindeki konumu önemli rol oynamaktadır.

1973 yılında hizmete giren Boğaziçi Köprüsünün ardından kısa bir süre içinde çevre yolları tamamlanmıştır. Asya'yı Avrupa'ya bağlama ve transit trafiği kent içi trafikten ayırma amacı taşıyan bu proje sonuçta kentin "fiziki gelişme omurgası"nı oluşturmuş ve kent içi arterler haline dönüşmüştür. Kentin davranış modelini değiştiren, kendi talebini yaratan ve doyum noktasına gelen bu omurga kısa sürede yetersiz kalmış ve 1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve takip eden yıllarda ikinci kuşak çevre yolları hizmete açılmıştır. Son olarak 2016 yılında 3. Köprü açılmış olup, köprü ile bağlantılı olarak Kuzey Marmara Otoyolunun bir kısmı da trafiğe açılmıştır. Yol ile 2. Kademe yolların bağlantısını sağlayan ulaşım akslarının önümüzdeki yıllar içinde hizmete açılması beklenmektedir.

Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı ile ulusal ve uluslararası düzeyde ülkenin başlıca hava ulaşım merkezi olan Atatürk Havalimanı İstanbul'da yer almaktadır. Ayrıca Sabiha Gökçen Havalimanı gün geçtikçe kapasitesini artırmaktadır. Kapıkule Sınır Kapısı'ndan Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı sağlayan diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul ilinin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.



. Marmara Bölgesi ve İstanbul ili ulaşım bağlantıları

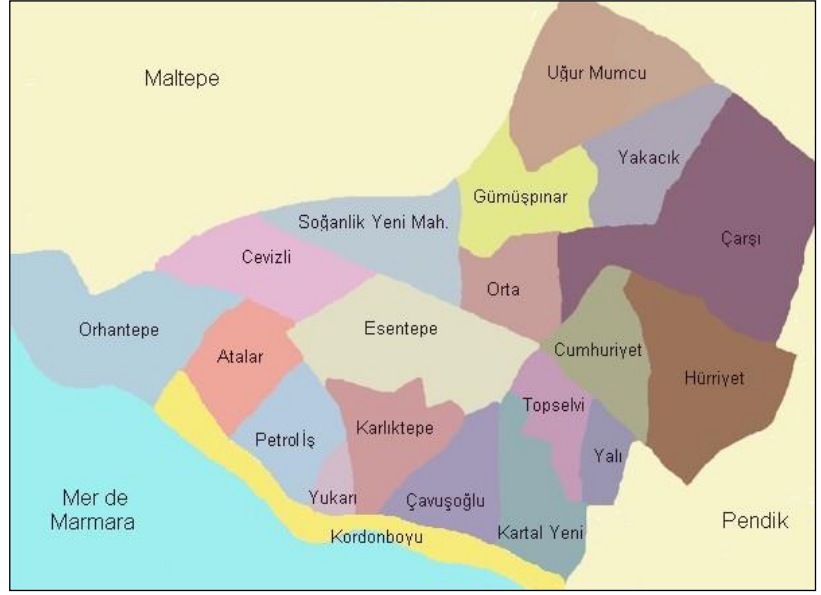
İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımında kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmıştır, 1994 yılında hizmete girmiştir.

Kente demiryolu ile ulaşım için kullanılan Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilmiştir. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de bulunur. Şehrin Avrupa yakasında Eminönü'nde bulunan Sirkeci Garı Trakya ve Avrupa'ya demiryolu ulaşımının başlangıcıdır.

İlde kent içi ulaşımında kullanılmak üzere İstanbul Ulaşım AŞ. Tarafından işletilen metro, tramvay; İETT tarafından işletilen metrobüs ve otobüslerin yanında dolmuş ve İDO tarafından işletilen deniz otobüsleri ve feribotlar da kullanılmaktadır. Yapımına 2004 yılında başlanan Marmaray tamamlanmış, Avrupa Yakası ile Asya Yakası metro ağı ile birbirine bağlanmıştır. Kentte ayrıca 1.510 m uzunluğundaki Fatih Sultan Mehmet, 1.071 m uzunluğundaki Boğaziçi Köprüsü ve 2.164 m uzunluğundaki 3. Köprü ile Avrupa Yakası ile Asya Yakası arası ulaşım sağlanmaktadır.

4.3.2 Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir.



Kartal'da ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy 'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na on beş dakika uzaklıktadır. Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kartal'a Haydarpaşa-Gebze arasında çalışan banliyö ve Haydarpaşa-Adapazarı arasında çalışan Adapazarı Ekspresi'yle de ulaşılabilir. Ayrıca Kadıköy – Kartal Metrosu ile de Kadıköy'e ve Marmaray hattına erişim mevcuttur

İlçe halkının büyük bir kısmı köy ve kent kültürünü birlikte yaşamaktadır. Genelde nüfusun çoğunluğunu çeşitli fabrika ve atölyelerde çalışan işçiler, küçük esnaf ve sanayiciler oluşturmaktadır. İlçe, İstanbul'un Anadolu yakasında en fazla sanayi tesisi bulunan ilçelerden biridir.

Son yıllarda ilçede modern mağazalar ve alışveriş merkezleri kurulmaya başlanmış ve ticari hayat canlanmıştır.

Bölgedeki en büyük projelerden biri Kadıköy ve Pendik arasında yapımı 2012 yılında tamamlanan metro çalışmasıdır. Metro hattı Kadıköy-Kaynarca hattı olarak planlanmış olup projenin Kadıköy-Tavşantepe hattı arası tamamlanarak kullanıma açılmıştır.

İlçe 2019 yılsonu ADNKS sonuçların göre toplam nüfusu 470.676 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller Yukarı Mah. 11441 (eski 2505 ada) ada 70 parselde konumlandır. Parsel üzerinde yer alan proje Referans Kartal Towers olarak bilinen kapalı site tarzında geliştirilmiş olan taşınmazın inşaatı tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. Konu taşınmazların yer aldığı parsel Şehit Hakan Kurban Caddesi ve Halit Paşa Caddesi'ne a cephelidir. Konu parselde ulaşımında, Kadıköy'den Kartal yönüne Turgut Özal Bulvarı'nda ilerleyip devamında Çetin Emeç Bulvarı üzerinden Çanakkale Caddesi'ne dönülerek ve arkasından Halit Paşa Caddesi'nde ilerleyerek ulaşılmaktadır.



Konu taşınmazlar, Çetin Emeç Bulvarı'na 2 km uzaklıkta olup, buradan araçla yaklaşık 5 dakika sürmektedir. Kartal'dan ise Çetin Emeç Bulvarı ve Çanakkale Caddesi'nin yanı sıra, Atalar Caddesi ve arkasından Doğu Caddesi'nde ilerlenip konu taşınmazlara ulaşmak mümkündür. Taşınmazlar Bostancı istikametine doğru devam eden ve minibüs caddesi olarak da bilinen Üsküdar Caddesi'ne yakın konumlandır. Toplu taşıma için ise otobüs durakları yürüme mesafesinde olup İETT Atalar Durağı konu parsellere 350 m ve yürüyerek yaklaşık 5 dakika uzaklıktadır.



Taşınmazın bulunduğu noktadan hem E-5 Karayoluna hem de sahil yoluna erişim oldukça rahattır. Taşınmazların yakın civarında, Süleyman Şah Üniversitesi, Hayriye Dumankaya Yerleşkesi, Ergenekon İbrahim Şakir İlköğretim Okulu, Şehit Öğretmen Hüseyin Ağırman Teknik ve EML, İstek Özel Uluğbey Lisesi, Çakabey İlköğretim Okulu, Anadolu Yakası Adalet Sarayı, Koşuyolu Devlet Hastanesi, Cordella Twins Projesi, Vadi Kule Evleri, Petunya Evleri yer almaktadır.



Konu taşınmazlar, minibüs caddesine ve Atalar İstasyonu'na yaklaşık 1 kilometre D-100 Karayolu Cevizli Kavşağı'na yaklaşık 2 kilometre, Anadolu Yakası binasına ve Kadıköy-Kartal metrosu Adliye İstasyonu'na yaklaşık 2, 5 kilometre, Pendik-Yat Limanı'na yaklaşık 8 kilometre, Pendik Kartal Feribot İskelesi'ne yaklaşık 8,5 kilometre, Boğaziçi Köprüsü'ne ise yaklaşık 23 kilometre mesafededir.

Yakın çevrede genellikle konut alanları yer almakta olup yer yer kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yer aldığı gözlemlenmiştir.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Kartal
Mahallesi	: Yukarı
Köyü	:
Mevkii	: Savak Deresi
Pafta No	:
Ada No	: 11441
Parsel No	: 70
Yüzölçümü	: 13.169,88 m ²
Niteliği	: Arsa
Tapu Tarihi ve Edinme Sebebi	: 11.10.2019 3402 Sy. Kadastro Kanunu Ek.1 Maddesi gereği yüzölçümü ve cins değişikliği
Yevmiye No	: 25625

Arsa üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup takip eden tabloda bağımsız bölümlere ait bilgiler sunulmuştur.



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI		MALİKİ
A	1	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	63	NOLU DEPO	279 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	2	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	119	NOLU DEPO	179 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	3	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	158	NOLU DEPO	183 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	4	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	214	NOLU DEPO	76 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	5	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	215	NOLU DEPO	76 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	7	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	160	NOLU DEPO	207 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	8	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	95	NOLU DEPO	305 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	9	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	23	NOLU DEPO	155 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	11	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	170	NOLU DEPO	114 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	13	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	138	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	15	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	111	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	16	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	178	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	17	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	24	NOLU DEPO	155 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	19	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM	A	73	NOLU	114 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI			MALİKİ	
				KAT			DEPO			KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100	
A	20	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	213	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	21	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	204	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	22	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	5	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	23	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM KAT	A	114	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	24	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	179	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	25	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	25	NOLU DEPO	155	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	27	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	74	NOLU DEPO	114	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	29	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	193	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	30	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	109	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	31	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	123	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	32	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	180	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	37	5. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	184	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	38	5. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	115	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI		MALİKİ
A	39	5. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	125	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	40	5. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	27	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	41	6. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	28	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	43	6. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	176	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	44	6. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	185	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	45	6. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	187	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	48	6. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	29	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	49	7. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	30	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	51	7. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	96	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	52	7. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	188	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	53	7. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	189	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	54	7. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	76	NOLU DEPO	114 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	56	7. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	107	NOLU DEPO	155 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	57	8. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	31	NOLU	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI		MALİKİ
						DEPO			KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	62	8. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 2	NOLU DEPO	118 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	64	8. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 32	NOLU DEPO	159 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	69	9. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 196	NOLU DEPO	56 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	70	9. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 4	NOLU DEPO	118 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	71	9. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 134	NOLU DEPO	118 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	72	9. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 39	NOLU DEPO	159 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	74	10. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 135	NOLU DEPO	118 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	76	10. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 197	NOLU DEPO	56 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	77	10. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 198	NOLU DEPO	56 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	78	10. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 34	NOLU DEPO	118 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	80	10. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 41	NOLU DEPO	159 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	81	11. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 110	NOLU DEPO	155 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	82	11. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 99	NOLU DEPO	115 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI			MALİKİ	
A	84	11. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	199	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	85	11. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	201	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	88	11. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	42	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	89	12. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	43	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	92	12. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	202	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	93	12. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	203	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	95	12. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	142	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	96	12. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	44	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	100	13. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	205	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	101	13. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	206	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	102	13. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	78	NOLU DEPO	114	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	106	14. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	146	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	107	14. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	13	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	108	14. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	207	NOLU	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI			MALİKİ	
						DEPO				KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100	
A	109	14. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	208	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	112	14. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	47	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	113	15. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	48	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	114	15. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	148	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	115	15. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	15	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	117	15. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	210	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	118	15. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	16	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	119	15. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	149	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	120	15. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	49	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	121	16. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	50	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	128	16. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	52	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	129	17. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	173	NOLU DEPO	155	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	134	17. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	19	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI		MALİKİ
A	135	17. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	153	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	136	17. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	53	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	137	18. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	54	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	138	18. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	154	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	139	18. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	20	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	140	18. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	216	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	143	18. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	155	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	144	18. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	55	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	145	19. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	118	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	151	19. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	104	NOLU DEPO	115 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	152	19. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	174	NOLU DEPO	155 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	153	20. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	121	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	157	20. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	161	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	158	20. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	124	NOLU	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI		MALİKİ
						DEPO			KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	159	21. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	172	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	163	21. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	163	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	164	21. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	181	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	165	22. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	116	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	168	22. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	67	NOLU DEPO	172 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	169	22. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	167	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	170	22. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	122	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	171	23. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	175	NOLU DEPO	155 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	173	23. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	103	NOLU DEPO	170 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	175	23. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	168	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	176	23. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	152	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	177	24. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	94	NOLU DEPO	159 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	179	24. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	69	NOLU DEPO	172 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ				ARSA PAYI		MALİKİ	
A	181	24. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	26	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	182	24. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	182	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	183	25. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	218	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	185	25. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	71	NOLU DEPO	172	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	186	25. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	56	NOLU DEPO	170	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	187	25. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	106	NOLU DEPO	115	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	188	25. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	176	NOLU DEPO	155	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	189	26. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	86	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	190	26. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	120	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	191	26. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	72	NOLU DEPO	172	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	193	26. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	6	NOLU DEPO	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	194	26. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	87	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	195	27. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	88	NOLU DEPO	159	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	199	27. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	8	NOLU	118	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI		MALİKİ
						DEPO			KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	200	27. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 91	NOLU DEPO	159 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	201	28. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 92	NOLU DEPO	159 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	202	28. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 9	NOLU DEPO	118 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	205	28. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 10	NOLU DEPO	118 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	206	28. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 93	NOLU DEPO	159 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	207	29. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 177	NOLU DEPO	155 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	211	29. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 11	NOLU DEPO	118 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	213	30. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 60	NOLU DEPO	230 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	214	30. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 61	NOLU DEPO	231 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	215	30. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 64	NOLU DEPO	236 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	216	30. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 97	NOLU DEPO	235 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	217	31. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 89	NOLU DEPO	211 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	218	31. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A 219	NOLU DEPO	214 /	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI		MALİKİ
A	219	31. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	139	NOLU DEPO	214 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	220	31. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	A	90	NOLU DEPO	211 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	221	ZEMİN KAT	ASMA KATLI DÜKKÂN	.....	..	.....	.....	96 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	222	ZEMİN KAT	ASMA KATLI DÜKKÂN	.....	..	.....	.....	100 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	223	ZEMİN KAT	ASMA KATLI DÜKKÂN	.....	..	.....	.....	78 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	224	ZEMİN KAT	ASMA KATLI DÜKKÂN	.....	..	.....	.....	94 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	225	ZEMİN KAT	ASMA KATLI DÜKKÂN	.....	..	.....	.....	57 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
A	226	ZEMİN KAT	ASMA KATLI DÜKKÂN	.....	..	.....	.....	376 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	1	ZEMİN KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	174	NOLU DEPO	77 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	2	ZEMİN KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	128	NOLU DEPO	170 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	4	ZEMİN KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	107	NOLU DEPO	119 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	6	ZEMİN KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	189	NOLU DEPO	113 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	7	ZEMİN KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	15	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	8	ZEMİN KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	69	NOLU	58 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI			MALİKİ	
						DEPO				KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100	
B	9	ZEMİN KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	70	NOLU DEPO	58	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	10	ZEMİN KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	92	NOLU DEPO	94	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	11	ZEMİN KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	216	NOLU DEPO	92	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	12	ZEMİN KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	71	NOLU DEPO	58	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	13	ZEMİN KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	64	NOLU DEPO	57	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	14	ZEMİN KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	117	NOLU DEPO	66	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	15	ZEMİN KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	16	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	16	ZEMİN KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	26	NOLU DEPO	113	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	18	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	130	NOLU DEPO	170	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	21	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	57	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	23	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	21	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	25	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	73	NOLU DEPO	58	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	26	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	113	NOLU DEPO	94	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ				ARSA PAYI			MALİKİ
B	27	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	7	NOLU DEPO	92	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	28	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	74	NOLU DEPO	58	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	29	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	65	NOLU DEPO	57	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	30	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	118	NOLU DEPO	66	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	31	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	22	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	32	1. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	28	NOLU DEPO	113	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	33	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	104	NOLU DEPO	99	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	34	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	145	NOLU DEPO	170	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	35	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	212	NOLU DEPO	170	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	37	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	89	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	39	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	23	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	40	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	77	NOLU DEPO	58	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	42	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	79	NOLU DEPO	58	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	43	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	101	NOLU	71	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI			MALİKİ	
							DEPO			KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100	
B	44	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	111	NOLU DEPO	92	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	45	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	82	NOLU DEPO	58	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	47	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	66	NOLU DEPO	57	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	48	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	119	NOLU DEPO	66	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	51	2. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	54	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	52	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	105	NOLU DEPO	99	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	55	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	110	NOLU DEPO	123	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	56	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	11	NOLU DEPO	56	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	57	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	31	NOLU DEPO	113	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	59	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	38	NOLU DEPO	58	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	61	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	140	NOLU DEPO	58	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	62	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	148	NOLU DEPO	71	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	63	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	88	NOLU DEPO	92	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI		MALİKİ
B	64	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	141	NOLU DEPO	58 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	65	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	207	NOLU DEPO	58 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	66	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	67	NOLU DEPO	57 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	67	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	98	NOLU DEPO	66 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	68	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	33	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	69	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	32	NOLU DEPO	113 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	70	3. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	162	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	74	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	175	NOLU DEPO	123 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	76	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	34	NOLU DEPO	113 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	77	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	60	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	78	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	115	NOLU DEPO	58 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	79	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	120	NOLU DEPO	58 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	80	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	8	NOLU DEPO	58 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	81	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	190	NOLU	71 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI	MALİKİ	
						DEPO			KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	83	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	112	NOLU DEPO	58 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	84	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	116	NOLU DEPO	58 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	86	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	99	NOLU DEPO	66 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	87	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	61	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	88	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	35	NOLU DEPO	113 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	89	4. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	164	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	90	5. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	218	NOLU DEPO	99 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	91	5. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	229	NOLU DEPO	170 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	94	5. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	165	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	95	5. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	126	NOLU DEPO	147 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	97	5. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	127	NOLU DEPO	147 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	100	6. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	192	NOLU DEPO	170 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	101	6. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	193	NOLU DEPO	170 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI		MALİKİ
B	102	6. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	182	NOLU DEPO	123 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	104	6. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	36	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	106	6. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	37	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	107	6. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	80	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	112	7. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	81	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	113	7. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	96	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	115	7. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	97	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	116	7. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	52	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	117	8. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	42	NOLU DEPO	99 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	120	8. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	184	NOLU DEPO	123 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	121	8. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	194	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	122	8. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	133	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	124	8. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	137	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
									KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	125	8. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	195	NOLU	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI		MALİKİ
						DEPO			KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	127	9. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	147	NOLU DEPO	170 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	128	9. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	196	NOLU DEPO	170 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	129	9. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	185	NOLU DEPO	123 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	130	9. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	197	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	131	9. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	93	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	133	9. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	213	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	139	10. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	200	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	140	10. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	214	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	141	10. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	6	NOLU DEPO	50 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	142	10. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	215	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	143	10. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	201	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	144	11. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	45	NOLU DEPO	99 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	147	11. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	106	NOLU DEPO	123 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI		MALİKİ
B	149	11. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	217	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	151	11. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	220	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	152	11. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	204	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	153	12. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	46	NOLU DEPO	99 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	156	12. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	136	NOLU DEPO	123 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	157	12. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	51	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	158	12. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	221	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	160	12. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	222	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	161	12. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	55	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	162	13. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	47	NOLU DEPO	99 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	165	13. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	149	NOLU DEPO	123 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	166	13. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	56	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	167	13. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	225	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	170	13. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	2	NOLU	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI		MALİKİ
						DEPO			KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	173	14. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	3	NOLU DEPO	170 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	174	14. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	150	NOLU DEPO	123 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	175	14. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	5	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	176	14. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	135	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	177	14. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	208	NOLU DEPO	50 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	178	14. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	227	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	179	14. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	10	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	181	15. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	4	NOLU DEPO	170 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	184	15. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	13	NOLU DEPO	56 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	185	15. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	209	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	187	15. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	134	NOLU DEPO	118 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	189	16. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	58	NOLU DEPO	99 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	190	16. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	102	NOLU DEPO	170 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI			MALİKİ	
B	192	16. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	152	NOLU DEPO	123	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	195	17. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	59	NOLU DEPO	99	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	200	17. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	181	NOLU DEPO	212	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	202	18. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	211	NOLU DEPO	170	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	204	18. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	157	NOLU DEPO	123	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	207	19. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	219	NOLU DEPO	99	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	208	19. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	1	NOLU DEPO	170	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	209	19. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	138	NOLU DEPO	170	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	210	19. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	158	NOLU DEPO	123	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	211	19. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	205	NOLU DEPO	212	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	212	19. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	19	NOLU DEPO	212	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	213	20. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	94	NOLU DEPO	99	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	214	20. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	171	NOLU DEPO	170	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100
											KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	215	20. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	154	NOLU	170	/	54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100



BLOK ADI	B. BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİ			ARSA PAYI		MALİKİ
							DEPO		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	217	20. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	224	NOLU DEPO	212 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	221	21. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	121	NOLU DEPO	170 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	222	21. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	160	NOLU DEPO	123 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	223	21. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	132	NOLU DEPO	212 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	226	22. NORMAL KAT	MESKEN	3.BODRUM K.	B	223	NOLU DEPO	384 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	227	22. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	161	NOLU DEPO	123 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	228	22. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	170	NOLU DEPO	212 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	229	22. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	169	NOLU DEPO	212 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100
B	231	23. NORMAL KAT	MESKEN	2.BODRUM K.	B	143	NOLU DEPO	404 / 54.857	BİSKON YAPI ANONİM ŞİRKETİ:1/100 KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:99/100

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu parsellere ilişkin tapu kaydı bilgilerine WebTapu portalı üzerinden 11.12.2019 tarihinde ulaşılmıştır. Takip eden metindeki tüm kayıtlar taşınmazların tamamında müştereken yer almaktadır.

Beyanlar Hanesi

- Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN 13/A MADDESİ KAPSAMINDAKİ CİNS TASHİHİ HARÇLARI TAHSİL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 05/11/2020 Sayı:E.814679(Şablon: Diğer) 05.11.2020 tarih ve 31768 yevmiye ile
- Yönetim Planı değişikliği: 07.08.2019, 08.08.2019 tarih ve 19419 yevmiye ile

Şerhler Hanesi

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (0,01 TL bedelle 99 yıl süreli kira şerhi) (başlama 01.03.2019), TEDAŞ Lehine, 01.03.2018 tarih ve 4673 yevmiye ile

A Blok 85 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- Şerh: İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 03/09/2020 tarih 2019/1030 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama:TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVASI) 04.09.2020 tarih ve 23917 yevmiye ile

B Blok 21 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde

- Şerh: Murat Uslu Lehine Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 221989.68 TL .+ 2242,3 TL, 29.04.2019 tarih ve 10729 yevmiye ile

B Blok 100 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde

- Şerh: İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 25/12/2018 tarih 2018/1093 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -), 26.12.2018 tarih v0 30507 yevmiye ile
- Şerh: İSTANBUL ANADOLU 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 13/11/2020 tarih 2018/1093 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır., 16/11/2020 tarih ve 32883 yevmiye ile

B Blok 174 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde

- Şerh: Güler Yılmaz Lehine Satış Vaadi Vardır. Vaad bedeli 707810,4 TL + 7149,6 TL , 26.03.2019 tarih ve 7492 yevmiye ile

B Blok 200 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde

- Şerh: Güler Yılmaz Lehine Satış Vaadi Vardır. Vaad bedeli 839100 TL + 8500 TL , 01.03.2018 tarih ve 4673 yevmiye ile

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkuller için son üç yıl içerisinde değişiklik olan parsellere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- Konu taşınmazların konumlandığı parsel 11.10.2019 tarih 3402 sayılı kanunun ek.1 maddesi gereği yüzölçümü ve cins değişikliği işlemi gerçekleştirilmiş ve parsel numarası 2505'ten 11441'e değiştirilmiştir.
- Taşınmazların yönetim planı 08.08.2019 tarih ve 19419 yevmiye ile değiştirilmiştir.
- 01.03.2018 tarih ve 4673 yevmiyeli işlem ile taşınmaz üzerinde 0,01 TL karşılığı Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine 99 yıllık kira sözleşmesi işlenmiştir.
- Taşınmazın cins değişikliği harçlarının alındığı 05.11.2020 tarih ve 31768 yevmiyeli işlem ile beyan edilmiştir.
- A Blok 85 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde; 04.09.2020 tarih ve 23917 yevmiye ile ihtiyati tedbir kararı konmuştur.
- B Blok 21 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde Şerh: Murat Uslu Lehine Satış vaadi 29.04.2019 tarih ve 10729 yevmiye ile konmuştur.
- B Blok 100 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerine 26.12.2018 tarih v0 30507 yevmiye ile ihtiyati tedbir konmuştur.
- B Blok 100 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerine 16/11/2020 tarih ve 32883 yevmiye ile davalıdır şerhi konmuştur.
- B Blok 174 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerine Güler Yılmaz lehine 26.03.2019 tarih ve 7492 yevmiye ile satış vadii konmuştur

Bunların dışında taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

Tapu kayıt örnekleri rapor ekinde yer almaktadır.

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar için yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmuş ve 06.11.2020 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmış olup konu taşınmazların içinde bulunduğu proje için kat mülkiyetine geçiş başvurusunun yapılmış ve 05.11.2020 tarih ve 31768 yevmiye numaralı tapu beyanı ile cins değişikliği harçlarının yatırıldığı ve başvurunun kayda alınmış olduğu, değerlendirme tarihi itibarıyla kat mülkiyeti işlemlerinin devam etmekte olduğu müşteri tarafından bildirilmiştir. Bu sebeple mevcut durumda konu taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Raporun 5.3. Bölümünde belirtildiği üzere A Blok 85 ve B Blok 100 numaralı bağımsız bölümler üzerinde ihtiyati tedbir şerhleri bulunmaktadır. Bu şerh işverenin söz konusu taşınmazları üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmektedir. Öte yandan bu şerhlerin işverenin ilgili taşınmazları ediniminden sonraki bir tarihte tapuya tescil edildiği görülmüştür. Bu itibarla işveren, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun ilgili taşınmazların portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/12/2020 tarih 37169365-310-E.21322 numaralı yazısına ve yapılan incelemelere göre değerlemeye konusu taşınmazların imar durumları ile ilgili aşağıdaki bilgilere erişilmiştir. İmar durumlarını gösteren imar durum paftası sunulmuştur.

19.04.2013 tasdik tarih ve 1/1000 ölçekli Kartal Güney Revizyon Uygulama Planı ve 10.10.2013-18.03.2016 tasdik tarihli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parsel Ticaret + Konut Alanında kalmakta olup net parsel statüsündedir.

Konu taşınmazın emsal katsayısı 2,25 olarak belirlenmiş olup Hmax = Serbest bırakılmıştır.

Konu parsel geçmişte tevhit işlemi ile oluşturduğu için ilgili plan notların A.39 maddesine göre 0,50 Emsal hakkı artışı bulunmaktadır.

"K2, K3 RUMUZLU KONUT ALANLARINDA, TK1 VE TK2 RUMUZLU TİCARET + KONUT ALANLARINDA EN AZ 10 ADET PARSELİN TEVHİT EDİLMESİ İLE OLUŞAN PARSELDE VE 5000 M²DEN BÜYÜK İMAR PARSELİNDE EMSAL DEĞERİ 0.50. 5000 M² VE ÜZERİ BÜYÜKLÜKLERDEKİ PARSEL VEYA PARSELLERDEN DONATI ALINMASI SONUCUNDA 5000

M²'NİN ALTINDA KALMALARI DURUMUNDA BU PARSELLER 5000 M² BÜYÜKLÜKTEKİ PARSELLERİN YARARLANDIĞI HAKLARDAN FAYDALANACAK OLUP, UYGULAMA NET PARSEL ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR."

PLAN NOTLARI

A. Plan Uygulama Hükümleri

A.4. Eğimden dolayı kazanılan ve iskan olarak kullanılan katlar emsal değerine dahil edilecektir.

A.5. Otopark yönetmeliği, deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir.

A.6. Planda aksine bir açıklama bulunmadığı durumlarda İstanbul imar yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

A.7. Plan sınırları içerisinde bulunan tescilli ağaçlar korunacaktır.

A.10. Emsal değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır.

A.11. Açık ve kapalı çıkmalar emsale dâhildir.

A.29. Konut - konut + ticaret ve ticaret alanlarında planda verilen bahçe mesafelerine uyulması ve TAKS değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir.

A.32. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile imar planında özel mülkiyette olan açık otopark lejantında kalan alanlarda özel açık veya zemin altı otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir.

A.33. İmar planlarında kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda (dini tesis, eğitim, sağlık, kültürel tesis, sosyal tesis, spor alanı, vb.) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak şartıyla tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunmak şartı ile parsel bütününde, kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.

B. Özel hükümler

B.1. Konut alanları

E= 0.50 e= 1.50 e= 1.75 e= 2.00 şahıs veya kamunun talebi durumunda konut alanlarında, içinde yer aldığı yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla kurumların uygun görüşleri doğrultusunda, kreş semt polikliniği, sağlık ocağı, evde bakım birimleri yapılabilir.

B.2.2. Konut+ Ticaret Alanları

Ticaret + konut alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. Yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol

cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydı ile diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret+konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında katlı otopark ve özel eğitim tesisleri yer alabilir.

Kat adedi verilen konut + ticaret blok yapılanmalarda kat adedi iptal edilerek TAKS Değeri 0.20-0.40 arasında serbest bırakılmıştır. Aynı parsel içerisinde ifraz hattı olması durumunda ifraz hattı uygulanmaz.

A. Plan uygulama hükümleri ilave düzenlemeler

A.1 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar, yol, park, çocuk oyun alanı ve kamu kullanımına ayrılmış olan diğer bütün alanlar (idari tesis, spor alanı, bha, teknik altyapı, sosyal kültürel tesis alanı, sağlık tesis alanı, eğitim tesis alanı, okul alanları vb.) Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

A.39. K2, K3 rumuzlu konut alanlarında, TK1 VE TK2 rumuzlu ticaret + konut alanlarında en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve 5000 m²'den büyük imar parselinde emsal değeri 0.50. 5000 m² ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'nin altında kalmaları durumunda bu parseller 5000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup, uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.

A.41. Planda verilen emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

5.7 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Kartal Belediyesi İmar Arşivi taramasında konu taşınmazlara ait takip eden belgelere ulaşılmış ve takip eden bölümde tasnif edilmiştir.

- 08.01.2015 tarihli mimari projesi
- Bila tarihli tadilat mimari projesi,
- 06.03.2015 tarih ve 2-37 numaralı, A ve B Blok için hazırlanmış ilk yapı ruhsatı,
- 1108/2015 tarih ve 5-77 numaralı A ve B Blok için hazırlanmış isim değişikliği yapı ruhsatı,
- 29.06.2015 tarih ve 4-76 numaralı A ve B Blok için hazırlanmış tadilat yapı ruhsatı,
- 30.12.2016 tarih ve 7-30 numaralı A ve B Blok için hazırlanmış isim değişikliği yapı ruhsatı,
- 06.11.2020 tarih ve bila numaralı A ve B Blok için yapı kullanma izin belgesi.

Görülmüştür.

Rapor No: KLRGY-2020-00003

Güncel yapı ruhsatına göre taşınmazın alan büyüklüğü ve ünite sayıları şu şekildedir.

	Mesken Alanı	Ofis İşyeri Alanı	Kapıcı Dairesi Alanı	Ortak Alan	Toplam İnşaat Alanı	Konut Adedi	Ofis - İşyeri Adedi	Toplam Ünite Sayısı	Yolu Kotu Üstü Kat Adedi	Yol Kotu Altı Kat Adedi	Toplam Kat Adedi
A blok	22.558	800	288	19.667	43.312	220	6	226	32	3	35
B blok	20.472			21.052	41.524	231		231	24	2	26
Toplam	43.029	800		41.007	84.836	451	6	457			

Projede ruhsat sonrası yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir değişiklik olmayıp proje için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı riskli yapı tespiti vb durum bulunmamaktadır

5.8 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Konu taşınmazların içinde bulunduğu projenin yapı denetimi için, Marmara Mah. Bahadır Sok. Villa Blok No:5B İç Kapı No:1 Beylikdüzü/İSTANBUL adresinde yer alan Mesnet Yapı Denetim Ltd. Şti. ve Şenlikköy Mah. Florya Cad. Çınar Apt. No:10/3 Bakırköy/İSTANBUL adresinde yer alan MBM Yapı Denetim Ltd. Şti. görevlendirilmiştir.

5.9 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma, Yargı Süreçleri vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların imar planlarında geçtiğimiz üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamış olup plan notlarında ise bazı değişiklikler olduğu tespit edilmiştir.

5.10 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Projeye ait mimari proje, ruhsat, yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat irtifakı tesis edilmiştir. Kat mülkiyetine geçiş ile ilgili başvurular yapılmıştır. Konu taşınmazlar için alınması gerekli tüm izin ve belgeler tam olarak bulunmaktadır.

5.11 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin "a" bendine göre "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler."

Yine aynı tebliğin 22.maddesi "c" bendine göre "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde,

gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.”

Bu sebeple değerleme konusu gayrimenkullerin imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

5.12 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Taşınmazların bulunduğu proje tamamlanmış olup bu değerlendirme çalışması proje değerlemesi kapsamının dışındadır.

5.13 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler

5.13.1 Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	A Blok 3 bodrum+ Zemin + 31 Normal Kat B Blok 2 bodrum + Zemin + 23 Normal Kat
Yaşı	:	Yapımı Yeni Tamamlanmış
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma	:	Merkezi sistem
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Kapalı Otopark
Su Deposu	:	Mevcut
Yangın Algılama / Söndürme Sistemi	:	Mevcut

Değerleme konusu parsel Şehit Hakan Kurban Caddesi, Halit Paşa Caddesi ve Sultan Ahmet Sokak ile çevrelenmiştir. Konu taşınmaz ile Şehit Hakan Kurban Caddesi arasında yeşil alan bulunmaktadır. Halit Paşa Caddesi tarafı ise, direkt caddeye cephelidir. Parsel düze yakın bir topografik yapıya sahiptir.

Ana gayrimenkul A ve B Bloklardan oluşmaktadır. A Blok; 3 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 31 normal kat ve çatı katı, B Blok 2 bodrum kat, zemin kat, 23 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.

Ana gayrimenkul A Blok toplam 226 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ana gayrimenkul B Blok 231 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Sitede toplam 457 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu ünitelerin 451 adedi konut 6 adedi ise dükkân niteliğindedir.

451 adet konut bağımsız bölümünün 124 adedi 1+1, 182 adedi 2+1, 125 adedi 3+1 ve kalan 10 adedi ise 4+1 ve 5+1 tipindeki daha büyük konut alanlarıdır.

Konut piyasasında satışa esas brüt alan olarak pazarlanan alan terimi kullanılmaktadır. Ayrıca incelenen projesindeki kullanım alanları tanımı da raporda kullanılmıştır.

Brüt Kullanım Alanı: Bağımsız bölümün kendi konturundan tanımlı alanı kapsamaktadır, yani bağımsız bölümün sınırlarında komşuluk içeren sınırları komşu alan ile ayıran yapı unsurunun ortasından geçen çizgi sınırı oluşturur, komşuluk içermeyen cephe kısmında ise taşıyıcı sistem dış konturundan geçen çizgi bu sınırı oluşturur.

Pazarlanan Alan: Bağımsız bölümün ünite brüt alanına ortak alan payının eklendiği alan olup bu ortak alan içerisine, kat holünden, kattaki teknik alanlardan, bina giriş holünden almış olduğu ortak alan payları girmektedir. Bunun hesabı ise bloktaki veya projedeki tüm ortak alana girecek kısımlar toplanıp, tüm dairelere net alanları oranında bu toplam ortak alan dağıtılmak suretiyle yapılmıştır. Böylelikle dairelere düşen ortak alan miktarı, net alan referans alınarak dağıtılmıştır.

5.13.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu taşınmazların yer aldığı projede inşaat tamamlanış yaşam başlamış durumdadır.
- Konu konut sitesi A ve B blok olmak üzere iki bloktan oluşmakta olup bu bloklar ayrık nizam şeklinde inşaa edilmiştir. A Blok zemin kattan itibaren hemen hemen kat planı olarak aynı kat planının tekrarına dayalı bir kule iken B blokta baza olarak adlandırılabilir bir bölüm üzerinde kule katları yükselmektedir.
- Site içerisinde açık alanlarda süs havuzu bahçe ve yeşil alanlar, yürüyüş alanı, spor alanı ve çocuk oyun alanı yer almaktadır.
- Sitenin sosyal tesis alanında ise kapalı yüzme havuzu giyinme soyunma alanları ve buhar odası gibi alanlar yer almaktadır.
- Konu taşınmazların iç mekânları kaliteli malzeme ve iyi bir işçilik ile tamamlanmıştır.
- Konu taşınmazların tamında ıslak hacimlerde yerler seramik ve granit kaplı duvarlar ise seramik kaplıdır.
- Odalar ve salonda yerler laminat parke duvarlar saten boyalıdır.
- İç mekan kapıları Amerikan kapı dış kapı ise çelik kapıdır.
- Mutfaklarda dolaplar hazır durumda ve fırın, ocak, davlumbaz ve bulaşık makinesi hazır bir şekilde teslim edilmektedir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Konu taşınmazlar boş olarak görülmüştür.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Bölgede elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı yatırımları tamamlanmıştır.
- İnşaat tamamlanmış ve yaşam başlamıştır.
- Marmara Üniversitesi sağlık birimleri fakültesine yürüme mesafesindedir.
- Üsküdar Caddesine yakın konumda olması nedeniyle ulaşım ve alış-veriş olanağını arttırmaktadır.
- Kat irtifakı kurulmuştur.
- Cins değişikliği başvurusu yapılmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Zayıf Yönler

- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.
- Bölgede inşa edilmekte olan birçok projenin "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" dan kaynaklı KDV avantajları bulunmaktadır. Bu yüzden konu mülklerin KDV oranı yüksek kalmaktadır.

Fırsatlar

- Bölge, konut piyasası açısından gelişmektedir.
- Bölge düzenli yapılaşmış olduğu tercih gören bir lokasyondur.
- Parseller çevresindeki kentsel dönüşüm çalışmaları, bölgede bir yenilenme sağlamaktadır bu sayede bölgedeki nitelikli yapı stoğu artmakta ve bölge değer kazanmaktadır.

Tehditler

- Konut arzının artması bölgedeki rekabeti arttırmaktadır.
- Makroekonomik göstergelerdeki olumsuzluklar, konut faiz oranlarının artmasına sebep olmuştur. Bu sebeple konut satışlarında bir gerileme söz konusudur.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje tamamlanmış olup kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların konut ve dükkan nitelikli olmaları nedeniyle pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkulle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

Rapora konu taşınmazlar konut ve dükkan niteliğinde olduğu için bölgede satışta olan konut ve dükkan nitelikli mülkler araştırılmıştır.

İlk olarak konut nitelik taşınmazlara yönelik pazar araştırmasına ilişkin elde edilen bulgular takip eden tabloda sunulmuştur.

Emsal	Konum	Özellik	Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Brim TL/m ² Fiyatı	Kontakt
1	Referans Kartal	3+1 tipinde 30.kat üzeri daire	158	1.335.000	8.449	Turgay Gayrimenkul 0 (554) 442 10 80
2	Referans Kartal	1+1 tipinde bahçe katı daire	56	446.000	7.964	Sahibinden 0 (535) 764 17 56
3	Referans Kartal	3+1 tipinde 30.kat üzeri daire kısmı manzaralı	172	1.447.000	8.413	Turgay Gayrimenkul 0 (554) 442 10 80
4	Referans Kartal	1+1 tipinde 18. kat daire	56	535.000	9.554	Turgay Gayrimenkul 0 (554) 442 10 80
5	Referans Kartal	2+1 tipinde 15 katta daire	119	975.000	8.193	Turgay Gayrimenkul 0 (554) 442 10 81
6	Referans Kartal	2+1 tipinde 10 katta daire	99	715.000	7.222	Remax Red 0 (555) 411 48 49
7	Referans Kartal	1+1 tipinde 2 kat daire	57	450.000	7.895	Remax Red 0 (555) 411 48 50
8	Referans Kartal	3+1 tipinde 2 kat daire	158	1.675.000	10.601	Satış Ofisi 0 (549) 629 99 39
9	La Marin Kartal	18. Kat 3+1 Deniz Manzaralı	155	1.690.000	10.903	Yaka Emlak 0(216) 441 12 35
10	La Marin Kartal	3. Kat 4+1 Havuz cephe	85	700.000	8.235	Remax World 0(530) 526 65 28
11	La Marin Kartal	3+1 9. Kat Uzaktan Deniz Manzaralı	135	1.245.000	9.222	Levent Karaca 0(553) 396 27 97
12	La Marin Kartal	1+1 2. Kat Havuz Manzaralı	70	480.000	6.857	Remax Mentor 0(541) 488 2030
13	Cordella Kartal	2+1 17. kat site içi cephe	107	670.000	6.262	Doğuş Emlak 0(216) 455 35 35
14	Cordella Kartal	3+1 14. kat deniz manzaralı	135	965.000	7.148	Damlak Emlak 0(216)743 76 76
15	Tria Kartal	3+1 8. kat deniz manzaralı	160	1.075.000	6.719	Remax Mentor 0(541) 488 2030
16	Tria Kartal	2+1 1. kat sokak cephe	110	575.000	5.227	Yakacık Emlak 0(216) 377 30 15
17	Tria Kartal	2+1 2. kat site içine cephe	107	670.000	6.262	Doğuş Emlak 0(216) 455 35 35



Emsaller üzerinden emsallerin birbirlerine göre ve konut taşınmazlara göre farklılık arz eden unsurları üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılmış ve konu taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılacak olan en uygun değere ulaşılmıştır. Emsal düzenleme çalışmasında baz konut olarak manzarası olmayan alt katlarda be yaklaşık 150 – 160 m² büyüklüğünde bir konut kullanılmıştır.

Takip eden tabloda emsal düzeltme çalışması sonuçları sunulmuştur.

Emsal	Fiyat (TL)	Yüzölçümü (m2)	Birim Fiyat (TL)	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL)	Konum Düzeltmesi	Büyükük Düzeltmesi	Manzara Düzeltmesi	Nitelik Düzeltmesi	Toplam Düzeltme Katsayısı	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)
1	1.335.000	158	8.449	15%	7.182	0%	0%	-5%	0%	-5%	6.823
2	446.000	56	7.964	15%	6.770	0%	-5%	0%	0%	-5%	6.431
3	1.447.000	172	8.413	15%	7.151	0%	0%	-5%	0%	-5%	6.793
4	535.000	56	9.554	20%	7.643	0%	-5%	-5%	0%	-10%	6.879
5	975.000	119	8.193	15%	6.964	0%	-3%	-5%	0%	-8%	6.407
6	715.000	99	7.222	15%	6.139	0%	-3%	-5%	0%	-8%	5.648
7	450.000	57	7.895	15%	6.711	0%	-5%	-5%	0%	-10%	6.039
8	1.675.000	158	10.601	20%	8.481	0%	0%	-5%	0%	-5%	8.057
9	1.690.000	155	10.903	20%	8.723	-5%	2%	-5%	0%	-8%	8.025
10	700.000	85	8.235	15%	7.000	-5%	0%	0%	0%	-5%	6.650
11	1.245.000	135	9.222	15%	7.839	-5%	3%	0%	0%	-2%	7.682
12	480.000	70	6.857	15%	5.829	-5%	0%	0%	0%	-5%	5.537
13	670.000	107	6.262	15%	5.322	5%	-5%	0%	10%	10%	5.855
14	965.000	135	7.148	15%	6.076	5%	-3%	0%	10%	10%	6.684
15	1.075.000	160	6.719	15%	5.711	5%	0%	0%	10%	15%	6.568
16	575.000	110	5.227	15%	4.443	5%	-5%	0%	10%	10%	4.888
17	670.000	107	6.262	15%	5.322	5%	-5%	0%	10%	10%	5.855

150 – 160 m² büyüklüğünde ve manzara görmeyen alt katlarda bir konut için belirlenen birim değer 6.520 TL/m²'dir.

Değerlemeye konu konutlar gerek büyüklük gerekse şerefiye bakımında farklılık arz etmektedirler. Bu kapsamda değerlendirme çalışmasında şerefiyelendirme çalışmasına yer verilmiştir.

Belirlenen birim fiyatlar üzerinden konu taşınmazların her birinin farklılık arz eden şerefiye karakteristikleri göz önünde bulundurularak incelenmiş ve şerefiyelendirme çalışmaları yürütülmüştür. Konu bağımsız bölümlerde en büyük şerefiye farkı, taşınmazların baktıkları yön ve bu yönün manzara durumudur. Bu esas şerefiye kriterine ek olarak köşe katsayısı, kat katsayısı ve site içine bakma durum da incelenmiş ve buna göre her bir taşınmaz kriterler bazında puanlanmış ve nihai şerefiye puanları oluşturulmuştur. Sonrasında taşınmaz tiplerine göre belirlenen birim fiyatlar üzerinden şerefiyeli birim fiyatları ve nihai değerleri hesaplanmış ve rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam 34.110 m²'lik satış alanına sahip 287 adet konut nitelikli taşınmazın toplam değeri 247.963.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Konut değerlerinin takdir edilmesinin ardından değerlemeye konu dükkan nitelikli mülklerin değerlemesine geçilmiştir. Bu kapsamda yakın çevrede dükkân nitelikli satılık mülkler araştırılmış ve takip eden metinde sunulmuştur.

Emsal	Konum	Özellik	Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Brim TL/m ² Fiyatı	Kontak
1	Çanakkale Caddesi Üzeri	Yeni tamamlanmış projede 2 katlı	300	5.650.000	18.833	Mal Sahibi 0(532) 264 58 21
2	Çanakkale Caddesi Üzeri	Eski binada 2 katlı dükkân	200	3.880.000	19.400	Disena Gayrimenkul 0(216) 370 79 99
3	Çanakkale Caddesi Üzeri	Yeni tamamlanmış projede 2 katlı	240	2.900.000	12.083	Lobi Gayrimenkul 0(216) 473 04 03
4	Çanakkale Caddesi Üzeri	Yeni tamamlanmış projede 3 katlı	230	2.250.000	9.783	Çiftçi İnşaat Gayrimenkul 0(216) 387 10 10
5	Çanakkale Caddesi Üzeri	Yeni tamamlanmış projede 2 katlı	350	3.250.000	9.286	Remax İlgi 0(216) 457 68 68



Elde edilen emsaller birbirlerine göre ve konu taşınmaza kıyasla farklılık arz etmektedir. Emsaller bu farklılık arz eden unsurları üzerinden düzeltme çalışmalarına tabi tutularak konu taşınmaza en uygun birim değere ulaşılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Fiyat(TL)	5.650.000	3.880.000	2.900.000	2.250.000	3.250.000
Yüzölçümü (m2)	300	200	240	230	350
Birim Fiyat (TL)	18.833	19.400	12.083	9.783	9.286
Pazarlık Payı	15%	20%	10%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL)	16.008	15.520	10.875	9.293	8.821
Konum Düzeltmesi	-20%	-35%	10%	10%	5%
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Nitelik Düzeltmesi	0%	15%	0%	15%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	-20%	10%	25%	25%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	12.807	12.416	11.963	11.617	11.027
Ortalama Birim Fiyat (TL)	11.966				

Konu taşınmazda yer alan büyük dükkân (A-226) için düzeltme tablosundaki değer yuvarlanarak 11.950 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konu perakende alanları büyüklükleri farklılaşmakta olup buna göre büyüklük göz önünde bulundurularak her bir taşınmaz için farklı baz fiyatlar tespit edilip kullanılmıştır.

6 adet dükkan nitelikli taşınmazın toplam değeri 7.282.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Detaylı hesaplama tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık konut ve ticari ünite emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların mesken ve dükkan nitelikli mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

İlk olarak konut nitelikli mülkler için piyasa araştırması yapılmış ve elde edilen emsaller takip eden tabloda sunulmuştur.

Emsal	Konum	Özellik	Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Brim TL/m ² Fiyatı	İletişim
1	Referans Kartal	3+1 tipinde 30.kat üzeri daire deniz manzaralı	172	6.000	35	İstanbul Proje Gayrimenkul 0533 816 0385
2	Referans Kartal	2+1 tipinde 30. kat ve üzeri daire	114	4.000	35	Remax Red 0(555) 411 4849
3	Referans Kartal	1+1 tipinde 11. kat daire	56	1.850	33	Remax Red 0(555) 411 4849
4	La Marin Kartal	2+1 bahçe katı daire	145	3.950	27	Remax Mentor 0(541) 488 2030
5	Kartal Life Atalar	3+1 tipinde 4. kat daire	147	3.600	24	İkon Team 0(505) 021 3671
6	Kartal Life Atalar	3+1 tipinde 11. kat daire deniz manzaralı	170	3.950	23	İkon Team 0(505) 021 3672
7	Breeze Tower Dragos	4+1 tipinde 6. kat daire	210	7.000	33	Çolakoğlu İnşaat 0(532) 287 7733
8	Breeze Tower Dragos	2+1 tipinde 14. kat daire	120	4.500	38	Çolakoğlu İnşaat 0(532) 287 7733



Konu emsaller üzerinden emsallerin birbirlerine göre farklılık arz eden niteliklerine bağılı olarak emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve takip eden tabloda sonuçlar paylaşılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Fiyat(TL)	6.000	4.000	1.850	3.950	3.600	3.950	7.000	4.500
Yüzölçümü (m2)	172	114	56	145	147	170	210	120
Birim Fiyat (TL)	35	35	33	27	24	23	33	38
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	5%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Birim Fiyat (TL)	31	32	30	26	22	21	30	34
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	10%	10%	-5%	-5%
Manzara Düzeltmeli	-5%	-5%	-2%	0%	0%	-5%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%
Nitelik Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	10%	10%	-2%	-2%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-5%	-5%	-7%	0%	20%	15%	-7%	-7%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	30	30	28	26	26	24	28	31
Ortalama Birim Fiyat (TL)	28							

Düzeltilme çalışması esnasında 150 – 160 m² manzara haiz olmayan ve alt katlardaki konutlar dikkate alınmıştır. Sonrasında konut büyüklüğüne göre baz kiralar belirlenmiş sonrasında pazar yaklaşımı yönteminde kullanılan şerefiye değerleri üzerinden her bir taşınmazın kira değeri hesaplanmıştır.

Sonrasında bölgedeki satılık konutların kira gelirleri göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %5 olarak belirlenmiş olup buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan konut değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri

Toplam 34.110 m²'lik satış alanına sahip 286 adet konut nitelikli taşınmazın toplam değeri 244.944.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Konut alanlarının değerlerinin belirlenmesinin ardından dükkân alanlarının gelir yaklaşımına ile değerlendirilmesine geçilmiştir.

Takip eden tabloda konu taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan emsal kiralık dükkan üniteleri sunulmuştur.

Emsal	Konum	Özellik	Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Birim TL/m ² Fiyatı	Kontak
1	Referans Kartal Sitesi dış cadde üzeri	Yeni tamamlanmış projede	90	5.000	56	Gayrimenkul Danışmanlık Firması, Aygül Öztürk, 0 (534) 721 80 17
2	Sultan Ahmet Sokak üzeri	Eski binada	300	4.000	13	Dost El Emlak, Süleyman Çimen, 0 (533) 954 67 16
3	Zeytinlik Caddesi üzeri	Eski binada	105	2.000	19	Haluk Efeoğlu, 0 (533) 234 64 79
4	Sorgun Sokak, Sema Sokak üzeri	Yeni binada, köşe konumda	70	2.000	29	Baki Gayrimenkul, Serpil Hülya Turgut, 0 (533) 927 02 80
5	Zeytinlik Caddesi üzeri	Eski binada	60	1.650	28	Ayşen Korkut, 0 (530) 548 48 40



Elde edilen emsaller emsal düzeltme çalışmalarına tabi tutularak takip eden tabloda elde edilen sonuçlar sunulmuştur.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kira(TL)	5.000	4.000	2.000	2.000	1.650
Yüzölçümü (m ²)	90	300	105	70	60
Birim Kira (TL)	56	13	19	29	28
Pazarlık Payı	15%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Birim Kira (TL)	47	13	18	27	26
Konum Düzeltmesi	0%	60%	60%	40%	-5%
Büyükölçüm Düzeltmesi	0%	20%	0%	-2%	-2%
Nitelik Düzeltmesi	0%	50%	50%	15%	50%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	130%	110%	53%	43%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)	47	29	38	42	37
Ortalama Birim Fiyat (TL)	39				

Emsal düzeltme çalışmaları kapsamında 90 – 100 m² lik bir ünite temel alınarak düzeltme çalışmaları yapılmıştır. Sonrasında diğer ünitelerin büyüklüğüne göre birim kira değerleri takdir edilmiştir. Sonrasında bölgedeki satılık dükkan kira gelirleri göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %5 olarak belirlenmiş olup buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan dükkan değerleri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Gelir yöntemine göre 6 adet dükkan nitelikli taşınmazın değeri 6.000.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir. İlgili hesaplama tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 1.045.600 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Konu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının konut ve dükkan kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmamaktadır

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Çalışma kapsamında konu taşınmazların değerlemelerinde pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazların pazar yaklaşımına göre hesaplanan değeri 255.245.000 TL, gelir yaklaşımına göre hesaplanan değeri ise 250.944.000 TL olarak hesaplanmıştır.

	Konutlar Değeri(TL)	Dükkanlar Değeri (TL)	Değerler Toplamı (TL)
Pazar Yaklaşımı	247.963.000	7.282.000	255.245.000
Gelir Yaklaşımı	244.944.000	6.000.000	250.944.000

Her iki yöntem ile de hesaplanan değerler birbirine oldukça yakındır.

Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin gayrimenkulün değerini daha iyi yansıttığı değerlendirilerek nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Konu mülklerin toplam değeri 255.245.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlerin değeri rapor ekindeki tabloda gösterilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için 04.01.2017 tarihinde 2016-018-GYO-019 no'lu 06.01.2020 tarihinde KLRGY-2019-00001 Nolu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar için yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmuş ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup konu taşınmazların içinde bulunduğu proje için kat mülkiyetine geçiş başvurusunun yapılmış ve 05.11.2020 tarih ve 31768 yevmiye numaralı tapu beyanı ile cins değişikliği harçlarının yatırıldığı ve başvurunun kayda alınmış olduğu, değerlendirme tarihi itibarıyla kat mülkiyeti işlemlerinin devam

etmekte olduğu müşteri tarafından bildirilmiştir. Mevcut durumda konu taşınmaz için tüm yasal belgeler mevcut olup konu taşınmazların “konut ve dükkan” olarak yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların tapudaki nitelikleri “mesken ve dükkan” olarak belirtilmiştir. Konu taşınmazların tapudaki nitelikleri ve mevcut durumları uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
255.245.000	276.392.800

Gayrimenkuller Pazar Değeri Kiler GYO Hissesi (99/100) Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
252.693.000	273.628.872

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
1.045.600	1.057.806

Gayrimenkuller Aylık Toplam Pazar Kirası Kiler GYO Hissesi (99/100) Değeri (TL)	
KDV Hariç	KDV Dâhil
1.035.000	1.047.228

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir. Konutun pazar değerinde KDV %8 konut kiralama değerinde ise KDV %1 olarak kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu’na göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğu belgeyi hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edebilir.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903

Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177

9 EKLER

1. Tapu Örnekleri
2. Takbis Belgeleri
3. İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Mimari Proje Kapak Sayfası ve Vaziyet Planı
7. Fotoğraflar
8. Detaylı Bağımsız Bölüm Değeri Listesi
9. Lisans Belgeleri Fotokopileri
10. Mesleki Tecrübe Belgesi