İSTANBUL İLİ
KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ
SAFRA MAHALLESİ

0 ADA / 13222, 13223 PARSELLER

“Boulevard Sefaköy – PROJE ”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

08.01.2025
RAPOR NO: 2024-SPK-014

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

HALIL TURAN KASAPCOPUR — Bu belge ********** kimlik numarali HALIL TURAN KASAPCOPUR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/01/2025 10:43

FATMA KÜPELI — Bu belge ********** kimlik numarali FATMA KÜPELI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/01/2025 10:35

ASIM TUNCAY — Bu belge ********** kimlik numarali ASIM TUNCAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/01/2025 11:38

Serek Serhat AKAY — Bu belge ********** kimlik numarali Serek Serhat AKAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/01/2025 10:40

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ 4

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.a. Rapor Tarihi 6

1.b. Rapor Numarası 6

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 6

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 6

1.e. Değerleme Tarihi 6

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası 6

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi 7

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi 7

2.c. İşin Kapsamı 7

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 8

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 16

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi 21

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 21

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 21

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler 21

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 23

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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 23

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 23

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 24

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler 24

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 26

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 29

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler 29

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 30

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 32
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 32
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi..... 33
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 34
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 34
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 37
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 40
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 43
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 44
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 44
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 44
6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 44
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 44
6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 44
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 45
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 45
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.) 45
7. SONUÇ 47
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 47
7.b. Nihai Değer Takdiri 47
8. RAPOR EKLERİ 48
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler 48
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri 48
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri 48

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden	**Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, **0 Ada, 13222 ve 13223 Parsellerde** bulunan, 277 adet bağımsız bölümün **pazar değerinin belirlenmesi.**
Değerleme Adresi	Gültepe Mahallesi, Şehit Özgür Güven Caddesi, 0 Ada, 13222 ve 13223 Parseller Küçükçekmece – İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2025 / 2024-014
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
Pazar Değeri	**3.797.067.000,00**	**107.261.780,00**	**103.013.212,00**
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile değerleme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

08.01.2025

1.b. Rapor Numarası

2024-014

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2024

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 02.12.2024 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Kuruluşumuz tarafından değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı	: **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi	: Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16 Bağcılar - Diyarbakır
İrtibat Bilgileri	: Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42 E-mail : info@focusglobal.info Web : https://focusglobal.info
Kuruluş Tarihi	: 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi	: 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi	: 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı	: Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile "gayrimenkul değerleme" hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.
BDDK Lisansı	: Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı	: **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36/1, Sinpaş Genel Müdürlük Kat: 8 34349 Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri	: Telefon : +90 (212) 310 53 34 Web : https://servetgyo.com.tr/
Kuruluş Tarihi	: 18.05.2009
Ödenmiş Sermayesi	: 52.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, **0 Ada, 13222 ve 13223 Parsellerde** bulunan, 277 adet bağımsız bölümün **pazar değerinin belirlenmesi** için **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. Bu tanıma göre "**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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullandırılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi (mevcutta Gültepe Mahallesi), **0 Ada, 13222 ve 13223 Parsellerde** bulunan, "Arsa" nitelikli ana taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilen Sefaköy Boulevard projesinde yer alan 277 adet bağımsız bölümdür.

E-5 Karayolu'na yakın mesafede, merkezi bir konumda bulunan taşınmazların içinde yer aldığı bölgede çoğunlukla zemin katları "ticari", normal katları "konut" nitelikli betonarme binalar, kamu ve eğitim kurumları bulunmaktadır. Yakın çevrede Biruni Üniversite Hastanesi, Arel Üniversitesi Sefaköy Yerleşkesi, İBB Sefaköy Kapalı Yüzme Havuzu ve Metin And Kütüphanesi, Türkiye Gazeteciler Cemiyeti Ortaokulu, Küçükçekmece Kaymakamlığı ve Atatürk Havalimanı bulunmaktadır.

- Taşınmaza Ulaşım:

Taşınmaza ulaşım E-5 Sefaköy kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz Halkalı ve Süvari Caddelerinin kesişim noktasına yaklaşık 400 m mesafede yer almaktadır. Bu kesişim noktasından Halkalı Caddesi üzerinde, güney istikametinde yaklaşık 110 m ilerlendikten sonra Florya/Avcılar istikametinde sağdan devam edilir. 100 m kadar sonra yine sağdan devam edilerek Şehit Özgür Güven Caddesine, bu cadde üzerine yaklaşık 170 ilerlenerek taşınmaza ulaşılır.

- Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:
  - Biruni Üniversite Hastanesi : 80 m
  - Arel Üniversitesi Sefaköy Yerleşkesi : 200 m
  - Türkiye Gazeteciler Cemiyeti Ortaokulu : 270 m
  - İBB Sefaköy Kapalı Yüzme Havuzu : 280 m
  - İBB Sefaköy Metin And Kütüphanesi : 280 m
  - Küçükçekmece Kaymakamlığı : 450 m
  - Atatürk Havalimanı : 3 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu

3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından 26.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I		
İl	İstanbul	
İlçe	Küçükçekmece	
Mahalle	Safra	
Mevkii	Çekmece Yolu	
Pafta No	--	
Zemin Tipi	Kat İrtifakı	
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
Ada / Parsel No	**0 /13222**	**0 / 13223**
Ana Taşınmaz Yüzölçüm (m²)	18.584,32 m²	2.217,30 m²

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13222 PARSEL)

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
1	A	98	1.B + 1	Depolu Dükkan	132160929	597/59005	223849/44539520
2	A	99	1.B + 1	Depolu Dükkan	132160931	597/59006	218443/44539520
3	A	1	Zemin	Apart Ünite	132160265	596/58908	131544/44539520
4	A	2	Zemin	Apart Ünite	132160420	596/58909	130008/44539520
5	A	3	Zemin	Apart Ünite	132160542	596/58910	133562/44539520
6	A	5	1	Apart Ünite	132160651	596/58912	100645/44539520
7	A	9	2	Apart Ünite	132160890	596/58916	63762/44539520
8	A	11	2	Apart Ünite	132160298	596/58918	87298/44539520
9	A	14	2	Apart Ünite	132160338	596/58921	56482/44539520
10	A	15	2	Apart Ünite	132160350	596/58922	48020/44539520

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13222 PARSEL)

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
11	A	17	2	Apart Ünite	132160377	596/58924	72672/44539520
12	A	18	2	Apart Ünite	132160391	596/58925	72948/44539520
13	A	19	2	Apart Ünite	132160405	596/58926	48020/44539520
14	A	20	2	Apart Ünite	132160435	596/58927	48020/44539520
15	A	21	2	Apart Ünite	132160447	596/58928	48020/44539520
16	A	22	2	Apart Ünite	132160459	596/58929	48020/44539520
17	A	23	2	Apart Ünite	132160473	596/58930	55522/44539520
18	A	26	3	Apart Ünite	132160511	596/58933	100840/44539520
19	A	27	3	Apart Ünite	132160522	596/58934	100352/44539520
20	A	28	3	Apart Ünite	132160530	596/58935	100723/44539520
21	A	30	3	Apart Ünite	132160554	596/58937	48883/44539520
22	A	31	3	Apart Ünite	132160563	596/58938	48883/44539520
23	A	33	3	Apart Ünite	132160575	596/58940	74237/44539520
24	A	34	3	Apart Ünite	132160579	596/58941	48883/44539520
25	A	35	3	Apart Ünite	132160583	596/58942	48883/44539520
26	A	37	3	Apart Ünite	132160591	596/58944	48883/44539520
27	A	38	3	Apart Ünite	132160595	596/58945	56170/44539520
28	A	40	4	Apart Ünite	132160617	596/58947	101076/44539520
29	A	42	4	Apart Ünite	132160623	596/58949	98828/44539520
30	A	44	4	Apart Ünite	132160631	596/58951	59825/44539520
31	A	45	4	Apart Ünite	132160634	596/58952	48883/44539520
32	A	46	4	Apart Ünite	132160638	596/58953	48883/44539520
33	A	47	4	Apart Ünite	132160641	596/58954	69486/44539520
34	A	48	4	Apart Ünite	132160644	596/58955	69486/44539520
35	A	49	4	Apart Ünite	132160648	596/58956	48883/44539520
36	A	51	4	Apart Ünite	132160672	596/58958	48883/44539520
37	A	52	4	Apart Ünite	132160676	596/58959	48883/44539520
38	A	53	4	Apart Ünite	132160680	596/58960	56461/44539520
39	A	54	5	Apart Ünite	132160685	596/58961	65655/44539520
40	A	56	5	Apart Ünite	132160693	596/58963	49975/44539520
41	A	57	5	Apart Ünite	132160697	596/58964	57666/44539520
42	A	59	5	Apart Ünite	132160705	596/58966	49881/44539520
43	A	60	5	Apart Ünite	132160730	596/58967	58287/44539520
44	A	61	5	Apart Ünite	132160736	596/58968	46482/44539520
45	A	62	5	Apart Ünite	132160741	596/58969	57596/44539520
46	A	64	5	Apart Ünite	132160752	596/58971	56326/44539520
47	A	66	5	Apart Ünite	132160760	596/58973	55201/44539520
48	A	67	5	Apart Ünite	132160766	596/58974	47798/44539520
49	A	68	5	Apart Ünite	132160771	596/58975	55512/44539520
50	A	69	5	Apart Ünite	132160775	596/58976	56326/44539520
51	A	70	5	Apart Ünite	132160798	596/58977	56326/44539520
52	A	71	5	Apart Ünite	132160806	596/58978	56326/44539520
53	A	72	5	Apart Ünite	132160812	596/58979	56326/44539520

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13222 PARSEL)

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
54	A	73	5	Apart Ünite	132160816	596/58980	59322/44539520
55	A	74	6	Apart Ünite	132160823	596/58981	65978/44539520
56	A	75	6	Apart Ünite	132160828	596/58982	98537/44539520
57	A	76	6	Apart Ünite	132160830	596/58983	97064/44539520
58	A	77	6	Apart Ünite	132160834	596/58984	97621/44539520
59	A	78	6	Apart Ünite	132160837	596/58985	97261/44539520
60	A	79	6	Apart Ünite	132160841	596/58986	58739/44539520
61	A	80	6	Apart Ünite	132160864	596/58987	46603/44539520
62	A	81	6	Apart Ünite	132160867	596/58988	103705/44539520
63	A	83	6	Apart Ünite	132160871	596/58990	46603/44539520
64	A	85	6	Apart Ünite	132160875	597/58992	43591/44539520
65	A	86	6	Apart Ünite	132160878	597/58993	52531/44539520
66	A	87	7	Apart Ünite	132160882	597/58994	76351/44539520
67	A	90	7	Apart Ünite	132160909	597/58997	105532/44539520
68	A	93	7	Apart Ünite	132160919	597/59000	51470/44539520
69	A	94	7	Apart Ünite	132160921	597/59001	51622/44539520
70	A	97	7	Apart Ünite	132160927	597/59004	88420/44539520
71	B1	2	Zemin	Apart Ünite	132160421	597/59011	197138/44539520
72	B1	3	Zemin	Apart Ünite	132160543	597/59012	126446/44539520
73	B1	5	1	Apart Ünite	132160652	597/59014	65836/44539520
74	B1	8	1	Apart Ünite	132160846	597/59017	105526/44539520
75	B1	9	2	Apart Ünite	132160892	597/59018	140716/44539520
76	B1	11	2	Apart Ünite	132160300	597/59020	118848/44539520
77	B1	13	3	Apart Ünite	132160327	597/59022	97334/44539520
78	B1	14	3	Apart Ünite	132160339	597/59023	126762/44539520
79	B1	16	4	Apart Ünite	132160364	597/59025	97696/44539520
80	B1	17	4	Apart Ünite	132160378	597/59026	126362/44539520
81	B1	20	5	Apart Ünite	132160436	597/59029	125041/44539520
82	B1	21	6	Apart Ünite	132160448	597/59030	146987/44539520
83	B1	22	6	Apart Ünite	132160460	597/59031	97493/44539520
84	B1	26	7	Apart Ünite	132160512	597/59035	145949/44539520
85	B2	2	Zemin	Apart Ünite	132160423	597/59037	197496/44539520
86	B2	3	1	Apart Ünite	132160544	597/59038	97824/44539520
87	B2	6	2	Apart Ünite	132160715	597/59041	86503/44539520
88	B2	7	2	Apart Ünite	132160784	597/59042	140327/44539520
89	B2	8	3	Apart Ünite	132160848	597/59043	125512/44539520
90	B2	9	3	Apart Ünite	132160894	597/59044	96495/44539520
91	B2	11	4	Apart Ünite	132160301	597/59046	126454/44539520
92	B2	13	4	Apart Ünite	132160328	597/59048	146920/44539520
93	B2	15	5	Apart Ünite	132160352	597/59050	96716/44539520
94	B2	16	5	Apart Ünite	132160365	597/59051	146139/44539520
95	B2	17	6	Apart Ünite	132160379	597/59052	126193/44539520
96	B2	18	6	Apart Ünite	132160394	597/59053	96677/44539520

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13222 PARSEL)

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
97	B2	19	6	Apart Ünite	132160407	597/59054	146867/44539520
98	B2	20	7	Apart Ünite	132160437	597/59055	145949/44539520
99	B2	22	7	Apart Ünite	132160461	597/59057	165282/44539520
100	C	1	Zemin	Apart Ünite	132160268	597/59058	134075/44539520
101	C	5	Zemin	Apart Ünite	132160654	597/59062	169654/44539520
102	C	6	Zemin	Apart Ünite	132160717	597/59063	131802/44539520
103	C	8	1	Apart Ünite	132160850	597/59065	124585/44539520
104	C	10	1	Apart Ünite	132160285	597/59067	104270/44539520
105	C	11	1	Apart Ünite	132160302	597/59068	98332/44539520
106	C	15	2	Apart Ünite	132160353	597/59072	70750/44539520
107	C	16	2	Apart Ünite	132160367	597/59073	84633/44539520
108	C	22	2	Apart Ünite	132160462	597/59079	108643/44539520
109	C	23	2	Apart Ünite	132160480	597/59080	89180/44539520
110	C	24	2	Apart Ünite	132160491	597/59081	89653/44539520
111	C	25	3	Apart Ünite	132160504	597/59082	77827/44539520
112	C	27	3	Apart Ünite	132160524	597/59084	124600/44539520
113	C	28	3	Apart Ünite	132160531	597/59085	102098/44539520
114	C	29	3	Apart Ünite	132160536	597/59086	103194/44539520
115	C	31	3	Apart Ünite	132160564	597/59088	97246/44539520
116	C	36	4	Apart Ünite	132160588	598/59093	98722/44539520
117	C	37	4	Apart Ünite	132160592	598/59094	127306/44539520
118	C	39	4	Apart Ünite	132160600	598/59096	104549/44539520
119	C	43	4	Apart Ünite	132160627	598/59100	102186/44539520
120	C	45	5	Apart Ünite	132160635	598/59102	77220/44539520
121	C	48	5	Apart Ünite	132160645	598/59105	101338/44539520
122	C	50	5	Apart Ünite	132160669	598/59107	77220/44539520
123	C	51	5	Apart Ünite	132160674	598/59108	96781/44539520
124	C	52	5	Apart Ünite	132160677	598/59109	122881/44539520
125	C	54	5	Apart Ünite	132160687	598/59111	101675/44539520
126	C	56	6	Apart Ünite	132160694	598/59113	95793/44539520
127	C	57	6	Apart Ünite	132160698	598/59114	123243/44539520
128	C	59	6	Apart Ünite	132160707	598/59116	100794/44539520
129	C	60	6	Apart Ünite	132160732	598/59117	76969/44539520
130	C	63	6	Apart Ünite	132160748	598/59120	101999/44539520
131	C	65	7	Apart Ünite	132160758	598/59122	80504/44539520
132	C	68	7	Apart Ünite	132160773	598/59125	107368/44539520
133	C	71	7	Apart Ünite	132160808	598/59128	100513/44539520
134	C	73	7	Apart Ünite	132160819	598/59130	108172/44539520
135	E1	1	Zemin	Apart Ünite	132160271	598/59164	139360/44539520
136	E1	3	Zemin	Apart Ünite	132160547	598/59166	179014/44539520
137	E1	4	Zemin	Apart Ünite	132160610	598/59167	83359/44539520
138	E1	6	1	Apart Ünite	132160720	598/59169	97531/44539520
139	E1	9	1	Apart Ünite	132160899	598/59172	118099/4453952

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13222 PARSEL)

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
140	E1	10	2	Apart Ünite	132160287	598/59173	84952/44539520
141	E1	13	3	Apart Ünite	132160331	598/59176	96905/44539520
142	E1	14	3	Apart Ünite	132160343	598/59177	125270/44539520
143	E1	16	4	Apart Ünite	132160369	598/59179	96499/44539520
144	E1	18	5	Apart Ünite	132160398	598/59181	124300/44539520
145	E1	19	5	Apart Ünite	132160411	598/59182	95561/44539520
146	E1	21	6	Apart Ünite	132160452	598/59184	124840/44539520
147	E1	23	6	Apart Ünite	132160482	598/59186	124240/44539520
148	E1	24	7	Apart Ünite	132160495	599/59235	61049/44539520
149	E1	26	7	Apart Ünite	132160516	598/59189	130255/44539520
150	E2	3	1	Apart Ünite	132160548	599/59192	131672/44539520
151	E2	6	2	Apart Ünite	132160722	599/59195	86630/44539520
152	E2	7	2	Apart Ünite	132160790	599/59196	118009/44539520
153	E2	9	3	Apart Ünite	132160901	599/59198	96499/44539520
154	E2	10	3	Apart Ünite	132160288	599/59199	125458/44539520
155	E2	11	4	Apart Ünite	132160306	599/59200	130684/44539520
156	E2	13	4	Apart Ünite	132160332	599/59202	125768/44539520
157	E2	15	5	Apart Ünite	132160356	599/59204	95595/44539520
158	E2	17	6	Apart Ünite	132160384	599/59206	128097/44539520
159	E2	19	6	Apart Ünite	132160412	599/59208	124434/44539520
160	E2	22	7	Apart Ünite	132160465	599/59211	134743/44539520
161	E3	3	Zemin	Apart Ünite	132160549	599/59214	91788/44539520
162	E3	4	Zemin	Apart Ünite	132160612	599/59215	91788/44539520
163	E3	7	Zemin	Apart Ünite	132160792	599/59218	62648/44539520
164	E3	9	Zemin	Apart Ünite	132160903	599/59220	91243/44539520
165	E3	15	1	Apart Ünite	132160357	599/59226	72190/44539520
166	E3	16	1	Apart Ünite	132160372	599/59227	73720/44539520
167	E3	18	1	Apart Ünite	132160401	599/59229	76741/44539520
168	E3	20	1	Apart Ünite	132160443	599/59231	66933/44539520
169	E3	21	2	Apart Ünite	132160455	599/59232	29566/44539520
170	E3	22	2	Apart Ünite	132160466	599/59233	29566/44539520
171	E3	23	2	Apart Ünite	132160483	599/59234	54358/44539520
172	E3	24	2	Apart Ünite	132160495	599/59235	61049/44539520
173	E3	27	2	Apart Ünite	132160527	599/59238	63375/44539520
174	E3	28	2	Apart Ünite	132160533	599/59239	67132/44539520
175	E3	29	2	Apart Ünite	132160538	599/59240	47399/44539520
176	E3	31	2	Apart Ünite	132160566	599/59242	68586/44539520
177	E3	33	3	Apart Ünite	132160578	599/59244	34979/44539520
178	E3	37	3	Apart Ünite	132160594	599/59248	69612/44539520
179	E3	38	3	Apart Ünite	132160598	599/59249	69513/44539520
180	E3	41	3	Apart Ünite	132160622	599/59252	52646/44539520
181	E3	42	3	Apart Ünite	132160625	599/59253	75378/44539520
182	E3	45	4	Apart Ünite	132160637	599/59256	34979/44539520

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13222 PARSEL)

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
183	E3	47	4	Apart Ünite	132160643	599/59258	61164/44539520
184	E3	48	4	Apart Ünite	132160646	599/59259	69275/44539520
185	E3	52	4	Apart Ünite	132160678	599/59263	72253/44539520
186	E3	54	4	Apart Ünite	132160688	599/59265	75644/44539520
187	E3	56	4	Apart Ünite	132160695	599/59267	65890/44539520
188	E3	57	5	Apart Ünite	132160699	599/59268	34688/44539520
189	E3	60	5	Apart Ünite	132160734	599/59271	72111/44539520
190	E3	62	5	Apart Ünite	132160745	599/59273	68310/44539520
191	E3	63	5	Apart Ünite	132160750	599/59274	68712/44539520
192	E3	67	5	Apart Ünite	132160769	599/59278	75558/44539520
193	E3	69	6	Apart Ünite	132160779	599/59280	34688/44539520
194	E3	70	6	Apart Ünite	132160804	599/59281	34688/44539520
195	E3	71	6	Apart Ünite	132160809	599/59282	61233/44539520
196	E3	72	6	Apart Ünite	132160814	599/59283	68967/44539520
197	E3	73	6	Apart Ünite	13216082	599/59284	68649/44539520
198	E3	75	6	Apart Ünite	132160829	599/59286	69153/44539520
199	E3	80	6	Apart Ünite	132160866	600/59291	65394/44539520
200	E3	81	7	Apart Ünite	132160868	600/59292	34807/44539520
201	E3	82	7	Apart Ünite	132160870	600/59293	34807/44539520
202	E3	85	7	Apart Ünite	132160876	600/59296	73873/44539520
203	E3	86	7	Apart Ünite	132160881	600/59297	70225/44539520
204	E3	89	7	Apart Ünite	132160888	600/59300	53468/44539520
205	E3	90	7	Apart Ünite	132160910	600/59301	80485/44539520
206	F1	1	Zemin	Apart Ünite	132160275	600/59304	81477/44539520
207	F1	4	Zemin	Apart Ünite	132160614	600/59307	136762/44539520
208	F1	6	1	Apart Ünite	13216072	600/59309	148157/44539520
209	F1	7	1	Apart Ünite	132160794	600/59310	97966/44539520
210	F1	9	2	Apart Ünite	132160905	600/59312	142725/44539520
211	F1	11	2	Apart Ünite	132160309	600/59314	120313/44539520
212	F1	12	3	Apart Ünite	132160322	600/59315	148058/44539520
213	F1	13	3	Apart Ünite	132160334	600/59316	98303/44539520
214	F1	15	4	Apart Ünite	132160358	600/59318	148927/44539520
215	F1	16	4	Apart Ünite	132160373	600/59319	96905/44539520
216	F1	17	4	Apart Ünite	132160387	600/59320	126019/44539520
217	F1	19	5	Apart Ünite	132160415	600/59322	96716/44539520
218	F1	20	5	Apart Ünite	132160444	600/59323	125458/44539520
219	F1	21	6	Apart Ünite	132160456	600/59324	145729/44539520
220	F1	22	6	Apart Ünite	132160468	600/59325	96308/44539520
221	F1	24	7	Apart Ünite	132160497	600/59327	168903/44539520
222	F1	26	7	Apart Ünite	132160519	600/59329	147956/44539520
223	F2	1	Zemin	Apart Ünite	132160277	600/59330	126645/44539520
224	F2	3	1	Apart Ünite	132160551	600/59332	99306/44539520
225	F2	4	1	Apart Ünite	132160615	600/59333	150235/44539520

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13222 PARSEL)							
S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
226	F2	6	2	Apart Ünite	132160727	600/59335	86833/44539520
227	F2	8	3	Apart Ünite	132160860	600/59337	127268/44539520
228	F2	10	3	Apart Ünite	132160292	600/59339	148004/44539520
229	F2	11	4	Apart Ünite	132160310	600/59340	126117/44539520
230	F2	13	4	Apart Ünite	132160336	600/59342	148100/44539520
231	F2	14	5	Apart Ünite	132160348	600/59343	125368/44539520
232	F2	15	5	Apart Ünite	132160359	600/59344	96296/44539520
233	F2	19	6	Apart Ünite	132160417	600/59348	146336/44539520
234	F2	20	7	Apart Ünite	132160445	600/59349	145938/44539520
235	F2	21	7	Apart Ünite	132160457	600/59350	99825/44539520
236	G	1	Zemin	Apart Ünite	132160278	600/59352	104590/44539520
237	G	2	Zemin	Apart Ünite	132160433	600/59353	82690/44539520
238	G	3	Zemin	Apart Ünite	132160553	600/59354	82690/44539520
239	G	4	Zemin	Apart Ünite	132160616	600/59355	105761/44539520
240	G	5	1	Apart Ünite	132160665	600/59356	88419/44539520
241	G	6	1	Apart Ünite	132160729	600/59357	60826/44539520
242	G	7	1	Apart Ünite	132160796	600/59358	60826/44539520
243	G	8	1	Apart Ünite	132160862	600/59359	89387/44539520
244	G	9	2	Apart Ünite	132160908	600/59360	88419/44539520
245	G	10	2	Apart Ünite	132160293	600/59361	60826/44539520
246	G	11	2	Apart Ünite	132160311	600/59362	60826/44539520
247	G	12	2	Apart Ünite	132160324	600/59363	89387/44539520
248	G	13	2	Apart Ünite	132160337	600/59364	88419/44539520
249	G	14	3	Apart Ünite	132160349	600/59365	60826/44539520
250	G	15	3	Apart Ünite	132160361	600/59366	60826/44539520
251	G	16	3	Apart Ünite	132160376	600/59367	89387/44539520
252	G	17	4	Apart Ünite	132160390	600/59368	88419/44539520
253	G	18	4	Apart Ünite	132160404	600/59369	60826/44539520
254	G	19	4	Apart Ünite	132160418	600/59370	60826/44539520
255	G	20	4	Apart Ünite	132160446	600/59371	89387/44539520
256	G	21	5	Apart Ünite	132160458	600/59372	88419/44539520
257	G	22	5	Apart Ünite	132160470	600/59373	60826/44539520
258	G	23	5	Apart Ünite	132160487	600/59374	60826/44539520
259	G	24	5	Apart Ünite	132160498	600/59375	89387/44539520
260	G	25	6	Apart Ünite	132160510	600/59376	88419/44539520
261	G	26	6	Apart Ünite	132160521	600/59377	60826/44539520
262	G	27	6	Apart Ünite	132160529	600/59378	60826/44539520
263	G	28	6	Apart Ünite	132160534	600/59379	89387/44539520
264	G	29	7	Apart Ünite	132160541	600/59380	100426/44539520
265	G	30	7	Apart Ünite	132160561	600/59381	67982/44539520
266	G	31	7	Apart Ünite	132160567	600/59382	67982/44539520
267	G	32	7	Apart Ünite	132160574	600/59383	101526/44539520

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13223 PARSEL)							
S. NO.	**BLOK NO.**	**B.B. NO.**	**KAT NO.**	**B.B. NİTELİK**	**KİMLİK NO.**	**CİLT / SAYFA NO.**	**ARSA PAYI**
1	--	1	Bodrum	Ofis	121951022	550/54351	4971501/44539520
2	--	2	Zemin	Ofis	121951023	550/54352	1749957/44539520
3	--	3	Zemin	Ofis	121951024	550/54353	2401571/44539520
4	--	4	1	Ofis	121951025	550/54354	1833247/44539520
5	--	5	1	Ofis	121951026	550/54355	2246573/44539520
6	--	6	1	Ofis	121951027	550/54356	2290667/44539520
7	--	7	2	Ofis	121951028	550/54357	1789152/44539520
8	--	8	2	Ofis	121951029	550/54358	2208715/44539520
9	--	9	2	Ofis	121951030	550/54359	3246040/44539520
10	--	10	2	Ofis	121951031	550/54360	1827902/44539520

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Web Tapu portalından 26.11.2024 tarihinde alınan ve örnekleri "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ**
0 Ada 13222 Parsel **Tüm Bağımsız Bölümler**	• **Beyan:** Yönetim Planı : 08/02/2024 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) **Tarih / Yevmiye:** 12-02-2024 / 8610
0 Ada 13223 Parsel **Tüm Bağımsız Bölümler**	• **Beyan:** Yönetim Planı : 06/06/2022 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) **Tarih / Yevmiye:** 14-06-2022 / 34160
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) **Tarih / Yevmiye:** 18-04-2018 / 14155
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) • **Tarih / Yevmiye:** 18-04-2018 / 14145
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) • **Tarih / Yevmiye:** 18-04-2018 / 14119
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) • **Tarih / Yevmiye:** 18-04-2018 / 14099
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) • **Tarih / Yevmiye:** 18-04-2018 / 14083
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**MÜLKİYET BİLGİLERİ**
0 Ada 13222 Parsel **E3/3 no.lu Bağımsız Bölüm**	• **Malik:** Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi, Hisse Pay/Payda: 5095/30596, Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi **Tarih / Yevmiye:** 12-02-2024 / 8610
0 Ada 13222 Parsel **Diğer Tüm Bağımsız Bölümler**	• **Malik:** Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi, Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi **Tarih / Yevmiye:** 12-02-2024 / 8610

0 Ada 13223 Parsel **6 no.lu Bağımsız Bölüm**	• **Malik:** Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi, Hisse Pay/Payda: 1248989/2290667 Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi • **Tarih / Yevmiye:** 14-06-2022 / 34160
	• **Malik:** Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi, Hisse Pay/Payda: 1041678/2290667 Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi • **Tarih / Yevmiye:** 14-06-2022 / 34160
0 Ada 13223 Parsel **10 no.lu Bağımsız Bölüm**	• **Malik:** Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi, Hisse Pay/Payda: 1759313/1827902 Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi • **Tarih / Yevmiye:** 14-06-2022 / 34160
0 Ada 13223 Parsel **Diğer Tüm Bağımsız Bölümler**	• **Malik:** Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi, Hisse Pay/Payda: 1/1 Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi • **Tarih / Yevmiye:** 14-06-2022 / 34160
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ**
0 Ada 13222 Parsel **A/11 no.lu Bağımsız Bölüm**	• **Beyan:** 1/1 hisse üzerine 1/2 hisse oranında satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.797.500 TL, Lehtar: Majid MOBINIDEHKORDI: Taghi oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 18-08-2022 / 45997
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 01-09-2022 / 48381
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Diğer (Konusu: Beşiktaş 5 Noterliğinin 27/06/2022 tarih 11776 sayı numarası ile onaylı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinde sehven yazılan hisse oranlarına ilişkin düzeltme beyannamesi vardır. **Tarih / Yevmiye:** 05-01-2023 / 1001
0 Ada 13222 Parsel **A/14 no.lu Bağımsız Bölüm**	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.950.000 TL, Lehtar: Arman DAVLETYAROV: Ulubay oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. • **Tarih / Yevmiye:** 09-06-2022 / 33311
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. • **Tarih / Yevmiye:** 09-06-2022 / 33311
0 Ada 13222 Parsel **A/23 no.lu Bağımsız Bölüm**	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5.085.000 TL, Lehtar: S R YASMIN: S M kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 30-12-2022 / 73509
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 30-12-2022 / 73509
	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 6.078.000 TL, Lehtar: S R YASMIN: S M kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 30-12-2022 / 73509
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 30-12-2022 / 73509

0 Ada 13222 Parsel A/35 no.lu Bağımsız Bölüm	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.088.550 TL, Lehtar: Vadim IVANOV: Andrey oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 29-06-2022 / 37390
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 29-06-2022 / 37390
0 Ada 13222 Parsel A/44 no.lu Bağımsız Bölüm	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.504.000 TL, Lehtar: Emirlan ESENBAEV: Munarbek oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 24-06-2022 / 36510
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 24-06-2022 / 36510
0 Ada 13222 Parsel A/79 no.lu Bağımsız Bölüm	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.108.000 TL, Lehtar: Amr Mohamed Mobarek ELHADDAD: Mohamed oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. • **Tarih / Yevmiye:** 17-06-2022 / 35062
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. • **Tarih / Yevmiye:** 17-06-2022 / 35062
0 Ada 13222 Parsel C/48 no.lu Bağımsız Bölüm	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 8.215.000 TL, Lehtar: Dmitry EGORTSEV: Aleksandr oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 10-11-2022 / 61723
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 10-11-2022 / 61723
0 Ada 13222 Parsel E1/19 no.lu Bağımsız Bölüm	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 8.355.000 TL, Lehtar: Denis UZOYKIN: Anatoliy oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 27-10-2022 / 59338
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 27-10-2022 / 59338
0 Ada 13222 Parsel E3/23 no.lu Bağımsız Bölüm	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.801.000 TL, Lehtar: Ilnur KABIROV: Takhir oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 22-06-2022 / 36096
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 22-06-2022 / 36096
0 Ada 13222 Parsel E3/24 no.lu Bağımsız Bölüm	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.646.000 TL, Lehtar: Sara ABDOLLAHI: Ahmad oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 24-06-2022 / 36506
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 24-06-2022 / 36506

0 Ada 13222 Parsel E3/29 no.lu Bağımsız Bölüm	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5.428.000 TL, Lehtar: Anna LITVINOVA: Grigory kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 26-12-2022 / 71194
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 26-12-2022 / 71194
	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.953.000 TL, Lehtar: Anna LITVINOVA: Grigory kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 26-12-2022 / 71194
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 26-12-2022 / 71194
0 Ada 13222 Parsel E3/37 no.lu Bağımsız Bölüm	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 7.598.826,70 TL, Lehtar: Soroush REZAEI: Ali oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 05-05-2023 / 24572
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 05-05-2023 / 24572
0 Ada 13222 Parsel E3/38 no.lu Bağımsız Bölüm	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5.085.000 TL, Lehtar: S R YASMIN: S M kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 30-12-2022 / 73509
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 30-12-2022 / 73509
	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 6.078.000 TL, Lehtar: S R YASMIN: S M kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 30-12-2022 / 73509
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 30-12-2022 / 73509
0 Ada 13222 Parsel E3/41 no.lu Bağımsız Bölüm	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.682.000 TL, Lehtar: Takhir KABIROV: Gumer oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 22-06-2022 / 36092
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 22-06-2022 / 36092
0 Ada 13222 Parsel E3/63 no.lu Bağımsız Bölüm	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5.174.000 TL, Lehtar: Waleed Moh'd A.K. ALSALEH: Moh'd oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 30-12-2022 / 73501
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 30-12-2022 / 73501

0 Ada 13222 Parsel **E3/69 no.lu Bağımsız Bölüm**	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5.428.000 TL, Lehtar: Anna LITVINOVA: Grigory kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 26-12-2022 / 71194
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 26-12-2022 / 71194
	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.953.000 TL, Lehtar: Anna LITVINOVA: Grigory kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 26-12-2022 / 71194
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 26-12-2022 / 71194
0 Ada 13222 Parsel **E3/71 no.lu Bağımsız Bölüm**	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.580.000 TL, Lehtar: Mardon UBAYDULLAEV: Abrar oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 06-07-2022 / 39079
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. **Tarih / Yevmiye:** 06-07-2022 / 39079
0 Ada 13222 Parsel **E3/89 no.lu Bağımsız Bölüm**	• **Beyan:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.739.000 TL, Lehtar: Timur KABIROV: Takhir oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. • **Tarih / Yevmiye:** 21-07-2022 / 40334
	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. • **Tarih / Yevmiye:** 21-07-2022 / 40334
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**
0 Ada 13222 Parsel **Tüm Bağımsız Bölümler**	• **İpotek:** Alacaklı: Sancak Tül Sanayi A.Ş., Borç: 450.000,00 TL, Süre: F.B.K, Borçlu: Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi **Tarih / Yevmiye:** 10-07-2015 / 24554
	• **İpotek:** Alacaklı: Sancak Tül Sanayi A.Ş., Borç: 550.000,00 TL, Süre: F.B.K, Borçlu: Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi **Tarih / Yevmiye:** 31-07-2015 / 26691
	• **İpotek:** Alacaklı: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Borç: 300.000.000,00 TL Süre: F.B.K, Borçlu: Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi **Tarih / Yevmiye:** 20-05-2022 / 28151

- Tapu kayıtlarına konulan uyarma/belirtme niteliğindeki "yönetim planı" beyanı teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin bir uygulama olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- "Riskli yapıdır" beyanı daha önce parseller üzerinde bulunan binalara ilişkin olup güncel değildir.
- 0 Ada 13222 parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır.
  - Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine konulan ipotekler arsa sahibi teminatı,
  - Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine konulan ipotekler hasılat paylaşımı teminatı olarak konulmuştur. Taşınmazlar gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.

- Satış vaadi sözleşmelerine ilişkin beyanlar bağımsız bölümlerin lehtara devrine ilişkindir.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların (ipotekli bağımsız bölümlerin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

- TKGM Web Tapu portalından 26.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgeleri, Küçükçekmece Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre;
  - 0 Ada 13223 parsel üzerinde bulunan taşınmazların; 14.06.2022,
  - 0 Ada 13222 parsel üzerinde bulunan taşınmazların; 12.02.2024 tarihinde "Kat irtifakı tesisi" suretiyle Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tapu tescili yapılmıştır.
- Taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından gönderilen E-33067842-115.02.01[115.02.01]-562169 sayılı yazı ve eklerine göre, üzerinde değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parsellerin 22.06.2005, 28.03.2018, 22.03.2021 ve 26.05.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planında, plan notlarının 1.21-1.46 maddesindeki hükümlere haiz, "PH" rumuzlu "Prestij Hizmet Alanı"nda kaldığı,
  - E: 1,75 yapılaşma koşullarına sahip olduğu,
  - Raylı sistem güzergahında bulunduğundan uygulama aşamasında ilgili kurumların görüşlerine uyulacağı görülmektedir.
- Plan notlarında, Prestij, Hizmet ve İmalat (PHI) alanlarında;
  - "B" rumuzlu alanda; iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, otel, motel, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restoran, yönetim binaları, banka, finans kurumları, uluslararası şirketler, medya kuruluşları, çevreyi kirletici özelliği olmayan 3. Sınıf imalathaneler, show-roomlar, halı sahalar ve katlı otoparkların yer alabileceği,
  - Bina irtifalarının, parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler ve hava mania limitleri doğrultusunda belirlenecek yükseklikleri aşamayacağı,
  - E: 1,75 olduğu,
  - Yeni yapılacak ifrazlarda;
    - Min. Parsel cephesi: 25,00 m,
    - Min. Parsel derinliği: 30,00 m,
    - Min. Parsel alanı: 1.000 m olduğu belirtilmiştir.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

--

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri ve müşteriden edinilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş satış vaadi sözleşmelerine ilişkin bilgiler madde3.b.'de sunulmuştur.
- Parseller üzerinde gerçekleştirilen projeye ilişkin sözleşme bilgileri aşağıda özetlenmiştir.

- Arsa sahipleri ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. arasında 03.07.2015tarihli taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ve Sinpaş GYO A.Ş.'nin 19.11.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararları ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.'nin bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülükleri Sinpaş GYO A.Ş. tarafından devralınmış ve 20/11/2017 tarih, 253013 sayılı ticaret siciline kaydedilmiştir. Buna göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. tarafından imzalanmış olan satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi de Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredilmiştir.

- Sinpaş GYO A.Ş., 16.04.2021 tarihinde rapor konusu parsellere ilişkin 03.07.2015 tarihli düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini 170.000.000,-TL bedelle Servet GYO A.Ş.'ne devretmiştir.

- Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre arsa sahipleri arsaların %55 hissesini müteahhit firmaya devretmiş olup karşılığında arsalar üzerinde inşa edilecek projedeki bağımsız bölümlerin %45'ini alacaklardır. Arı Finansal Kiralama A.Ş ile 07.06.2022 tarihli Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi imzalanmış olup hasılat paylaşım sözleşmesi niteliğindeki sözleşmeye göre hasılat paylaşım oranı Servet GYO lehine %53, Arı Finansal Kiralama A.Ş. lehine %47 olarak belirlenmiştir. Sözleşmeye istinaden konu parselde inşa edilecek taşınmazların tapularının Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ne ferağı yapılmış ve taşınmazlar üzerine teminat ipoteği koyulmuştur.

- Servet GYO A.Ş. ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. arasındaki Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi 24.04.2023 tarihinde imzalanan fesih sözleşmesi ile sona ermiş ancak tapuların mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerinde bırakılmıştır. Bu fesih ile birlikte 13222 ve 13223 parsellerin kat irtifakına konu 55/100 hissesinin tasarruf hakkı fiilen Servet Gayrimenkul yatırım Ortaklığına teslim edilmiştir.

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

YAPI RUHSATLARI – 0 ADA 13222 PARSEL							
S.No.	**Tarih - No**	**Niteliği**	**Blok**	**Yapı Sınıfı**	**B.B.Sayısı**	**Kat Sayısı**	**İnşaat Alanı (m²)**
1	01.08.2023 - 404	Tadilat	A	IV-A	102	10	13.452,00
2	01.08.2023 - 405	Tadilat	B	IV-A	48	10	11.180,00
3	01.08.2023 - 406	Tadilat	C	IV-A	74	10	14.384,00
4	01.08.2023 - 407	Tadilat	D	IV-A	32	10	3.655,00
5	01.08.2023 - 408	Tadilat	E	IV-A	140	10	21.634,00
6	01.08.2023 - 409	Tadilat	F	IV-A	48	10	10.998,00
7	01.08.2023 - 410	Tadilat	G	IV-A	32	10	3.655,00
8	03.08.2023 - 414	Yeni Yapı	Sos.Tesis	IV-A	--	2	216,00

YAPI RUHSATI – 0 ADA 13223 PARSEL							
S.No.	**Tarih - No**	**Niteliği**	**Blok**	**Yapı Sınıfı**	**B.B.Sayısı**	**Kat Sayısı**	**İnşaat Alanı (m²)**
1	28.07.2023 - 394	İsim Değ.	--	IV-C	18	9	8.788,00

MİMARİ PROJE – 0 ADA 13222 PARSEL				
S.No.	**Tarih**	**B. Böl. Sayısı**	**Kat Sayısı**	**İnşaat Alanı (m²)**
1	17.07.2023	476	10	79.150,38

MİMARİ PROJE – 0 ADA 13223 PARSEL				
S.No.	**Tarih**	**B. Böl. Sayısı**	**Kat Sayısı**	**İnşaat Alanı (m^2)**
1	07.09.2021	18	9	8.787,79

AÇIKLAMA

- **Mimari Projeler:**
  - 0 Ada 13222 Parsel için düzenlenen 17.07.2023 tarihli mimari proje; 8 blok halinde, A-G Bloklar; yol kotu altı 2 kat, yol kotu üstü 8 kat olmak üzere toplam 10 kat, Sosyal Tesis Bloğu; yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 1 kat olmak üzere toplam 2 kat ve toplam 79.150,00 m^2 inşaat alanı,
  - 0 Ada 13223 Parsel için düzenlenen 07.09.2021 tarihli mimari proje; yol kotu altı 3 kat, yol kotu üstü 6 kat olmak üzere toplam 9 kat ve 8.787,79 m^2 inşaat alanı için hazırlanmıştır.
- **Yapı Ruhsatları:**
  - Yapı ruhsatları mimari projeler ile uyumludur.

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazların denetimi; İkitelli OSB Mahallesi, Giyim Sanatkarları 1A Blok Sokak, Giyim Sanatkarları Ticaret Merkezi Sitesi, 1A Blok, İç Kapı No: 303 Başakşehir / İstanbul adresinde bulunan Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Raporumuz değerlemeye konu parseller üzerinde gerçekleştirilen yukarıda bilgileri verilen "Sefaköy Boulevard" projesinde bulunan 277 adet bağımsız bölüme ilişkin olarak hazırlanmıştır. Takdir edilen değerler mevcut proje esas alınarak belirlenmiştir. Farklı bir proje uygulanması ya da mevcut projede değişiklik yapılması durumunda takdir edilen değerler farklı olacaktır. Proje bilgileri Madde 3.g. ve Madde 4.e. de sunulmuştur**.**

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

--

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km^2 yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km^2 alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı nüfus sayımı verilerine göre bölgenin nüfusu 26.650.405 tir.

Marmara Bölgesi'nde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Sanayi bakımından en gelişmiş şehirleri İstanbul, Kocaeli ve Bursa olmakla birlikte bölgenin tamamında yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Otomotiv ve otomotiv yedek parçası, çeşitli metal ürünler, işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kimya, kâğıt, petrokimya ürünleri ve beyaz eşya başlıca sanayi ürünleri olarak sayılabilir. Türkiye sanayi üretiminin yaklaşık 1/3'ünden fazlasını karşılayan Marmara Bölgesi enerji tüketiminin de yine yaklaşık 1/3'ünü yapar. Bölge turizm geliri açısından da yaklaşık %48 ile ilk sırada yer alır.

Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ekili alanların yaklaşık yarısında buğday yetiştirilmekte olup; şekerpancarı, mısır ve ayçiçeği yetiştirilen diğer başlıca tarım ürünleridir. Türkiye'nin ayçiçeği üretiminin yaklaşık %73'ünü, mısır üretiminin ise yaklaşık %30'unu gerçekleştirir. Bağcılık da hayli gelişmiş olup Tekirdağ, Şarköy, Mürefte, Avşa ve Bozcaada üzüm ve şarapları meşhurdur. Ormanlık alan oranı %11,5'tir. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır.

4.a.2. İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu,1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

İstanbul ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan gerek Türkiye'nin gerekse dünyanın önde gelen şehirlerden biridir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, jeopolitik önemi oldukça yüksektir. İstanbul, "CEOWORLD Magazine"de 13 Şubat 2020 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açıdan En Etkili Şehirleri – Most Economically Influential Cities in the World, 2020" raporuna göre İstanbul 20. sırada yer almaktadır.[1] Nüfus açısından ise "World Population Review"e göre Avrupa'da 1., dünyada 15. sırada yer aldığı görülmektedir.[2]

[1] https://ceoworld.biz/2020/02/13/most-economically-influential-cities-in-the-world-2020/
[2] World City Populations 2023 (worldpopulationreview.com)

Most economically influential cities in the world, 2020

Show 50 entries Search:

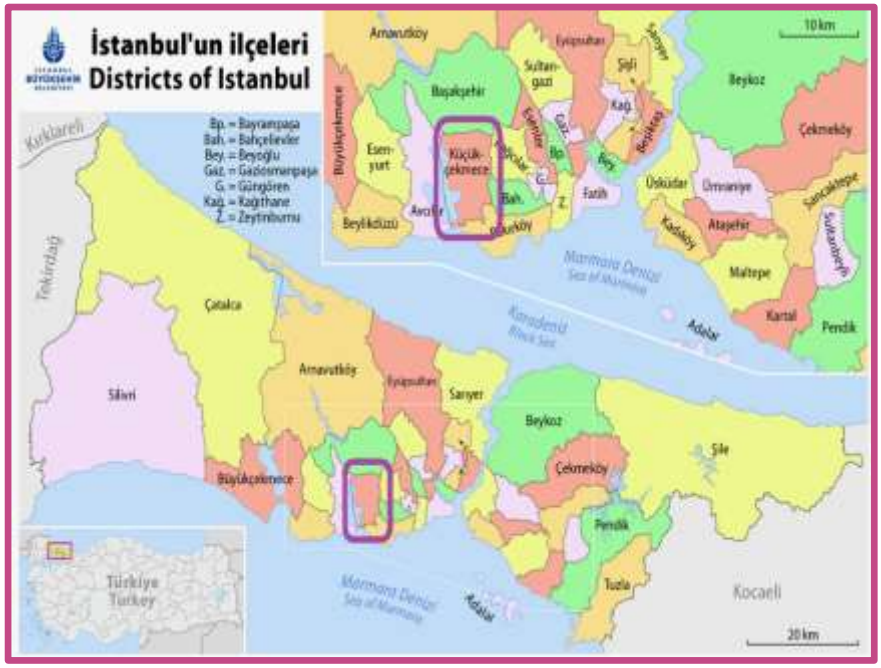
Rank	City	Country	Economic Power	Financial Clout	People and Politics	Quality of Life	Competitiven
1	London	UK	85.97	96.53	99.06	71.78	72.15
2	New York	US	85.7	98.39	98.13	68.04	67.22
3	Tokyo	Japan	85.65	96.28	96.75	67.16	65.15
4	Paris	France	85.33	95.71	96.53	66.39	64.32
5	Singapore	Singapore	85.31	95.26	96.13	66.06	60.53
6	Berlin	Germany	85.24	94.87	94.4	65.27	59.76
7	Shanghai	China	84.4	93.85	93.69	64.14	59.76
8	Brussels	Belgium	84.28	91.58	92.08	63.2	57.77
9	New Delhi	India	84.13	90.95	91.26	61.3	57.65
10	Toronto	Canada	84.09	90.86	91.23	60.97	57.38
11	Washington DC	US	84.01	89.96	90.68	60.66	56.31
12	Moscow	Russia	83.46	89.43	90.3	60.25	56.29
13	Sydney	Australia	82.8	88.38	89.67	59.85	56.2
14	Dubai	United Arab Emirates	82.77	87.35	89.11	59.65	55.98
15	Riyadh	Saudi Arabia	82.23	87.08	88.73	58.8	55.89
16	Tel Aviv	Israel	81.84	87	88.52	58.19	55.73
17	Zurich	Switzerland	81.6	86.49	88.23	58.37	55.46
18	Sao Paulo	Brazil	81.24	85.32	87.76	58.1	55.37
19	Amsterdam	Netherlands	81.14	84.27	87.64	57.96	55.31
20	Istanbul	Turkey	81	83.8	87.62	57.3	55.19

World City Populations 2023

CSV JSON

Rank	City	Country	2023 Population	2022 Population	Growth Rate
1	Tokyo	Japan	37,194,105	37,274,002	-0.21%
2	Delhi	India	32,941,309	32,065,760	2.73%
3	Shanghai	China	29,210,808	28,516,903	2.43%
4	Dhaka	Bangladesh	23,209,616	22,478,117	3.25%
5	Sao Paulo	Brazil	22,619,736	22,429,799	0.85%
6	Mexico City	Mexico	22,281,442	22,085,139	0.89%
7	Cairo	Egypt	22,183,201	21,750,020	1.99%
8	Beijing	China	21,766,214	21,333,331	2.03%
9	Mumbai	India	21,296,517	20,961,473	1.6%
10	Osaka	Japan	19,013,434	19,059,857	-0.24%
11	Chongqing	China	17,340,704	16,874,741	2.76%
12	Karachi	Pakistan	17,236,230	16,839,950	2.35%
13	Kinshasa	DR Congo	16,315,534	15,628,085	4.4%
14	Lagos	Nigeria	15,945,912	15,387,639	3.63%
15	Istanbul	Turkey	15,847,768	15,636,243	1.35%
16	Buenos Aires	Argentina	15,490,415	15,369,919	0.78%
17	Kolkata	India	15,332,793	15,133,888	1.31%
18	Manila	Philippines	14,867,089	14,406,059	1.81%
19	Guangzhou	China	14,284,353	13,964,637	2.29%
20	Tianjin	China	14,238,643	14,011,828	1.62%

4.a.3. Küçükçekmece İlçesi



Küçükçekmece, İstanbul ilinin batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece Gölü, kuzeyinde Başakşehir, doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 2023 adrese dayalı nüfus sayımına göre nüfusu 792.030'tür[3].

Küçükçekmece İlçesi; 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'i mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yerinin Bakırköy ilçesinden ayrılması suretiyle kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul ilinin 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölü'ne kıyısı vardır.[4] 2. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır.

[3] Küçükçekmece Nüfusu: https://kucukcekmece.istanbul/icerikler/kucukcekmece/nufusu/710
[4] Küçükçekmece: https://tr.wikipedia.org/wiki/K%C3%BC%C3%A7%C3%BCk%C3%A7ekmece

Küçükçekmece adının kaynağı konusunda, tarihçiler arasında değişik görüşler mevcuttur. Hakkı Raif Ayyıldız bir yazısında; bölgenin Küçükçekmece adını almasını şöyle anlatmaktadır: "Batağa gayet kalın kazıklar çakılmış ve aralarına halatlar gerilmiştir. Yolcular büyük bir sala dolar, salcılar da salı çeke çeke kanalın öte yakasına yüzdürüp götürürlerdi; bunlardan ötürüdür ki, iki gölün geçitlerine "Küçükçekmece" ve "Büyükçekmece" adları verilmiştir.

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaşma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

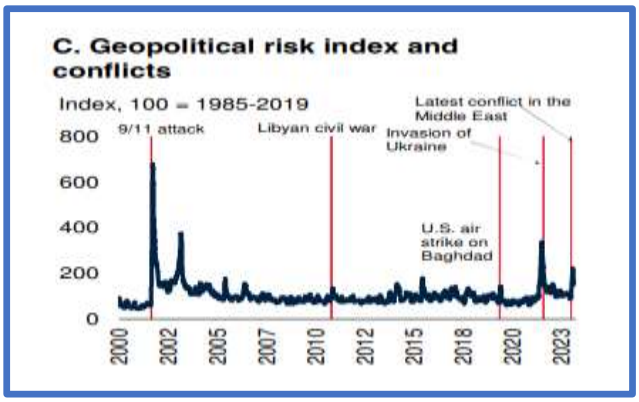
Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)'nin Ekim 2023 tarihli "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda[5] küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 2022'de %3,5 büyüyen küresel ekonominin 2023'te %3, 2024'te ise %2,9 büyüyeceği tahmininde bulunurken bu rakamların uzun dönem tarihi ortalamaların oldukça altında olduğuna dikkat çekmiştir. Kurum, önümüzdeki dönemde küresel ekonomiyi bekleyen başlıca riskleri; Çin'de yaşanan gayrimenkul krizinin derinleşmesi, emtia fiyatlarındaki volatilitenin artması, enflasyondaki yüksek seyrin devamı ve yüksek borç seviyeleri ile artan fonlama maliyetlerinin ekonomilerin krizlere karşı dayanıklılığını aşındırması olarak sıralamıştır.

2024 Ocak ayında Ekim 2023 raporuna ilişkin bir güncelleme (update)[6] yayımlayan IMF; ABD ve çeşitli gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen beklenenden daha fazla toparlanmaya bağlı olarak 2024 küresel ekonomik büyüme tahminini %3,1 olarak revize etmiş, ancak yine bu oranın da %3,8 olan tarihi (2000-2019) ortalamanın altında kaldığını vurgulamıştır.

Gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ekonomilerin büyüme hızlarının 2023 ve 2024 yıllarında da yavaş devam edeceği belirtilen raporda, 2022 yılında %4,1 büyüyen, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan ekonomilerin 2023 ve 2024 yıllarında da %4 civarında büyüyeceği öngörüsünde bulunmuştur.

Dünya Bankası (The World Bank) tarafından yayımlanan Ocak 2024 tarihli "Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler"[7] raporu da son dört yıl boyunca küresel ekonominin ekonomik şoklara karşı sürpriz bir şekilde dirençli olduğunu kanıtlamasına rağmen önümüzdeki iki yıla ilişkin beklentilerin olumsuz olduğunu belirtmiş, IMF'ye paralel bir şekilde, büyümenin tarihi ortalamalardan (Covid -19 öncesi 10 yıl) daha yavaş olacağı öngörüsünde bulunmuştur. Kurum raporunda; 2023 Haziran ayından bu yana bir miktar dengelenmiş olmasına rağmen ekonomik risklerin aşağı yönlü kalmaya devam ettiğini vurgulamıştır.

Dünya Bankası'na göre Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin üzerine gelen Ortadoğu'daki çatışmalar jeopolitik riskleri keskin bir şekilde yukarı çıkarmaktadır.



Raporda sunulan "Geopolitical Risk Index and Conflicts - Jeopolitik Risk Endeksi ve Çatışmalar" grafiğinde Ukrayna işgali ve Ortadoğu'daki çatışmalar nedeniyle küresel jeopolitik risk endeksinin keskin bir şekilde yükseldiği görülmektedir.

[5] World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023
[6] World Economic Outlook Update – Moderating Inflation and Steady Growth Open Path To Soft Landing, January 2024: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024
[7] Global Economic Prospects, January 2024: Global Economic Prospects -- January 2024 (worldbank.org)

Kızıldeniz'de ticari gemilere yapılan saldırılar da enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

Dünya Bankası; Haziran 2024 tarihli raporunda da Ocak 2024 raporuna benzer öngörüleri tekrarlamış, gelişmekte olan ülkeler için 2024 yılı ortalama büyüme oranını %4 olarak beklediğini belirtmiştir.[8]

IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır.

4.b.2. İstanbul'un Ekonomik Görünümü

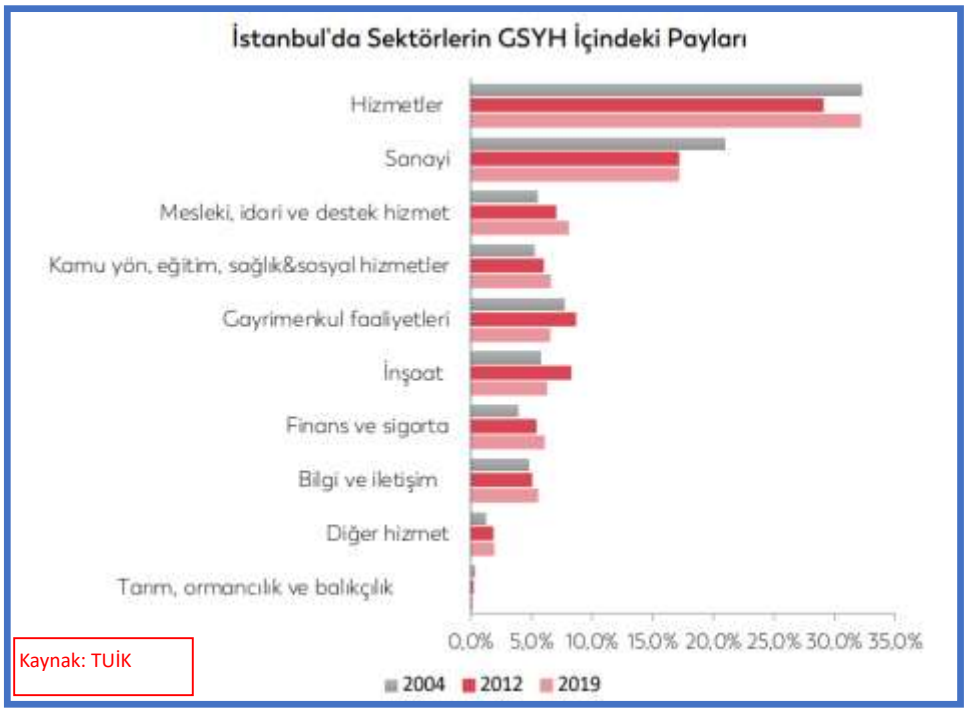
2019 verilerine göre yaklaşık 232 milyar dolarlık gayri safi hasılası ile dünyanın en önemli ekonomi merkezlerinden biri olan İstanbul Türkiye ekonomisinin %31'ini oluşturmaktadır. Ancak son yıllarda Türkiye geneli ile birlikte İstanbul'un ekonomisinde de gerileme görülmektedir.

İstanbul Büyükşehir belediyesi, İstanbul Planlama Ajansı ve İstanbul İstatistik Ofisi tarafından ortak olarak hazırlanan "Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021" başlıklı raporda[9] 2013 yılında 290 milyar dolar ile en yüksek değerine ulaşan gayri safi hasıla bu tarihten itibaren sürekli azalan bir çizgi izlediğine dikkat çekilmiştir.

İstanbul Ticaret Odası tarafından 30.12 2022 tarihinde yayımlanan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü"[10] araştırmasına göre 2022 yılında tek başına 68 şehrin toplamından daha fazla milli gelir üreten İstanbul ekonomisi toplam dış ticaretin %48,7'sini, vergi gelirlerinin ise %48,2'sini üretmiştir.

Türkiye'yi ziyaret eden her 100 turistten 35'i İstanbul'u tercih etmektedir. İstanbul Sanayi Odası verilerine göre Türkiye sanayi üretiminin her yıl ortalama 1/3'ü İstanbul'da gerçekleştirilmektedir. İstanbul Türkiye'nin sanayi, finans ve turizm başkenti konumundadır.

Ekonomik faaliyetlerin sektörel dağılımına bakıldığında ilk sırada hizmetler sektörünün yer aldığı onu sanayi sektörünün takip ettiği görülmektedir. Gayrimenkul sektörü ise 5. sırada bulunmaktadır.

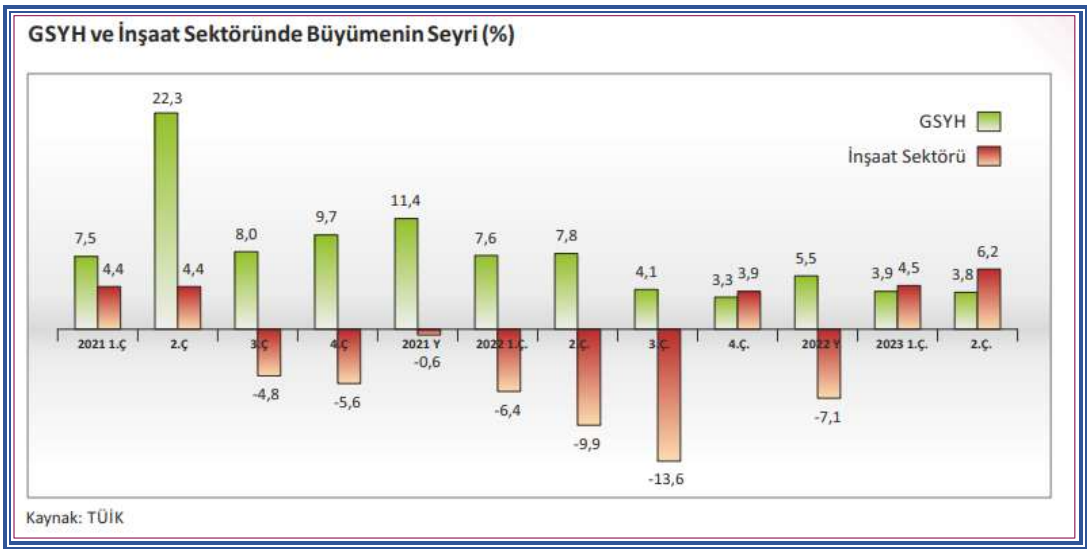


[8] Global Economic Prospects, June 2024: https://documents1.worldbank.org/curated/en/099003106112426991/pdf/IDU1bc56b5c41f04914acb194181b46ce62466fe.pdf
[9] "Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021: son-verilerle-i-stanbul-ekonomisi-2021-1-c-eyrek.pdf (ipa.istanbul)
[10] İTO: "İstanbul Ekonomisinin 100'ü", 30.12.2022: İTO | İTO'dan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü" araştırması (ito.org.tr)

4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekten itibarense bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"[11] başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklere rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2'ye çıkmıştır.



Ülkemizde "konut satış" rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye'de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.

TÜİK'in verilerine göre; Ocak-Temmuz 2023 döneminde konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 düşerek 675 bin 327 olmuştur. 2023 Haziran ayındaki uzun bayram tatiliyle yavaşlayan konut piyasasının mevsimsel etkiyle birlikte Temmuz'da canlandığı izlenmiş, söz konusu ayda satışlarda bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artış yaşanmıştır.

Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İlk el satış	35.310	39.025	-9,5	238.109	276.164	-13,8
İkinci el satış	86.781	84.466	2,7	559.309	667.627	-16,2
Yabancılara satış	3.058	5.273	-42,0	25.134	44.595	-43,6

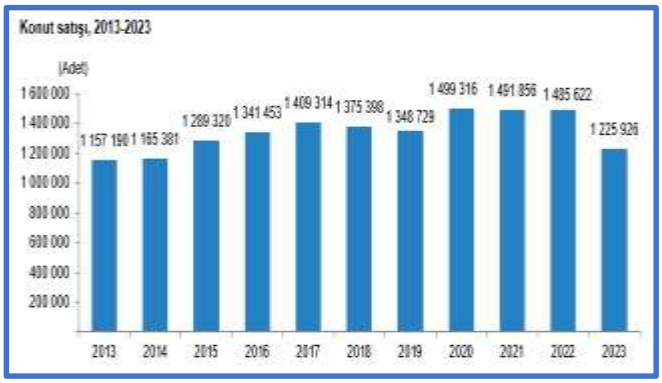
Kaynak: TÜİK

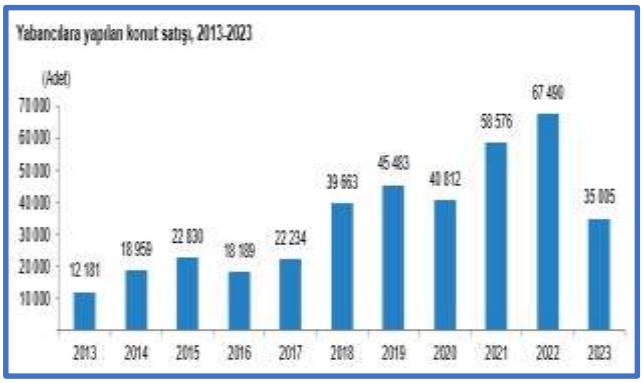
Ağustos ayına gelindiğinde, bu yılın en yüksek aylık satış adedi yakalanmış olsa da satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91'e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli konut satışları Ağustos'ta %26,1 düşmüş, böylece toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir.

[11] TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf

Kredilere erişimde sınırlamaların artmasının yanı sıra son aylarda mevduat faizlerinde yaşanan yükseliş de bu satışlar üzerinde baskı yaratmaktadır. Ekonomiye ve sektöre etkileri bakımından esasen incelenen ilk el konut satış sayısı da %9,5 azalmıştır. Satışlar içinde ilk el konut satışının payı %28,9 olmuştur.

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan "GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu"[12]nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.





2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış fiyatı artışlarının maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın etkisi olduğu değerlendirilmektedir. Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarıya ulaşması durumunda ise özellikle 2025 yılının ikinci yarısından itibaren önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif ve belediyede yapılan incelemeler sırasında herhangi bir güçlükle karşılaşılmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

- **Olumlu Faktörler**
  - Merkezi bir konumda bulunması,
  - Ana ulaşım akslarına yakın olması,
  - Yakın bölgesinde üzerinde proje geliştirilebilecek az sayıda arsa bulunmaması,
  - Kapalı otopark bulunması,
  - Reklam değeri yüksek bir projede yer alması.
- **Olumsuz Faktörler:**
  - Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama,
  - 1. Derece deprem kuşağı üzerinde bulunması.

[12] GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: 73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf (gyoder.org.tr)

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi (mevcutta Gültepe Mahallesi), **0 Ada, 13222 ve 13223 Parseller** üzerinde inşa edilmekte olan "Sefaköy Boulevard" projesinde yer almaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde yer aldığı arsalar, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen formundadır. Komşu parseller ve imar yolları ile çevrilidir.
- Projede;
  - Apart ünite ve dükkan nitelikli 476 bağımsız bölümlü; A, B, C, D, E, F ve G isimli 7 blok,
  - 216,00 m^2 brüt alanlı sosyal tesis binası,
  - 18 bağımsız bölümlü ofis binası,
  - Sosyal donatı ve peyzaj alanları bulunmaktadır.
- Bağımsız bölüm dağılımı;
  - A Blok; 97 apart ünite ve 5 ofis/işyeri,
  - B Blok; 48 apart ünite,
  - C Blok; 74 apart ünite,
  - D Blok; 32 apart ünite,
  - E Blok; 140 apart ünite,
  - F Blok; 48 apart ünite,
  - G Blok; 32 apart ünite,
  - Ofis Blok; 18 ofis şeklindedir.
- İnşaatı devam eden projede, değerlemeye konu taşınmazların üzerinde yer aldığı blokların inşaat alanı ve yaklaşık inşaat seviyesi aşağıda sunulmuştur.

İNŞAAT DURUMU – 0 ADA 13222 PARSEL				
Bina	**Toplam (m^2)**	**İnşaat Seviyesi (%)**	**Tamamlanan (m^2)**	**Kalan (m^2)**
A Blok	13.452,00	80%	10.761,60	2.690,40
B Blok	11.180,00	85%	9.503,00	1.677,00
C Blok	14.384,00	75%	11.507,20	2.876,80
D Blok	3.655,00	80%	2.924,00	731,00
E Blok	21.634,00	80%	17.307,20	4.326,80
F Blok	10.998,00	80%	8.798,40	2.199,60
G Blok	3.655,00	75%	2.741,25	913,75
Bina Toplam	**78.958,00**	**--**	**63.542,65**	**15.415,35**

İNŞAAT DURUMU – 0 ADA 13222 PARSEL				
Bina	**Toplam (m^2)**	**İnşaat Seviyesi (%)**	**Tamamlanan (m^2)**	**Kalan (m^2)**
Ofis Blok	8.788,00	80%	7.030,40	1.757,60
Bina Toplam	**8.788,00**	**80%**	**7.030,40**	**1.757,60**

DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZLAR VE SATILABİLİR ALANLARI			
Ada / Parsel	**Nitelik**	**Adet**	**Satılabilir Brüt Alan (m^2)**
0 / 13222	Apart Ünite (*)	265	23.263,42
0 / 13222	Dükkan	2	370,59
(*) E3 Blok 3 no.lu bağımsız bölüm brüt alanı "5095/30596" oranında "12,54 m^2" olarak alınmıştır.			
0 / 13223	Ofis(**)	10	2.847,42
(**) 10 no.lu bağımsız bölüm brüt alanı "1759313/1827902" oranında "191,50 m^2" olarak alınmıştır.			

- Küçükçekmece İlçesinin değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölümü 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.[13] Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülememiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.
- TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup;
  - **0 Ada, 13222 no.lu parselin koordinatları (N:40°.9984 E:28°.7952**),
  - **0 Ada, 13223 no.lu parselin koordinatları (N:40°.9978 E:28°.7945)'tir.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	3 Ay – 6 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 90
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	--
GENEL KULLANIM DURUMU	Apart ünite, Dükkan, Ofis
Malzeme	İyi
İşçilik	İyi
Genel İnşaat Seviyesi	~%80
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	• Küçükçekmece Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüştür. • Mahallinde gözle yapılan inceleme neticesinde herhangi bir deprem hasarına rastlanmamıştır.

[13] https://www.insaatim.com/istanbulun-ilceleri-kacinci-derece-deprem-bolgesinde/

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
YAPI TARZI	Betonarme
YAPI NİZAMI	Ayrık
YAPI SINIFI VE GRUBU	4-A / 4-C
KAT ADEDİ	10/2/9
TESİSİN YAŞI	0
TESİSİN TOPLAM İNŞAAT ALANI	87.746,00 m^2
ELEKTRİK	Var
SU	Var
KANALİZASYON	Var
ARITMA	Yok
PARATONER	Var
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
DOĞALGAZ	Var
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
SICAK SU	Doğalgaz
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var
AÇIK OTOPARK	Yok
KAPALI OTOPARK	Var
SIĞINAK	Var

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan incelemede; mevcut durumun mimari projeler, yapı ruhsatları ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

- **Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...)[19] yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.” hükümleri yer almaktadır.

Yerinde yapılan incelemede; mevcut durumun mimarı proje ve yapı ruhsatları uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir durum olmadığı değerlendirilmektedir.

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Proje inşaatı devam etmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
  - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
  - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
  - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
  - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
  - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
  - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
  - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
  - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan; proje tamamlanmış durum değeri, inşaatı devam eden projeye yönelik "İndirgenmiş Nakit Akışları" projeksiyonunda kullanılmak üzere birim m2 satış fiyatları ve maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere "arsa" nitelikli gayrimenkulün pazar değerinin takdir edilmesinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

- Emsal analizi bağımsız bölüm brüt alanları üzerinden yapılmış, bu nedenle emsal brüt alanları net kullanım alanlarına % 10 eklenerek tespit edilmiştir.
- **Apart Ünite Birim m² Satış Fiyatı için Emsaller:**
  - Değerleme A Blok 2. katta bulunan, brüt alanı 50,55 m² olan 20 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
  - **Emsal 1: EMSAL FIRSAT – 0 (506) 515 39 42**

İnönü Mahallesi'nde, Dosso Dossi Residence, 8. katta bulunan, 43,00 m² alanlı, 1+1 daire 4.999.999,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1190116528)

- **Emsal 2: BARAKAT HOME GAYRİMENKUL – 0 (538) 913 82 99**

Kartaltepe Mahallesi'nde, Torkam E5 Sitesi, 1. katta bulunan, 55,00 m² alanlı, 1+1 daire 6.200.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~2 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1212112614)

- **Emsal 3: DAMAS 34 GAYRİMENKUL – 0 (553) 888 85 50**

İnönü Mahallesi'nde, Atakent Avrupa Konutları 4 Sitesi, zemin katta bulunan, 51,00 m² alanlı, 1+1 daire 6.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~3 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1214605330)

- **Emsal 4: FİKRET GÜL EMLAK – 0 (532) 526 85 19**

Kartaltepe Mahallesi'nde, Torkam E5 Sitesi, 2. katta bulunan, 44,00 m² alanlı, 1+1 daire 7.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %7 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~2 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1027266246)

- **Emsal 5: PANAROMA GAYRİMENKUL – 0 (505) 101 03 12**

Tevfik Bey Mahallesi'nde, Sega Life Projesi, 6. katta bulunan, 49,00 m² alanlı, 1+1 daire 6.100.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1207457620)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**4.999.999,00**	**6.200.000,00**	**6.000.000,00**	**7.000.000,00**	**6.100.000,00**
Alan (m²)	43,00	55,00	51,00	44,00	49,00
Pazarlık Payı %	-3%	-3%	-5%	-7%	-3%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	3%	3%	3%	0%
Alan %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum %	15%	5%	20%	5%	10%
Bulunduğu Kat %	-6%	2%	4%	0%	-6%
Marka Değeri %	5%	5%	5%	5%	5%
Emsal Değer (TL/m²)	129.070,00	126.255,00	149.412,00	168.636,00	131.959,00
ORTALAMA (TL/m²)	**~141.070,00**				

- **Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;**
  - A Blok 20 no.lu bağımsız bölümün **birim m² pazar değeri; ~141.070,00 TL/m²,**
  - 265 adet apart ünitenin **ortalama birim m² pazar değeri; ~145.691,76 TL/m²,**
  - **265 adet apart ünitenin toplam pazar değeri**; **~3.389.289.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
  - Bağımsız bölüm bazında pazar değeri tablosu "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.
- **Dükkan Birim m² Satış Fiyatı için Emsaller:**
  - **Emsal 1: AHMET P. – 0 (506) 515 39 42**

Kartaltepe Mahallesi'nde, Torkam E5 Sitesi'nde bulunan, 33,00 m² alanlı dükkan 4.700.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~2 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1205574793)

- **Emsal 2: GLOBAL EMLAK – 0 (532) 322 72 72**

Kartaltepe Mahallesi'nde, Torkam E5 Sitesi'nde bulunan, 75,00 m² alanlı dükkan 15.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~2 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1210716675)

- **Emsal 3: REMAX STREET – 0 (507) 840 70 19**

Kartaltepe Mahallesi'nde, Torkam E5 Sitesi'nde bulunan, 147,00 m² alanlı dükkan 23.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~2 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1176524925)

- **Emsal 4: REMAX PUSULA – 0 (533) 391 80 93**

Ataköy Selenium Retro 9 projesinde bulunan, 275,00 m² alanlı dükkan 45.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~4 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1213447618)

- **Emsal 5: PARS PROJECT – 0 (539) 262 92 61**

Ataköy Route İstanbul projesinde bulunan, 67,00 m² alanlı dükkan 12.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bin yaşı ~8 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1154021187)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**4.700.000,00**	**15.000.000,00**	**23.000.000,00**	**45.000.000,00**	**12.500.000,00**
Alan (m²)	33,00	75,00	147,00	275,00	67,00
Pazarlık Payı %	-3%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	3%	3%	3%	4%	6%
Alan %	-2%	-2%	0%	2%	-2%
Konum %	5%	0%	5%	5%	5%
Marka Değeri %	5%	5%	5%	0%	5%
Emsal Değer (TL/m²)	153.818,00	202.000,00	168.980,00	173.455,00	203.358,00
ORTALAMA (TL/m²)	**~180.320,00**				

- **Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;**
  - Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin **birim m² pazar değeri; ~180.320,00 TL/m²,**
  - 2 adet dükkanın **toplam pazar değeri**; **~66.825.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- **Ofis Birim m² Satış Fiyatı için Emsaller:**
  - **Emsal 1: ARLI GAYRİMENKUL VE DANIŞMANLIK – 0 (554) 478 60 75**

Kartaltepe Mahallesi'nde, Torkam E5 Sitesi'nde bulunan, 68,50 m² alanlı ofis 7.900.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~2 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1133732069)

- **Emsal 2: 3K GAYRİMENKUL UPRİSE ELİTE – 0 (532) 212 64 80**

Ataköy Selenium Retro 9 projesinde bulunan, 137,00 m² alanlı ofis 23.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %8 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~4 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1206817869)

- **Emsal 3: YSK GAYRİMENKUL SATIŞ VE KİRALAMA OFİSİ – 0 (533) 236 56 37**

Ataköy Route İstanbul projesinde bulunan, 55,00 m² alanlı ofis 7.250.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~8 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1196853082)

- **Emsal 4: YSK GAYRİMENKUL SATIŞ VE KİRALAMA OFİSİ – 0 (532) 473 62 43**

Ataköy Towers projesinde bulunan, 110,00 m² alanlı ofis 13.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~8 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1140182613)

- **Emsal 5: BEYAZ LOCA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI – 0 (537) 450 20 96**

Yenibosna Kuyumcukent 1. Plaza'da bulunan, 37,50 m² alanlı ofis 5.200.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bin yaşı ~18 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1214798786)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	7.900.000,00	23.000.000,00	7.250.000,00	13.000.000,00	5.200.000,00
Alan (m²)	68,50	137,00	55,00	110,00	37,50
Pazarlık Payı %	-5%	-8%	-5%	-3%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	3%	4%	6%	6%	15%
Alan %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum %	5%	5%	5%	5%	5%
Marka Değeri %	5%	0%	5%	0%	5%
Emsal Değer (TL/m²)	124.555,00	169.562,00	146.318,00	127.636,00	166.400,00
ORTALAMA (TL/m²)	**~146.895,00**				

- **Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;**
  - Ofis nitelikli bağımsız bölümlerin **birim m² pazar değeri; ~146.895,00 TL/m²,**
- 10 adet ofisin **toplam pazar değeri**; **~418.272.000,00 TL olarak takdir edilmiştir**.

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

"Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar yaklaşımı ile takdir edilen tamamlanmış durum pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TAMANLANMIŞ DURUM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ – TL)	
265 adet apart ünite	~3.389.289.000,00
2 adet dükkan	~66.825.000,00
10 adet ofis	~418.272.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri	**~3.874.386.000,00**

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir.

- Gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu, bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.

- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.

- Raporumuzda pazar değeri tespit yöntemlerinden biri olarak **Maliyet Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

- **Arsa Değeri İçin Emsaller:**
  - **Emsal 1: TURYAP HOŞDERE – 0 (532) 320 92 69**

Safra Mahallesi, 117 ada 2 parselde bulunan, tapu kayıtlarından 534,04 m^2 alanlı olduğu anlaşılan, "ticaret+konut" imarlı, KAKS: 1,50 olan arsa 118.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1207017836)

  - **Emsal 2: REMAX EXTRA 1 – 0 (533) 558 85 86**

İkitelli Mahallesi, 162 ada 30,31 ve 32 no.lu komşu üç parselde bulunan, toplam 1.050,00 m^2 alanlı, "Ticaret" imarlı, KAKS: 1,75 olan arsa 225.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1215500176)

  - **Emsal 3: RTM GAYRİMENKUL – 0 (507) 357 65 85**

Yenibosna Mahallesi, 0 ada 72 parselde bulunan, 671,00 m^2 alanlı, "prestij-hizmet" imarlı, KAKS: 1,50 olan arsa 87.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1171648511)

  - **Emsal 4: ADA EMLAK – 0 (532) 243 55 22**

Yenibosna Mahallesi, 272 ada 17 parselde bulunan, komşu parsel ile birlikte 4.600,00 m^2 alanlı, "prestij-hizmet" imarlı, KAKS: 1,50 olan arsa 650.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1147021353)

  - **Emsal 5: REMAX EXTRA 1 – 0 (533) 558 85 86**

İkitelli Mahallesi, 204 ada 18 parselde bulunan, "prestij-hizmet" imarlı, KAKS: 1,75 olan, 321,00 m^2 alanlı arsa 64.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1138280473)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**118.000.000,00**	**225.000.000,00**	**87.000.000,00**	**650.000.000,00**	**64.000.000,00**
Alan (m^2)	**534,00**	**1.050,00**	**671,00**	**4.600,00**	**321,00**
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-3%	-5%	-5%
Emsal (KAKS) %	10%	5%	10%	10%	0%
Alan %	-20%	-15%	-18%	-10%	-25%
Konum %	0%	10%	20%	15%	10%
Müs./Hisseli Tapu %	0%	0%	0%	0%	0%
Yapı Ruhsatı %	5%	5%	5%	5%	5%
Emsal Değer (TL/m^2)	198.876,00	214.286,00	147.809,00	162.500,00	169.470,00
ORTALAMA (TL/m^2)	**~178.590,00**				

- **Sonuç olarak, 0 Ada, 13222 ve 13223 no.lu parsellerin;**
  - **Birim m^2 pazar değeri; 178.590,00 TL/m^2,**
  - **İki parselin toplam pazar değeri;** 20.801,62 m^2 x 178.590,00 TL/m^2 = **~3.714.961.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

- Raporumuzda; inşaat maliyetinin tespitinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanıp 20 Şubat 2024 tarih ve 32466 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ"[14] değerleri esas alınmıştır.
- Ancak; tebliğin yayım tarihinden itibaren geçen süre, ülke ortalamasının oldukça üstünde seyreden İstanbul İli inşaat maliyetleri ve kullanılan inşaat ve mekanik/elektrik tesisatı malzeme kalitesi dikkate alınarak, söz konusu değerlere %100 artış uygulanmıştır.
- Toplam üstyapı inşaat maliyetinin %8'i oranında altyapı, drenaj, hafriyat, proje/ruhsat vb. inşaat öncesi maliyet, %2'si oranında satış/pazarlama, vergi, harç vb. maliyet öngörülmüştür.
- Bina değerini tespit etmek için toplam inşaat maliyetine %20 yüklenici karı eklenmiştir.
- Bina değerine ulaşmak için yapılan hesaplama ve sonuçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BİNA DEĞERİ							
	Alan	**Tebliğ Değeri**	**Düzeltme**	**Amortisman**	**Bir. Maliyet**	**Diğ. Maliyet**	**Toplam Maliyet**
4-A Sınıfı Yapı	63.542,65	15.300,00	100,00%	0,00%	30.600,00	0,00%	1.944.405.090,00
4-C Sınıfı Yapı	7.030,40	18.700,00	100,00%	0,00%	37.400,00	0,00%	262.936.960,00
Üstyapı İnşaat Maliyeti							2.207.342.050,00
Hafriyat/ Altyapı/Drenaj vb.						8,00%	176.587.364,00
Toplam İnşaat Maliyeti							2.383.929.414,00
Satış./Paz., Vergi, Harç vb.						2,00%	47.678.588,28
Yüklenici Karı						20,00%	476.785.882,80
Toplam Bina Değeri							**~2.908.394.000,00**

[14] https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2024/02/20240220-2.htm

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Bina Değeri	**2.908.394.000,00**

Arsa Değeri	**3.714.961.000,00**

Toplam Gayrimenkul Değeri	**6.623.355.000,00**

Servet GYO Payının (%55) Değeri	**3.642.845.000,00**

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:
  - Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
  - Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
  - Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **İndirgenmiş Nakit Akışı** yöntemi kullanılmıştır. (Madde 5.d.1)

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

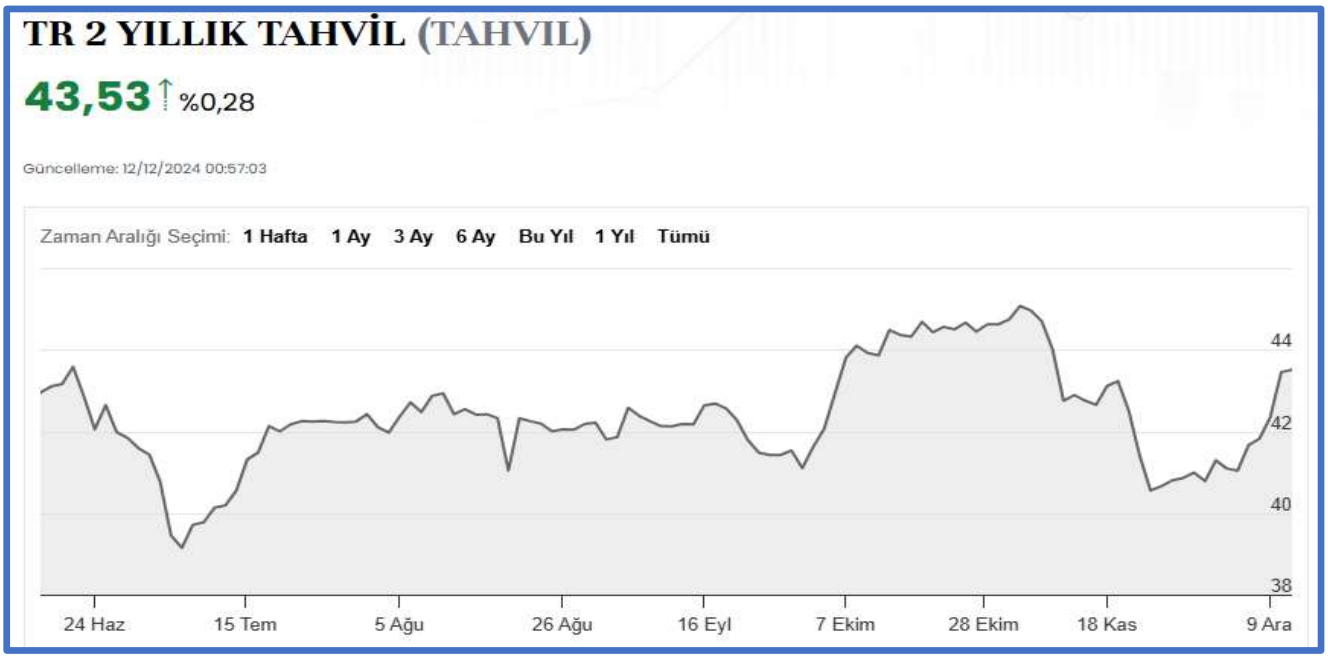
Madde 5.a.2.'de sunulmuştur.

5.c.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranının belirlenmesinde "Devlet Tahvili" faizleri ve TCMB tarafından yayımlanan "Piyasa Katılımcıları Anketi" enflasyon beklentilerinden istifade edilmiş, devlet tahvili faiz oranları[15] ve 2 yıllık devlet tahvili faizlerinin son altı aylık gelişimi (12.12.2024 tarihi itibarıyla)[16] ile TCMB Piyasa Katılımcıları Anketi (Kasım 2024) enflasyon beklentileri[17] sırasıyla aşağıda sunulmuştur.

TAHVIL TR 2 YILLIK TAHVİL	43,53 ↑	0,28 ↑
TAHVIL5Y TR 5 YILLIK TAHVİL	34,46 ↓	-0,49 ↓
TAHVIL10Y TR 10 YILLIK TAHVİL	30,38 ↓	-0,13 ↓

[15] https://www.bloomberght.com/faiz-bono
[16] https://www.bloomberght.com/tahvil/faiz
[17] https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405/PKA_Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405-p9Woap4



Piyasa Katılımcıları Anketi | Kasım 2024 5

Piyasa Katılımcıları Anketi Toplu Sonuçları (*)

	Aylık Enflasyon			Yıllık Enflasyon				
	Cari Ay	1 Ay Sonrası	2 Ay Sonrası	Cari Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	12 Ay Sonrası	Gelecek Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	24 Ay Sonrası	5 Yıl Sonrası
Tüketici enflasyonu beklentiniz nedir? (%)	2,01	1,67	3,74	44,81	27,20	26,22	18,33	11,13

2 ve 5 yıllık güncel tahvil faizleri, enflasyon ve devlet faizi oranlarındaki öngörülen düşüş trendi, projenin tamamlanma aşamasına gelmesi ve piyasa koşulları birlikte değerlendirildiğinde risk primi dahil **indirgeme oranı; ~%30** olarak belirlenmiştir**.**

5.c.4. Diğer Veri ve Varsayımlar

- Projeye yönelik olarak öngörülen maliyet ve satış fiyatı artış oranlarının belirlenmesinde; TCMB tarafından yayımlanan "Piyasa Katılımcıları Anketi" sonuçlarından istifade edilmiştir. Ancak enflasyon verilerinin uzun dönemli seyrinin piyasa ve kamu kurumlarının beklentilerinin üzerinde gerçekleştiği de göz önüne alınmıştır.
  - **Maliyet Artış Oranı**

Proje inşaatının Nisan 2025 tarihinde tamamlanması öngörülmektedir. Bu nedenle 4 aylık bir süre boyunca maliyet artışlarından etkilenecektir. Mevcut malzeme stoğu da dikkate alınarak 4 aylık dönemin ortalama maliyet artışının yaklaşık %15 olacağı öngörülmüştür.

  - **Satış Fiyatı Artış Oranları**

Projenin tamamlanma aşamasına yaklaşmış olması nedeniyle satış fiyatı artış oranlarının enflasyon beklentilerinin üzerinde gerçekleşeceği, özellikle inşaatın tamamlanmasını müteakip (Mayıs ayından itibaren) daha yüksek fiyat artışı olacağı, bu kapsamda ilk dört aylık dönemde %25, sonraki sekiz aylık dönemde %30 fiyat artışı olacağı öngörülmüştür.

- **İnşaat Maliyetleri**
  - Birim inşaat maliyetinin, 4-A sınıfı için; **30.600,00 TL/m²,** 4-C sınıfı için; **37.400,00 TL/m²**olacağı,
  - İnşaat sonrası çevre düzenleme ve peyzaj maliyetinin; toplam üst yapı inşaat maliyetinin **%5'i** olacağı,
  - Satış/pazarlama, vergi, harç vb. diğer maliyetlerin toplam inşaat maliyetinin **%2'si** olacağı,
  - Yüklenici karının toplam inşaat maliyetinin **%20'si olacağı** öngörülmüştür.

- Hesaplamalar; kalan inşaat alanı olan 17.172,95 m² üzerinden yapılmıştır.
- Müşteri tarafından; inşaat faaliyetlerinin Nisan 2025, satış faaliyetinin ise Aralık 2025 sonuna kadar tamamlanacağı öngörülmüştür.

Öngörülen proje maliyet tablosu ile diğer İNA veri ve varsayımları aşağıda sunulmuştur.

İNA PROJEKSİYONU (YAPILACAK İNŞAAT)							
	Alan	**Tebliğ**	**Artırımlar**	**Amortisman**	**Birim Maliyet**	**Diğ. Maliyet**	**Toplam Maliyet**
4-A Sınıfı Yapı	15.415,35	15.300,00	100%	0,00%	30.600,00	0,00%	471.709.710,00
4-C Sınıfı Yapı	1.757,60	18.700,00	100%	0,00%	37.400,00	0,00%	65.734.240,00
Üst Yapı İnşaat Maliyeti							537.443.950,00
Peyzaj, Çevre Düz. Vb.						2,00%	26.872.197,50
Toplam İnşaat Maliyeti							564.316.147,50
Sat./Paz., Vergi, Harç vb.						2,00%	11.286.322,95
Yüklenici Karı						20,00%	112.863.229,50
Toplam Proje Maliyeti							**688.466.000,00**
Toplam Yapılacak İnşaat	**17.172,95**					**Birim Maliyet**	**40.090,00**

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI VERİ VE VARSAYIMALRI			
PROJE DÖNEMİ	**31.12.2024**	**30.04.2025**	**31.12.2025**
NAKİT GİRİŞLERİ			
Apart Ünite Satılabilir Alan (m²)	23.263,42	23.263,42	23.263,42
Satış Oranı (%)	0%	20%	80%
Satılan Alan (m²)	0,00	4.652,68	18.610,74
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)	0%	25,0%	30%
Birim m² Satış Fiyatı (TL/m²)	145.691,74	174.830,09	218.537,61
Dükkan Satılabilir Alan (m²)	370,59	370,59	370,59
Satış Oranı (%)	0%	50%	50%
Satılan Alan (m²)	0,00	185,30	185,30
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)	0%	25,0%	30%
Birim m² Satış Fiyatı (TL/m²)	180.320,00	216.384,00	270.480,00
Ofis Satılabilir Alan (m²)	2.847,42	2.847,42	2.847,42
Satış Oranı (%)	0%	20%	80%
Satılan Alan (m²)	0,00	569,48	2.277,94
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)	0%	25,0%	30%
Birim m² Satış Fiyatı (TL/m²)	146.895,00	176.274,00	220.342,50
NAKİT ÇIKIŞLARI			
Yapılacak İnşaat Alanı (m²)	18.331,55	18.331,55	18.331,55
Yapılan İnşaat Oranı (%)	0%	100%	0%
Yapılan İnşaat Miktarı (m²)	0,00	18.331,55	0,00
Maliyet Artış Oranı (%)	0%	15%	0%
Birim m² Proje Maliyet (TL/m²)	40.090,00	46.103,50	0,00
İNDİRGEME ORANI	**--**	**30,00%**	

5.c.5. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

PROJE İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI TABLOSU			
PROJE DÖNEMİ	**31.12.2024**	**30.04.2025**	**31.12.2025**
NAKİT GİRİŞLERİ			
Apart Ünite Satış Geliri (TL)	0,00	847.322.137,53	4.406.075.115,13
Dükkan Satış Geliri (TL)	0,00	41.765.493,00	54.295.140,90
Ofis Satış Geliri (TL)	0,00	104.567.940,23	543.753.289,17
TOPLAM NAKİT GİRİŞİ	**0,00**	993.655.570,75	5.004.123.545,20
NAKİT ÇIKIŞLARI			
Proje Maliyeti	0,00	845.148.615,43	0,00
TOPLAM NAKİT ÇIKIŞI	**0,00**	845.148.615,43	0,00
NET NAKİT AKIŞI	**0,00**	148.506.955,33	5.004.123.545,20
İNDİRGEME ORANI		**30,00%**	
NET BUGÜNKÜ DEĞER (ANBD)		**₺3.985.560.000,00**	

- **Sonuç olarak; indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile inşaatı devam eden projenin Servet GYO A.Ş.'ye ait bağımsız bölümlerinin net bugünkü değeri 3.985.560.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

--

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

--

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

--

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

--

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştıran kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; mevcut "karma" nitelikli kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı" ve "İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Yöntemi" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- İNA yöntemi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; maliyet yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%9,41 fazla bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkulün nihai pazar değerinin takdiri; kullanılan iki yaklaşım/yönteme ağırlık vermek suretiyle yapılmış; İNA yönteminin maliyet yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği dikkate alınarak maliyet yaklaşımına %55 ağırlık verilmiştir. Ağırlıklandırma yoluyla ulaşılan gayrimenkul pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

(TL)	Maliyet Yaklaşımı	İNA Yöntemi
Pazar Değeri	3.642.845.000,00	3.985.560.000,00
Ağırlık	55%	45%
Nihai Pazar Değeri	**3.797.067.000,00**	

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Küçükçekmece Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- Tapu kayıtlarına konulan uyarma/belirtme niteliğindeki "yönetim planı" beyanı teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin bir uygulama olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- "Riskli yapıdır" beyanı daha önce parseller üzerinde bulunan binalara ilişkin olup güncel değildir.
- 0 Ada 13222 parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır.
  - Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine konulan ipotekler arsa sahibi teminatı,
  - Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine konulan ipotekler hasılat paylaşımı teminatı olarak konulmuştur. Taşınmazlar gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.
- Satış vaadi sözleşmelerine ilişkin beyanlar bağımsız bölümlerin lehtara devrine ilişkindir.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların (ipotekli bağımsız bölümlerin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir**.

6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

--

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – b**'de; GYO'ların "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması,** bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. " hükmü yer almaktadır.
  - İnşaat faaliyeti devam eden taşınmazlar söz konusu madde kapsamına değildir.
- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – c**'de; GYO'ların "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Hükmü yer almaktadır.
  - 0 Ada 13222 parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine konulan ipotekler arsa sahibi teminatı, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine konulan ipotekler hasılat paylaşımı teminatı olarak konulmuştur.
  - Tebliğin 30 uncu maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak, arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerinde ipotek veya diğer sınırlı haklar tesis edilmesi mümkündür" hükmü bulunmaktadır.
  - Bu kapsamda değerlemeye konu taşınmazların **"proje"** başlığı altında **GYO portföyünde bulunabileceği,** ancak başka bir GYO portföyüne alınabilmesi için söz konusu ipoteklerin kaldırılması gerektiği değerlendirilmektedir.

6.h.2. III-52.3Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- **"Yatırımlara İlişkin Esaslar"** başlıklı **Madde 18 – 1 – b**'de yer alan; "Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

- Söz konusu hüküm GYO'lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b'si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazlar bu madde kapsamında değildir.**

- **"Yatırımlara İlişkin Esaslar"** başlıklı **Madde 18 – 1 – c**'de "**Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla** üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır." hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda Tebliğin;
  - Portföye alma konusunda; GYF'lere, GYO'larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda,
  - **"Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar"** başlıklı **Madde 19 – 1 – c**'ye yaptığı atıf ile; **"söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30'unu aşamayacağı"** sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların %30 sınırının aşılmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazların;
  - **"Proje" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**
  - **Satış vaadi sözleşmesi bulunmayan taşınmazların;**
    - **İpotekli bağımsız bölümlerin; ipoteklerin kaldırılması koşuluyla başka GYO portföyüne alınabileceği,**
    - **İpotekli gayrimenkul ve bunlara dayalı hakların toplam fon büyüklüğünün %30'unu aşmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, "Maliyet Yaklaşımı" ve "İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanarak ile ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **"SATILABİLİR/KİRALANABİLİR"** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerleme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.

- **Taşınmazların toplam pazar değeri; 3.797.067.000,00 TL,**
  - **107.261.780,00 USD,**
  - **103.013.212,00 EUR olarak takdir edilmiştir.**

(*) 31.12.2024 tarihi itibariyle 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL'dir. Yalnızca bilgi için verilen döviz bazındaki değerlerin hesaplamasında TCMB efektif satış kuru esas alınmıştır.

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 455 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerleme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08.01.2025

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler

- Pazar Değeri Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Mimari Projeler
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR **Değ. Uzman Yardımcısı** **(Lisans No: 410925)**	**Fatma KÜPELİ** **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No: 405383)**	**Asım TUNCAY** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 403359)**	**Serek Serhat AKAY** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 405988)**

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO	BLOK	NİTELİK	KAT	BB.NO	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
1	A BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	1	100,63	135.300,00	13.615.239,00
2	A BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	2	100,05	135.300,00	13.536.765,00
3	A BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	3	100,63	135.300,00	13.615.239,00
4	A BLOK	Apart Ünite	1.KAT	5	100,63	138.000,00	13.886.940,00
5	A BLOK	Apart Ünite	2.KAT	9	59,43	141.070,00	8.383.790,10
6	A BLOK	Apart Ünite	2.KAT	11	88,42	141.000,00	12.467.220,00
7	A BLOK	Apart Ünite	2.KAT	14	57,27	141.070,00	8.079.078,90
8	A BLOK	Apart Ünite	2.KAT	15	50,55	141.070,00	7.131.088,50
9	A BLOK	Apart Ünite	2.KAT	17	75,10	141.000,00	10.589.100,00
10	A BLOK	Apart Ünite	2.KAT	18	75,10	141.000,00	10.589.100,00
11	A BLOK	Apart Ünite	2.KAT	19	50,55	141.070,00	7.131.088,50
12	**A BLOK**	**Apart Ünite**	**2.KAT**	**20**	**50,55**	**141.070,00**	**7.131.088,50**
13	A BLOK	Apart Ünite	2.KAT	21	50,55	141.070,00	7.131.088,50
14	A BLOK	Apart Ünite	2.KAT	22	50,55	141.070,00	7.131.088,50
15	A BLOK	Apart Ünite	2.KAT	23	53,15	141.070,00	7.497.870,50
16	A BLOK	Apart Ünite	3.KAT	26	100,05	143.400,00	14.347.170,00
17	A BLOK	Apart Ünite	3.KAT	27	100,63	143.400,00	14.430.342,00
18	A BLOK	Apart Ünite	3.KAT	28	96,74	143.400,00	13.872.516,00
19	A BLOK	Apart Ünite	3.KAT	30	50,55	144.000,00	7.279.200,00
20	A BLOK	Apart Ünite	3.KAT	31	50,55	144.000,00	7.279.200,00
21	A BLOK	Apart Ünite	3.KAT	33	75,10	143.800,00	10.799.380,00
22	A BLOK	Apart Ünite	3.KAT	34	50,55	144.000,00	7.279.200,00
23	A BLOK	Apart Ünite	3.KAT	35	50,55	144.000,00	7.279.200,00
24	A BLOK	Apart Ünite	3.KAT	37	50,55	144.000,00	7.279.200,00
25	A BLOK	Apart Ünite	3.KAT	38	53,15	144.000,00	7.653.600,00
26	A BLOK	Apart Ünite	4.KAT	40	100,63	146.300,00	14.722.169,00
27	A BLOK	Apart Ünite	4.KAT	42	100,63	146.300,00	14.722.169,00
28	A BLOK	Apart Ünite	4.KAT	44	57,24	146.800,00	8.402.832,00
29	A BLOK	Apart Ünite	4.KAT	45	50,55	146.800,00	7.420.740,00
30	A BLOK	Apart Ünite	4.KAT	46	50,55	146.800,00	7.420.740,00
31	A BLOK	Apart Ünite	4.KAT	47	70,38	146.800,00	10.331.784,00
32	A BLOK	Apart Ünite	4.KAT	48	70,38	146.800,00	10.331.784,00
33	A BLOK	Apart Ünite	4.KAT	49	50,55	146.800,00	7.420.740,00
34	A BLOK	Apart Ünite	4.KAT	51	50,55	146.800,00	7.420.740,00
35	A BLOK	Apart Ünite	4.KAT	52	50,55	146.800,00	7.420.740,00
36	A BLOK	Apart Ünite	4.KAT	53	53,15	146.800,00	7.802.420,00
37	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	54	63,56	149.700,00	9.514.932,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO	BLOK	NİTELİK	KAT	BB.NO	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
38	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	56	47,50	149.700,00	7.110.750,00
39	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	57	55,87	149.700,00	8.363.739,00
40	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	59	47,41	149.700,00	7.097.277,00
41	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	60	56,47	149.700,00	8.453.559,00
42	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	61	44,18	149.700,00	6.613.746,00
43	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	62	55,76	149.700,00	8.347.272,00
44	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	64	49,89	149.700,00	7.468.533,00
45	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	66	48,58	149.700,00	7.272.426,00
46	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	67	46,17	149.700,00	6.911.649,00
47	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	68	48,85	149.700,00	7.312.845,00
48	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	69	49,89	149.700,00	7.468.533,00
49	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	70	49,89	149.700,00	7.468.533,00
50	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	71	49,89	149.700,00	7.468.533,00
51	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	72	49,89	149.700,00	7.468.533,00
52	A BLOK	Apart Ünite	5.KAT	73	52,49	149.700,00	7.857.753,00
53	A BLOK	Apart Ünite	6.KAT	74	61,63	152.700,00	9.410.901,00
54	A BLOK	Apart Ünite	6.KAT	75	100,63	152.200,00	15.315.886,00
55	A BLOK	Apart Ünite	6.KAT	76	100,05	152.200,00	15.227.610,00
56	A BLOK	Apart Ünite	6.KAT	77	100,63	152.200,00	15.315.886,00
57	A BLOK	Apart Ünite	6.KAT	78	96,74	152.200,00	14.723.828,00
58	A BLOK	Apart Ünite	6.KAT	79	57,24	152.700,00	8.740.548,00
59	A BLOK	Apart Ünite	6.KAT	80	48,20	152.700,00	7.360.140,00
60	A BLOK	Apart Ünite	6.KAT	81	112,80	152.200,00	17.168.160,00
61	A BLOK	Apart Ünite	6.KAT	83	48,20	152.700,00	7.360.140,00
62	A BLOK	Apart Ünite	6.KAT	85	45,03	152.700,00	6.876.081,00
63	A BLOK	Apart Ünite	6.KAT	86	50,63	152.700,00	7.731.201,00
64	A BLOK	Apart Ünite	7.KAT	87	65,61	155.800,00	10.222.038,00
65	A BLOK	Apart Ünite	7.KAT	90	89,36	155.700,00	13.913.352,00
66	A BLOK	Apart Ünite	7.KAT	93	45,03	155.800,00	7.015.674,00
67	A BLOK	Apart Ünite	7.KAT	94	46,81	155.800,00	7.292.998,00
68	A BLOK	Apart Ünite	7.KAT	97	82,45	155.700,00	12.837.465,00
69	B1 BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	2	153,07	135.000,00	20.664.450,00
70	B1 BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	3	99,68	135.300,00	13.486.704,00
71	B1 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	5	71,91	138.250,00	9.941.557,50
72	B1 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	8	107,77	137.800,00	14.850.706,00
73	B1 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	9	147,32	140.400,00	20.683.728,00
74	B1 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	11	130,52	140.400,00	18.325.008,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO	BLOK	NİTELİK	KAT	BB.NO	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
75	B1 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	13	99,68	143.400,00	14.294.112,00
76	B1 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	14	137,61	143.200,00	19.705.752,00
77	B1 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	16	99,68	146.600,00	14.613.088,00
78	B1 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	17	137,61	146.000,00	20.091.060,00
79	B1 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	20	137,61	149.000,00	20.503.890,00
80	B1 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	21	153,07	152.000,00	23.266.640,00
81	B1 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	22	99,68	152.200,00	15.171.296,00
82	B1 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	26	130,52	155.000,00	20.230.600,00
83	B2 BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	2	153,07	135.000,00	20.664.450,00
84	B2 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	3	99,68	138.000,00	13.755.840,00
85	B2 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	6	87,95	141.000,00	12.400.950,00
86	B2 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	7	147,32	140.400,00	20.683.728,00
87	B2 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	8	137,61	143.200,00	19.705.752,00
88	B2 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	9	99,68	143.400,00	14.294.112,00
89	B2 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	11	137,61	146.000,00	20.091.060,00
90	B2 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	13	153,07	146.000,00	22.348.220,00
91	B2 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	15	99,68	149.500,00	14.902.160,00
92	B2 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	16	153,07	149.000,00	22.807.430,00
93	B2 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	17	137,61	152.000,00	20.916.720,00
94	B2 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	18	99,68	152.200,00	15.171.296,00
95	B2 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	19	153,07	152.000,00	23.266.640,00
96	B2 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	20	130,52	155.000,00	20.230.600,00
97	B2 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	22	147,32	155.000,00	22.834.600,00
98	C BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	1	93,86	135.400,00	12.708.644,00
99	C BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	5	124,60	135.200,00	16.845.920,00
100	C BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	6	100,59	135.300,00	13.609.827,00
101	C BLOK	Apart Ünite	1.KAT	8	124,60	137.800,00	17.169.880,00
102	C BLOK	Apart Ünite	1.KAT	10	100,59	138.000,00	13.881.420,00
103	C BLOK	Apart Ünite	1.KAT	11	93,86	138.000,00	12.952.680,00
104	C BLOK	Apart Ünite	2.KAT	15	67,04	141.070,00	9.457.332,80
105	C BLOK	Apart Ünite	2.KAT	16	83,77	141.000,00	11.811.570,00
106	C BLOK	Apart Ünite	2.KAT	22	109,69	140.800,00	15.444.352,00
107	C BLOK	Apart Ünite	2.KAT	23	88,38	141.000,00	12.461.580,00
108	C BLOK	Apart Ünite	2.KAT	24	88,84	141.000,00	12.526.440,00
109	C BLOK	Apart Ünite	3.KAT	25	72,03	144.000,00	10.372.320,00
110	C BLOK	Apart Ünite	3.KAT	27	124,60	143.200,00	17.842.720,00
111	C BLOK	Apart Ünite	3.KAT	28	100,01	143.400,00	14.341.434,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO	BLOK	NİTELİK	KAT	BB.NO	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
112	C BLOK	Apart Ünite	3.KAT	29	100,59	143.400,00	14.424.606,00
113	C BLOK	Apart Ünite	3.KAT	31	93,86	143.400,00	13.459.524,00
114	C BLOK	Apart Ünite	4.KAT	36	93,86	146.300,00	13.731.718,00
115	C BLOK	Apart Ünite	4.KAT	37	124,60	146.200,00	18.216.520,00
116	C BLOK	Apart Ünite	4.KAT	39	100,59	146.300,00	14.716.317,00
117	C BLOK	Apart Ünite	4.KAT	43	100,01	146.300,00	14.631.463,00
118	C BLOK	Apart Ünite	5.KAT	45	72,03	149.700,00	10.782.891,00
119	C BLOK	Apart Ünite	5.KAT	48	100,01	149.500,00	14.951.495,00
120	C BLOK	Apart Ünite	5.KAT	50	72,03	149.700,00	10.782.891,00
121	C BLOK	Apart Ünite	5.KAT	51	93,86	149.500,00	14.032.070,00
122	C BLOK	Apart Ünite	5.KAT	52	124,60	149.400,00	18.615.240,00
123	C BLOK	Apart Ünite	5.KAT	54	100,59	149.500,00	15.038.205,00
124	C BLOK	Apart Ünite	6.KAT	56	93,86	152.200,00	14.285.492,00
125	C BLOK	Apart Ünite	6.KAT	57	124,60	152.000,00	18.939.200,00
126	C BLOK	Apart Ünite	6.KAT	59	100,59	152.200,00	15.309.798,00
127	C BLOK	Apart Ünite	6.KAT	60	72,03	152.700,00	10.998.981,00
128	C BLOK	Apart Ünite	6.KAT	63	100,01	152.200,00	15.221.522,00
129	C BLOK	Apart Ünite	7.KAT	65	67,04	152.800,00	10.243.712,00
130	C BLOK	Apart Ünite	7.KAT	68	88,38	155.700,00	13.760.766,00
131	C BLOK	Apart Ünite	7.KAT	71	83,77	155.700,00	13.042.989,00
132	C BLOK	Apart Ünite	7.KAT	73	88,38	155.700,00	13.760.766,00
133	E1 BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	1	107,77	135.300,00	14.581.281,00
134	E1 BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	3	131,56	135.000,00	17.760.600,00
135	E1 BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	4	71,95	135.500,00	9.749.225,00
136	E1 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	6	99,69	138.000,00	13.757.220,00
137	E1 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	9	130,53	137.600,00	17.960.928,00
138	E1 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	10	87,96	141.000,00	12.402.360,00
139	E1 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	13	99,69	143.400,00	14.295.546,00
140	E1 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	14	131,56	143.200,00	18.839.392,00
141	E1 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	16	99,69	146.300,00	14.584.647,00
142	E1 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	18	137,65	149.000,00	20.509.850,00
143	E1 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	19	99,69	149.300,00	14.883.717,00
144	E1 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	21	137,65	152.000,00	20.922.800,00
145	E1 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	23	131,56	152.000,00	19.997.120,00
146	E1 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	24	121,40	151.750,00	18.422.450,00
147	E1 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	26	119,33	151.750,00	18.108.327,50
148	E2 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	3	141,97	137.600,00	19.535.072,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO	BLOK	NİTELİK	KAT	BB.NO	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
149	E2 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	6	87,96	141.000,00	12.402.360,00
150	E2 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	7	130,53	140.400,00	18.326.412,00
151	E2 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	9	99,69	143.400,00	14.295.546,00
152	E2 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	10	137,65	143.200,00	19.711.480,00
153	E2 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	11	141,97	146.000,00	20.727.620,00
154	E2 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	13	137,65	146.000,00	20.096.900,00
155	E2 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	15	99,69	149.500,00	14.903.655,00
156	E2 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	17	141,97	152.000,00	21.579.440,00
157	E2 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	19	137,65	152.000,00	20.922.800,00
158	E2 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	22	121,46	151.750,00	18.431.555,00
159	E3 BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	3	12,54	137.000,00	1.718.345,20
160	E3 BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	4	75,32	135.400,00	10.198.328,00
161	E3 BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	7	50,86	135.500,00	6.891.530,00
162	E3 BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	9	75,38	135.400,00	10.206.452,00
163	E3 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	15	75,77	138.200,00	10.471.414,00
164	E3 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	16	76,06	138.200,00	10.511.492,00
165	E3 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	18	75,38	138.200,00	10.417.516,00
166	E3 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	20	64,00	138.250,00	8.848.000,00
167	E3 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	21	29,68	142.000,00	4.214.560,00
168	E3 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	22	29,68	142.000,00	4.214.560,00
169	E3 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	23	58,17	141.070,00	8.206.041,90
170	E3 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	24	66,59	141.070,00	9.393.851,30
171	E3 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	27	68,17	141.070,00	9.616.741,90
172	E3 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	28	68,57	141.070,00	9.673.169,90
173	E3 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	29	46,00	141.070,00	6.489.220,00
174	E3 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	31	67,43	141.070,00	9.512.350,10
175	E3 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	33	34,27	144.500,00	4.952.015,00
176	E3 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	37	75,32	143.800,00	10.831.016,00
177	E3 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	38	75,32	143.800,00	10.831.016,00
178	E3 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	41	50,86	144.000,00	7.323.840,00
179	E3 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	42	75,38	143.800,00	10.839.644,00
180	E3 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	45	34,27	147.700,00	5.061.679,00
181	E3 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	47	65,48	146.800,00	9.612.464,00
182	E3 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	48	75,32	146.700,00	11.049.444,00
183	E3 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	52	76,06	146.700,00	11.158.002,00
184	E3 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	54	75,38	146.700,00	11.058.246,00
185	E3 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	56	64,00	146.800,00	9.395.200,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO	BLOK	NİTELİK	KAT	BB.NO	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
186	E3 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	57	34,27	150.000,00	5.140.500,00
187	E3 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	60	75,32	149.600,00	11.267.872,00
188	E3 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	62	15,32	150.000,00	2.298.000,00
189	E3 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	63	75,77	149.600,00	11.335.192,00
190	E3 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	67	75,38	149.600,00	11.276.848,00
191	E3 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	69	34,27	153.500,00	5.260.445,00
192	E3 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	70	34,27	153.500,00	5.260.445,00
193	E3 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	71	65,48	152.700,00	9.998.796,00
194	E3 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	72	75,32	152.600,00	11.493.832,00
195	E3 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	73	75,32	152.600,00	11.493.832,00
196	E3 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	75	75,77	152.600,00	11.562.502,00
197	E3 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	80	64,00	152.700,00	9.772.800,00
198	E3 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	81	29,68	156.000,00	4.630.080,00
199	E3 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	82	29,68	156.000,00	4.630.080,00
200	E3 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	85	66,59	155.800,00	10.374.722,00
201	E3 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	86	66,59	155.800,00	10.374.722,00
202	E3 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	89	46,00	155.800,00	7.166.800,00
203	E3 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	90	67,43	155.800,00	10.505.594,00
204	F1 BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	1	71,91	135.500,00	9.743.805,00
205	F1 BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	4	107,77	135.300,00	14.581.281,00
206	F1 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	6	153,07	137.600,00	21.062.432,00
207	F1 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	7	99,68	138.000,00	13.755.840,00
208	F1 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	9	147,32	140.400,00	20.683.728,00
209	F1 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	11	130,52	140.400,00	18.325.008,00
210	F1 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	12	153,07	140.400,00	21.491.028,00
211	F1 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	13	99,68	143.400,00	14.294.112,00
212	F1 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	15	153,07	146.000,00	22.348.220,00
213	F1 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	16	99,68	146.300,00	14.583.184,00
214	F1 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	17	137,61	146.000,00	20.091.060,00
215	F1 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	19	99,68	149.500,00	14.902.160,00
216	F1 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	20	137,61	149.000,00	20.503.890,00
217	F1 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	21	153,07	152.000,00	23.266.640,00
218	F1 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	22	99,68	152.200,00	15.171.296,00
219	F1 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	24	147,32	155.000,00	22.834.600,00
220	F1 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	26	130,52	155.000,00	20.230.600,00
221	F2 BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	1	99,68	135.300,00	13.486.704,00
222	F2 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	3	99,68	138.000,00	13.755.840,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO	BLOK	NİTELİK	KAT	BB.NO	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
223	F2 BLOK	Apart Ünite	1.KAT	4	153,07	137.600,00	21.062.432,00
224	F2 BLOK	Apart Ünite	2.KAT	6	87,95	141.000,00	12.400.950,00
225	F2 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	8	137,61	143.200,00	19.705.752,00
226	F2 BLOK	Apart Ünite	3.KAT	10	153,07	143.200,00	21.919.624,00
227	F2 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	11	137,61	146.000,00	20.091.060,00
228	F2 BLOK	Apart Ünite	4.KAT	13	153,07	146.000,00	22.348.220,00
229	F2 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	14	137,61	149.000,00	20.503.890,00
230	F2 BLOK	Apart Ünite	5.KAT	15	99,68	149.500,00	14.902.160,00
231	F2 BLOK	Apart Ünite	6.KAT	19	153,07	152.000,00	23.266.640,00
232	F2 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	20	130,52	155.000,00	20.230.600,00
233	F2 BLOK	Apart Ünite	7.KAT	21	87,95	155.700,00	13.693.815,00
234	G BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	1	85,70	135.400,00	11.603.780,00
235	G BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	2	60,98	135.500,00	8.262.790,00
236	G BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	3	60,98	135.500,00	8.262.790,00
237	G BLOK	Apart Ünite	ZEMİN KAT	4	86,66	135.400,00	11.733.764,00
238	G BLOK	Apart Ünite	1.KAT	5	88,55	138.200,00	12.237.610,00
239	G BLOK	Apart Ünite	1.KAT	6	58,05	138.250,00	8.025.412,50
240	G BLOK	Apart Ünite	1.KAT	7	58,05	138.250,00	8.025.412,50
241	G BLOK	Apart Ünite	1.KAT	8	89,52	138.200,00	12.371.664,00
242	G BLOK	Apart Ünite	2.KAT	9	88,55	141.000,00	12.485.550,00
243	G BLOK	Apart Ünite	2.KAT	10	58,05	141.070,00	8.189.113,50
244	G BLOK	Apart Ünite	2.KAT	11	58,05	141.070,00	8.189.113,50
245	G BLOK	Apart Ünite	2.KAT	12	89,52	141.000,00	12.622.320,00
246	G BLOK	Apart Ünite	2.KAT	13	88,55	141.000,00	12.485.550,00
247	G BLOK	Apart Ünite	3.KAT	14	58,05	144.000,00	8.359.200,00
248	G BLOK	Apart Ünite	3.KAT	15	58,05	144.000,00	8.359.200,00
249	G BLOK	Apart Ünite	3.KAT	16	89,52	143.800,00	12.872.976,00
250	G BLOK	Apart Ünite	4.KAT	17	88,55	146.700,00	12.990.285,00
251	G BLOK	Apart Ünite	4.KAT	18	58,05	146.800,00	8.521.740,00
252	G BLOK	Apart Ünite	4.KAT	19	58,05	146.800,00	8.521.740,00
253	G BLOK	Apart Ünite	4.KAT	20	89,52	146.700,00	13.132.584,00
254	G BLOK	Apart Ünite	5.KAT	21	88,55	149.600,00	13.247.080,00
255	G BLOK	Apart Ünite	5.KAT	22	58,05	149.700,00	8.690.085,00
256	G BLOK	Apart Ünite	5.KAT	23	58,05	149.700,00	8.690.085,00
257	G BLOK	Apart Ünite	5.KAT	24	89,52	149.600,00	13.392.192,00
258	G BLOK	Apart Ünite	6.KAT	25	88,55	152.600,00	13.512.730,00
259	G BLOK	Apart Ünite	6.KAT	26	58,05	152.700,00	8.864.235,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO	**BLOK**	**NİTELİK**	**KAT**	**BB.NO**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)**
260	G BLOK	Apart Ünite	6.KAT	27	58,05	152.700,00	8.864.235,00
261	G BLOK	Apart Ünite	6.KAT	28	89,52	152.600,00	13.660.752,00
262	G BLOK	Apart Ünite	7.KAT	29	88,55	155.700,00	13.787.235,00
263	G BLOK	Apart Ünite	7.KAT	30	58,05	155.800,00	9.044.190,00
264	G BLOK	Apart Ünite	7.KAT	31	58,05	155.800,00	9.044.190,00
265	G BLOK	Apart Ünite	7.KAT	32	89,52	155.700,00	13.938.264,00
Apart Ünite Toplam					**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)**
					23.263,42	145.691,76	**3.389.289.000,00**

S.NO	**BLOK**	**NİTELİK**	**KAT**	**BB.NO**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)**
266	A BLOK	Dükkan	1.B. + 1.KAT	98	187,15	180.320,00	33.746.888,00
267	A BLOK	Dükkan	1.B. + 1.KAT	99	183,44	180.320,00	33.077.900,80
Dükkan Toplam					**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)**
					370,59	180.320,00	**66.825.000,00**

S.NO	**BLOK**	**NİTELİK**	**KAT**	**BB.NO**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)**
268	--	Ofis	BODRUM	1	716,39	146.895,00	105.234.109,05
269	--	Ofis	ZEMİN	2	177,19	146.895,00	26.028.325,05
270	--	Ofis	ZEMİN	3	244,36	146.895,00	35.895.262,20
271	--	Ofis	1.KAT	4	198,41	146.895,00	29.145.436,95
272	--	Ofis	1.KAT	5	244,32	146.895,00	35.889.386,40
273	--	Ofis	1.KAT	6	259,47	146.895,00	38.114.845,65
274	--	Ofis	2.KAT	7	197,01	146.895,00	28.939.783,95
275	--	Ofis	2.KAT	8	244,36	146.895,00	35.895.262,20
276	--	Ofis	2.KAT	9	374,41	146.895,00	54.998.956,95
277	--	Ofis	2.KAT	10	191,50	146.895,00	28.130.977,11
Ofis Toplam					**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)**
					2.847,42	146.895,00	**418.272.000,00**