



**FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

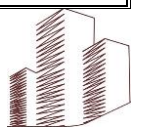


2024.EGYO.36

Aralık, 2024

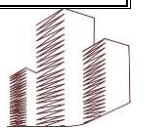


<b>Talep Sahibi</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	27.12.2024
<b>Rapor Numarası</b>	2024.EGYO.36
<b>Raporun Konusu</b>	İstanbul, Beykoz, Çayağzı(Riva) Mahallesi, 0 Ada 3201-3202 Parseller
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul, Beykoz, Çayağzı(Riva) Mahallesi, 0 Ada 3201-3202 Parseller olan 1 Adet Arsa ile 1 Adet Arsa Üzerindeki Projenin Satış Değer Tespiti
	<ul style="list-style-type: none"><li>İş bu rapor, İkiyüzkırkiki (242) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.</li><li>Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</li></ul>

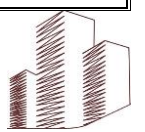


## İçindekiler

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b> .....	<b>5</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>7</b>
1.1 Rapor Tarihi .....	7
1.2 Rapor Numarası .....	7
1.3 Raporun Türü / Başlık .....	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı .....	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı .....	7
1.6 Değerleme Tarihi .....	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası .....	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı .....	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama .....	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
<b>2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b> .....	<b>9</b>
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri .....	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri .....	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar .....	9
2.4. İşin Kapsamı .....	9
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b> .....	<b>11</b>
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri .....	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: .....	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: .....	11
3.1.3. Tanımı: .....	16
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	16
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar .....	16
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu .....	30
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) .....	30
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki .....	30
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu .....	30
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama .....	31
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: .....	31
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş .....	31
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, .....	31
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	31
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama .....	32
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b> .....	<b>34</b>
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	34
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler .....	34

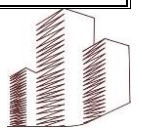


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	37
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	37
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	38
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler .....	38
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	39
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler .....	39
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	39
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	39
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı .....	39
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri .....	39
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....	40
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi .....	40
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi .....	40
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri .....	40
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	43
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	43
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar .....	44
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	44
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları .....	44
<b>5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>46</b>
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri .....	46
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri .....	46
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş .....	46
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş .....	46
<b>6. SONUÇ .....</b>	<b>48</b>
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi .....	48
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması .....	48
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, .....	49
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi .....	49
<b>7. EKLER .....</b>	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Talep Sahibi</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	2024.EKGYO.36 / 27.12.2024
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<b>Taşınmazların Açık Adresi</b>	Çayağzı(Riva) Mahallesi, 0 Ada 3201-3202 Parseller Beykoz / İSTANBUL
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı(Riva) Mahallesi, 0 Ada 3201-3202 Parseller
<b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	0/3201: Ormanlık Alan – 0/3202: Proje
<b>İmar Durumu</b>	Değerleme konusu taşınmazlar olan 0 Ada 3201 Parsel mer-i imar planına göre “Özel Orman” lejantı içerisinde yer almakta iken 0 Ada 3202 Parsel mer-i imar planına göre “Konut” lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 2 kat, E:0.20 ve Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
<b>Kısıtlılık Hali</b>	Taşınmazlarda kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	<b>TOPLAM: 10.563.827.371,53 ₺</b> (Onmilyar Beşyüzaltmışüçmilyon Sekizyüzyirmiyedibin Üçyüzyetmişbir Türk Lirası Elliüç Kuruş)
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b>	<b>TOPLAM: 12.676.592.845,84 ₺</b> ( Onikimilyar Altıyüzyetmişaltımilyon Beşyüzdoksanikibin Sekizyüzyüksekbeş Türk Lirası Seksendört Kuruş )
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri</b>	<b>TOPLAM: 19.126.820.047,55 ₺</b> ( Ondokuzmilyar Yüzyüzmialtıymilyon Sekizyüzyirmibin Kırkyedi Türk Lirası Ellibeş Kuruş )
<b>Projenin Mevcut Durumuyla EKGYO Payına Düşen Değer</b>	<b>TOPLAM: 4.489.192.827,00 ₺</b> ( Dörtmilyar Dörtüzyükseksekizmilyon Yüzdoksanikibin Sekizyüzyirmiyedi Türk Lirası )
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Payına Düşen Değer</b>	<b>TOPLAM: 4.781.705.011,89 ₺</b> ( Dörtmilyar Yediyüzseksenbirmilyon Yediyüzbeşbin Onbir Türk Lirası Seksendokuz Kuruş )
<b>Emlak Konut GYO Payına Düşen Projenin KDV Hariç Mevcut Durum Değeri</b>	<b>TOPLAM: 897.838.565,40 ₺</b> ( Sekizyüzdoksanymilyon Sekizyüzyükseksekizbin Beşyüzaltmışbeş Türk Lirası Kırk Kuruş )
<b>Emlak Konut GYO Payına Düşen Projenin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Mevcut Durum Değeri</b>	<b>TOPLAM: 956.341.002,38 ₺</b> ( Dokuzyüzeialtıymilyon Üçyüzyükseksekizbin İki Türk Lirası Otuzsekiz Kuruş )
<b>Açıklama</b>	Değerleme konusu taşınmazlar olan 0 Ada 3201 Parsel üzerinde mahallen ağaçlık alan mevcut iken 0 Ada 3202 Parsel üzerinde mahallen Düşler Vadisi projesi inşaatı bulunmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479

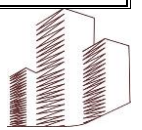


# Bölüm 1

## RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

**FORM**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.





## 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 27.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.36

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.36

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beykoz, Çayağzı(Riva), 0 Ada 3201 Parsel olan "Özel Orman" vasıflı taşınmaz ile 0 Ada 3202 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

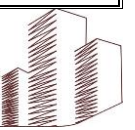
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.



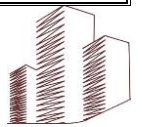
## Bölüm 2

# DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

**FORM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.





## 2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

### 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

### 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

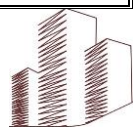
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

### 2.4. İşin Kapsamı

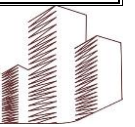
İstanbul İli, Beykoz, Çayağzı(Riva), 0 Ada 3201 Parsel Olan "Özel Orman" Vasıflı Taşınmaz ile 0 Ada 3202 Parsel Olan "Arsa" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



## Bölüm 3

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
  - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
  - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

##### 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

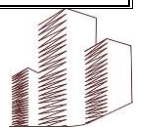


##### Istanbul İli:

Istanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup, hem coğrafi hem kültürel, hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak, hem geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

Istanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

Istanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz iklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyısı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.



İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

**Tarihi Özellikler:** İstanbul, tarih boyunca üç büyük imparatorluğun başkenti olmuştur. Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu şehirdeki tarihî yapılar, bu uzun geçmişin izlerini taşır ve İstanbul'u dünyanın en önemli tarihi ve kültürel merkezlerinden biri kılar. Roma ve Bizans Dönemi; MÖ 7. yüzyılda Antik Yunanlılar tarafından kurulan Byzantion adıyla ilk yerleşimin temelleri atılmıştır. Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330 yılında şehri başkent yapmasıyla, şehrin adı Konstantinopolis olarak değiştirilmiş ve Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline gelmiştir. 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun İstanbul'u fethetmesiyle birlikte şehir, Konstantinopolis'in yerine İstanbul adını almış ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları, İstanbul'un mimari, kültürel ve dini yapısının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii gibi yapılar bu dönemlerin en önemli örneklerindedir. Osmanlı Dönemi; 1453'teki fetih, İstanbul'u Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yapmış ve şehrin kültürel ve dini yapısı yeniden şekillenmiştir. Osmanlı dönemi İstanbul'u, Batı ve Doğu'nun birleşim noktası olarak farklı kültürlerin etkileşimde bulunduğu, büyük bir sanayi, bilim ve kültür merkezi haline gelmiştir. Özellikle, Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesi, Topkapı Sarayı'nın inşa edilmesi ve Süleymaniye Camii gibi yapılar, İstanbul'un dünya çapında tanınan simgeleri olmuştur. 1923'te Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte, İstanbul, Türkiye'nin kültürel, ticari ve finansal başkenti olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Ancak başkent Ankara'ya taşındığı için İstanbul'un siyasi rolü değişmiştir. Bununla birlikte, şehri modernleştirme çabaları, şehrin silüetini dönüştürmüş ve hızla endüstrileşme süreci başlamıştır.

**Ekonomik Özellikler:** İstanbul, Türkiye'nin ekonomik motoru olmasının yanı sıra, dünyanın da önemli ekonomik merkezlerinden biridir. İstanbul'un sahip olduğu doğal limanlar, finansal altyapı, üretim kapasitesi ve sanayi potansiyeli, şehri hem yerel hem de uluslararası düzeyde kritik bir ekonomik merkez yapmaktadır.

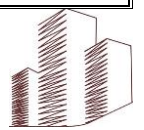
**Sanayi ve Üretim:** İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, kimya, elektronik, inşaat gibi sanayi alanlarında yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Şehirdeki sanayi tesisleri, Türkiye'nin ihracatında büyük rol oynamaktadır.

**Finans ve Ticaret:** İstanbul, Türkiye'nin finansal merkezi olup, Borsa İstanbul (BIST), İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi yapılarla küresel finansal piyasalarda yer edinmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve birçok büyük yerli ve yabancı banka İstanbul'da yerleşiktir. Ayrıca, İstanbul'da bulunan büyük alışveriş merkezleri, perakende sektörü ve küçük işletmeler, şehri ticaretin merkezine dönüştürmüştür.

**Turizm:** İstanbul, tarihi zenginlikleri, kültürel mirası ve coğrafi konumu sayesinde dünyanın en çok turist çeken şehirlerinden biridir. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Kapalıçarşı, Galata Kulesi gibi turistik mekanlar, İstanbul'a olan ilginin başlıca nedenlerindedir. Ayrıca, şehirdeki modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve restoranlar, İstanbul'u sadece kültürel değil aynı zamanda modern bir turizm merkezi de yapmaktadır. İstanbul'un turizm sektörüne katkısı, şehre büyük ekonomik faydalar sağlamaktadır.

**Sosyo-Kültürel Özellikler:** İstanbul, tarihi boyunca farklı etnik gruplara ve dini inançlara ev sahipliği yapmış, bu çeşitliliğiyle dünya kültürüne önemli katkılar sağlamıştır. Bu çok kültürlü yapısı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendirirken, şehri dinamik ve farklı yaşam biçimlerinin kesişim noktası yapmaktadır.

**Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik:** İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet gibi büyük dinlere mensup toplulukların yanı sıra, Yahudi, Hindu ve diğer inançlara sahip topluluklar da yaşamaktadır. Bu etnik ve dini çeşitlilik, İstanbul'u hem kültürel hem de sosyal açıdan zenginleştiren bir faktördür. İstanbul, Türkiye'nin en büyük göç alan şehri olup, kırsal alanlardan gelen göçmenler ve uluslararası göç, şehri sürekli olarak yeniden şekillendiren bir dinamik oluşturmuştur. İç göç nedeniyle İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve bu da şehirdeki altyapı, eğitim, sağlık ve diğer sosyal hizmetler gibi alanlarda baskılar oluşturmuştur.





**Modernleşme ve Sosyal Sorunlar:** İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin uçurumlar, İstanbul'un en büyük sosyal sorunlarından biridir. Özellikle şehrin merkezine yakın olan semtlerde yaşayan yüksek gelirli kesim ile uzak semtlerde ve kıyı bölgelerinde yerleşen düşük gelirli sınıflar arasındaki eşitsizlik, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren önemli bir unsurdur. Bu eşitsizlik, altyapı hizmetlerinden eğitim ve sağlık hizmetlerine kadar pek çok alanda kendini gösterir. İstanbul'daki hızlı ve düzensiz kentleşme, özellikle gecekondulaşma, çevresel sorunlar, trafik sıkışıklığı ve yaşam standartlarındaki dengesizlikler gibi olgular, şehrin günlük yaşamını zorlu hale getiren faktörler arasında yer almaktadır.

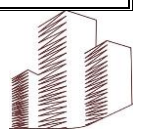
**Eğitim ve Kültürel Altyapı:** İstanbul, Türkiye'nin eğitim alanındaki en önemli merkezlerinden biridir. Şehirdeki üniversiteler, hem yerli hem yabancı öğrenciler için önemli bir eğitim fırsatı sunmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi dünya çapında tanınan üniversiteler, şehri sadece bir ticaret ve kültür merkezi değil, aynı zamanda bir eğitim merkezi yapmaktadır. Bunun yanı sıra, İstanbul'da bulunan kültürel ve sanatsal etkinlikler, tiyatrolar, konserler, sergiler ve festivaller de şehri kültürel anlamda zenginleştirmektedir. İstanbul Modern, Pera Müzesi, Sakıp Sabancı Müzesi gibi kurumlar, şehre hem yerli hem de uluslararası sanatçıların eserlerini sergileyen önemli kültürel merkezler kazandırmaktadır.

**Kültürel Zenginlik ve Geleneksel Yapı:** İstanbul'un çok kültürlü yapısı, geleneksel Türk kültüründen, Osmanlı İmparatorluğu'nun zengin mirasına, Bizans döneminin etkilerine kadar geniş bir kültürel çeşitliliği kapsar. Bu kültürler, şehri hem tarihsel hem de modern anlamda şekillendiren önemli unsurlardır. İstanbul'da farklı etnik grupların geleneksel müzikleri, dansları, yemekleri, bayramları ve dini kutlamaları birbirine entegre olmuş, şehre özgün bir kültürel mozayik kazandırmıştır. Özellikle İstanbul'un yemek kültürü, Osmanlı mutfağından günümüze kalan yemeklerin modern yorumlarıyla zenginleşmiş, şehrin en belirgin kültürel özelliklerinden biri haline gelmiştir.

**Nüfus:** İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ili olup, nüfus açısından büyük bir çeşitliliğe sahiptir. 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 16 milyon civarındadır ve bu sayı, şehri dünyanın en büyük megakentlerinden biri yapmaktadır. Nüfus artışı ve yoğun göç, İstanbul'un hem fırsatlar hem de zorluklarla dolu dinamiklerini şekillendirir. İstanbul, genç nüfus açısından da önemli bir şehir olup, bu genç nüfus şehri hem dinamik kılmakta hem de çeşitli sosyal sorunları tetiklemektedir. İstanbul'un nüfusunun önemli bir kısmı 30 yaş altındadır, bu da şehri genç iş gücü, eğitilmiş nüfus ve inovasyon potansiyeli açısından cazip kılmaktadır. Gençlerin şehirdeki yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları ve teknoloji kullanımı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Ancak genç nüfusun artan talepleri, özellikle eğitim, barınma ve istihdam gibi alanlarda yeni sosyal sorunlara yol açmaktadır. İstanbul, aynı zamanda uluslararası göçün merkezi olmuştur. Başta Ortadoğu, Afrika ve Asya'dan gelen göçmenler olmak üzere, İstanbul'a yönelik yabancı göçü her geçen yıl artmaktadır. Savaşlar, ekonomik zorluklar ve politik baskılardan dolayı İstanbul, göçmenlerin yeni yaşam alanı haline gelmiştir. Bu durum, şehirdeki etnik çeşitliliği artırırken, aynı zamanda göçmenlerin entegrasyonu ve sosyal uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul'un nüfus artışı, büyük ölçüde iç göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'nin diğer illerinden İstanbul'a yönelik sürekli göç, şehrin nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmaktadır. Bu yoğun göç, İstanbul'un altyapı sistemleri, konut, ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler üzerinde ciddi baskılar oluşturmuştur. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.

**Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar:** İstanbul'daki nüfus yoğunluğu, şehrin farklı semtlerinde değişiklik gösterir. Şehir merkezinde ve Boğaziçi'ne yakın semtlerdeki yaşam daha pahalı ve daha uzak ilçelerdeki yaşam koşulları genellikle daha mütevazıdır. Zeytinburnu, Bağcılar, Esenler gibi semtler, işçi sınıfı ve göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerken, Nişantaşı, Bebek, Etiler gibi bölgelerde daha yüksek gelir gruplarının yaşamaya başladığı, lüks konut projelerinin yaygın olduğu semtler bulunmaktadır. Bu coğrafi ve demografik farklar, şehrin sosyal yapısını farklı katmanlara ayırmaktadır.

**Ulaşım ve Altyapı:** İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik nedeniyle büyük bir zorluk teşkil etmektedir. İstanbul'daki trafik sıkışıklığı, günlük yaşamı olumsuz etkileyen en önemli sorunlardan biridir. Ancak bu sorunu aşmak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından büyük ulaşım projeleri yürütülmektedir. İstanbul'daki karayolu altyapısı, otoyollar, köprüler, viyadükler ve tünellerle genişletilmiştir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi köprüler, Asya ile Avrupa arasındaki kara yolunu birbirine bağlayan kritik ulaşım hatlarıdır. İstanbul'da toplu taşıma, şehri günlük olarak gezmek ve çalışmak için temel bir ulaşım aracıdır. Metro, tramvay, metrobüs, otobüs, vapur ve taksiler şehirdeki ulaşım ağını oluşturur. Özellikle metro ve metrobüs hatları, İstanbul'un yoğun nüfusuna hizmet verebilmek adına sürekli olarak genişletilmektedir. 2013'te faaliyete geçen Marmaray projesi, İstanbul'u hem kara hem deniz hem de demir yolu ile birbirine bağlayarak ulaşımı daha verimli hale getirmiştir. İstanbul'un ulaşım altyapısı, şehirdeki göç,



yerleşim ve ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür. İstanbul, uluslararası hava taşımacılığında da önemli bir aktarmadır. İstanbul Havalimanı (IGA), dünyanın en büyük havalimanlarından biri olup, hem Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en işlek havalimanlarından biridir. Havalimanı, İstanbul'un uluslararası bağlantılarını güçlendirirken, şehri küresel ticaretin ve turizmin merkezi haline getiren bir faktör olmuştur.



### **Beykoz İlçesi:**

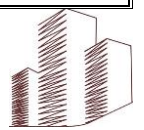
Beykoz, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda doğası, tarihî dokusu ve Boğaz kıyısındaki konumu ile eşsiz bir yerleşim alanı sunmaktadır. İlçenin sahip olduğu tarihî yapılar, doğal güzellikler ve sakin yaşam tarzı, Beykoz'u İstanbul'un gözde ilçelerinden biri haline getirmiştir. İlçedeki ekonomik yapı, büyük ölçüde turizme dayalı olup, doğal ve tarihî mirası koruma amacıyla yoğun yapılaşmaya kapalıdır.

**Konumsal Özellikler:** Beykoz, İstanbul Boğazı'nın Anadolu Yakası'nda yer alır ve kuzeyde Karadeniz'e, doğuda Şile, güneyde Üsküdar ve batıda İstanbul Boğazı'na kıyısı bulunmaktadır. Coğrafi konumu itibariyle İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biri olan Beykoz, geniş ormanlık alanları, parkları ve doğal güzellikleri ile tanınır. İlçe, İstanbul'un şehir merkezine kıyasla daha sakin bir yerleşim alanı sunarak, şehrin yoğun trafiğinden ve kalabalığından uzaklaşmak isteyenler için ideal bir konumdur.

**Tarihî Gelişim:** Beykoz'un tarihi Bizans ve Osmanlı dönemine kadar uzanmaktadır. Bizans döneminde önemli bir yerleşim merkezi olan Beykoz, Osmanlı döneminde de saray mensuplarının sayfiye yeri olarak tercih edilmiştir. Osmanlı döneminde, ilçedeki tarihi köşkler, çeşmeler ve camiler inşa edilmiş, Beykoz'un sahil kesimi tarihi yapılarla donatılmıştır. 19. yüzyılda sanayileşmenin başlaması ile birlikte ilçede cam fabrikaları, kâğıt fabrikaları gibi sanayi tesisleri kurulmuş, bu da Beykoz'un sanayi alanında gelişimini sağlamıştır. Günümüzde ise Beykoz, tarihî yapıları ve doğal güzellikleri ile İstanbul'un korunması gereken değerlerinden biri olarak kabul edilmektedir.

**Ekonomik Yapı:** Beykoz, geçmişte sanayi bölgesi olarak bilinse de günümüzde daha çok konut, turizm ve küçük ölçekli işletmelerle öne çıkmaktadır. Beykoz'un Boğaz kıyısında yer alması, turizm potansiyelini artırmakta ve özellikle hafta sonları bölgeyi ziyaret edenlerin sayısında artışa neden olmaktadır. Restoranlar, kafeler ve sahil boyunca yer alan diğer işletmeler ilçe ekonomisine katkı sağlamaktadır. Ayrıca, tarım ve küçük ölçekli hayvancılık faaliyetleri Beykoz'un bazı mahallelerinde halen devam etmekte olup, bu durum ilçeye kırsal bir ekonomik yapı kazandırmaktadır.

**Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler:** Beykoz, İstanbul'un zengin kültürel dokularından birine sahip ilçelerindedir. İlçede birçok tarihî köşk, kasır, cami ve çeşme bulunmaktadır. Kültürel miras olarak kabul edilen Beykoz Kasrı, Yuşa Tepesi, Anadolu Kavağı ve Polonezköy gibi bölgeler, yerli ve yabancı turistlerin ilgi odağıdır. Polonezköy, tarihi dokusuyla özellikle doğa ve köy yaşamı ile ilgilenenlerin tercih ettiği bir yerdir. Beykoz ayrıca, belediye tarafından düzenlenen kültürel





etkinlikler, festivaller ve konserlerle sosyal yaşamın zenginleştirildiği bir ilçedir. İlçede yer alan kültür merkezleri, sergi salonları ve tiyatro alanları, Beykoz sakinlerine ve ziyaretçilerine sosyo-kültürel anlamda geniş imkânlar sunmaktadır.

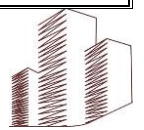
**Demografik Özellikler:** Beykoz, İstanbul'un diğer ilçelerine göre daha az yoğun bir nüfusa sahiptir ve özellikle doğal yaşamı tercih edenlerin yerleşmeyi tercih ettiği bir bölgedir. İlçede farklı sosyo-ekonomik ve eğitim seviyelerine sahip aileler bulunmakla birlikte, özellikle son yıllarda genç nüfusun arttığı gözlemlenmektedir. Eğitim kurumları ve sosyal hizmet olanakları, ilçenin demografik yapısının çeşitlenmesine katkı sağlamaktadır. Boğaz kıyısındaki mahallelerde genellikle yüksek gelir grupları yer alırken, iç kesimlerde daha mütevazı yaşam tarzına sahip topluluklar bulunmaktadır.

**Ulaşım ve Altyapı:** Beykoz, İstanbul'un ulaşım olanakları açısından gelişmiş bir ilçesi olmasa da, ulaşım altyapısı giderek modernleşmektedir. İlçeye kara yolu ile ulaşım sağlanmakta olup, İstanbul'un merkezi ilçelerine ve Avrupa Yakası'na ulaşmak için köprü bağlantıları kullanılmaktadır. Özellikle İstanbul'un merkezine uzak bir konumda bulunması nedeniyle, ilçeye yönelik toplu ulaşım olanakları sınırlıdır; ancak Beykoz'a düzenli olarak belediye otobüsleri ve minibüs seferleri yapılmaktadır. Beykoz, özellikle doğal yapısını koruma amacıyla yoğun yapılaşmaya kapalıdır, bu nedenle altyapı projeleri daha çok mevcut yolların iyileştirilmesi ve sosyal tesislerin geliştirilmesi yönünde yapılmaktadır.

### 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



İstanbul İli, Beykoz, Çayağzı(Riva), 0 Ada 3201 Parsel olan "Özel Orman" vasıflı taşınmaz ile 0 Ada 3202 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazlar olan Düşler Vadisi projesidir.



### 3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı(Riva) Mahallesi, konut + ticari ünitelerinin oluşturduğu Düşler Vadisi projesidir. Projedeki bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul; 869362,58 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 0 Ada 3202 Parsel ile 206497,84 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 0 Ada 3201 parsel olan ormanlık alan üzerinde 4/A yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayırık nizamda inşa edilmiş 3 adet etaptan meydana gelmiştir. Sitenin ortalama inşaat alanı ~%52,27 seviyesindedir.

Sitenin 1. Etabında; 1+1, 2+1, 3+1 tipi konutlar olmak üzere toplam 509 adet bağımsız bölümden bulunmaktadır.

Sitenin 2. Etabında; 2+1, 3+1, 4+1 tipi konutlar olmak üzere 199 adet bağımsız bölümden bulunmaktadır.

Sitenin 3. Etabında; 2+1, 3+1, 4+1 tipi konutlar olmak üzere ve dükkanlar olmak üzere 692 adet bağımsız bölümden bulunmaktadır.

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ										
İL			İstanbul							
İLÇE			Beykoz							
MAHALLE			Çayağzı(Riva)							
MEVKİİ			-							
MALİK			Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi							
HİSSE PAY/PAYDA			1/1							
SIRA	TAPU TÜRÜ	TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	NİTELİK	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
1	ANA TAŞINMAZ	35908916	0	3201	206.497,84 m <sup>2</sup>	ÖZEL ORMAN	7.02.2017	1355	36	3603
2	KAT İRTİFAKI	-	0	3202	869.362,58 m <sup>2</sup>	ARSA	15.12.2021	17557	-	-

NOT: Taşınmazlardan 0/3202 parselde kat irtifakı kurulmuş olup, tapu bilgileri ekte verilmiştir.

### 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

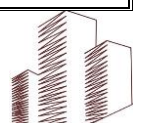
Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Beykoz Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

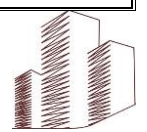
Beykoz Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

YENİ YAPI RUHSATLARI								
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI
1	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	19	A3-01 OTOPARK	0	312,39 m <sup>2</sup>
2	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	20	A3-02 OTOPARK	0	365,48 m <sup>2</sup>
3	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	21	A3-03 OTOPARK	0	357,06 m <sup>2</sup>
4	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	22	A3-04 OTOPARK	0	104,61 m <sup>2</sup>
5	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	23	A3-05 OTOPARK	0	386,86 m <sup>2</sup>
6	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	24	A3-06 OTOPARK	0	398,88 m <sup>2</sup>
7	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	25	A3-07 OTOPARK	0	130,34 m <sup>2</sup>

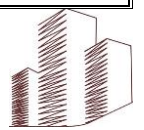


8	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	26	A6 KAPALI OTO PARK	0	2.185,00 m <sup>2</sup>
9	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	27	A1-01 OTO PARK	0	236,60 m <sup>2</sup>
10	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	28	A1-02 OTO PARK	0	339,05 m <sup>2</sup>
11	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	29	A1-03 OTO PARK	0	317,07 m <sup>2</sup>
12	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	30	A1-04 OTO PARK	0	373,90 m <sup>2</sup>
13	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	31	A1-05 OTO PARK	0	324,41 m <sup>2</sup>
14	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	32	A1-06 OTO PARK	0	343,38 m <sup>2</sup>
15	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	33	A1-07 OTO PARK	0	337,64 m <sup>2</sup>
16	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	34	A1-08 OTO PARK	0	355,62 m <sup>2</sup>
17	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	35	A1-09 OTO PARK	0	318,59 m <sup>2</sup>
18	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	36	A1-10 OTO PARK	0	328,21 m <sup>2</sup>
19	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	37	A1-11 OTO PARK	0	316,40 m <sup>2</sup>
20	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	38	A1-12 OTO PARK	0	246,20 m <sup>2</sup>
21	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	39	A1-13 OTO PARK	0	339,94 m <sup>2</sup>
22	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	40	A1-14 OTO PARK	0	348,83 m <sup>2</sup>
23	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	41	A1-15 OTO PARK	0	210,45 m <sup>2</sup>
24	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	42	A1-16 OTO PARK	0	226,64 m <sup>2</sup>
25	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	43	A1-17 OTO PARK	0	335,26 m <sup>2</sup>
26	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	44	A1-18 OTO PARK	0	367,65 m <sup>2</sup>
27	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	45	A1-19 OTO PARK	0	305,05 m <sup>2</sup>
28	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	46	A1-20 OTO PARK	0	192,74 m <sup>2</sup>
29	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	47	A2-01 OTO PARK	0	237,83 m <sup>2</sup>
30	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	48	A2-12 OTO PARK	0	327,21 m <sup>2</sup>
31	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	49	A2-17 OTO PARK	0	300,65 m <sup>2</sup>
32	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	50	A2-18 OTO PARK	0	371,94 m <sup>2</sup>
33	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	51	A2-19 OTO PARK	0	354,50 m <sup>2</sup>
34	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	52	A2-20 OTO PARK	0	294,71 m <sup>2</sup>
35	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	53	A2-21 OTO PARK	0	316,49 m <sup>2</sup>
36	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	54	A2-22 OTO PARK	0	306,80 m <sup>2</sup>
37	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	55	A2-23 OTO PARK	0	296,70 m <sup>2</sup>
38	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	56	A2-02 OTO PARK	0	337,74 m <sup>2</sup>
39	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	57	A2-03 OTO PARK	0	356,17 m <sup>2</sup>
40	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	58	A2-04 OTO PARK	0	354,02 m <sup>2</sup>
41	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	59	A2-05 OTO PARK	0	368,81 m <sup>2</sup>
42	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	60	A2-06 OTO PARK	0	353,94 m <sup>2</sup>
43	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	61	A2-07 OTO PARK	0	357,10 m <sup>2</sup>
44	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	62	A2-08 OTO PARK	0	328,61 m <sup>2</sup>
45	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	63	A2-09 OTO PARK	0	265,58 m <sup>2</sup>
46	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	64	A2-10 OTO PARK	0	285,69 m <sup>2</sup>
47	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	65	A2-11 OTO PARK	0	361,48 m <sup>2</sup>
48	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	66	A2-13 OTO PARK	0	371,67 m <sup>2</sup>
49	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	67	A2-14 OTO PARK	0	376,34 m <sup>2</sup>
50	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	68	A2-15 OTO PARK	0	308,83 m <sup>2</sup>
51	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	69	A2-16 OTO PARK	0	255,64 m <sup>2</sup>
52	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	70	B1-01 OTO PARK	0	363,25 m <sup>2</sup>
53	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	71	B1-02 OTO PARK	0	210,57 m <sup>2</sup>
54	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	72	B1-03 OTO PARK	0	330,23 m <sup>2</sup>
55	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	73	B1-04 OTO PARK	0	211,80 m <sup>2</sup>
56	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	74	B1-05 OTO PARK	0	227,40 m <sup>2</sup>
57	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	75	B1-06 OTO PARK	0	281,17 m <sup>2</sup>
58	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	76	B1-07 OTO PARK	0	370,54 m <sup>2</sup>
59	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	77	B1-08 OTO PARK	0	304,77 m <sup>2</sup>
60	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	78	B1-09 OTO PARK	0	174,04 m <sup>2</sup>
61	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	79	B2-01 OTO PARK	0	306,16 m <sup>2</sup>

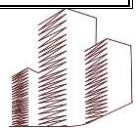




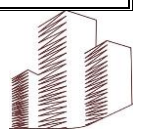
62	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	80	B2-02 OTOPARK	0	312,94 m <sup>2</sup>
63	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	81	B2-03 OTOPARK	0	355,28 m <sup>2</sup>
64	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	82	B2-04 OTOPARK	0	327,78 m <sup>2</sup>
65	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	83	B2-05 OTOPARK	0	343,43 m <sup>2</sup>
66	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	84	B2-06 OTOPARK	0	399,90 m <sup>2</sup>
67	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	85	B2-07 OTOPARK	0	302,06 m <sup>2</sup>
68	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	86	B2-08 OTOPARK	0	129,79 m <sup>2</sup>
69	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	87	B2-09 OTOPARK	0	333,70 m <sup>2</sup>
70	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	88	B2-10 OTOPARK	0	229,88 m <sup>2</sup>
71	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	89	B2-11 OTOPARK	0	129,83 m <sup>2</sup>
72	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	90	B2-12 OTOPARK	0	309,82 m <sup>2</sup>
73	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	91	B2-13 OTOPARK	0	238,23 m <sup>2</sup>
74	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	92	B2-14 OTOPARK	0	209,56 m <sup>2</sup>
75	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	93	B3-01 OTOPARK	0	326,99 m <sup>2</sup>
76	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	94	B3-02 OTOPARK	0	258,77 m <sup>2</sup>
77	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	95	B3-03 OTOPARK	0	379,89 m <sup>2</sup>
78	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	96	B3-04 OTOPARK	0	269,25 m <sup>2</sup>
79	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	97	B3-05 OTOPARK	0	299,95 m <sup>2</sup>
80	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	98	B3-06 OTOPARK	0	370,62 m <sup>2</sup>
81	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	99	B3-07 OTOPARK	0	226,76 m <sup>2</sup>
82	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	100	B3-08 OTOPARK	0	224,47 m <sup>2</sup>
83	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	101	B3-09 OTOPARK	0	366,75 m <sup>2</sup>
84	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	102	B3-10 OTOPARK	0	221,20 m <sup>2</sup>
85	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	103	B3-11 OTOPARK	0	319,26 m <sup>2</sup>
86	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	104	B3-12 OTOPARK	0	356,41 m <sup>2</sup>
87	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	105	B3-13 OTOPARK	0	273,18 m <sup>2</sup>
88	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	106	B3-14 OTOPARK	0	228,25 m <sup>2</sup>
89	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	107	B3-15 OTOPARK	0	248,91 m <sup>2</sup>
90	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	108	B4-01 OTOPARK	0	260,70 m <sup>2</sup>
91	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	109	B4-02 OTOPARK	0	346,50 m <sup>2</sup>
92	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	110	B4-03 OTOPARK	0	260,70 m <sup>2</sup>
93	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	111	B4-04 OTOPARK	0	259,74 m <sup>2</sup>
94	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	112	B4-05 OTOPARK	0	344,38 m <sup>2</sup>
95	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	113	B4-06 TRAFO	0	329,02 m <sup>2</sup>
96	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	114	B4-07 OTOPARK	0	256,76 m <sup>2</sup>
97	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	115	B5-01 KAPALI OTOPARK	0	1.001,94 m <sup>2</sup>
98	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	116	B5-02 KAPALI OTOPARK	0	1.301,40 m <sup>2</sup>
99	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	117	B5-03 KAPALI OTOPARK	0	1.271,28 m <sup>2</sup>
100	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	118	B6 KAPALI OTOPARK	0	1.288,38 m <sup>2</sup>
101	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	119	A4-01 OTOPARK	0	275,13 m <sup>2</sup>
102	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	120	A4-02 OTOPARK	0	386,64 m <sup>2</sup>
103	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	121	B0 KAPALI OTOPARK	0	1.725,00 m <sup>2</sup>
104	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	122	TRAFO MERKEZİ-1	0	376,06 m <sup>2</sup>
105	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	123	TRAFO MERKEZİ-3	0	390,00 m <sup>2</sup>
106	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	24.12.2019	124	SU DEPOSU	0	2.717,49 m <sup>2</sup>
107	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	23.10.2020	24046	T1-5	11	5.737,81 m <sup>2</sup>
108	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-51	BL 11A/03	1	452,16 m <sup>2</sup>
109	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-52	BL 15/17	2	540,03 m <sup>2</sup>
110	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-53	BL 11A/04	1	452,16 m <sup>2</sup>
111	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-54	BL 11A/05	1	452,16 m <sup>2</sup>
112	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-55	BL 11A/06	1	452,16 m <sup>2</sup>
113	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-56	BL 11A/07	1	452,16 m <sup>2</sup>
114	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-57	BL 11A/08	1	452,16 m <sup>2</sup>
115	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-58	BL 11A/09	1	452,16 m <sup>2</sup>



116	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-59	BL 11A/10	1	452,16 m <sup>2</sup>
117	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-60	BL 11A/11	1	452,16 m <sup>2</sup>
118	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-61	BL 11A/12	1	452,16 m <sup>2</sup>
119	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-62	BL 11A/13	1	452,16 m <sup>2</sup>
120	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-63	BL 11A/14	1	452,16 m <sup>2</sup>
121	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-64	BL 11A/15	1	452,16 m <sup>2</sup>
122	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-65	BL 11A/16	1	452,16 m <sup>2</sup>
123	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-66	BL 11A/17	1	452,16 m <sup>2</sup>
124	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-67	BLOK 11A/01 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
125	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-68	BLOK 11A/02 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
126	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-69	BLOK 11A/03 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
127	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-70	BLOK 11A/04 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
128	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-71	BLOK 11A/05 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
129	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-72	BLOK 11A/06 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
130	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-73	BLOK 11A/07 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
131	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-74	BLOK 11A/08 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
132	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-75	BLOK 11A/09 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
133	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-76	BLOK 11A/10 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
134	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-77	BLOK 11A/11 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
135	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-78	BLOK 11A/12 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
136	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-79	BLOK 11A/13 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
137	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-80	BLOK 11A/14 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
138	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-81	BLOK 11A/15 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
139	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-82	BLOK 11A/16 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
140	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-83	BLOK 11A/17 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
141	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-84	BLOK 11A/18 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
142	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046--1	BL 11A/01	1	452,16 m <sup>2</sup>
143	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-10	BL 12S/01	1	368,50 m <sup>2</sup>
144	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-100	BL 12/16	1	368,50 m <sup>2</sup>
145	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-101	BL 15/19	2	540,03 m <sup>2</sup>
146	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-102	BL 12/17	1	368,50 m <sup>2</sup>
147	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-103	BL 12/18	1	368,50 m <sup>2</sup>
148	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-104	BL 12S/04	1	368,50 m <sup>2</sup>
149	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-105	BL 12S/05	1	368,50 m <sup>2</sup>
150	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-106	BL 12S/06	1	368,50 m <sup>2</sup>
151	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-107	BL 12S/07	1	368,50 m <sup>2</sup>
152	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-108	BL 12S/08	1	368,50 m <sup>2</sup>
153	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-109	BL 12S/09	1	368,50 m <sup>2</sup>
154	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-11	T1-4	9	8.836,71 m <sup>2</sup>
155	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-110	BL 12S/10	1	368,50 m <sup>2</sup>
156	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-111	BL 12S/11	1	368,50 m <sup>2</sup>
157	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-112	BL 12S/12	1	368,50 m <sup>2</sup>
158	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-113	BL 12S/13	1	368,50 m <sup>2</sup>
159	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-114	BL 12S/14	1	368,50 m <sup>2</sup>
160	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-115	BL 12S/15	1	368,50 m <sup>2</sup>
161	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-116	BL 12S/16	1	368,50 m <sup>2</sup>
162	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-117	BLOK 13A/01 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
163	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-118	BLOK 13A/02 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
164	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-119	BLOK 13A/03 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
165	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-12	T1-3	9	11.900,47 m <sup>2</sup>
166	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-120	BLOK 13A/04 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
167	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-121	BLOK 13A/05 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
168	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-122	BLOK 13A/06 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
169	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-123	BLOK 13A/07 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>

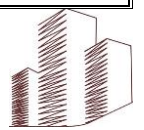


170	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-124	BLOK 13A/08 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
171	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-125	BLOK 13A/09 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
172	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-126	BLOK 13A/10 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
173	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-127	BLOK 13A/11 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
174	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-128	BLOK 13A/12 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
175	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-129	BLOK 13A/13 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
176	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-13	T1-2	7	4.102,92 m <sup>2</sup>
177	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-130	BLOK 13A/14 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
178	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-131	BLOK 13A/15 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
179	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-132	BLOK 13A/16 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
180	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-133	BLOK 13A/17 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
181	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-134	BLOK 13A/18 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
182	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-135	BLOK 13A/19 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
183	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-136	BLOK 13A/20 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
184	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-137	BLOK 13A/21 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
185	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-138	BLOK 13A/22 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
186	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-139	BLOK 13A/23 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
187	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-14	T1-1	14	7.760,83 m <sup>2</sup>
188	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-140	BLOK 13A/24 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
189	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-141	BLOK 13A/25 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
190	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-142	BLOK 13A/26 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
191	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-143	BLOK 13A/27 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
192	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-144	BL 13A/26	1	517,97 m <sup>2</sup>
193	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-145	BL 13A/27	1	517,97 m <sup>2</sup>
194	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-146	BL 14/01	2	449,17 m <sup>2</sup>
195	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-147	BL 14/02	2	449,17 m <sup>2</sup>
196	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-148	BL 14/03	2	449,17 m <sup>2</sup>
197	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-149	BL 14/04	2	449,17 m <sup>2</sup>
198	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-15	BL 14S/15	2	449,17 m <sup>2</sup>
199	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-150	BL 14/05	2	449,17 m <sup>2</sup>
200	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-151	BL 14/06	2	449,17 m <sup>2</sup>
201	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-152	BL 14/07	2	449,17 m <sup>2</sup>
202	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-153	BL 14/08	2	449,17 m <sup>2</sup>
203	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-154	BL 14/09	2	449,17 m <sup>2</sup>
204	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-155	BL 14/10	2	449,17 m <sup>2</sup>
205	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-156	BL 14/11	2	449,17 m <sup>2</sup>
206	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-157	BL 14/12	2	449,17 m <sup>2</sup>
207	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-158	BL 14/13	2	449,17 m <sup>2</sup>
208	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-159	BL 14/14	2	449,17 m <sup>2</sup>
209	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-16	BL 14S/14	2	449,17 m <sup>2</sup>
210	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-160	BL 14/15	2	449,17 m <sup>2</sup>
211	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-161	BL 14/16	2	449,17 m <sup>2</sup>
212	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-162	BL 14/17	2	449,17 m <sup>2</sup>
213	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-163	BL 14/18	2	449,17 m <sup>2</sup>
214	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-164	BL 14/19	2	449,17 m <sup>2</sup>
215	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-165	BL 14/22	2	449,17 m <sup>2</sup>
216	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-166	BL 14S/01	2	449,17 m <sup>2</sup>
217	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-167	BL 14S/02	2	449,17 m <sup>2</sup>
218	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-168	BL 14S/03	2	449,17 m <sup>2</sup>
219	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-169	BL 14S/04	2	449,17 m <sup>2</sup>
220	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-17	BL 14/21	2	449,17 m <sup>2</sup>
221	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-170	BL 14S/05	2	449,17 m <sup>2</sup>
222	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-171	BL 14S/06	2	449,17 m <sup>2</sup>
223	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-172	BL 14S/07	2	449,17 m <sup>2</sup>

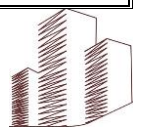




224	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-173	BL 14S/08	2	449,17 m <sup>2</sup>
225	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-174	BL 14S/09	2	449,17 m <sup>2</sup>
226	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-175	BL 14S/10	2	449,17 m <sup>2</sup>
227	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-176	BL 14S/11	2	449,17 m <sup>2</sup>
228	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-177	BL 14S/12	2	449,17 m <sup>2</sup>
229	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-178	BL 14S/13	2	449,17 m <sup>2</sup>
230	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-179	BL 14S/16	2	449,17 m <sup>2</sup>
231	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-18	BL 14/20	2	449,17 m <sup>2</sup>
232	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-180	BL 15/01	2	540,03 m <sup>2</sup>
233	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-181	BL 15/02	2	540,03 m <sup>2</sup>
234	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-182	BL 15/03	2	540,03 m <sup>2</sup>
235	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-183	BL 15/04	2	540,03 m <sup>2</sup>
236	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-184	BL 15/05	2	540,03 m <sup>2</sup>
237	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-185	BL 15/06	2	540,03 m <sup>2</sup>
238	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-186	BL 15/07	2	540,03 m <sup>2</sup>
239	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-187	BL 15/08	2	540,03 m <sup>2</sup>
240	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-188	BL 15/09	2	540,03 m <sup>2</sup>
241	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-189	BL 15/10	2	540,03 m <sup>2</sup>
242	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-19	BL 13A/25	1	517,97 m <sup>2</sup>
243	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-190	BL 15/11	2	540,03 m <sup>2</sup>
244	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-191	BL 15/12	2	540,03 m <sup>2</sup>
245	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-192	BL 15/13	2	540,03 m <sup>2</sup>
246	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-193	BL 15/14	2	540,03 m <sup>2</sup>
247	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-194	BL 15/15	2	540,03 m <sup>2</sup>
248	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-195	BL 15/16	2	540,03 m <sup>2</sup>
249	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-196	T2	2	5.068,10 m <sup>2</sup>
250	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-197	T3-1	1	562,80 m <sup>2</sup>
251	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-198	T3-2	1	576,00 m <sup>2</sup>
252	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-199	T3-3	1	427,14 m <sup>2</sup>
253	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-2	BL 11A/02	1	452,16 m <sup>2</sup>
254	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-20	BL 12S/19	1	368,50 m <sup>2</sup>
255	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-200	T3-4	1	562,80 m <sup>2</sup>
256	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-201	T3-5	1	427,14 m <sup>2</sup>
257	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-202	T3-6	1	427,14 m <sup>2</sup>
258	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-203	T3-7	1	576,00 m <sup>2</sup>
259	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-204	T3-8	1	427,14 m <sup>2</sup>
260	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-205	T3-9	1	576,00 m <sup>2</sup>
261	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-206	T3-10	1	562,80 m <sup>2</sup>
262	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-207	T3-11	0	11.942,03 m <sup>2</sup>
263	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-208	T3 TRAFİ	0	0,00 m <sup>2</sup>
264	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-209	T4-1	0	576,00 m <sup>2</sup>
265	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-21	BL 12S/18	1	368,50 m <sup>2</sup>
266	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-210	T4-2	0	426,50 m <sup>2</sup>
267	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-211	T4-3	0	426,50 m <sup>2</sup>
268	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-212	T4-4	0	576,00 m <sup>2</sup>
269	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-213	T4-5	0	426,50 m <sup>2</sup>
270	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-214	T4-6	0	576,00 m <sup>2</sup>
271	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-215	T4-7	0	6.571,63 m <sup>2</sup>
272	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-216	D1-01 OTO PARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
273	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-217	D2-01 OTO PARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
274	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-218	D2-02 OTO PARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
275	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-219	D2-03 OTO PARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
276	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-22	S1-SOSYAL TESİS	0	0,00 m <sup>2</sup>
277	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-220	D2-04 OTO PARK	0	0,00 m <sup>2</sup>



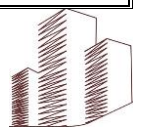
278	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-221	D3-01 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
279	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-222	D3-02 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
280	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-223	D3-03 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
281	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-224	D3-04 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
282	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-225	D4-01 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
283	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-226	D4-02 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
284	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-227	D4-03 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
285	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-228	D5-01 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
286	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-229	D5-02 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
287	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-23	S2- SOSYAL TESİS	0	0,00 m <sup>2</sup>
288	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-230	D5-03 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
289	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-231	D5-04 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
290	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-232	D6-01 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
291	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-233	E3-01 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
292	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-234	E3-02 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
293	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-235	E3-03 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
294	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-236	E4-01 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
295	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-237	E4-02 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
296	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-238	E4-03 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
297	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-239	E4-04 TRAFO	0	0,00 m <sup>2</sup>
298	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-24	S3- SOSYAL TESİS	0	0,00 m <sup>2</sup>
299	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-240	E5-01 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
300	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-241	E5-02 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
301	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-242	E5-03 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
302	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-243	E6-01 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
303	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-244	E6-02 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
304	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-245	E6-03 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
305	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-246	F3-01 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
306	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-247	F4-01 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
307	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-248	F4-02 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
308	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-249	F5-01 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
309	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-25	S4- SOSYAL TESİS	0	0,00 m <sup>2</sup>
310	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-250	F5-02 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
311	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-251	F5-03 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
312	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-252	F5-04 TRAFO	0	0,00 m <sup>2</sup>
313	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-253	F6-01 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
314	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-254	F6-02 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
315	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-255	F6-03 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
316	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-256	F6-04 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
317	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-257	F7-01 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
318	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-258	F7-02 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
319	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-259	F7-03 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
320	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-26	BL 13A/01	1	517,97 m <sup>2</sup>
321	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-260	F7-04 OTOPARK	0	0,00 m <sup>2</sup>
322	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-261	GÜVENLİK KULÜBESİ 1	0	0,00 m <sup>2</sup>
323	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-262	GÜVENLİK KULÜBESİ 2	0	0,00 m <sup>2</sup>
324	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-27	BL 13A/02	1	517,97 m <sup>2</sup>
325	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-28	BL 13A/03	1	517,97 m <sup>2</sup>
326	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-29	BL 13A/04	1	517,97 m <sup>2</sup>
327	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-3	BL 11A/18	1	452,16 m <sup>2</sup>
328	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-30	BL 13A/05	1	517,97 m <sup>2</sup>
329	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-31	BL 13A/06	1	517,97 m <sup>2</sup>
330	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-32	BL 13A/07	1	517,97 m <sup>2</sup>
331	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-33	BL 13A/08	1	517,97 m <sup>2</sup>



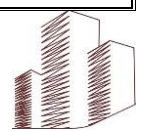
332	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-34	BL 13A/09	1	517,97 m <sup>2</sup>
333	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-35	BL 13A/10	1	517,97 m <sup>2</sup>
334	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-36	BL 13A/11	1	517,97 m <sup>2</sup>
335	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-37	BL 13A/12	1	517,97 m <sup>2</sup>
336	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-38	BL 13A/13	1	517,97 m <sup>2</sup>
337	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-39	BL 13A/14	1	517,97 m <sup>2</sup>
338	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-4	BL 12/19	1	368,50 m <sup>2</sup>
339	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-40	BL 13A/15	1	517,97 m <sup>2</sup>
340	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-41	BL 13A/16	1	517,97 m <sup>2</sup>
341	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-42	BL 13A/17	1	517,97 m <sup>2</sup>
342	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-43	BL 13A/18	1	517,97 m <sup>2</sup>
343	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-44	BL 13A/19	1	517,97 m <sup>2</sup>
344	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-45	BL 13A/20	1	517,97 m <sup>2</sup>
345	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-46	BL 13A/21	1	517,97 m <sup>2</sup>
346	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-47	BL 13A/22	1	517,97 m <sup>2</sup>
347	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-48	BL 13A/23	1	517,97 m <sup>2</sup>
348	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-49	BL 13A/24	1	517,97 m <sup>2</sup>
349	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-5	BL 15/18	2	540,03 m <sup>2</sup>
350	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-50	BL 12S/17	1	368,50 m <sup>2</sup>
351	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-6	BL 12/20	1	368,50 m <sup>2</sup>
352	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-7	BL 12/21	1	368,50 m <sup>2</sup>
353	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-8	BL 12S/03	1	368,50 m <sup>2</sup>
354	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-85	BL 12/01	1	368,50 m <sup>2</sup>
355	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-86	BL 12/02	1	368,50 m <sup>2</sup>
356	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-87	BL 12/03	1	368,50 m <sup>2</sup>
357	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-88	BL 12/04	1	368,50 m <sup>2</sup>
358	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-89	BL 12/05	1	368,50 m <sup>2</sup>
359	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-9	BL 12S/02	1	368,50 m <sup>2</sup>
360	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-90	BL 12/06	1	368,50 m <sup>2</sup>
361	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-91	BL 12/07	1	368,50 m <sup>2</sup>
362	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-92	BL 12/08	1	368,50 m <sup>2</sup>
363	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-93	BL 12/09	1	368,50 m <sup>2</sup>
364	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-94	BL 12/10	1	368,50 m <sup>2</sup>
365	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-95	BL 12/11	1	368,50 m <sup>2</sup>
366	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-96	BL 12/12	1	368,50 m <sup>2</sup>
367	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-97	BL 12/13	1	368,50 m <sup>2</sup>
368	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-98	BL 12/14	1	368,50 m <sup>2</sup>
369	0	3202	YENİ YAPI RUHSATI	30.10.2020	24046-99	BL 12/15	1	368,50 m <sup>2</sup>

### İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI
1	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	53	B0 KAPALI OTOPARK	0	1.725,00 m <sup>2</sup>
2	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	54	B1-01 OTOPARK	0	363,25 m <sup>2</sup>
3	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	55	B1-02 OTOPARK	0	210,57 m <sup>2</sup>
4	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	56	B1-03 OTOPARK	0	330,23 m <sup>2</sup>
5	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	57	B1-04 OTOPARK	0	211,80 m <sup>2</sup>
6	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	58	B1-05 OTOPARK	0	227,40 m <sup>2</sup>
7	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	59	B1-06 OTOPARK	0	281,17 m <sup>2</sup>
8	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	60	B1-07 OTOPARK	0	370,54 m <sup>2</sup>
9	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	61	B1-08 OTOPARK	0	304,77 m <sup>2</sup>
10	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	62	B1-09 OTOPARK	0	174,04 m <sup>2</sup>
11	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	63	B2-01 OTOPARK	0	306,16 m <sup>2</sup>
12	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	64	B2-02 OTOPARK	0	312,94 m <sup>2</sup>

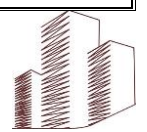


13	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	65	B2-03 OTOPARK	0	355,28 m <sup>2</sup>
14	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	66	B2-04 OTOPARK	0	327,78 m <sup>2</sup>
15	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	67	B2-05 OTOPARK	0	343,43 m <sup>2</sup>
16	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	68	B2-06 OTOPARK	0	399,90 m <sup>2</sup>
17	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	69	B2-07 OTOPARK	0	302,06 m <sup>2</sup>
18	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	70	B2-08 OTOPARK	0	129,79 m <sup>2</sup>
19	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	71	B2-09 OTOPARK	0	333,70 m <sup>2</sup>
20	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	72	B2-10 OTOPARK	0	229,88 m <sup>2</sup>
21	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	73	B2-11 OTOPARK	0	129,83 m <sup>2</sup>
22	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	74	B2-12 OTOPARK	0	309,82 m <sup>2</sup>
23	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	75	B2-13 OTOPARK	0	238,23 m <sup>2</sup>
24	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	76	B2-14 OTOPARK	0	209,56 m <sup>2</sup>
25	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	77	B3-01 OTOPARK	0	326,99 m <sup>2</sup>
26	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	78	B3-02 OTOPARK	0	101,97 m <sup>2</sup>
27	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	79	B3-03 OTOPARK	0	379,89 m <sup>2</sup>
28	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	80	B3-04 OTOPARK	0	269,25 m <sup>2</sup>
29	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	81	B3-05 OTOPARK	0	299,95 m <sup>2</sup>
30	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	82	B3-06 OTOPARK	0	370,62 m <sup>2</sup>
31	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	83	B3-07 OTOPARK	0	451,26 m <sup>2</sup>
32	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	84	B3-09 OTOPARK	0	366,75 m <sup>2</sup>
33	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	85	B3-10 OTOPARK	0	221,20 m <sup>2</sup>
34	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	86	B3-11 OTOPARK	0	319,26 m <sup>2</sup>
35	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	87	B3-12 OTOPARK	0	356,41 m <sup>2</sup>
36	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	88	B3-13 OTOPARK	0	273,18 m <sup>2</sup>
37	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	89	B3-14 OTOPARK	0	228,25 m <sup>2</sup>
38	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	90	B3-15 OTOPARK	0	248,91 m <sup>2</sup>
39	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	91	B4-01 OTOPARK	0	869,00 m <sup>2</sup>
40	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	92	B4-04 OTOPARK	0	604,70 m <sup>2</sup>
41	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	93	B4-06 TRAFİ	0	329,02 m <sup>2</sup>
42	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	94	B4-07 OTOPARK	0	256,76 m <sup>2</sup>
43	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	95	B5-01 OTOPARK	0	1.001,94 m <sup>2</sup>
44	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	96	B5-02 OTOPARK	0	1.627,06 m <sup>2</sup>
45	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	97	B5-03 OTOPARK	0	952,00 m <sup>2</sup>
46	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	98	B6 KAPALI OTOPARK	0	1.288,38 m <sup>2</sup>
47	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	99	BL 01/1	2	404,44 m <sup>2</sup>
56	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	108	BL 01/10	2	404,44 m <sup>2</sup>
57	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	109	BL 01/11	2	404,44 m <sup>2</sup>
58	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	110	BL 01/12	2	404,44 m <sup>2</sup>
59	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	111	BL 01/13	2	404,44 m <sup>2</sup>
60	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	112	BL 01/14	2	404,44 m <sup>2</sup>
61	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	113	BL 01/15	2	404,44 m <sup>2</sup>
62	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	114	BL 01/16	2	404,44 m <sup>2</sup>
63	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	115	BL 01/17	2	404,44 m <sup>2</sup>
64	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	116	BL 01/18	2	404,44 m <sup>2</sup>
65	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	117	BL 01/19	2	404,44 m <sup>2</sup>
48	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	100	BL 01/2	2	404,44 m <sup>2</sup>
66	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	118	BL 01/20	2	404,44 m <sup>2</sup>
49	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	101	BL 01/3	2	404,44 m <sup>2</sup>
50	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	102	BL 01/4	2	404,44 m <sup>2</sup>
51	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	103	BL 01/5	2	404,44 m <sup>2</sup>
52	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	104	BL 01/6	2	404,44 m <sup>2</sup>
53	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	105	BL 01/7	2	404,44 m <sup>2</sup>
54	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	106	BL 01/8	2	404,44 m <sup>2</sup>
55	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	107	BL 01/9	2	404,44 m <sup>2</sup>

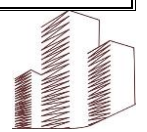




67	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	119	BL 02A/1	1	204,54 m <sup>2</sup>
76	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	128	BL 02A/10	1	204,54 m <sup>2</sup>
77	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	129	BL 02A/11	1	204,54 m <sup>2</sup>
78	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	130	BL 02A/12	1	204,54 m <sup>2</sup>
79	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	131	BL 02A/13	1	204,54 m <sup>2</sup>
80	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	132	BL 02A/14	1	204,54 m <sup>2</sup>
81	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	133	BL 02A/15	1	204,54 m <sup>2</sup>
82	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	134	BL 02A/16	1	204,54 m <sup>2</sup>
83	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	135	BL 02A/17	1	204,54 m <sup>2</sup>
84	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	136	BL 02A/18	1	204,54 m <sup>2</sup>
85	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	137	BL 02A/19	1	204,54 m <sup>2</sup>
68	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	120	BL 02A/2	1	204,54 m <sup>2</sup>
86	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	138	BL 02A/20	1	204,54 m <sup>2</sup>
87	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	139	BL 02A/21	1	204,54 m <sup>2</sup>
88	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	140	BL 02A/22	1	204,54 m <sup>2</sup>
89	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	141	BL 02A/23	1	204,54 m <sup>2</sup>
90	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	142	BL 02A/24	1	204,54 m <sup>2</sup>
91	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	143	BL 02A/25	1	204,54 m <sup>2</sup>
92	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	144	BL 02A/26	1	204,54 m <sup>2</sup>
93	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	145	BL 02A/27	1	204,54 m <sup>2</sup>
94	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	146	BL 02A/28	1	204,54 m <sup>2</sup>
95	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	147	BL 02A/29	1	204,54 m <sup>2</sup>
69	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	121	BL 02A/3	1	204,54 m <sup>2</sup>
96	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	148	BL 02A/30	1	204,54 m <sup>2</sup>
97	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	149	BL 02A/31	1	204,54 m <sup>2</sup>
98	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	150	BL 02A/32	1	204,54 m <sup>2</sup>
99	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	151	BL 02A/33	1	204,54 m <sup>2</sup>
100	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	152	BL 02A/34	1	204,54 m <sup>2</sup>
101	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	153	BL 02A/35	1	204,54 m <sup>2</sup>
102	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	154	BL 02A/36	1	204,54 m <sup>2</sup>
103	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	155	BL 02A/37	1	204,54 m <sup>2</sup>
104	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	156	BL 02A/38	1	204,54 m <sup>2</sup>
105	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	157	BL 02A/39	1	204,54 m <sup>2</sup>
70	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	122	BL 02A/4	1	204,54 m <sup>2</sup>
106	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	158	BL 02A/40	1	204,54 m <sup>2</sup>
107	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	159	BL 02A/41	1	204,54 m <sup>2</sup>
108	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	160	BL 02A/42	1	204,54 m <sup>2</sup>
109	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	161	BL 02A/43	1	204,54 m <sup>2</sup>
110	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	162	BL 02A/44	1	204,54 m <sup>2</sup>
111	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	163	BL 02A/45	1	204,54 m <sup>2</sup>
112	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	164	BL 02A/46	1	204,54 m <sup>2</sup>
113	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	165	BL 02A/47	1	204,54 m <sup>2</sup>
114	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	166	BL 02A/48	1	204,54 m <sup>2</sup>
115	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	167	BL 02A/49	1	204,54 m <sup>2</sup>
71	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	123	BL 02A/5	1	204,54 m <sup>2</sup>
116	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	168	BL 02A/50	1	204,54 m <sup>2</sup>
72	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	124	BL 02A/6	1	204,54 m <sup>2</sup>
73	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	125	BL 02A/7	1	204,54 m <sup>2</sup>
74	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	126	BL 02A/8	1	204,54 m <sup>2</sup>
75	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	127	BL 02A/9	1	204,54 m <sup>2</sup>
260	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	171-1	BL 02B/03	2	363,39 m <sup>2</sup>
269	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	169-1	BL 02B/1	2	363,39 m <sup>2</sup>
270	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	178-1	BL 02B/10	2	363,39 m <sup>2</sup>
271	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	179-1	BL 02B/11	2	363,39 m <sup>2</sup>

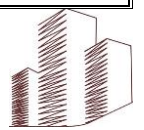


272	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	180-1	BL 02B/12	2	363,39 m <sup>2</sup>
273	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	181-1	BL 02B/13	2	363,39 m <sup>2</sup>
274	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	182-1	BL 02B/14	2	363,39 m <sup>2</sup>
275	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	183-1	BL 02B/15	2	363,39 m <sup>2</sup>
276	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	184-1	BL 02B/16	2	363,39 m <sup>2</sup>
277	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	185-1	BL 02B/17	2	363,39 m <sup>2</sup>
278	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	186-1	BL 02B/18	2	363,39 m <sup>2</sup>
261	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	187-1	BL 02B/19	2	363,39 m <sup>2</sup>
279	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	170-1	BL 02B/2	2	363,39 m <sup>2</sup>
280	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	188-1	BL 02B/20	2	363,39 m <sup>2</sup>
281	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	189-1	BL 02B/21	2	363,39 m <sup>2</sup>
282	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	190-1	BL 02B/22	2	363,39 m <sup>2</sup>
283	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	191-1	BL 02B/23	2	363,39 m <sup>2</sup>
284	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	192-1	BL 02B/24	2	363,39 m <sup>2</sup>
285	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	193-1	BL 02B/25	2	363,39 m <sup>2</sup>
286	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	194-1	BL 02B/26	2	363,39 m <sup>2</sup>
287	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	195-1	BL 02B/27	2	363,39 m <sup>2</sup>
288	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	196-1	BL 02B/28	2	363,39 m <sup>2</sup>
262	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	197-1	BL 02B/29	2	363,39 m <sup>2</sup>
289	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	198-1	BL 02B/30	2	363,39 m <sup>2</sup>
290	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	199-1	BL 02B/31	2	363,39 m <sup>2</sup>
291	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	200-1	BL 02B/32	2	363,39 m <sup>2</sup>
292	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	201-1	BL 02B/33	2	363,39 m <sup>2</sup>
293	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	202-1	BL 02B/34	2	363,39 m <sup>2</sup>
294	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	203-1	BL 02B/35	2	363,39 m <sup>2</sup>
295	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	204-1	BL 02B/36	2	363,39 m <sup>2</sup>
296	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	205-1	BL 02B/37	2	363,39 m <sup>2</sup>
297	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	206-1	BL 02B/38	2	363,39 m <sup>2</sup>
298	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	207-1	BL 02B/39	2	363,39 m <sup>2</sup>
263	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	172-1	BL 02B/4	2	363,39 m <sup>2</sup>
299	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	208-1	BL 02B/40	2	363,39 m <sup>2</sup>
300	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	209-1	BL 02B/41	2	363,39 m <sup>2</sup>
301	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	210-1	BL 02B/42	2	363,39 m <sup>2</sup>
302	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	211-1	BL 02B/43	2	363,39 m <sup>2</sup>
303	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	212-1	BL 02B/44	2	363,39 m <sup>2</sup>
304	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	213-1	BL 02B/45	2	363,39 m <sup>2</sup>
305	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	214-1	BL 02B/46	2	363,39 m <sup>2</sup>
306	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	215-1	BL 02B/47	2	363,39 m <sup>2</sup>
307	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	216-1	BL 02B/48	2	363,39 m <sup>2</sup>
308	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	217-1	BL 02B/49	2	363,39 m <sup>2</sup>
264	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	173-1	BL 02B/5	2	363,39 m <sup>2</sup>
309	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	218-1	BL 02B/50	2	363,39 m <sup>2</sup>
265	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	174-1	BL 02B/6	2	363,39 m <sup>2</sup>
266	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	175-1	BL 02B/7	2	363,39 m <sup>2</sup>
267	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	176-1	BL 02B/8	2	363,39 m <sup>2</sup>
268	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	177-1	BL 02B/9	2	363,39 m <sup>2</sup>
310	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	219-1	BL 03/1	2	324,96 m <sup>2</sup>
319	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	228-1	BL 03/10	2	324,96 m <sup>2</sup>
311	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	220-1	BL 03/2	2	324,96 m <sup>2</sup>
312	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	221-1	BL 03/3	2	324,96 m <sup>2</sup>
313	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	222-1	BL 03/4	2	324,96 m <sup>2</sup>
314	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	223-1	BL 03/5	2	324,96 m <sup>2</sup>
315	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	224-1	BL 03/6	2	324,96 m <sup>2</sup>
316	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	225-1	BL 03/7	2	324,96 m <sup>2</sup>

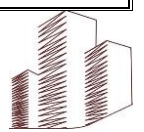




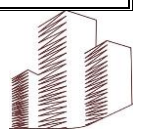
317	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	226-1	BL 03/8	2	324,96 m <sup>2</sup>
318	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	227-1	BL 03/9	2	324,96 m <sup>2</sup>
117	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	229	BL 04/1	2	339,20 m <sup>2</sup>
126	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	238	BL 04/10	2	339,20 m <sup>2</sup>
127	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	239	BL 04/11	2	339,20 m <sup>2</sup>
128	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	240	BL 04/12	2	339,20 m <sup>2</sup>
129	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	241	BL 04/13	2	339,20 m <sup>2</sup>
130	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	242	BL 04/14	2	339,20 m <sup>2</sup>
131	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	243	BL 04/15	2	339,20 m <sup>2</sup>
132	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	244	BL 04/16	2	339,20 m <sup>2</sup>
133	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	245	BL 04/17	2	339,20 m <sup>2</sup>
134	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	246	BL 04/18	2	339,20 m <sup>2</sup>
135	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	247	BL 04/19	2	339,20 m <sup>2</sup>
118	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	230	BL 04/2	2	339,20 m <sup>2</sup>
136	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	248	BL 04/20	2	339,20 m <sup>2</sup>
137	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	249	BL 04/21	2	339,20 m <sup>2</sup>
138	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	250	BL 04/22	2	339,20 m <sup>2</sup>
139	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	251	BL 04/23	2	339,20 m <sup>2</sup>
140	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	252	BL 04/24	2	339,20 m <sup>2</sup>
141	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	253	BL 04/25	2	339,20 m <sup>2</sup>
142	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	254	BL 04/26	2	339,20 m <sup>2</sup>
143	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	255	BL 04/27	2	339,20 m <sup>2</sup>
144	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	256	BL 04/28	2	339,20 m <sup>2</sup>
145	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	257	BL 04/29	2	339,20 m <sup>2</sup>
119	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	231	BL 04/3	2	339,20 m <sup>2</sup>
146	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	258	BL 04/30	2	339,20 m <sup>2</sup>
147	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	259	BL 04/31	2	339,20 m <sup>2</sup>
148	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	260	BL 04/32	2	339,20 m <sup>2</sup>
120	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	232	BL 04/4	2	339,20 m <sup>2</sup>
121	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	233	BL 04/5	2	339,20 m <sup>2</sup>
122	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	234	BL 04/6	2	339,20 m <sup>2</sup>
123	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	235	BL 04/7	2	339,20 m <sup>2</sup>
124	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	236	BL 04/8	2	339,20 m <sup>2</sup>
125	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	237	BL 04/9	2	339,20 m <sup>2</sup>
149	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	261	BL 05/01	2	449,70 m <sup>2</sup>
158	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	270	BL 05/10	2	449,70 m <sup>2</sup>
159	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	271	BL 05/11	2	449,70 m <sup>2</sup>
160	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	272	BL 05/12	2	449,70 m <sup>2</sup>
161	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	273	BL 05/13	2	449,70 m <sup>2</sup>
162	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	274	BL 05/14	2	449,70 m <sup>2</sup>
163	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	275	BL 05/15	2	449,70 m <sup>2</sup>
164	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	276	BL 05/16	2	449,70 m <sup>2</sup>
165	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	277	BL 05/17	2	449,70 m <sup>2</sup>
166	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	278	BL 05/18	2	449,70 m <sup>2</sup>
167	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	279	BL 05/19	2	449,70 m <sup>2</sup>
150	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	262	BL 05/2	2	449,70 m <sup>2</sup>
168	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	280	BL 05/20	2	449,70 m <sup>2</sup>
169	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	281	BL 05/21	2	449,70 m <sup>2</sup>
170	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	282	BL 05/22	2	449,70 m <sup>2</sup>
171	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	283	BL 05/23	2	449,70 m <sup>2</sup>
172	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	284	BL 05/24	2	449,70 m <sup>2</sup>
173	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	285	BL 05/25	2	449,70 m <sup>2</sup>
174	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	286	BL 05/26	2	449,70 m <sup>2</sup>
175	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	287	BL 05/27	2	449,70 m <sup>2</sup>



176	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	288	BL 05/28	2	449,70 m <sup>2</sup>
177	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	289	BL 05/29	2	449,70 m <sup>2</sup>
151	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	263	BL 05/3	2	449,70 m <sup>2</sup>
178	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	290	BL 05/30	2	449,70 m <sup>2</sup>
179	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	291	BL 05/31	2	449,70 m <sup>2</sup>
180	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	292	BL 05/32	2	449,70 m <sup>2</sup>
181	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	293	BL 05/33	2	449,70 m <sup>2</sup>
182	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	294	BL 05/34	2	449,70 m <sup>2</sup>
183	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	295	BL 05/35	2	449,70 m <sup>2</sup>
184	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	296	BL 05/36	2	449,70 m <sup>2</sup>
185	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	297	BL 05/37	2	449,70 m <sup>2</sup>
186	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	298	BL 05/38	2	449,70 m <sup>2</sup>
187	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	299	BL 05/39	2	449,70 m <sup>2</sup>
152	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	264	BL 05/4	2	449,70 m <sup>2</sup>
188	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	300	BL 05/40	2	449,70 m <sup>2</sup>
189	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	301	BL 05/41	2	449,70 m <sup>2</sup>
190	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	302	BL 05/42	2	449,70 m <sup>2</sup>
191	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	303	BL 05/43	2	449,70 m <sup>2</sup>
192	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	304	BL 05/44	2	449,70 m <sup>2</sup>
193	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	305	BL 05/45	2	449,70 m <sup>2</sup>
194	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	306	BL 05/46	2	449,70 m <sup>2</sup>
195	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	307	BL 05/47	2	449,70 m <sup>2</sup>
196	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	308	BL 05/48	2	449,70 m <sup>2</sup>
197	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	309	BL 05/49	2	449,70 m <sup>2</sup>
153	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	265	BL 05/5	2	449,70 m <sup>2</sup>
198	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	310	BL 05/50	2	449,70 m <sup>2</sup>
199	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	311	BL 05/51	2	449,70 m <sup>2</sup>
200	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	312	BL 05/52	2	449,70 m <sup>2</sup>
201	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	313	BL 05/53	2	449,70 m <sup>2</sup>
154	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	266	BL 05/6	2	449,70 m <sup>2</sup>
155	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	267	BL 05/7	2	449,70 m <sup>2</sup>
156	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	268	BL 05/8	2	449,70 m <sup>2</sup>
157	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	269	BL 05/9	2	449,70 m <sup>2</sup>
202	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	314	BL 06/1	2	357,32 m <sup>2</sup>
211	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	323	BL 06/10	2	357,32 m <sup>2</sup>
212	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	324	BL 06/11	2	357,32 m <sup>2</sup>
213	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	325	BL 06/12	2	357,32 m <sup>2</sup>
214	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	326	BL 06/13	2	357,32 m <sup>2</sup>
203	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	315	BL 06/2	2	357,32 m <sup>2</sup>
204	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	316	BL 06/3	2	357,32 m <sup>2</sup>
205	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	317	BL 06/4	2	357,32 m <sup>2</sup>
206	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	318	BL 06/5	2	357,32 m <sup>2</sup>
207	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	319	BL 06/6	2	357,32 m <sup>2</sup>
208	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	320	BL 06/7	2	357,32 m <sup>2</sup>
209	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	321	BL 06/8	2	357,32 m <sup>2</sup>
210	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	322	BL 06/9	2	357,32 m <sup>2</sup>
215	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	327	BL 07A/1	2	363,13 m <sup>2</sup>
216	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	328	BL 07A/2	2	363,13 m <sup>2</sup>
217	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	329	BL 07A/3	2	363,13 m <sup>2</sup>
218	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	330	BL 07A/4	2	363,13 m <sup>2</sup>
219	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	331	BL 07A/5	2	363,13 m <sup>2</sup>
220	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	332	BL 07B/1	2	364,13 m <sup>2</sup>
221	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	333	BL 07B/2	2	364,13 m <sup>2</sup>
222	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	334	BL 07B/3	2	364,13 m <sup>2</sup>



223	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	335	BL 07B/4	2	364,13 m <sup>2</sup>
224	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	336	BL 07B/5	2	364,13 m <sup>2</sup>
225	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	337	BL 08/1	2	526,38 m <sup>2</sup>
234	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	346	BL 08/10	2	526,38 m <sup>2</sup>
235	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	347	BL 08/11	2	526,38 m <sup>2</sup>
236	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	348	BL 08/12	2	526,38 m <sup>2</sup>
237	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	349	BL 08/13	2	526,38 m <sup>2</sup>
226	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	338	BL 08/2	2	526,38 m <sup>2</sup>
227	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	339	BL 08/3	2	526,38 m <sup>2</sup>
228	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	340	BL 08/4	2	526,38 m <sup>2</sup>
229	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	341	BL 08/5	2	526,38 m <sup>2</sup>
230	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	342	BL 08/6	2	526,38 m <sup>2</sup>
231	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	343	BL 08/7	2	526,38 m <sup>2</sup>
232	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	344	BL 08/8	2	526,38 m <sup>2</sup>
233	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	345	BL 08/9	2	526,38 m <sup>2</sup>
238	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	350	BL 09/1	2	502,25 m <sup>2</sup>
247	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	359	BL 09/10	2	502,25 m <sup>2</sup>
248	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	360	BL 09/11	2	502,25 m <sup>2</sup>
249	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	361	BL 09/12	2	502,25 m <sup>2</sup>
250	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	362	BL 09/13	2	502,25 m <sup>2</sup>
239	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	351	BL 09/2	2	502,25 m <sup>2</sup>
240	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	352	BL 09/3	2	502,25 m <sup>2</sup>
241	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	353	BL 09/4	2	502,25 m <sup>2</sup>
242	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	354	BL 09/5	2	502,25 m <sup>2</sup>
243	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	355	BL 09/6	2	502,25 m <sup>2</sup>
244	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	356	BL 09/7	2	502,25 m <sup>2</sup>
245	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	357	BL 09/8	2	502,25 m <sup>2</sup>
246	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	358	BL 09/9	2	502,25 m <sup>2</sup>
251	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	363	BL 10/1	2	598,48 m <sup>2</sup>
252	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	364	BL 10/2	2	598,48 m <sup>2</sup>
253	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	365	BL 10/3	2	598,48 m <sup>2</sup>
254	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	366	BL 10/4	2	598,48 m <sup>2</sup>
255	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	367	BL 10/5	2	598,48 m <sup>2</sup>
256	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	368	BL 10/6	2	598,48 m <sup>2</sup>
257	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	369	BL 10/7	2	598,48 m <sup>2</sup>
258	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	370	BL 10/8	2	598,48 m <sup>2</sup>
335	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	371-1	BL 11/01 HAVUZ	0	53,58 m <sup>2</sup>
344	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	372-1	BL 11/02 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
345	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	373-1	BL 11/03 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
346	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	374-1	BL 11/04 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
347	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	375-1	BL 11/05 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
348	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	376-1	BL 11/06 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
348	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	377-1	BL 11/07 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
336	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	378-1	BL 11/08 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
337	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	379-1	BL 11/09 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
338	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	386-1	BL 11/1	1	467,82 m <sup>2</sup>
339	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	395-1	BL 11/10	1	467,82 m <sup>2</sup>
340	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	380-1	BL 11/10 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
341	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	396-1	BL 11/11	1	467,82 m <sup>2</sup>
342	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	381-1	BL 11/11 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
343	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	397-1	BL 11/12	1	467,82 m <sup>2</sup>
320	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	382-1	BL 11/12 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
321	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	398-1	BL 11/13	1	467,82 m <sup>2</sup>
322	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	383-1	BL 11/13 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>



323	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	399-1	BL 11/14	1	467,82 m <sup>2</sup>
324	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	384-1	BL 11/14 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
325	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	400-1	BL 11/15	1	467,82 m <sup>2</sup>
326	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	385-1	BL 11/15 HAVUZ	0	0,00 m <sup>2</sup>
327	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	387-1	BL 11/2	1	467,82 m <sup>2</sup>
328	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	388-1	BL 11/3	1	467,82 m <sup>2</sup>
329	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	389-1	BL 11/4	1	467,82 m <sup>2</sup>
330	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	390-1	BL 11/5	1	467,82 m <sup>2</sup>
331	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	391-1	BL 11/6	1	467,82 m <sup>2</sup>
332	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	392-1	BL 11/7	1	467,82 m <sup>2</sup>
333	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	393-1	BL 11/8	1	467,82 m <sup>2</sup>
334	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	10.06.2021	394-1	BL 11/9	1	467,82 m <sup>2</sup>
259	0	3202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	6.06.2021	402	TRAFİ MERKEZİ-1	0	0,00 m <sup>2</sup>

### 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

29.11.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan Çayağzı(Riva) Mahallesi, 0 Ada 3201 Parsel olan "Özel Orman" vasıflı olup, mahallen orman olarak kullanılmaktadır. Taşınmazlardan Çayağzı(Riva) Mahallesi, 0 Ada 3202 Parsel olan "Arsa" vasıflı olup, mahallen üzerinde inşaat halinde proje olup, mevcut kullanım durumu oluşmamıştır.

### 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmazlar halihazırda kullanılmamaktadır. Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBIS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu;

Taşınmazlardan 0 Ada 3201 Parsel 07.02.2017 tarih 1355 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına Satış işlemiyle tescil olmuştur.

Taşınmazlardan 0 Ada 3202 Parselde 05.12.2021 tarih 17557 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına Kat İrtifakı Tesisi işlemiyle tescil olmuştur.

### 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri incelenmiştir.

#### Beyanlar Hanesinde

- Taşınmazlarda 0 Ada 3202 Parseldeki bağımsız bölümlerin Yönetim Planı 03.11.2021 tarihlidir. ( 15.12.221 - 17557 )

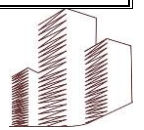
- Taşınmazlarda 0 Ada 3202 Parsel üzerinde "1671,1822,1887,1967,1977,2039 Parseller Bu ve Talep Namesinde Yazılı Diğer Parsellerin Müşterek Methalidir. 26/03/1974 Y: 388 Ortak yerlerin belirtilmesi bulunmaktadır. " beyanı bulunmaktadır. ( 29.09.221 - 13080 )

#### Şerhler Hanesinde

- Taşınmazlarda 0 Ada 3202 Parseldeki bağımsız bölümler üzerinde "0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 16458-16459-16460-16461-16462-16463-16470 TM veKablo geçiş yeri olarak 99 yıllığı 1 Krş.bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi vardır. )" şerhi bulunmaktadır. ( 01.03.2021 - 3249 )

- Taşınmazlarda 0 Ada 3202 Parseldeki bağımsız bölümler üzerinde "0.99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞI 1.KRŞ. BEDELLE 16443 TM-16444 TM-16445 TM-16446 TM-16447 TM-16448 TM-16458 TM-16459 TM-16460 TM-16461 TM-16462 TM-16463 TM-16470 TM-REZERV TR.NOLU 16435.31 M2 TRAFİ MERKEZİ VE KABLO GEÇİŞ YERİ )" şerhi bulunmaktadır. ( 22.10.2021 - 14525 )

- Taşınmazlarda 0 Ada 3202 Parseldeki bağımsız bölümler üzerinde "0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞINA 0,01 KURUŞBEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR. )" şerhi bulunmaktadır. ( 12.01.2023 - 873 )



### **Rehinler Hanesinde**

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde**

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### **3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu**

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Beykoz Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre;

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 Ada 3201 Parsel mer-i imar planına göre "Özel Orman" lejantı içerisinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 Ada 3202 Parsel mer-i imar planına göre "Konut" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 2 kat, E:0.20 ve Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

#### **3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama**

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmazlar özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

#### **3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:**

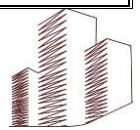
Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

### **3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının d) "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir." bendi gereği taşınmazlardan 0 Ada 3201 Parselin "Arsa" başlığı altında ve taşınmazlardan 0 Ada 3202 Parselin "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

### **3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,**

Değerleme konusu taşınmazlar yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Taşınmazların üzerindeki projeye ait yapı denetim firmalarının SALT YAPI DENETİM LTD. ŞTİ., PERGEL YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ, EKSENEL YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ ve İSTANBUL SAYHAN YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ olduğu belirlenmiştir.





**3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 Ada 3201 Parsel, tapuda “Özel Orman” nitelikli olup henüz kat irtifakı / kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

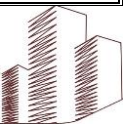
Değerleme konusu taşınmazlardan 0 Ada 3202 Parsel, tapuda “Arsa” nitelikli olup henüz kat irtifakı kurulmuş olup, henüz kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

Belediyesinde ve yerinde yapılan tespitlerde taşınmazlardan 0 Ada 3202 üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yürütülen Düşler Vadisi isimli karma proje geliştirilmektedir. Değerleme, projedeki oluşmuş bağımsız bölümlere yönelik yapılmıştır.

**3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama**

Rapora konu 0 ada 3202 parsel üzerinde yer alan proje için, Yüklenici firma Yılmaz İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş. ile Emlak Konut GYO arasında Arsa Satış Karşılığı Toplam Geliri 3.808.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %25 ve Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 952.000.000 TL+KDV’yi bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre yüklenici Payı Gelir Oranı %75 olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri de 2.856.000.000 TL+KDV’dir. Sözleşme detayı rapor eklerinde bulunmaktadır.

Bununla birlikte değerlendirme konusu parseller üzerinde yer alan proje, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. ve Galatasaray Spor Kulübü Derneği arasında 29.06.2016 tarihli protokol ve 27.12.2016 tarihli ek protokol imzalanmıştır. İlgili protokollere göre Şirket Payı Toplam Geliri %80’i Galatasaray Spor Kulübü Derneği’ne, %20’si Emlak Konut GYO A.Ş.’ye ait olmak üzere paylaşım yapılacaktır.

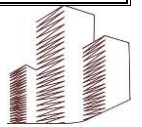




## Bölüm 4

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
  - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
  - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



## 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

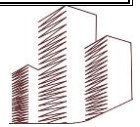
İstanbul İli, Beykoz, Çayağzı(Riva), 0 Ada 3201 Parsel olan “Özel Orman” vasıflı taşınmaz ile 0 Ada 3202 Parsel olan “Arsa” vasıflı taşınmazlar olan projedir. İstanbul Beykoz ilçesinde yer alan Düşler Vadisi Projesi, şehrin gürültüsünden uzak, doğayla iç içe bir yaşam alanı sunan ve benzersiz bir doğal güzellik ile tarihi zenginliğin birleştiği bir bölgededir. Beykoz, İstanbul’un Asya yakasında yer alan ve Boğaz’a kıyısı olan bir ilçedir. Bu bölge, ormanlık alanları, yeşil doğası ve sakin atmosferi ile bilinir. Düşler Vadisi Projesi de tam olarak bu doğal dokuyu yansıtarak, sakinlerine huzurlu ve modern bir yaşam sunmayı amaçlamaktadır. Beykoz’un tarihi geçmişi, Osmanlı dönemine kadar uzanır ve bu zengin tarih, ilçedeki köşkler, yalılar ve tarihi yapılarla kendini gösterir. Düşler Vadisi, bu tarihi zenginliği modern yaşamla buluştururken, bölgenin doğal yapısına saygı göstererek tasarlanmıştır. Bölgede geniş ormanlık alanlar, şelaleler, göletler ve yürüyüş yolları gibi doğa dostu unsurlar yer almakta, sakinlerine doğayla iç içe bir yaşam vaat etmektedir. Ayrıca, İstanbul’un yoğun temposundan uzaklaşmak isteyenler için Beykoz, şehir merkezine kolay ulaşım imkanları sunan bir konumda olup, önemli ulaşım arterlerine yakınlığıyla da dikkat çeker. Bölgede gelişen konut projeleri ve modern altyapı, Düşler Vadisi gibi projelerin daha fazla tercih edilmesini sağlamaktadır. Beykoz aynı zamanda, sosyal olanaklar açısından da zengin bir bölgedir. Spor alanları, alışveriş merkezleri, restoranlar ve kültürel etkinliklerle dolu bir yaşam tarzı sunan Düşler Vadisi, sakinlerine konforlu ve keyifli bir yaşam imkanı tanımaktadır. Bu sayede, hem doğa ile iç içe bir yaşam sürmek hem de İstanbul’un merkezine yakın bir konumda olmak isteyenler için ideal bir yerleşim yeri haline gelmektedir.

### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

#### Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaştırma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaştırılan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD’nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal



gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

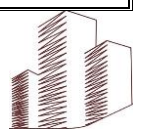
Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasında yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal



afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

### **Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler**

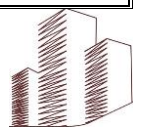
Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde



4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüştür ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

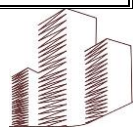
2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Yığma <input type="checkbox"/>	Prefabrik <input type="checkbox"/>
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Yapım yılı	2019	Otopark	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Su	Şebeke	Asansör	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>





#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

#### 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 30
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma, Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	T Bloklar; Zemin Kat BL-12, BL-12S, BL-14, BL-14S, T-3, T-4 Bloklar; 1 Bodrum Kat + Zemin Kat BL-11A, BL-13A, BL-15 Bloklar; 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kat
Yapı Sınıfı	: 4/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 5
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

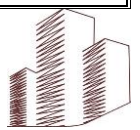
#### 4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Etkenler:

- Taşınmazların yenilenen bölgede olması
- Bölgede kamu kurumlarına yakın olması
- Yeni binada yer alması

##### Olumsuz Etkenler:

- İnşa halinde olması
- Piyasadaki ekonomik dalgalanmalar



#### 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamarlar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

##### 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

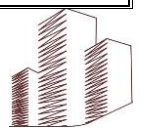
##### 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. 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 olmayacağı kabul edilir.

#### 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.



#### 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışmadır. Bölgede müteahhit girişimi çok yüksek olup, yapılaşma yoğundur. Proje geliştirme yapılmış olup, raporun 4.12 maddesinde detaylıca belirtilmiştir.

#### 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmazlar için öneri imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki konutların m<sup>2</sup> birim fiyatının 80.000,-₺/m<sup>2</sup> olduğu, ticari ünitelerde m<sup>2</sup> birim fiyatının 175.000,-₺/m<sup>2</sup> olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı ~%80 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, meskenlerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %50 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %50 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %60 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %40 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, ticari ünitelerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %50 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %50 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki ticari ünitelerde ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %50 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %50 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %25 olduğu ve iskonto oranının %35 olduğu belirlenmiştir.

Tespit edilen değer, arsanın "Geliştirilmiş Haliyle" yani üzerinde herhangi bir yapı ya da proje olmadan önceki değerini ifade etmektedir. Bu değer, arsanın bulunduğu konum, büyüklük, potansiyel kullanım alanları ve mevcut piyasa koşulları gibi faktörler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ancak, bu değer, yalnızca geliştirilmiş arsa olarak değerlendirilmiş olup, arsanın mevcut durumu ve gelecekteki gelişim potansiyeli göz önüne alındığında, **riskler** de önemli bir rol oynamaktadır.

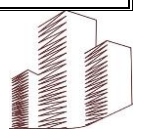
Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa veya inşaatı devam eden proje) değeri, tespit edilen **geliştirilmiş arsa değerinden** %10 oranında iskonto yapılmıştır.

#### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır. Hesap detayı rapor eklerinde yer almaktadır.

#### 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

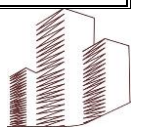


**ARSA EMSAL TABLOSU**

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )
1	Sakalar Group	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan E:0.40, Hmax: 6,50 m yapılaşma koşullarına sahip 2.200 m <sup>2</sup> yüzölçümlü villa parseli arsa 22.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	22.000.000 ₺	2.200,00 m <sup>2</sup>	10.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (530) 645 14 36				
2	Riva Nüans Gayrimenkul	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan E:0.25, Hmax: 6,50 m yapılaşma koşullarına sahip 1.062 m <sup>2</sup> yüzölçümlü villa parseli arsa 20.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	20.000.000 ₺	1.062,00 m <sup>2</sup>	18.832,39 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (533) 747 18 10				
3	Orjin Emlak	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan E:0.25, Hmax: 6,50 m yapılaşma koşullarına sahip 808 m <sup>2</sup> yüzölçümlü villa parseli arsa 15.250.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	15.250.000 ₺	808,00 m <sup>2</sup>	18.873,76 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (545) 912 21 90				
4	Riva Plus Emlak	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan E:0.20, Hmax: 6,50 m yapılaşma koşullarına sahip 999 m <sup>2</sup> yüzölçümlü villa parseli arsa 15.500.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	13.500.000 ₺	999,00 m <sup>2</sup>	13.513,51 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (533) 506 73 99				
5	Riva Kalyon Emlak	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan E:0.20, Hmax: 6,50 m, Ticari + Konut yapılaşma koşullarına sahip 1.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 15.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	15.000.000 ₺	1.000,00 m <sup>2</sup>	15.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (532) 748 94 90				

**ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU**

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Sakalar Group	Riva Nüans Gayrimenkul	Orjin Emlak	Riva Plus Emlak	Riva Kalyon Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (530) 645 14 36	0 (533) 747 18 10	0 (545) 912 21 90	0 (533) 506 73 99	0 (532) 748 94 90
İMAR DURUMU	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	KONUT+TİCARET
SATIŞ FİYATI (₺)	22.000.000 ₺	20.000.000 ₺	15.250.000 ₺	13.500.000 ₺	15.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	19.800.000 ₺	18.000.000 ₺	13.725.000 ₺	12.150.000 ₺	13.500.000 ₺
ARAZİ ALANI (m <sup>2</sup> )	2.200,00 m <sup>2</sup>	1.062,00 m <sup>2</sup>	808,00 m <sup>2</sup>	999,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	9.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.949,15 ₺/m <sup>2</sup>	16.986,39 ₺/m <sup>2</sup>	12.162,16 ₺/m <sup>2</sup>	13.500,00 ₺/m <sup>2</sup>
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	AZ EĞİMLİ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	10%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	-40%	-40%	-35%	-35%	-35%
YAPILAŞMA DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	-20%	-35%	-30%	-25%	-20%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	İYİ
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	-10%
KONUM DURUMU	CADDE-SOKAK	CADDE	CADDE	CADDE	CADDE-SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-60%	-75%	-65%	-60%	-55%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	3.600,00 ₺/m <sup>2</sup>	4.237,29 ₺/m <sup>2</sup>	5.945,24 ₺/m <sup>2</sup>	4.864,86 ₺/m <sup>2</sup>	6.075,00 ₺/m <sup>2</sup>
<b>ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4.944,48 ₺/m<sup>2</sup></b>				

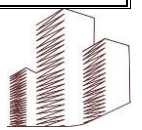


**KONUT EMSAL TABLOSU**

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )
1	Adress Life Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde, 4,5+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 285 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı, villa tipi mesken 27.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	27.000.000 ₺	285,00 m <sup>2</sup>	94.736,84 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (532) 486 73 72				
2	Adress Life Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde, 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 155 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı villa tipi mesken 14.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	14.500.000 ₺	155,00 m <sup>2</sup>	93.548,39 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (532) 486 73 72				
3	Riva Eren Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Kidstown Riva sitesinde, binanın giriş katında yer alan, 4+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 130 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı villa tipi dubleks mesken 10.800.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	10.800.000 ₺	130,00 m <sup>2</sup>	83.076,92 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (533) 290 51 20				
4	Riva Eren Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Kidstown Riva sitesinde, binanın 2. katında yer alan, 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 80 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 7.200.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	7.200.000 ₺	80,00 m <sup>2</sup>	90.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (533) 290 51 20				
5	Riva Nuans Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Riva Flora Evleri sitesinde konumlu, 5+2 kullanım tertibinde, yaklaşık 300 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı villa tipi mesken 20.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	20.000.000 ₺	300,00 m <sup>2</sup>	66.666,67 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (533) 747 18 10				
6	Onursal Emlak Danışmanlığı	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Antriva Evleri sitesinde konumlu, 4+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 325 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı villa tipi mesken 29.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	29.500.000 ₺	325,00 m <sup>2</sup>	90.769,23 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (533) 389 92 40				

**KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU**

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	VİLLA	VİLLA	KONUT	KONUT	VİLLA	VİLLA
İLANA VEREN KİŞİ	Adress Life Gayrimenkul	Adress Life Gayrimenkul	Riva Eren Emlak	Riva Eren Emlak	Riva Nuans Gayrimenkul	Onursal Emlak Danışmanlığı
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 486 73 72	0 (532) 486 73 72	0 (533) 290 51 20	0 (533) 290 51 20	0 (533) 747 18 10	0 (533) 389 92 40
DAİRE TİPİ	4,5+1	2+1	4+1	2+1	5+2	4+1
SATIŞ FİYATI (₺)	27.000.000 ₺	14.500.000 ₺	10.800.000 ₺	7.200.000 ₺	20.000.000 ₺	29.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	24.300.000 ₺	13.050.000 ₺	9.720.000 ₺	6.480.000 ₺	18.000.000 ₺	26.550.000 ₺
BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	285,00 m <sup>2</sup>	155,00 m <sup>2</sup>	130,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>	300,00 m <sup>2</sup>	325,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	85.263,16 ₺/m <sup>2</sup>	84.193,55 ₺/m <sup>2</sup>	74.769,23 ₺/m <sup>2</sup>	81.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	60.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	81.692,31 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	ESKİ	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	GİRİŞ KAT	SON KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	5%	5%	5%	5%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	-10%	-10%	-10%	-15%	-15%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	76.736,84 ₺/m <sup>2</sup>	75.774,19 ₺/m <sup>2</sup>	67.292,31 ₺/m <sup>2</sup>	72.900,00 ₺/m <sup>2</sup>	51.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	69.438,46 ₺/m <sup>2</sup>
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	68.856,97 ₺/m <sup>2</sup>					





DÜKKAN EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )
1	Acarkent Remax 7Tepe	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 70 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanı bulunan dükkan 11.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	11.500.000 ₺	70,00 m <sup>2</sup>	164.285,71 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (545) 445 47 67				
2	Düşler Vadisi Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 75 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanı bulunan dükkan 10.900.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	10.900.000 ₺	75,00 m <sup>2</sup>	145.333,33 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (552) 759 48 28				
3	Sahininden	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 100 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanı bulunan dükkan 17.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	17.500.000 ₺	100,00 m <sup>2</sup>	175.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (532) 303 96 85				
4	Adress Life Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 45 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanı bulunan dükkan 8.700.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	8.700.000 ₺	45,00 m <sup>2</sup>	193.333,33 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (532) 486 73 72				

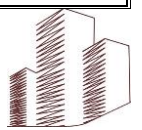
DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Acarkent Remax 7Tepe	Düşler Vadisi Gayrimenkul	Sahininden	Adress Life Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (545) 445 47 67	0 (552) 759 48 28	0 (532) 303 96 85	0 (532) 486 73 72
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	11.500.000 ₺	10.900.000 ₺	17.500.000 ₺	8.700.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	10.350.000 ₺	9.810.000 ₺	15.750.000 ₺	7.830.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	60,00 m <sup>2</sup>	65,00 m <sup>2</sup>	90,00 m <sup>2</sup>	45,00 m <sup>2</sup>
BODRUM KAT ALANI (m <sup>2</sup> ) ( 1/5 )	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
ZEMİN KAT ALANI (m <sup>2</sup> ) ( 1/1 )	60,00 m <sup>2</sup>	65,00 m <sup>2</sup>	90,00 m <sup>2</sup>	45,00 m <sup>2</sup>
ASMA KAT ALANI (m <sup>2</sup> ) ( 1/3 )	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
1. KAT ALANI ( 1/3 )	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	60 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	172.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	150.923,08 ₺/m <sup>2</sup>	175.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	174.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	ÇOK YOĞUN	ÇOK YOĞUN	ÇOK YOĞUN	ÇOK YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	-20%	-20%	-20%	-15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-20%	-20%	-20%	-15%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	138.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	120.738,46 ₺/m <sup>2</sup>	140.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	147.900,00 ₺/m <sup>2</sup>
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	136.659,62 ₺/m <sup>2</sup>			

#### 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

#### 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.



#### **4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar**

Değerleme konusu gayrimenkullerin mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

#### **4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

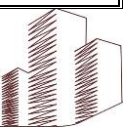
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazların imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

#### **4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

#### **4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları**

Taşınmazların yer aldığı il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40 ile %55 arasında değişebildiği, hasılat paylaşımı modelinde ise girişimci kar beklentisinin genellikle %50 seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar, taşınmazların büyüklüğü, yapılacak projenin kapsamı, toplam getiri potansiyeli ve projenin niteliği gibi faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca, projenin lokasyonu da bu oranlar üzerinde önemli bir etkiye sahiptir; örneğin, daha merkezi veya cazip bölgelerdeki taşınmazlar, daha yüksek kat karşılığı oranları veya daha yüksek kar beklentileriyle değerlendirilebilmektedir. Taşınmazların konumu, altyapı olanakları ve çevredeki gelişmeler gibi unsurlar, projenin getirisini etkileyen temel faktörlerdir. Bunun yanı sıra, projenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, yani inşa edilecek yapının niteliği ve ölçeği, girişimcinin kar beklentisini doğrudan etkileyebilir. Özetle, bu oranlar, taşınmazların özelliklerine ve proje detaylarına göre farklılık göstererek, her bir proje için özelleştirilmiş bir değerlendirme gerektirmektedir.

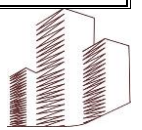


## Bölüm 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumulaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

**FORM**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

### 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gereçekleri

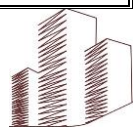
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

### 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parsel üzerinde inşa halindeki ruhsata esas yapılar mevcuttur.

### 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının d) "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir." bendi gereği taşınmazlardan 0 Ada 3201 Parselin "Arsa" başlığı altında ve taşınmazlardan 0 Ada 3202 Parselin "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.



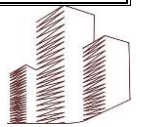
## Bölüm 6

### SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

**FORM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.





## 6. SONUÇ

### 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

### 6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

#### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan; 0 Ada 3101 Parsel olan "Özel Orman" vasıflı taşınmazların mer-i imar planı esas alınarak birim m<sup>2</sup> değeri 900,00 ₺ hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan; 0 Ada 3102 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazların mer-i imar planı esas alınarak birim m<sup>2</sup> değeri 5.850,00 ₺ hesaplanmıştır.

#### Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurulmuş ve değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

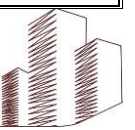
Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara;

KDV HARIÇ PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
PROJENİN KDV HARIÇ MEVCUT DURUM DEĞERİ	10.563.827.371,53 ₺	299.092.497,41 \$	287.618.568,95 €
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	19.126.820.047,55 ₺	541.535.579,33 \$	520.760.934,19 €
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EKGYO PAYINA DÜŞEN DEĞER	4.489.192.827,00 ₺	127.102.029,10 \$	122.226.080,68 €
EKGYO PAYINA DÜŞEN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	4.781.705.011,89 ₺	135.383.894,83 \$	130.190.233,55 €
Merkez bankasının 26.12.2024 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		35,3196 ₺	36,7286 €

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ve GALATASARAY SK İLE YAPILAN PROTOKOL HESAP DETAYI			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
EMLAK KONUT GYO PAYINA DÜŞEN PROJENİN KDV HARIÇ MEVCUT DURUM DEĞERİ	897.838.565,40 ₺	25.420.405,82 \$	24.445.216,14 €
EMLAK KONUT GYO PAYINA DÜŞEN PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KDV HARIÇ MEVCUT DURUM DEĞERİ	956.341.002,38 ₺	27.076.778,97 \$	26.038.046,71 €
Merkez bankasının 26.12.2024 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		35,3196 ₺	36,7286 €

#### İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.



### 6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

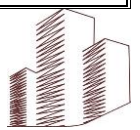
Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara;

KDV DAHİL PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
PROJENİN KDV HARIÇ MEVCUT DURUM DEĞERİ	10.563.827.371,53 ₺	299.092.497,41 \$	287.618.568,95 €
PROJENİN KDV DAHİL MEVCUT DURUM DEĞERİ	12.676.592.845,84 ₺	358.910.996,89 \$	345.142.282,74 €
Merkez bankasının 26.12.2024 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		35,3196 ₺	36,7286 ₺

### 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 27.12.2024 tarihinde 242 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	--



## EKLER

- ✚ EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ✚ TAKYİDAT BELGESİ
- ✚ İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ✚ SAHA FOTOĞRAFLARI
- ✚ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ✚ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

