KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

REFERANS PENDİK PROJESİ

SÖZLEŞMEYE DAYALI HAK ve FAYDALAR

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: KLRGY-2025-00005

Değerleme Tarihi: 31.12.2025

Rapor Tarihi: 08.01.2026

GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	**:**	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	**:**	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	**:**	08.01.2026
Rapor No	**:**	KLRGY-2025-00005
Değerleme Tarihi	**:**	31.12.2025
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Pendik İlçesi Dolayoba mahallesinde yer alan 10510 ada 1 parsel ve 10299 ada 3 parselin 17.01.2022 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesine dayalı hak ve faydalar
Çalışmanın Konusu	**:**	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	**:**	10299 ada 3 parsel:78.620,05 m^2 10510 ada 1 parsel: 11.433,78 m^2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	**:**	Dumlupınar Mah. Tevfik İleri Caddesi Pendik/ İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	**:**	10299 Ada 3 Parsel; Konut Alanı 10510 Ada 1 Parsel; Ticaret Alanı

31.12.2025 Tarihi İtibarı İle

Kiler GYO A.Ş ' ye Ait, Sözleşmeye Dayalı Hak ve Faydalarının Değeri

(KDV Hariç)	**5.811.233.000 TL**
(KDV Dâhil)	6.973.479.600 TL

1.) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2.) KDV oranı %20 kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	:	Kemal ÇETİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1 RAPOR BİLGİLERİ 8

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü 8

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri 8

1.3 Değerleme Tarihi 8

1.4 Dayanak Sözleşmesi 8

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 8

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 9

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 9

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 9

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 9

2.4 İşin Kapsamı 9

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI 10

3.1 Değer Tanımları 10

3.1.1 Pazar Değeri 10

3.1.2 Pazar Kirası 10

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı 10

3.2.1 Pazar Yaklaşımı 10

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı 11

3.2.3 Gelir Yaklaşımı 12

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 13

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm 13

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu 17

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 18

4.3.1 Pendik İlçesi 18

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 20

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler 20

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 22
5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki 22
5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler..... 37
5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... 38
5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi 38
5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar 38
5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri 45
5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 45
5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... 45
5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... 45
5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 45
5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri ve Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler 46
5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu 47
6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ 48
6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 48
6.2 SWOT Analizi 48
6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .. 49
6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 49
6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 49
6.5.1 Pazar Yaklaşımı 50
6.5.2 Maliyet Yaklaşımı..... 52
6.5.3 Gelir Yaklaşımı 54

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 62
6.7 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 62
6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 62
6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 62
7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 63
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması 63
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 63
7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler 63
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 63
7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 64
7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 65
8 SONUÇ 66
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 66
8.2 Nihai Değer Takdiri 66
9 EKLER 67

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2026

Rapor Numarası : KLRGY-2025-00005

Raporun Türü : İstanbul İli, Pendik İlçesi Dolayoba mahallesinde yer alan 10510 ada 1 parsel ve 10299 ada 3 parselin 17.01.2022 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesine dayalı hak ve faydalar

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Kemal ÇETİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 19.11.2025 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 08.01.2026 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 18.11.2025 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Pendik İlçesi Dolayoba mahallesinde yer alan 10510 ada 1 parsel ve 10299 ada 3 parselin 17.01.2022 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesine dayalı hak ve faydaların pazar değerinin belirlenmesi

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

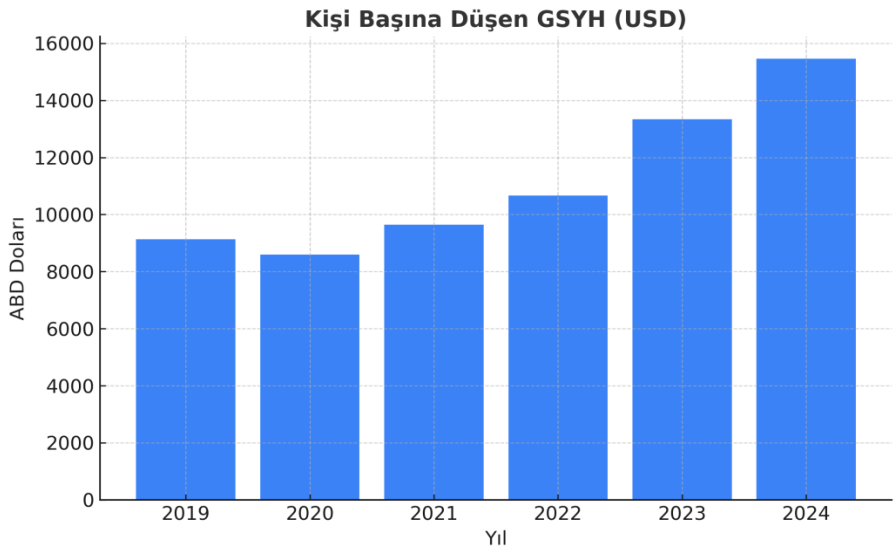
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç dinamik nüfusuyla gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir aktör konumundadır. Ancak yüksek enflasyon, sürekli olarak dalgalanan döviz kuru, genişleyen cari açık ve küresel ekonomideki belirsizlikler gibi iç ve dış kaynaklı riskler, ekonominin kırılganlıklarını artırmaktadır.

2024 yılında Türkiye ekonomisi, pandemi sonrası dönemde istikrar arayışını sürdürmüş ve ılımlı bir büyüme performansı ortaya koymuştur. 2023'teki yavaşlamanın ardından ekonomi, 2024'te %3,2 oranında büyümüştür. Bu büyümede iç talebin güçlü seyri, kamu yatırımları ve ihracattaki toparlanma belirleyici olmuştur. Bununla birlikte, küresel ekonomideki durgunluk eğilimi ve yüksek enflasyon baskıları, ekonomik büyümenin hız kazanmasını kısıtlamıştır. 2025 yılına bakıldığında ise; Hazine ve Maliye Bakanlığının açıkladığı verilere göre Türkiye'nin ilk yarı büyüme oranı %3,6 olmuştur.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi 2024'teki dengeli büyüme eğilimini 2025'in ilk yarısında da sürdürmektedir. Büyümenin sürdürülebilirliği açısından iç talep ve kamu yatırımları önemli bir destek unsuru olmaya devam ederken, fiyat istikrarının sağlanması ve dış finansman dengesinin güçlendirilmesi önümüzdeki dönemin temel öncelikleri arasında yer almaktadır. Ekonominin orta vadede istikrarlı ve kapsayıcı bir büyüme patikasına girebilmesi, para ve maliye politikalarındaki uyumun sürdürülmesine bağlı olacaktır.

Grafikteki Türkiye ekonomisinin yıllıklandırılmış GSYH büyüme oranlarının 2014'den 2025'e kadar olan seyri gösterilmektedir. Verilere göre, 2018-2019 yılları arasında büyüme oranı belirgin şekilde düşerek sıfıra yaklaşarak negatif seviyelere inmiştir. Bu dönem, ekonomik dalgalanmalar ve finansal sıkıntıların etkili olduğu bir zaman dilimine karşılık gelmektedir. 2020 yılında COVID-19 pandemisinin etkisiyle büyüme oranında sert bir daralma yaşanmış, ekonomi ciddi ölçüde yavaşlamıştır. Ancak 2021 yılında güçlü bir toparlanma gözlemlenmiş ve büyüme oranı grafikteki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 ve 2023 yıllarında ise büyüme oranı yeniden düşüş eğilimine girmiş, ancak pozitif seviyelerde kalmaya devam etmiştir. 2024 yılına gelindiğinde büyümenin daha dengeli olduğu görülmektedir. Genel olarak grafik, Türkiye ekonomisinin son yıllarda dalgalı bir büyüme süreci yaşadığını, dış ve iç politikalarının etkisiyle dönemsel olarak daralma ve toparlanma evrelerinden geçtiğini ortaya koymaktadır.



Kişi Başına Düşen Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH), bir ülkede belirli bir dönemde üretilen tüm mal ve hizmetlerin toplam değerinin nüfusa bölünmesiyle elde edilen önemli bir ekonomik göstergedir.

2019–2024 yılları arasındaki verilere bakıldığında Türkiye ekonomisinde genel olarak yukarı yönlü bir eğilim gözlenmektedir. 2019 yılında kişi başına düşen gelir 9.131 dolar iken, pandemi etkisiyle 2020'de 8.599 dolara gerilemiştir. Bu düşüş, COVID-19'un küresel ölçekte yarattığı ekonomik daralmanın bir yansımasıdır. Ancak 2021 itibarıyla toparlanma süreci başlamış, kişi başına gelir 9.639 dolara, 2022'de ise 10.659 dolara yükselmiştir.

2023 yılında güçlü bir artışla 13.339 dolara ulaşan bu değer, 2024'te 15.463 dolar ile son yılların en yüksek seviyesine çıkarak ekonomik büyümenin sürdüğünü göstermiştir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi pandemi sonrası dönemde kademeli bir toparlanma göstermiş ve kişi başına gelirde istikrarlı bir artış yakalamıştır.

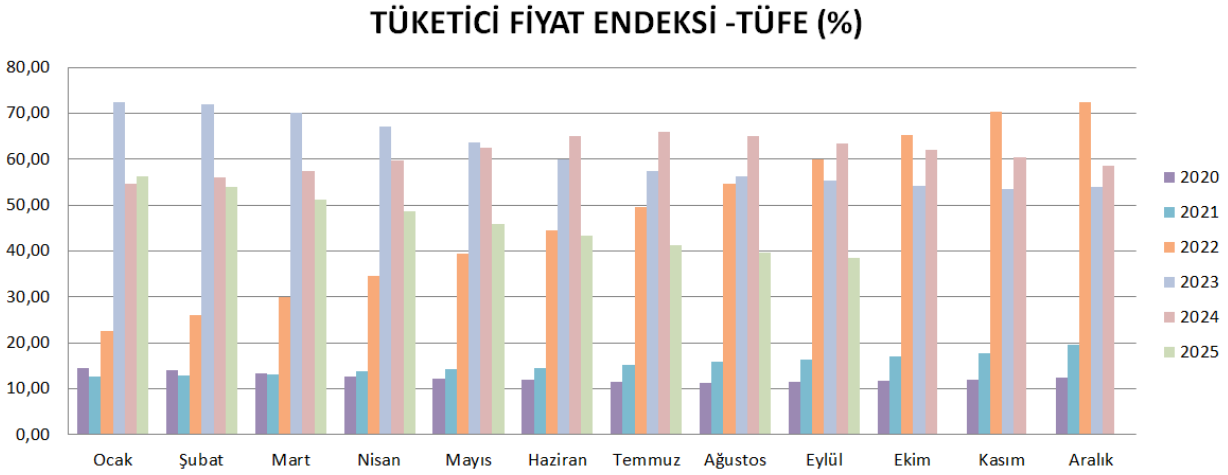
Bununla birlikte, Türkiye ekonomisi yüksek enflasyon ve döviz kuru dalgalanmaları gibi yapısal sorunlarla mücadele etmeye devam etmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda uygulanan sıkı para politikaları sayesinde %50 seviyelerine gerilese de 2024 yılında hâlâ önemli bir risk unsuru olmuştur. Merkez Bankası'nın faiz artırımları ve rezerv politikaları enflasyonu kontrol altına alma çabalarını desteklemiş, ancak kredi maliyetlerinin artması iç talebi ve ekonomik aktiviteyi sınırlamıştır. Ayrıca döviz kurlarındaki dalgalanmalar, özellikle enerji ve teknoloji ithalatı maliyetlerini yükselterek cari açığın genişlemesine yol açmıştır.

Sonuç olarak, Türkiye ekonomisi 2024 yılında büyümesini sürdürmekle birlikte, fiyat istikrarının sağlanması ve döviz piyasalarındaki kırılganlığın azaltılması yönünde önemli adımlar atılması gerekmektedir.

Tüketici Fiyat İndeksinin 12 aylık ortalamalara göre değişim (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2020	14,52	13,94	13,33	12,66	12,10	11,88
2021	12,53	12,81	13,18	13,70	14,13	14,55
2022	22,58	25,98	29,88	34,46	39,33	44,54
2023	72,45	71,83	70,20	67,20	63,72	59,95
2024	54,72	55,91	57,50	59,64	62,51	65,07
2025	56,35	53,83	51,26	48,73	45,80	43,23

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2020	11,51	11,27	11,47	11,74	12,04	12,28
2021	15,15	15,78	16,42	17,09	17,71	19,60
2022	49,65	54,69	59,91	65,26	70,36	72,31
2023	57,45	56,28	55,30	54,26	53,40	53,86
2024	65,93	64,91	63,47	62,02	60,45	58,51
2025	41,13	39,62	38,36	-	-	-



TÜİK Verilerinden alınarak oluşturulan grafikte 2020–2025 yılları arasındaki Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranlarının aylara göre değişimi gösterilmektedir. Verilere göre, TÜFE oranları yıllar içinde genel olarak artış eğilimi göstermektedir. 2020 ve 2021 yıllarında düşük seyreden enflasyon oranları, 2022'den itibaren hızla yükselmiş; özellikle 2023 ve 2024 yıllarında belirgin bir artış yaşanmıştır. 2025 yılı verileri ise önceki yıla göre bir miktar gerileme eğilimindedir, ancak yine de 2020 seviyelerinin oldukça üzerindedir. Bu durum, son yıllarda tüketici fiyatlarında yaşanan yüksek enflasyonun etkilerini açıkça ortaya koymaktadır.

2025 yılı itibarıyla Türkiye'nin dış ticaret ve ekonomik görünümüne bakıldığında, ihracat odaklı stratejinin öneminin hâlâ öne çıktığı görülmektedir. 2025'in ilk sekiz ayında ihracat 178,1 milyar dolara çıkarak geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %4,3 artış göstermiştir. Bununla birlikte, ithalat da artış kaydetmiş ve cari işlemler dengesi üzerindeki baskı devam etmektedir. Turizm gelirlerinin artırılması, yenilenebilir enerji kaynaklarının yaygınlaştırılması ve enerji ithalatına alternatif çözümler geliştirilmesi, cari açığın daraltılması açısından kritik adımlar olarak ön plana çıkmaktadır.

İstihdam cephesinde ise, 2025 yılı için resmi işsizlik oranı yaklaşık %8,5 seviyesinde seyretmektedir. Bu oran, genç nüfus arasında hâlâ daha yüksek olarak gözlemlenmektedir ve Türkiye'nin dinamik ve eğitimli genç işgücünü tam kapasiteyle değerlendirme konusunda yapılandırılmış reformlara ihtiyaç duyduğunu işaret etmektedir. Ayrıca ülkenin stratejik coğrafi konumu nedeniyle, 2024 yılı boyunca yaşanan jeopolitik riskler 2025 yılında da etkili olmaya devam etmektedir. İç ve dış riskler, yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları ve genişleyen cari açık dahil, büyüme performansını sınırlayan unsurlar arasında yer alırken, Türkiye'nin genç nüfusu, ihracata dayalı büyüme potansiyeli ve stratejik konumu uzun vadede önemli fırsatlar yaratmaktadır. Bu çerçevede, yapısal reformların uygulanması, etkin bir istihdam yaratma stratejisinin geliştirilmesi ve enflasyon ile fiyat istikrarının sağlanması, Türkiye'nin ekonomik geleceği açısından belirleyici olacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, ekonomik döngülere en hızlı tepki veren alanlardan biri olmayı 2025 yılında da sürdürmektedir. Hem faiz oranları, döviz kurları, enflasyon gibi makroekonomik faktörler hem de beklentiler, güven algısı, yaşam tercihleri gibi mikro dinamikler sektörün yönünü belirlemektedir. Ekonomideki belirsizlik azaldıkça tüketici güveni artmakta, bu da konut ve yatırım amaçlı gayrimenkul talebine doğrudan yansımaktadır.

2021–2023 döneminde pandeminin etkileri, artan maliyetler ve yüksek enflasyon sektörde dalgalanmalara yol açmıştı. Ancak 2024'ün ikinci yarısından itibaren makroekonomik istikrar adımları, 2025 yılında gayrimenkul piyasasında kısmi bir dengelenme sürecini başlatmıştır. Özellikle faiz oranlarında beklenen gevşeme ve finansmana erişimdeki iyileşmeler, 2025'te sektöre yeni bir ivme kazandırmıştır.

2025 yılı itibarıyla konut fiyatları artmaya devam etse de, önceki yıllara kıyasla fiyat artış hızında belirgin bir yavaşlama gözlenmektedir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verilerine göre, konut fiyat endeksi 2025'in ilk yarısında bir önceki yıla göre ortalama %32,9 artmıştır. Bu oran, 2023 ve 2024 dönemindeki %70'in üzerindeki artış hızına göre daha dengeli bir tablo ortaya koymaktadır.

Buna karşın, inşaat maliyet endeksi yüksek seyrini korumaktadır. Enerji fiyatlarındaki oynaklık ve ithalata bağımlı inşaat malzemeleri, yeni projelerin maliyetini artırmakta ve yatırım kararlarını geciktirmektedir. Bu nedenle 2025'te birçok geliştirici, lüks ve üst segment projelere yönelerek maliyet baskısını kâr marjıyla dengelemeye çalışmaktadır.

Konut talebinin coğrafi dağılımı da değişim göstermektedir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropollerde kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri ön planda olurken, Antalya, Muğla, Balıkesir gibi bölgelerde yabancı alımlarının etkisiyle ikinci konut talebi canlı kalmıştır. Özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde dönüşüm projeleri 2025 yılında yeniden hız kazanmış, bu da sektörde inşaat faaliyetlerini desteklemiştir.

2025'in dikkat çeken eğilimlerinden biri de teknoloji ve sürdürülebilirlik odaklı projelerin yükselişidir**.** Akıllı bina sistemleri, enerji verimliliği yüksek yapılar ve çevre dostu sertifikalı projeler hem yerli hem yabancı yatırımcılar açısından rekabet avantajı yaratmaktadır. Dijitalleşme, gayrimenkul alım-satım süreçlerini kolaylaştırmış; sanal turlar, dijital tapu işlemleri ve çevrimiçi kredi platformları sektörde standart hâline gelmiştir.

Yabancı yatırımcı ilgisi 2025 yılında da sürmekle birlikte, küresel ekonomik koşullar ve vize-vatandaşlık politikalarındaki değişiklikler nedeniyle 2024'e kıyasla daha temkinli bir eğilim

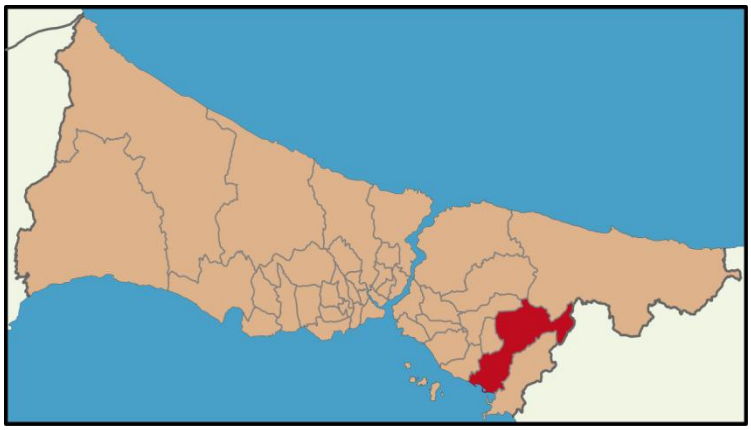
görülmektedir. Ancak döviz bazında değerini koruyan Türk gayrimenkul piyasası, özellikle Orta Doğu, Rusya ve Avrupa'daki yatırımcılar açısından hâlâ cazip konumdadır.

Önümüzdeki dönemde, gayrimenkul sektörünün seyrini belirleyecek ana unsurlar; faiz politikası, maliyet yönetimi, kentsel dönüşüm uygulamaları ve ekonomik güven endeksi olacaktır. Faizlerin düşüş trendini sürdürmesi ve finansman koşullarının iyileşmesi durumunda 2025'in ikinci yarısında satışların daha da artması beklenmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye gayrimenkul sektörü 2025 yılında daha dengeli ancak temkinli bir büyüme sürecine girmiştir. Genç nüfus, artan şehirleşme oranı, dijital dönüşüm ve sürdürülebilir projelere olan talep, sektöre uzun vadede güçlü bir potansiyel sunmaktadır. Bununla birlikte, yüksek maliyetlerin ve gelir-fiyat makasının daralmasının kontrol altına alınmaması hâlinde, sektörün orta vadeli sürdürülebilirliği açısından riskler devam edecektir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Pendik İlçesi



İstanbul İli'nin doğu kesiminde yer alan Pendik İlçesi; güneydoğuda Tuzla, doğuda Gebze (Kocaeli), kuzeyde Şile ve Çekmeköy, batıda Kartal, Sancaktepe ve Sultanbeyli ilçeleri ile çevrili olup, güney sınırını Marmara Denizi oluşturmaktadır. İlçe, yaklaşık 190 km² yüzölçümüne sahiptir ve 7,5 km uzunluğunda bir sahil şeridine uzanmaktadır.

Pendik'in topoğrafyası genel olarak engebeli bir arazi yapısına sahiptir. İlçe, İstanbul'un en yüksek noktası olan Aydos Dağı ile sınır komşusudur. Bunun yanı sıra Ballıca, Ağılbayırı ve Karabayır Tepeleri de bölgedeki önemli yükseltiler arasında yer alır. Ayrıca İBB Sosyal Tesislerine ev sahipliği yapan Gözdağı Tepesi, Pendik'in panoramik manzaraya sahip en yüksek noktalarından biridir.

İlçede Riva Deresi ve Ballıca Deresi gibi akarsular bulunmakta olup, bunlar Ömerli Barajı'na dökülmektedir. Büyükdere, kaynaklarını Kurtköy civarından alarak Tuzla sınırlarına ulaşır. İstanbul'un en büyük içme suyu rezervlerinden biri olan Ömerli Barajı da Pendik sınırları içerisinde yer almaktadır.

Oldukça geniş bir yüzölçümüne sahip olan Pendik'te, TEM Otoyolu'nun güneyinde kalan alanlar büyük ölçüde yerleşim bölgeleriyle kaplıdır. İlçe; konut, sanayi, ticaret ve ulaşım altyapısının dengeli biçimde geliştiği bir bölge niteliğindedir.

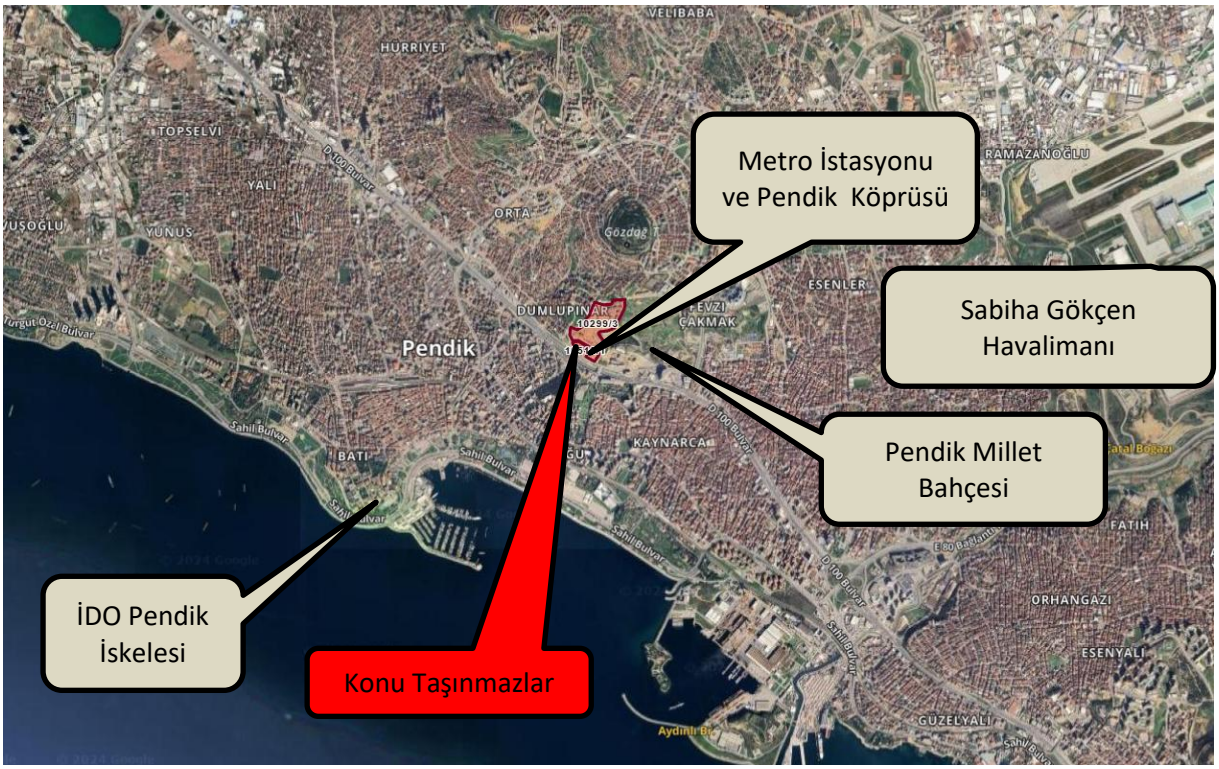
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, Pendik İlçesi'nin 2024 yılı nüfusu 749.356 kişi olarak belirlenmiştir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu olan 10510 ada 1 parsel, Tevfik İleri Caddesi'ne cepheli bir konumda yer almaktadır. 10299 ada 3 parsel ise Yenlilik Sokak'a cepheli olup Tevfik İleri Caddesi'ne herhangi bir cephesi bulunmamaktadır. Taşınmazların çevresinde Pendik Millet Bahçesi, Tavşantepe Metro İstasyonu, İDO Pendik Feribot İskelesi, İstMarina Alışveriş Merkezi ve Marmara Üniversitesi Pendik Eğitim ve Araştırma Hastanesi gibi önemli noktalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak konut alanlarıyla gelişimini sürdürmektedir.

Taşınmazlara ulaşım, özel araçların yanı sıra toplu taşıma araçlarıyla da mümkündür. E-5 Karayolu üzerinde Kaynarca/Marmara Üniversitesi Pendik Eğitim ve Araştırma Hastanesi çıkışından yan yola geçildikten sonra sırasıyla Akdeniz Caddesi'ne ve ardından Tevfik İleri Caddesi'ne dönülerek taşınmazlara ulaşılabilmektedir.



Parsel Uydu Görüntüsü

Parsel Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul	
İlçesi	Pendik	
Mahallesi	Dolayoba	
Ada No	10299	10510
Parsel No	3	1
Yüzölçümü	7.8620,05 m²	11433,78
Maliki	İller Bankası A.Ş	İller Bankası A.Ş
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Tapu Tarihi	22.09.2020	24.07.2024
Yevmiye	37674	33803

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkuller ile ilgili olarak müşterinden temin edilen tapu kayıt örneğine göre taşınmazlar üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

10299 ada 3 parsel üzerinde 24.07.2024 tarih eve 33803 yevmiye numaralı işlem ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

10299 ada 3 parselde yer alan taşınmazların tamamının üzerine müştereken aşağıda belirtilen beyan bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

Yönetim Planı: 04.07.2024 24.07.2024 tarih ve 33803 Yevmiye numarası ile

10299 ada 3 parseldeki tüm bağımsız bölümlerin maliki tam hisse olarak İller Bankası A.Ş.'dir.

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
29. Blok	2.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	7990	/	5500190
29. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	10260	/	5500190
29. Blok	1.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	11110	/	5500190
29. Blok	1.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	6110	/	5500190
29. Blok	1.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	7650	/	5500190
29. Blok	Zemin Kat	6 Nolu	Mesken	6760	/	5500190
29. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	8310	/	5500190
29. Blok	Zemin Kat	8 Nolu	Mesken	5620	/	5500190
29. Blok	Zemin Kat	9 Nolu	Mesken	7050	/	5500190
29. Blok	1.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	4340	/	5500190
29. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	6630	/	5500190
29. Blok	1.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	4440	/	5500190
29. Blok	1.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	6390	/	5500190
29. Blok	2.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	4350	/	5500190
29. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	6740	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
29. Blok	2.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	4520	/	5500190
29. Blok	2.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	6520	/	5500190
29. Blok	3.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	4370	/	5500190
29. Blok	3.Normal Kat	19 Nolu	Mesken	6760	/	5500190
29. Blok	3.Normal Kat	20 Nolu	Mesken	4540	/	5500190
29. Blok	3.Normal Kat	21 Nolu	Mesken	6540	/	5500190
30. Blok	2.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	5680	/	5500190
30. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	7120	/	5500190
30. Blok	1.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	5980	/	5500190
30. Blok	1.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	7520	/	5500190
30. Blok	Zemin Kat	5 Nolu	Mesken	6680	/	5500190
30. Blok	Zemin Kat	6 Nolu	Mesken	5230	/	5500190
30. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	8390	/	5500190
30. Blok	Zemin Kat	8 Nolu	Mesken	6270	/	5500190
30. Blok	1.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	6530	/	5500190
30. Blok	1.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	4410	/	5500190
30. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	6510	/	5500190
30. Blok	1.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	4170	/	5500190
30. Blok	2.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	6640	/	5500190
30. Blok	2.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	4490	/	5500190
30. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	6640	/	5500190
30. Blok	2.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	4190	/	5500190
30. Blok	3.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	6660	/	5500190
30. Blok	3.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	4500	/	5500190
30. Blok	3.Normal Kat	19 Nolu	Mesken	6660	/	5500190
30. Blok	3.Normal Kat	20 Nolu	Mesken	4200	/	5500190
28. Blok	3.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	8000	/	5500190
28. Blok	3.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	9950	/	5500190
28. Blok	2.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	10180	/	5500190
28. Blok	2.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	5780	/	5500190
28. Blok	2.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	7530	/	5500190
28. Blok	1.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	7370	/	5500190
28. Blok	1.Bodrum Kat	7 Nolu	Mesken	5890	/	5500190
28. Blok	1.Bodrum Kat	8 Nolu	Mesken	7680	/	5500190
28. Blok	Zemin Kat	9 Nolu	Mesken	5600	/	5500190
28. Blok	Zemin Kat	10 Nolu	Mesken	10430	/	5500190
28. Blok	Zemin Kat	11 Nolu	Mesken	5450	/	5500190
28. Blok	Zemin Kat	12 Nolu	Mesken	6890	/	5500190
28. Blok	1.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	4270	/	5500190
28. Blok	1.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	6700	/	5500190
28. Blok	1.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	4500	/	5500190
28. Blok	1.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	6730	/	5500190
28. Blok	2.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	4330	/	5500190
28. Blok	2.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	6720	/	5500190
28. Blok	2.Normal Kat	19 Nolu	Mesken	4510	/	5500190
28. Blok	2.Normal Kat	20 Nolu	Mesken	6750	/	5500190
27. Blok	3.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	7530	/	5500190
27. Blok	3.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	10300	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
27. Blok	2.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	5940	/	5500190
27. Blok	2.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	7780	/	5500190
27. Blok	1.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	6050	/	5500190
27. Blok	1.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	7930	/	5500190
27. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	5780	/	5500190
27. Blok	Zemin Kat	8 Nolu	Mesken	8220	/	5500190
27. Blok	Zemin Kat	9 Nolu	Mesken	5560	/	5500190
27. Blok	Zemin Kat	10 Nolu	Mesken	7020	/	5500190
27. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	4380	/	5500190
27. Blok	1.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	6940	/	5500190
27. Blok	1.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	4600	/	5500190
27. Blok	1.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	6920	/	5500190
27. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	4390	/	5500190
27. Blok	2.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	6950	/	5500190
27. Blok	2.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	4610	/	5500190
27. Blok	2.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	6950	/	5500190
26. Blok	3.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	12480	/	5500190
26. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	9290	/	5500190
26. Blok	1.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	9470	/	5500190
26. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	7410	/	5500190
26. Blok	Zemin Kat	5 Nolu	Mesken	5590	/	5500190
26. Blok	Zemin Kat	6 Nolu	Mesken	6730	/	5500190
25. Blok	3.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	7560	/	5500190
25. Blok	3.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	8640	/	5500190
25. Blok	2.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	6100	/	5500190
25. Blok	2.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	6730	/	5500190
25. Blok	1.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	6230	/	5500190
25. Blok	1.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	6860	/	5500190
25. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	6980	/	5500190
25. Blok	Zemin Kat	8 Nolu	Mesken	5760	/	5500190
25. Blok	Zemin Kat	9 Nolu	Mesken	10070	/	5500190
25. Blok	Zemin Kat	10 Nolu	Mesken	5830	/	5500190
25. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	7110	/	5500190
25. Blok	1.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	4670	/	5500190
25. Blok	1.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	7060	/	5500190
25. Blok	1.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	4440	/	5500190
12. Blok	2.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	13600	/	5500190
12. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	12970	/	5500190
12. Blok	1.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	8080	/	5500190
12. Blok	1.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	8580	/	5500190
12. Blok	Zemin Kat	5 Nolu	Mesken	6530	/	5500190
12. Blok	Zemin Kat	6 Nolu	Mesken	4680	/	5500190
12. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	5720	/	5500190
12. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	7020	/	5500190
12. Blok	1.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	4690	/	5500190
12. Blok	1.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	4470	/	5500190
12. Blok	2.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	7040	/	5500190
12. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	4710	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
12. Blok	2.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	4490	/	5500190
12. Blok	3.Bodrum Kat	14 Nolu	Dükkan	10900	/	5500190
12. Blok	3.Bodrum Kat	15 Nolu	Dükkan	8690	/	5500190
12. Blok	3.Bodrum Kat	16 Nolu	Dükkan	16050	/	5500190
11. Blok	2.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	8760	/	5500190
11. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	11750	/	5500190
11. Blok	1.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	6450	/	5500190
11. Blok	1.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	8170	/	5500190
11. Blok	Zemin Kat	5 Nolu	Mesken	8040	/	5500190
11. Blok	Zemin Kat	6 Nolu	Mesken	5640	/	5500190
11. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	6780	/	5500190
11. Blok	Zemin Kat	8 Nolu	Mesken	6000	/	5500190
11. Blok	1.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	6760	/	5500190
11. Blok	1.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	4640	/	5500190
11. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	7180	/	5500190
11. Blok	1.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	4570	/	5500190
11. Blok	2.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	6790	/	5500190
11. Blok	2.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	4660	/	5500190
11. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	7200	/	5500190
11. Blok	2.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	4580	/	5500190
11. Blok	3.Bodrum Kat	17 Nolu	Dükkan	9580	/	5500190
11. Blok	3.Bodrum Kat	18 Nolu	Dükkan	8820	/	5500190
11. Blok	3.Bodrum Kat	19 Nolu	Dükkan	9820	/	5500190
10. Blok	2.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	8600	/	5500190
10. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	13920	/	5500190
10. Blok	1.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	6150	/	5500190
10. Blok	1.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	7880	/	5500190
10. Blok	Zemin Kat	5 Nolu	Mesken	7830	/	5500190
10. Blok	Zemin Kat	6 Nolu	Mesken	5440	/	5500190
10. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	5940	/	5500190
10. Blok	Zemin Kat	8 Nolu	Mesken	6070	/	5500190
10. Blok	1.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	4310	/	5500190
10. Blok	1.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	6730	/	5500190
10. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	4520	/	5500190
10. Blok	1.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	6650	/	5500190
10. Blok	2.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	4320	/	5500190
10. Blok	2.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	6720	/	5500190
10. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	4530	/	5500190
10. Blok	2.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	6670	/	5500190
10. Blok	3.Bodrum Kat	17 Nolu	Dükkan	24960	/	5500190
10. Blok	3.Bodrum Kat	18 Nolu	Dükkan	12080	/	5500190
10. Blok	3.Bodrum Kat	19 Nolu	Dükkan	9180	/	5500190
31. Blok	2.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	12200	/	5500190
31. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	8910	/	5500190
31. Blok	2.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	12660	/	5500190
31. Blok	1.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	8440	/	5500190
31. Blok	1.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	7290	/	5500190
31. Blok	1.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	8510	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
31. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	8150	/	5500190
31. Blok	Zemin Kat	8 Nolu	Mesken	10140	/	5500190
31. Blok	Zemin Kat	9 Nolu	Mesken	7280	/	5500190
31. Blok	Zemin Kat	10 Nolu	Mesken	8710	/	5500190
31. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	5500	/	5500190
31. Blok	1.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	7450	/	5500190
31. Blok	1.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5850	/	5500190
31. Blok	1.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7510	/	5500190
31. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	5670	/	5500190
31. Blok	2.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7440	/	5500190
31. Blok	2.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	5880	/	5500190
31. Blok	2.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	7740	/	5500190
32. Blok	2.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	13010	/	5500190
32. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	9070	/	5500190
32. Blok	2.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	15020	/	5500190
32. Blok	2.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	9710	/	5500190
32. Blok	1.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	8860	/	5500190
32. Blok	1.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	7570	/	5500190
32. Blok	1.Bodrum Kat	7 Nolu	Mesken	10620	/	5500190
32. Blok	1.Bodrum Kat	8 Nolu	Mesken	5990	/	5500190
32. Blok	Zemin Kat	9 Nolu	Mesken	8010	/	5500190
32. Blok	Zemin Kat	10 Nolu	Mesken	10350	/	5500190
32. Blok	Zemin Kat	11 Nolu	Mesken	6980	/	5500190
32. Blok	Zemin Kat	12 Nolu	Mesken	7600	/	5500190
32. Blok	1.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5620	/	5500190
32. Blok	1.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7620	/	5500190
32. Blok	1.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	6070	/	5500190
32. Blok	1.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7710	/	5500190
32. Blok	2.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	5640	/	5500190
32. Blok	2.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	7780	/	5500190
32. Blok	2.Normal Kat	19 Nolu	Mesken	6190	/	5500190
32. Blok	2.Normal Kat	20 Nolu	Mesken	7840	/	5500190
33. Blok	2.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	14610	/	5500190
33. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	8180	/	5500190
33. Blok	2.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	12220	/	5500190
33. Blok	2.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	9850	/	5500190
33. Blok	1.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	10020	/	5500190
33. Blok	1.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	6360	/	5500190
33. Blok	1.Bodrum Kat	7 Nolu	Mesken	8090	/	5500190
33. Blok	1.Bodrum Kat	8 Nolu	Mesken	6140	/	5500190
33. Blok	Zemin Kat	9 Nolu	Mesken	6890	/	5500190
33. Blok	Zemin Kat	10 Nolu	Mesken	8900	/	5500190
33. Blok	Zemin Kat	11 Nolu	Mesken	7140	/	5500190
33. Blok	Zemin Kat	12 Nolu	Mesken	10930	/	5500190
33. Blok	1.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5820	/	5500190
33. Blok	1.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7800	/	5500190
33. Blok	1.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	5710	/	5500190
33. Blok	1.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7710	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
33. Blok	2.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	5840	/	5500190
33. Blok	2.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	7820	/	5500190
33. Blok	2.Normal Kat	19 Nolu	Mesken	5720	/	5500190
33. Blok	2.Normal Kat	20 Nolu	Mesken	7730	/	5500190
34. Blok	2.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	12230	/	5500190
34. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	8170	/	5500190
34. Blok	2.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	12330	/	5500190
34. Blok	1.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	7900	/	5500190
34. Blok	1.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	6070	/	5500190
34. Blok	1.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	7710	/	5500190
34. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	6220	/	5500190
34. Blok	Zemin Kat	8 Nolu	Mesken	11220	/	5500190
34. Blok	Zemin Kat	9 Nolu	Mesken	6950	/	5500190
34. Blok	Zemin Kat	10 Nolu	Mesken	10930	/	5500190
34. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	5570	/	5500190
34. Blok	1.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	7250	/	5500190
34. Blok	1.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5450	/	5500190
34. Blok	1.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7220	/	5500190
34. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	5580	/	5500190
34. Blok	2.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7270	/	5500190
34. Blok	2.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	5460	/	5500190
34. Blok	2.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	7250	/	5500190
34. Blok	3.Normal Kat	19 Nolu	Mesken	5600	/	5500190
34. Blok	3.Normal Kat	20 Nolu	Mesken	7300	/	5500190
34. Blok	3.Normal Kat	21 Nolu	Mesken	5480	/	5500190
34. Blok	3.Normal Kat	22 Nolu	Mesken	7270	/	5500190
35. Blok	1.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	10100	/	5500190
35. Blok	1.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	7770	/	5500190
35. Blok	1.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	11190	/	5500190
35. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	6450	/	5500190
35. Blok	Zemin Kat	5 Nolu	Mesken	11100	/	5500190
35. Blok	Zemin Kat	6 Nolu	Mesken	6930	/	5500190
35. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	10670	/	5500190
35. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	5530	/	5500190
35. Blok	1.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	7230	/	5500190
35. Blok	1.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	5410	/	5500190
35. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	7040	/	5500190
35. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	5550	/	5500190
35. Blok	2.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	7250	/	5500190
35. Blok	2.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	5440	/	5500190
35. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	7060	/	5500190
35. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	5560	/	5500190
35. Blok	3.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	7280	/	5500190
35. Blok	3.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	5460	/	5500190
35. Blok	3.Normal Kat	19 Nolu	Mesken	7090	/	5500190
36. Blok	Zemin Kat	1 Nolu	Mesken	6830	/	5500190
36. Blok	Zemin Kat	2 Nolu	Mesken	11310	/	5500190
36. Blok	Zemin Kat	3 Nolu	Mesken	7510	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
36. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	10110	/	5500190
36. Blok	1.Normal Kat	5 Nolu	Mesken	5220	/	5500190
36. Blok	1.Normal Kat	6 Nolu	Mesken	6990	/	5500190
36. Blok	1.Normal Kat	7 Nolu	Mesken	5620	/	5500190
36. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	7090	/	5500190
36. Blok	2.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	5240	/	5500190
36. Blok	2.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	7010	/	5500190
36. Blok	2.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	5640	/	5500190
36. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	7110	/	5500190
36. Blok	3.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5270	/	5500190
36. Blok	3.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7060	/	5500190
36. Blok	3.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	5670	/	5500190
36. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7150	/	5500190
37. Blok	Zemin Kat	1 Nolu	Mesken	6830	/	5500190
37. Blok	Zemin Kat	2 Nolu	Mesken	11380	/	5500190
37. Blok	Zemin Kat	3 Nolu	Mesken	7590	/	5500190
37. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	11510	/	5500190
37. Blok	1.Normal Kat	5 Nolu	Mesken	5220	/	5500190
37. Blok	1.Normal Kat	6 Nolu	Mesken	7140	/	5500190
37. Blok	1.Normal Kat	7 Nolu	Mesken	5710	/	5500190
37. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	7660	/	5500190
37. Blok	2.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	5240	/	5500190
37. Blok	2.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	7160	/	5500190
37. Blok	2.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	5720	/	5500190
37. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	7660	/	5500190
37. Blok	3.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5270	/	5500190
37. Blok	3.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7210	/	5500190
37. Blok	3.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	5760	/	5500190
37. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7690	/	5500190
38. Blok	Zemin Kat	1 Nolu	Mesken	6790	/	5500190
38. Blok	Zemin Kat	2 Nolu	Mesken	12720	/	5500190
38. Blok	Zemin Kat	3 Nolu	Mesken	7710	/	5500190
38. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	10650	/	5500190
38. Blok	1.Normal Kat	5 Nolu	Mesken	5910	/	5500190
38. Blok	1.Normal Kat	6 Nolu	Mesken	7650	/	5500190
38. Blok	1.Normal Kat	7 Nolu	Mesken	5350	/	5500190
38. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	7160	/	5500190
38. Blok	2.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	5930	/	5500190
38. Blok	2.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	7670	/	5500190
38. Blok	2.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	5370	/	5500190
38. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	7180	/	5500190
38. Blok	3.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5960	/	5500190
38. Blok	3.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7720	/	5500190
38. Blok	3.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	5400	/	5500190
38. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7220	/	5500190
39. Blok	Zemin Kat	1 Nolu	Mesken	6860	/	5500190
39. Blok	Zemin Kat	2 Nolu	Mesken	10930	/	5500190
39. Blok	Zemin Kat	3 Nolu	Mesken	7620	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
39. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	10640	/	5500190
39. Blok	1.Normal Kat	5 Nolu	Mesken	5910	/	5500190
39. Blok	1.Normal Kat	6 Nolu	Mesken	6940	/	5500190
39. Blok	1.Normal Kat	7 Nolu	Mesken	5520	/	5500190
39. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	7020	/	5500190
39. Blok	2.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	5930	/	5500190
39. Blok	2.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	6960	/	5500190
39. Blok	2.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	5540	/	5500190
39. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	7050	/	5500190
39. Blok	3.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5970	/	5500190
39. Blok	3.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7000	/	5500190
39. Blok	3.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	5570	/	5500190
39. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7090	/	5500190
40. Blok	Zemin Kat	1 Nolu	Mesken	6260	/	5500190
40. Blok	Zemin Kat	2 Nolu	Mesken	11470	/	5500190
40. Blok	Zemin Kat	3 Nolu	Mesken	6860	/	5500190
40. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	11240	/	5500190
40. Blok	1.Normal Kat	5 Nolu	Mesken	5600	/	5500190
40. Blok	1.Normal Kat	6 Nolu	Mesken	7100	/	5500190
40. Blok	1.Normal Kat	7 Nolu	Mesken	5210	/	5500190
40. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	7120	/	5500190
40. Blok	2.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	5620	/	5500190
40. Blok	2.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	7120	/	5500190
40. Blok	2.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	5230	/	5500190
40. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	7150	/	5500190
40. Blok	3.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5650	/	5500190
40. Blok	3.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7170	/	5500190
40. Blok	3.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	5260	/	5500190
40. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7190	/	5500190
41. Blok	1.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	12840	/	5500190
41. Blok	1.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	9380	/	5500190
41. Blok	1.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	13500	/	5500190
41. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	7080	/	5500190
41. Blok	Zemin Kat	5 Nolu	Mesken	9670	/	5500190
41. Blok	Zemin Kat	6 Nolu	Mesken	7200	/	5500190
41. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	8470	/	5500190
41. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	5340	/	5500190
41. Blok	1.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	7150	/	5500190
41. Blok	1.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	5730	/	5500190
41. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	7410	/	5500190
41. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	5350	/	5500190
41. Blok	2.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	7170	/	5500190
41. Blok	2.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	5750	/	5500190
41. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	7410	/	5500190
41. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	5370	/	5500190
41. Blok	3.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	7190	/	5500190
41. Blok	3.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	5760	/	5500190
41. Blok	3.Normal Kat	19 Nolu	Mesken	7430	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
42. Blok	1.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	13380	/	5500190
42. Blok	1.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	10380	/	5500190
42. Blok	1.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	13030	/	5500190
42. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	7460	/	5500190
42. Blok	Zemin Kat	5 Nolu	Mesken	9820	/	5500190
42. Blok	Zemin Kat	6 Nolu	Mesken	7490	/	5500190
42. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	8880	/	5500190
42. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	5390	/	5500190
42. Blok	1.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	7220	/	5500190
42. Blok	1.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	5960	/	5500190
42. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	7720	/	5500190
42. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	5420	/	5500190
42. Blok	2.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	7240	/	5500190
42. Blok	2.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	5980	/	5500190
42. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	7740	/	5500190
42. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	5430	/	5500190
42. Blok	3.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	7260	/	5500190
42. Blok	3.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	6000	/	5500190
42. Blok	3.Normal Kat	19 Nolu	Mesken	7770	/	5500190
43. Blok	Zemin Kat	1 Nolu	Mesken	6190	/	5500190
43. Blok	Zemin Kat	2 Nolu	Mesken	12290	/	5500190
43. Blok	Zemin Kat	3 Nolu	Mesken	7460	/	5500190
43. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	11780	/	5500190
43. Blok	1.Normal Kat	5 Nolu	Mesken	5870	/	5500190
43. Blok	1.Normal Kat	6 Nolu	Mesken	7490	/	5500190
43. Blok	1.Normal Kat	7 Nolu	Mesken	5390	/	5500190
43. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	7620	/	5500190
43. Blok	2.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	5880	/	5500190
43. Blok	2.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	7510	/	5500190
43. Blok	2.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	5410	/	5500190
43. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	7640	/	5500190
43. Blok	3.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5910	/	5500190
43. Blok	3.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7550	/	5500190
43. Blok	3.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	5440	/	5500190
43. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7690	/	5500190
44. Blok	Zemin Kat	1 Nolu	Mesken	5660	/	5500190
44. Blok	Zemin Kat	2 Nolu	Mesken	11770	/	5500190
44. Blok	Zemin Kat	3 Nolu	Mesken	8420	/	5500190
44. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	11590	/	5500190
44. Blok	1.Normal Kat	5 Nolu	Mesken	5550	/	5500190
44. Blok	1.Normal Kat	6 Nolu	Mesken	7510	/	5500190
44. Blok	1.Normal Kat	7 Nolu	Mesken	5720	/	5500190
44. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	7200	/	5500190
44. Blok	2.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	5570	/	5500190
44. Blok	2.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	7530	/	5500190
44. Blok	2.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	5720	/	5500190
44. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	7230	/	5500190
44. Blok	3.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5600	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
44. Blok	3.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7570	/	5500190
44. Blok	3.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	5730	/	5500190
44. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7270	/	5500190
8. Blok	Zemin Kat	1 Nolu	Mesken	7190	/	5500190
8. Blok	Zemin Kat	2 Nolu	Mesken	10800	/	5500190
8. Blok	Zemin Kat	3 Nolu	Mesken	7250	/	5500190
8. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	9830	/	5500190
8. Blok	1.Normal Kat	5 Nolu	Mesken	5380	/	5500190
8. Blok	1.Normal Kat	6 Nolu	Mesken	7140	/	5500190
8. Blok	1.Normal Kat	7 Nolu	Mesken	5790	/	5500190
8. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	7110	/	5500190
8. Blok	2.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	5660	/	5500190
8. Blok	2.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	7410	/	5500190
8. Blok	2.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	5790	/	5500190
8. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	7130	/	5500190
8. Blok	3.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5660	/	5500190
8. Blok	3.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7410	/	5500190
8. Blok	3.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	5820	/	5500190
8. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7170	/	5500190
4. Blok	Zemin Kat	1 Nolu	Mesken	7130	/	5500190
4. Blok	Zemin Kat	2 Nolu	Mesken	11050	/	5500190
4. Blok	Zemin Kat	3 Nolu	Mesken	7790	/	5500190
4. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	10000	/	5500190
4. Blok	1.Normal Kat	5 Nolu	Mesken	5430	/	5500190
4. Blok	1.Normal Kat	6 Nolu	Mesken	7040	/	5500190
4. Blok	1.Normal Kat	7 Nolu	Mesken	5640	/	5500190
4. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	7020	/	5500190
4. Blok	2.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	5440	/	5500190
4. Blok	2.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	7060	/	5500190
4. Blok	2.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	5660	/	5500190
4. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	7040	/	5500190
4. Blok	3.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5800	/	5500190
4. Blok	3.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7470	/	5500190
4. Blok	3.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	5980	/	5500190
4. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7080	/	5500190
1. Blok	Zemin Kat	1 Nolu	Mesken	7280	/	5500190
1. Blok	Zemin Kat	2 Nolu	Mesken	14760	/	5500190
1. Blok	Zemin Kat	3 Nolu	Mesken	8780	/	5500190
1. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Mesken	12660	/	5500190
1. Blok	1.Normal Kat	5 Nolu	Mesken	5890	/	5500190
1. Blok	1.Normal Kat	6 Nolu	Mesken	7440	/	5500190
1. Blok	1.Normal Kat	7 Nolu	Mesken	5800	/	5500190
1. Blok	1.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	7080	/	5500190
1. Blok	2.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	5890	/	5500190
1. Blok	2.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	7470	/	5500190
1. Blok	2.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	5810	/	5500190
1. Blok	2.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	7110	/	5500190
1. Blok	3.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	5890	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
1. Blok	3.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7510	/	5500190
1. Blok	3.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	5850	/	5500190
1. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	7150	/	5500190
21. Blok	3.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	10550	/	5500190
21. Blok	3.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	10290	/	5500190
21. Blok	3.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	11480	/	5500190
21. Blok	2.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	7100	/	5500190
21. Blok	2.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	8830	/	5500190
21. Blok	2.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	8720	/	5500190
21. Blok	2.Bodrum Kat	7 Nolu	Mesken	7330	/	5500190
21. Blok	2.Bodrum Kat	8 Nolu	Mesken	8060	/	5500190
21. Blok	2.Bodrum Kat	9 Nolu	Mesken	8570	/	5500190
21. Blok	1.Bodrum Kat	10 Nolu	Mesken	11420	/	5500190
21. Blok	1.Bodrum Kat	11 Nolu	Mesken	5600	/	5500190
21. Blok	1.Bodrum Kat	12 Nolu	Mesken	5620	/	5500190
21. Blok	1.Bodrum Kat	13 Nolu	Mesken	5380	/	5500190
21. Blok	1.Bodrum Kat	14 Nolu	Mesken	5180	/	5500190
21. Blok	1.Bodrum Kat	15 Nolu	Mesken	5630	/	5500190
21. Blok	1.Bodrum Kat	16 Nolu	Mesken	5800	/	5500190
21. Blok	Zemin Kat	17 Nolu	Mesken	8450	/	5500190
21. Blok	Zemin Kat	18 Nolu	Mesken	4720	/	5500190
21. Blok	Zemin Kat	19 Nolu	Mesken	4550	/	5500190
21. Blok	Zemin Kat	20 Nolu	Mesken	4550	/	5500190
21. Blok	Zemin Kat	21 Nolu	Mesken	4550	/	5500190
21. Blok	Zemin Kat	22 Nolu	Mesken	4550	/	5500190
21. Blok	Zemin Kat	23 Nolu	Mesken	4810	/	5500190
21. Blok	Zemin Kat	24 Nolu	Mesken	8720	/	5500190
21. Blok	Zemin Kat	25 Nolu	Mesken	8650	/	5500190
21. Blok	Zemin Kat	26 Nolu	Mesken	8760	/	5500190
21. Blok	Zemin Kat	27 Nolu	Mesken	8750	/	5500190
21. Blok	1.Normal Kat	28 Nolu	Mesken	8470	/	5500190
21. Blok	1.Normal Kat	29 Nolu	Mesken	4810	/	5500190
21. Blok	1.Normal Kat	30 Nolu	Mesken	4560	/	5500190
21. Blok	1.Normal Kat	31 Nolu	Mesken	4560	/	5500190
21. Blok	1.Normal Kat	32 Nolu	Mesken	4560	/	5500190
21. Blok	1.Normal Kat	33 Nolu	Mesken	4560	/	5500190
21. Blok	1.Normal Kat	34 Nolu	Mesken	4820	/	5500190
21. Blok	1.Normal Kat	35 Nolu	Mesken	6490	/	5500190
21. Blok	1.Normal Kat	36 Nolu	Mesken	6390	/	5500190
21. Blok	1.Normal Kat	37 Nolu	Mesken	6510	/	5500190
21. Blok	1.Normal Kat	38 Nolu	Mesken	6390	/	5500190
21. Blok	2.Normal Kat	39 Nolu	Mesken	8500	/	5500190
21. Blok	2.Normal Kat	40 Nolu	Mesken	4750	/	5500190
21. Blok	2.Normal Kat	41 Nolu	Mesken	4580	/	5500190
21. Blok	2.Normal Kat	42 Nolu	Mesken	4580	/	5500190
21. Blok	2.Normal Kat	43 Nolu	Mesken	4580	/	5500190
21. Blok	2.Normal Kat	44 Nolu	Mesken	4580	/	5500190
21. Blok	2.Normal Kat	45 Nolu	Mesken	4830	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
21. Blok	2.Normal Kat	46 Nolu	Mesken	6510	/	5500190
21. Blok	2.Normal Kat	47 Nolu	Mesken	6410	/	5500190
21. Blok	2.Normal Kat	48 Nolu	Mesken	6520	/	5500190
21. Blok	2.Normal Kat	49 Nolu	Mesken	6410	/	5500190
22. Blok	7.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	11800	/	5500190
22. Blok	7.Bodrum Kat+ 6.Bodrum Kat	2 Nolu	Dubleks Mesken	13090	/	5500190
22. Blok	7.Bodrum Kat+ 6.Bodrum Kat	3 Nolu	Dubleks Mesken	13080	/	5500190
22. Blok	7.Bodrum Kat+ 6.Bodrum Kat	4 Nolu	Dubleks Mesken	13080	/	5500190
22. Blok	7.Bodrum Kat+ 6.Bodrum Kat	5 Nolu	Dubleks Mesken	13090	/	5500190
22. Blok	7.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	11370	/	5500190
22. Blok	6.Bodrum Kat	7 Nolu	Mesken	8440	/	5500190
22. Blok	6.Bodrum Kat	8 Nolu	Mesken	8200	/	5500190
22. Blok	5. Bodrum Kat	9 Nolu	Mesken	8330	/	5500190
22. Blok	5. Bodrum Kat	10 Nolu	Mesken	5700	/	5500190
22. Blok	5. Bodrum Kat	11 Nolu	Mesken	5460	/	5500190
22. Blok	5. Bodrum Kat	12 Nolu	Mesken	5460	/	5500190
22. Blok	5. Bodrum Kat	13 Nolu	Mesken	5720	/	5500190
22. Blok	5. Bodrum Kat	14 Nolu	Mesken	8320	/	5500190
22. Blok	4.Bodrum Kat	15 Nolu	Mesken	7210	/	5500190
22. Blok	4.Bodrum Kat	16 Nolu	Mesken	4980	/	5500190
22. Blok	4.Bodrum Kat	17 Nolu	Mesken	4980	/	5500190
22. Blok	4.Bodrum Kat	18 Nolu	Mesken	4980	/	5500190
22. Blok	4.Bodrum Kat	19 Nolu	Mesken	4980	/	5500190
22. Blok	4.Bodrum Kat	20 Nolu	Mesken	7180	/	5500190
22. Blok	3.Bodrum Kat	21 Nolu	Mesken	7220	/	5500190
22. Blok	3.Bodrum Kat	22 Nolu	Mesken	4990	/	5500190
22. Blok	3.Bodrum Kat	23 Nolu	Mesken	4990	/	5500190
22. Blok	3.Bodrum Kat	24 Nolu	Mesken	4990	/	5500190
22. Blok	3.Bodrum Kat	25 Nolu	Mesken	4990	/	5500190
22. Blok	3.Bodrum Kat	26 Nolu	Mesken	7200	/	5500190
22. Blok	2.Bodrum Kat	27 Nolu	Mesken	5010	/	5500190
22. Blok	2.Bodrum Kat	28 Nolu	Mesken	5010	/	5500190
22. Blok	2.Bodrum Kat	29 Nolu	Mesken	5010	/	5500190
22. Blok	2.Bodrum Kat	30 Nolu	Mesken	7220	/	5500190
22. Blok	1. Bodrum Kat+ Zemin Kat	31 Nolu	Dubleks Mesken	22350	/	5500190
22. Blok	1. Bodrum Kat+ Zemin Kat	32 Nolu	Dubleks Mesken	18630	/	5500190
23. Blok	7.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	11720	/	5500190
23. Blok	7.Bodrum Kat+ 6.Bodrum Kat	2 Nolu	Dubleks Mesken	13500	/	5500190
23. Blok	7.Bodrum Kat+ 6.Bodrum Kat	3 Nolu	Dubleks Mesken	13510	/	5500190
23. Blok	7.Bodrum Kat+ 6.Bodrum Kat	4 Nolu	Dubleks Mesken	13510	/	5500190
23. Blok	7.Bodrum Kat+ 6.Bodrum Kat	5 Nolu	Dubleks Mesken	13540	/	5500190
23. Blok	7.Bodrum Kat+ 6.Bodrum Kat	6 Nolu	Dubleks Mesken	13360	/	5500190
23. Blok	7.Bodrum Kat	7 Nolu	Mesken	11670	/	5500190
23. Blok	6.Bodrum Kat	8 Nolu	Mesken	8370	/	5500190
23. Blok	6.Bodrum Kat	9 Nolu	Mesken	8310	/	5500190
23. Blok	5.Bodrum Kat	10 Nolu	Mesken	8250	/	5500190
23. Blok	5.Bodrum Kat	11 Nolu	Mesken	5670	/	5500190
23. Blok	5.Bodrum Kat	12 Nolu	Mesken	5410	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
23. Blok	5.Bodrum Kat	13 Nolu	Mesken	5410	/	5500190
23. Blok	5.Bodrum Kat	14 Nolu	Mesken	5420	/	5500190
23. Blok	5.Bodrum Kat	15 Nolu	Mesken	5670	/	5500190
23. Blok	5.Bodrum Kat	16 Nolu	Mesken	8240	/	5500190
23. Blok	4.Bodrum Kat	17 Nolu	Mesken	7100	/	5500190
23. Blok	4.Bodrum Kat	18 Nolu	Mesken	4930	/	5500190
23. Blok	4.Bodrum Kat	19 Nolu	Mesken	4950	/	5500190
23. Blok	4.Bodrum Kat	20 Nolu	Mesken	4930	/	5500190
23. Blok	4.Bodrum Kat	21 Nolu	Mesken	4930	/	5500190
23. Blok	4.Bodrum Kat	22 Nolu	Mesken	4930	/	5500190
23. Blok	4.Bodrum Kat	23 Nolu	Mesken	7110	/	5500190
23. Blok	3.Bodrum Kat	24 Nolu	Mesken	7130	/	5500190
23. Blok	3.Bodrum Kat	25 Nolu	Mesken	4940	/	5500190
23. Blok	3.Bodrum Kat	26 Nolu	Mesken	4940	/	5500190
23. Blok	3.Bodrum Kat	27 Nolu	Mesken	4940	/	5500190
23. Blok	3.Bodrum Kat	28 Nolu	Mesken	4940	/	5500190
23. Blok	3.Bodrum Kat	29 Nolu	Mesken	4940	/	5500190
23. Blok	3.Bodrum Kat	30 Nolu	Mesken	7130	/	5500190
23. Blok	2.Bodrum Kat	31 Nolu	Mesken	7150	/	5500190
23. Blok	2.Bodrum Kat	32 Nolu	Mesken	4960	/	5500190
23. Blok	2.Bodrum Kat	33 Nolu	Mesken	4960	/	5500190
23. Blok	2.Bodrum Kat	34 Nolu	Mesken	4960	/	5500190
23. Blok	2.Bodrum Kat	35 Nolu	Mesken	4970	/	5500190
23. Blok	2.Bodrum Kat	36 Nolu	Mesken	4960	/	5500190
23. Blok	2.Bodrum Kat	37 Nolu	Mesken	7160	/	5500190
23. Blok	1. Bodrum Kat+ Zemin Kat	38 Nolu	Dubleks Mesken	19050	/	5500190
23. Blok	1. Bodrum Kat+ Zemin Kat	39 Nolu	Dubleks Mesken	18350	/	5500190
23. Blok	1. Bodrum Kat+ Zemin Kat	40 Nolu	Dubleks Mesken	17890	/	5500190
23. Blok	1. Bodrum Kat+ Zemin Kat	41 Nolu	Dubleks Mesken	19800	/	5500190
24. Blok	7.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	11510	/	5500190
24. Blok	7.Bodrum Kat +6.Bodrum Kat	2 Nolu	Dubleks Mesken	13740	/	5500190
24. Blok	7.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	11460	/	5500190
24. Blok	6.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	8520	/	5500190
24. Blok	6.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	8770	/	5500190
24. Blok	5.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	8640	/	5500190
24. Blok	5.Bodrum Kat	7 Nolu	Mesken	6160	/	5500190
24. Blok	5.Bodrum Kat	8 Nolu	Mesken	9000	/	5500190
24. Blok	4.Bodrum Kat	9 Nolu	Mesken	8010	/	5500190
24. Blok	4.Bodrum Kat	10 Nolu	Mesken	5450	/	5500190
24. Blok	4.Bodrum Kat	11 Nolu	Mesken	7910	/	5500190
24. Blok	3.Bodrum Kat	12 Nolu	Mesken	8030	/	5500190
24. Blok	3.Bodrum Kat	13 Nolu	Mesken	5470	/	5500190
24. Blok	3.Bodrum Kat	14 Nolu	Mesken	7920	/	5500190
24. Blok	2.Bodrum Kat	15 Nolu	Mesken	8060	/	5500190
24. Blok	2.Bodrum Kat	16 Nolu	Mesken	5480	/	5500190
24. Blok	2.Bodrum Kat	17 Nolu	Mesken	7940	/	5500190
24. Blok	1. Bodrum Kat+ Zemin Kat	18 Nolu	Dubleks Mesken	19200	/	5500190
24. Blok	1. Bodrum Kat+ Zemin Kat	19 Nolu	Dubleks Mesken	21130	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
13. Blok	Zemin Kat+ 1.Normal Kat	1 Nolu	Dubleks Villa	12740	/	5500190
14. Blok	Zemin Kat+ 1.Normal Kat	1 Nolu	Dubleks Villa	12090	/	5500190
15. Blok	Zemin Kat+ 1.Normal Kat	1 Nolu	Dubleks Villa	12120	/	5500190
16. Blok	Zemin Kat+ 1.Normal Kat	1 Nolu	Dubleks Villa	12070	/	5500190
17. Blok	Zemin Kat+ 1.Normal Kat	1 Nolu	Dubleks Villa	12060	/	5500190
18. Blok	Zemin Kat+ 1.Normal Kat	1 Nolu	Dubleks Villa	12140	/	5500190
19. Blok	Zemin Kat+ 1.Normal Kat	1 Nolu	Dubleks Villa	12110	/	5500190
20. Blok	Zemin Kat+ 1.Normal Kat	1 Nolu	Dubleks Villa	13140	/	5500190
6. Blok	Zemin Kat	1 Nolu	Mesken	13190	/	5500190
6. Blok	Zemin Kat	2 Nolu	Mesken	9820	/	5500190
6. Blok	Zemin Kat	3 Nolu	Mesken	12230	/	5500190
6. Blok	1.Normal Kat	4 Nolu	Mesken	8990	/	5500190
6. Blok	1.Normal Kat	5 Nolu	Mesken	7080	/	5500190
6. Blok	1.Normal Kat	6 Nolu	Mesken	9230	/	5500190
6. Blok	2.Normal Kat	7 Nolu	Mesken	9000	/	5500190
6. Blok	2.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	7110	/	5500190
6. Blok	2.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	9240	/	5500190
6. Blok	3.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	9060	/	5500190
6. Blok	3.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	7150	/	5500190
6. Blok	3.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	9300	/	5500190
2. Blok	Zemin Kat	1 Nolu	Mesken	13030	/	5500190
2. Blok	Zemin Kat	2 Nolu	Mesken	10070	/	5500190
2. Blok	Zemin Kat	3 Nolu	Mesken	13290	/	5500190
2. Blok	1.Normal Kat	4 Nolu	Mesken	8990	/	5500190
2. Blok	1.Normal Kat	5 Nolu	Mesken	7200	/	5500190
2. Blok	1.Normal Kat	6 Nolu	Mesken	9230	/	5500190
2. Blok	2.Normal Kat	7 Nolu	Mesken	9000	/	5500190
2. Blok	2.Normal Kat	8 Nolu	Mesken	7220	/	5500190
2. Blok	2.Normal Kat	9 Nolu	Mesken	9240	/	5500190
2. Blok	3.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	9060	/	5500190
2. Blok	3.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	7260	/	5500190
2. Blok	3.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	9300	/	5500190
3. Blok	2.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	12900	/	5500190
3. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	12510	/	5500190
3. Blok	2.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	12940	/	5500190
3. Blok	1.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	7040	/	5500190
3. Blok	1.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	8140	/	5500190
3. Blok	1.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	7150	/	5500190
3. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	11850	/	5500190
3. Blok	Zemin Kat	8 Nolu	Mesken	8600	/	5500190
3. Blok	Zemin Kat	9 Nolu	Mesken	12070	/	5500190
3. Blok	1.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	9400	/	5500190
3. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	7570	/	5500190
3. Blok	1.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	9650	/	5500190
3. Blok	2.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	9440	/	5500190
3. Blok	2.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7610	/	5500190
3. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	9690	/	5500190
3. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	9470	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
3. Blok	3.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	7630	/	5500190
3. Blok	3.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	9720	/	5500190
5. Blok	2.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	13420	/	5500190
5. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	13040	/	5500190
5. Blok	2.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	13620	/	5500190
5. Blok	1.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	7320	/	5500190
5. Blok	1.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	8410	/	5500190
5. Blok	1.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	7430	/	5500190
5. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	12280	/	5500190
5. Blok	Zemin Kat	8 Nolu	Mesken	8600	/	5500190
5. Blok	Zemin Kat	9 Nolu	Mesken	12560	/	5500190
5. Blok	1.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	10980	/	5500190
5. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	7570	/	5500190
5. Blok	1.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	9960	/	5500190
5. Blok	2.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	9720	/	5500190
5. Blok	2.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7610	/	5500190
5. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	9960	/	5500190
5. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	9720	/	5500190
5. Blok	3.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	7630	/	5500190
5. Blok	3.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	9960	/	5500190
7. Blok	2.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	12410	/	5500190
7. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	13090	/	5500190
7. Blok	2.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	13640	/	5500190
7. Blok	1.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	7320	/	5500190
7. Blok	1.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	8410	/	5500190
7. Blok	1.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	7430	/	5500190
7. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	12310	/	5500190
7. Blok	Zemin Kat	8 Nolu	Mesken	8600	/	5500190
7. Blok	Zemin Kat	9 Nolu	Mesken	12580	/	5500190
7. Blok	1.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	10980	/	5500190
7. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	7720	/	5500190
7. Blok	1.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	9960	/	5500190
7. Blok	2.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	9720	/	5500190
7. Blok	2.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7610	/	5500190
7. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	9960	/	5500190
7. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	9720	/	5500190
7. Blok	3.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	7630	/	5500190
7. Blok	3.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	9960	/	5500190
9. Blok	2.Bodrum Kat	1 Nolu	Mesken	10690	/	5500190
9. Blok	2.Bodrum Kat	2 Nolu	Mesken	10510	/	5500190
9. Blok	2.Bodrum Kat	3 Nolu	Mesken	10800	/	5500190
9. Blok	1.Bodrum Kat	4 Nolu	Mesken	6810	/	5500190
9. Blok	1.Bodrum Kat	5 Nolu	Mesken	7900	/	5500190
9. Blok	1.Bodrum Kat	6 Nolu	Mesken	7430	/	5500190
9. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Mesken	12190	/	5500190
9. Blok	Zemin Kat	8 Nolu	Mesken	7970	/	5500190
9. Blok	Zemin Kat	9 Nolu	Mesken	12290	/	5500190
9. Blok	1.Normal Kat	10 Nolu	Mesken	10070	/	5500190

Blok Adı	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı		
9. Blok	1.Normal Kat	11 Nolu	Mesken	7160	/	5500190
9. Blok	1.Normal Kat	12 Nolu	Mesken	9880	/	5500190
9. Blok	2.Normal Kat	13 Nolu	Mesken	9070	/	5500190
9. Blok	2.Normal Kat	14 Nolu	Mesken	7180	/	5500190
9. Blok	2.Normal Kat	15 Nolu	Mesken	9880	/	5500190
9. Blok	3.Normal Kat	16 Nolu	Mesken	9100	/	5500190
9. Blok	3.Normal Kat	17 Nolu	Mesken	7330	/	5500190
9. Blok	3.Normal Kat	18 Nolu	Mesken	9880	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	1 Nolu	Depolu Dükkan	3470	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	2 Nolu	Depolu Dükkan	3290	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	3 Nolu	Depolu Dükkan	3290	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	4 Nolu	Depolu Dükkan	3270	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	5 Nolu	Depolu Dükkan	3270	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	6 Nolu	Depolu Dükkan	3290	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	7 Nolu	Depolu Dükkan	3290	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	8 Nolu	Depolu Dükkan	3290	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	9 Nolu	Depolu Dükkan	3260	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	10 Nolu	Depolu Dükkan	3270	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	11 Nolu	Depolu Dükkan	3290	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	12 Nolu	Depolu Dükkan	3290	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	13 Nolu	Depolu Dükkan	3270	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	14 Nolu	Depolu Dükkan	3270	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	15 Nolu	Depolu Dükkan	3290	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	16 Nolu	Depolu Dükkan	3290	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	17 Nolu	Depolu Dükkan	3180	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	18 Nolu	Depolu Dükkan	3170	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	19 Nolu	Depolu Dükkan	3150	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	20 Nolu	Depolu Dükkan	3160	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	21 Nolu	Depolu Dükkan	3160	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	22 Nolu	Depolu Dükkan	3170	/	5500190
45. Blok	Zemin Kat	23 Nolu	Depolu Dükkan	3380	/	5500190

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

10299 ada 3 parsel üzerinde 24.07.2024 tarih ve 33803 yevmiye numaralı işlem ile kat irtifakı kurulmuş ve aynı tarih ve yevmiyeli işlem ile yönetim planı tüm bağımsız bölümlere müştereken beyan olarak kayıt edilmiştir.

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

Projedeki bağımsız bölümlerin mülkiyeti İller Bankası A.Ş. olup sözleşmeye dayalı hak ve faydaların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Pendik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre,

10299 ada 3 parsel

17.04.2018 tasdik tarihli Pendik İlçesi, Dumlupınar Gecekondu Önleme Bölgesine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda KAKS:0.90 Hmax: 4 kat konut alanında kalmaktadır.

10510 ada 1 parsel

17.04.2018 tasdik tarihli Pendik İlçesi, Dumlupınar Gecekondu Önleme Bölgesine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda KAKS:1.20 Hmax: 4 kat ticaret alanında kalmaktadır.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konu taşınmazlar hakkında Pendik Belediyesinde yapılan inceleme aşağıda tasnif edilen belgelere ulaşılmıştır.

Yapı Ruhsatları

10510 ada 1 parsel için 14.04.2023, 21.06.2023 ve 5.09.2023 tarihinde toplam 4 adet yapı ruhsatı alınmıştır.

Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Bina Dışı Alanı	Ortak Alan	Toplam Alanı (M2)
-	14.04.2023	289	Yeni Yapı	Ofis Ve İşyeri	1	-	37.591,53		-	**37.591,53**
-	21.06.2023	451	İsim Değişikliği	Ofis Ve İşyeri	1	-	37.591,53		-	**37.591,53**
A1	5.09.2023	624	Tadilat	Ofis Ve İşyeri	102	-	7.610,09		12.308,01	**19.918,10**
A2	5.09.2023	625	Tadilat	Ofis Ve İşyeri	90	-	5.483,50		14.859,02	**20.342,52**
A1	02.07.2025	479	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	102	-	7.610,9		12.308,01	**19.918,91**
A2	02.07.2025	480	İsim Değişikliği	Ofis Ve İşyeri	90	-	5.483,50		14.859,02	**20.342,52**

10299 ada 1 parsel için 14.04.2023, 21.06.2023, 5.09.2023 ve 8.12.2023 tarihinde toplam 164 adet yapı ruhsatı alınmıştır.

Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Bina Dışı Alanı	Ortak Alan	Toplam Alanı (m²)
3A1	14.04.2023	290	Yeni Yapı	Mesken	15	2.204,73	-		2.587,93	**4.792,66**
3A2	14.04.2023	291	Yeni Yapı	Mesken	12	2.373,45	-		2.785,98	**5.159,43**
3A3	14.04.2023	292	Yeni Yapı	Mesken	10	1.884,57	-		2.212,13	**4.096,70**
3A4	14.04.2023	293	Yeni Yapı	Mesken	12	2.344,77	-		2.752,31	**5.097,08**
3A5	14.04.2023	294	Yeni Yapı	Mesken	8	1.663,80	-		1.952,99	**3.616,79**
3A6	14.04.2023	295	Yeni Yapı	Mesken	12	2.165,09	-		2.776,17	**4.941,26**
3A7	14.04.2023	296	Yeni Yapı	Mesken	12	2.548,10	-		2.990,99	**5.539,09**
3A8	14.04.2023	297	Yeni Yapı	Mesken	12	2.374,54	-		2.787,26	**5.161,80**
3A9	14.04.2023	298	Yeni Yapı	Mesken	12	2.441,76	-		2.866,16	**5.307,92**
3A10	14.04.2023	299	Yeni Yapı	Ofis Ve İşyeri	38	-	1.652,28		2.185,35	**3.837,63**
3A11	14.04.2023	300	Yeni Yapı	Mesken, Ofis ve İşyeri	61	3750,23	1.052,09		6.351,68	**11.154,00**
3A12	14.04.2023	301	Yeni Yapı	Mesken	5	972,94	-		1.462,68	**2.435,62**
3A13	14.04.2023	302	Yeni Yapı	Mesken	8	1.274,16	-		1.915,53	**3.189,69**
3A14	14.04.2023	303	Yeni Yapı	Mesken	7	1.090,08	-		1.638,79	**2.728,87**
3A15	14.04.2023	304	Yeni Yapı	Mesken	10	1.734,08	-		2.606,95	**4.341,03**
3A16	14.04.2023	305	Yeni Yapı	Mesken	10	1.734,08	-		2.606,95	**4.341,03**
3A17	14.04.2023	306	Yeni Yapı	Mesken	10	1.735,08	-		2.607,95	**4.343,03**
3A18	14.04.2023	307	Yeni Yapı	Mesken	10	1.736,08	-		2.608,95	**4.345,03**
3A19	14.04.2023	308	Yeni Yapı	Mesken	15	2.001,89	-		1.789,03	**3.790,92**
3A20	14.04.2023	309	Yeni Yapı	Mesken	17	2.129,96	-		1.903,48	**4.033,44**
3A21	14.04.2023	310	Yeni Yapı	Mesken	18	2.216,61	-		1.981,10	**4.197,71**
3A22	14.04.2023	311	Yeni Yapı	Mesken	18	2.416,13	-		2.159,22	**4.575,35**
3A23	14.04.2023	312	Yeni Yapı	Mesken	18	2.479,98	-		2.216,28	**4.696,26**
3A24	14.04.2023	313	Yeni Yapı	Mesken	17	2.375,67	-		2.123,07	**4.498,74**
3A25	14.04.2023	314	Yeni Yapı	Mesken	15	2.154,01	-		1.924,97	**4.078,98**
3A26	14.04.2023	315	Yeni Yapı	Mesken	17	2.803,41	-		2.505,32	**5.308,73**
3A27	14.04.2023	316	Yeni Yapı	Mesken	17	2.834,92	-		2.533,48	**5.368,40**
3A28	14.04.2023	317	Yeni Yapı	Mesken	19	2.933,56	-		2.621,64	**5.555,20**
3A29	14.04.2023	318	Yeni Yapı	Mesken	16	2.061,64	-		1.837,67	**3.899,31**
3A30	14.04.2023	319	Yeni Yapı	Mesken	12	1.563,06	-		1.393,25	**2.956,31**
3A31	14.04.2023	320	Yeni Yapı	Mesken	12	1.563,06	-		1.393,25	**2.956,31**
3A32	14.04.2023	321	Yeni Yapı	Mesken	16	2.061,64	-		1.837,67	**3.899,31**
3A33	14.04.2023	322	Yeni Yapı	Mesken	15	2.003,93	-		1.786,23	**3.790,16**
3A34	14.04.2023	323	Yeni Yapı	Mesken	15	2.003,93	-		1.786,23	**3.790,16**
3A35	14.04.2023	324	Yeni Yapı	Mesken	15	2.003,93	-		1.786,23	**3.790,16**
3A36	14.04.2023	325	Yeni Yapı	Mesken	15	2.208,59	-		1.968,66	**4.177,25**
3A37	14.04.2023	326	Yeni Yapı	Mesken	15	2.208,59	-		1.968,66	**4.177,25**
3A1	21.06.2023	452	İsim Değişikliği	Mesken	15	2.204,73	-		2.587,93	**4.792,66**
3A2	21.06.2023	453	İsim Değişikliği	Mesken	12	2.373,45	-		2.785,98	**5.159,43**
3A3	21.06.2023	454	İsim Değişikliği	Mesken	10	1.884,57	-		2.212,13	**4.096,70**
3A4	21.06.2023	455	İsim Değişikliği	Mesken	12	2.344,77	-		2.752,31	**5.097,08**
3A5	21.06.2023	456	İsim Değişikliği	Mesken	8	1.663,80	-		1.952,99	**3.616,79**
3A6	21.06.2023	457	İsim Değişikliği	Mesken	12	2.365,09	-		2.776,17	**5.141,26**
3A7	21.06.2023	458	İsim Değişikliği	Mesken	12	2.548,10	-		2.990,99	**5.539,09**
3A8	21.06.2023	459	İsim Değişikliği	Mesken	12	2.374,54	-		2.787,26	**5.161,80**
3A9	21.06.2023	460	İsim Değişikliği	Mesken	12	2.441,76	-		2.866,16	**5.307,92**
3A10	21.06.2023	461	İsim Değişikliği	Ofis Ve İşyeri	38	-	1.652,28		2.185,35	**3.837,63**
3A11	21.06.2023	462	İsim Değişikliği	Mesken, Ofis Ve İşyeri	61	3750,23	1.052,09		6.351,68	**11.154,00**

Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Bina Dışı Alanı	Ortak Alan	Toplam Alanı (m²)
3A12	21.06.2023	463	İsim Değişikliği	Mesken	5	972,94	-		1.462,68	**2.435,62**
3A13	21.06.2023	464	İsim Değişikliği	Mesken	8	1.274,16	-		1.915,53	**3.189,69**
3A14	21.06.2023	465	İsim Değişikliği	Mesken	7	1.090,08	-		1.638,79	**2.728,87**
3A15	21.06.2023	466	İsim Değişikliği	Mesken	10	1.734,08	-		2.606,95	**4.341,03**
3A16	21.06.2023	467	İsim Değişikliği	Mesken	10	1.734,08	-		2.606,95	**4.341,03**
3A17	21.06.2023	468	İsim Değişikliği	Mesken	10	1.735,08	-		2.607,95	**4.343,03**
3A18	21.06.2023	469	İsim Değişikliği	Mesken	10	1.736,08	-		2.608,95	**4.345,03**
3A19	21.06.2023	470	İsim Değişikliği	Mesken	15	2.001,89	-		1.789,03	**3.790,92**
3A20	21.06.2023	471	İsim Değişikliği	Mesken	17	2.129,96	-		1.903,48	**4.033,44**
3A21	21.06.2023	472	İsim Değişikliği	Mesken	18	2.216,81	-		1.981,10	**4.197,91**
3A22	21.06.2023	473	İsim Değişikliği	Mesken	18	2.416,13	-		2.159,22	**4.575,35**
3A23	21.06.2023	474	İsim Değişikliği	Mesken	18	2.479,98	-		2.216,28	**4.696,26**
3A24	21.06.2023	475	İsim Değişikliği	Mesken	17	2.375,67	-		2.123,07	**4.498,74**
3A25	21.06.2023	476	İsim Değişikliği	Mesken	15	2.154,01	-		1.924,97	**4.078,98**
3A26	21.06.2023	477	İsim Değişikliği	Mesken	17	2.803,41	-		2.505,32	**5.308,73**
3A27	21.06.2023	478	İsim Değişikliği	Mesken	17	2.834,92	-		2.533,48	**5.368,40**
3A28	21.06.2023	479	İsim Değişikliği	Mesken	19	2.933,56	-		2.621,64	**5.555,20**
3A29	21.06.2023	480	İsim Değişikliği	Mesken	16	2.061,64	-		1.837,67	**3.899,31**
3A30	21.06.2023	481	İsim Değişikliği	Mesken	12	1.563,06	-		1.393,25	**2.956,31**
3A31	21.06.2023	482	İsim Değişikliği	Mesken	12	1.563,06	-		1.393,25	**2.956,31**
3A32	21.06.2023	483	İsim Değişikliği	Mesken	16	2.061,64	-		1.837,67	**3.899,31**
3A33	21.06.2023	484	İsim Değişikliği	Mesken	15	2.003,93	-		1.786,23	**3.790,16**
3A34	21.06.2023	485	İsim Değişikliği	Mesken	15	2.003,93	-		1.786,23	**3.790,16**
3A35	21.06.2023	486	İsim Değişikliği	Mesken	15	2.003,93	-		1.786,23	**3.790,16**
3A36	21.06.2023	487	İsim Değişikliği	Mesken	15	2.208,59	-		1.968,66	**4.177,25**
3A37	21.06.2023	488	İsim Değişikliği	Mesken	15	2.208,59	-		1.968,66	**4.177,25**
1. Blok	5.09.2023	626	Tadilat	Mesken	16	1.746,20	-	1.617,32	-	**3.363,52**
2. Blok	5.09.2023	627	Tadilat	Mesken	12	1.830,35	-	-	1.695,25	**3.525,60**
3. Blok	5.09.2023	628	Tadilat	Mesken	18	2.590,52	-	-	2.399,32	**4.989,84**
4. Blok	5.09.2023	629	Tadilat	Mesken	16	1.746,20	-	-	1.617,32	**3.363,52**
5. Blok	5.09.2023	630	Tadilat	Mesken	18	2.590,52	-	-	2.399,32	**4.989,84**
6. Blok	5.09.2023	631	Tadilat	Mesken	12	1.830,35	-	-	1.695,25	**3.525,60**
7. Blok	5.09.2023	632	Tadilat	Mesken	18	2.590,52	-	-	2.399,32	**4.989,84**
8. Blok	5.09.2023	633	Tadilat	Mesken	16	1.746,20	-	-	1.617,32	**3.363,52**
9. Blok	5.09.2023	634	Tadilat	Mesken	18	2.590,52	-	-	2.399,32	**4.989,84**
10. Blok	5.09.2023	635	Tadilat	Mesken, Ofis Ve İşyeri	19	1.533,42	386,4	-	2.447,34	**4.367,16**
11. Blok	5.09.2023	636	Yeni Yapı	Mesken, Ofis Ve İşyeri	19	1.548,63	214,8	-	2.247,97	**4.011,40**
12. Blok	5.09.2023	637	Yeni Yapı	Mesken, Ofis Ve İşyeri	16	1.250,25	308,86	-	1.987,51	**3.546,62**
13. Blok	5.09.2023	638	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
14. Blok	5.09.2023	639	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
15. Blok	5.09.2023	640	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
16. Blok	5.09.2023	641	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
17. Blok	5.09.2023	642	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
18. Blok	5.09.2023	643	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
19. Blok	5.09.2023	644	Tadilat	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
20. Blok	5.09.2023	645	Tadilat	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
21. Blok	5.09.2023	646	Tadilat	Mesken	49	4.413,06	-	-	5.435,98	**9.849,04**
22. Blok	5.09.2023	647	Tadilat	Mesken	32	3.360,30	-	-	3.906,04	**7.266,34**

Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Bina Dışı Alanı	Ortak Alan	Toplam Alanı (m²)
23. Blok	5.09.2023	648	Tadilat	Mesken	41	4.412,76	-	-	5.129,43	**9.542,19**
24. Blok	5.09.2023	649	Tadilat	Mesken	19	2.179,21	-	-	2.533,13	**4.712,34**
25. Blok	5.09.2023	650	Tadilat	Mesken	14	1.284,13	-	-	2.079,43	**3.363,56**
26. Blok	5.09.2023	651	Tadilat	Mesken	6	621,51	-	-	1.006,43	**1.627,94**
27. Blok	5.09.2023	652	Tadilat	Mesken	18	1.693,39	-	-	2.742,16	**4.435,55**
28. Blok	5.09.2023	653	Tadilat	Mesken	20	1.942,48	-	-	3.145,52	**5.088,00**
29. Blok	5.09.2023	654	Tadilat	Mesken	21	1.948,65	-	-	1.905,58	**3.854,23**
30. Blok	5.09.2023	655	Tadilat	Mesken	20	1.827,90	-	-	1.787,49	**3.615,39**
31. Blok	5.09.2023	656	Tadilat	Mesken	18	2.144,83	-	-	2.097,42	**4.242,25**
32. Blok	5.09.2023	657	Tadilat	Mesken	20	2.382,32	-	-	2.329,66	**4.711,98**
33. Blok	5.09.2023	658	Tadilat	Mesken	20	2.316,33	-	-	2.265,13	**4.581,46**
34. Blok	5.09.2023	659	Tadilat	Mesken	22	2.522,28	-	-	2.466,53	**4.988,81**
35. Blok	5.09.2023	660	Tadilat	Mesken	19	2.131,28	-	-	2.084,17	**4.215,45**
36. Blok	5.09.2023	661	Tadilat	Mesken	16	1.746,20	-	-	1.741,94	**3.488,14**
37. Blok	5.09.2023	662	Tadilat	Mesken	16	1.746,20	-	-	1.741,94	**3.488,14**
38. Blok	5.09.2023	663	Tadilat	Mesken	16	1.753,96	-	-	1.749,68	**3.503,64**
39. Blok	5.09.2023	664	Tadilat	Mesken	16	1.753,96	-	-	1.749,68	**3.503,64**
40. Blok	5.09.2023	665	Tadilat	Mesken	16	1.746,57	-	-	1.742,31	**3.488,88**
41. Blok	5.09.2023	666	Tadilat	Mesken	19	2.171,01	-	-	2.165,71	**4.336,72**
42. Blok	5.09.2023	667	Tadilat	Mesken	19	2.171,01	-	-	2.165,71	**4.336,72**
43. Blok	5.09.2023	668	Tadilat	Mesken	16	1.753,96	-	-	1.755,99	**3.509,95**
44. Blok	5.09.2023	669	Tadilat	Mesken	16	1.753,96	-	-	1.755,99	**3.509,95**
45. Blok	5.09.2023	670	Tadilat	Ofis Ve İşyeri	23	-	657,92	-	662,76	**1.320,68**
1. Blok	8.12.2023	899	Tadilat	Mesken	16	1.746,20	-	1.617,32	-	**3.363,52**
2. Blok	8.12.2023	900	Tadilat	Mesken	12	1.830,35	-	-	1.695,25	**3.525,60**
3. Blok	8.12.2023	901	Tadilat	Mesken	18	2.590,52	-	-	2.399,32	**4.989,84**
4. Blok	8.12.2023	902	Tadilat	Mesken	16	1.746,20	-	-	1.617,32	**3.363,52**
5. Blok	8.12.2023	903	Tadilat	Mesken	18	2.590,52	-	-	2.399,32	**4.989,84**
6. Blok	8.12.2023	904	Tadilat	Mesken	12	1.830,35	-	-	1.695,25	**3.525,60**
7. Blok	8.12.2023	905	Tadilat	Mesken	18	2.590,52	-	-	2.399,32	**4.989,84**
8. Blok	8.12.2023	906	Tadilat	Mesken	16	1.746,20	-	-	1.617,32	**3.363,52**
9. Blok	8.12.2023	907	Tadilat	Mesken	18	2.590,52	-	-	2.399,32	**4.989,84**
10. Blok	8.12.2023	908	Tadilat	Mesken, Ofis Ve İşyeri	19	1.533,42	386,4	-	2.447,34	**4.367,16**
11. Blok	8.12.2023	909	Yeni Yapı	Mesken, Ofis Ve İşyeri	19	1.548,63	214,8	-	2.247,97	**4.011,40**
12. Blok	8.12.2023	910	Yeni Yapı	Mesken, Ofis Ve İşyeri	16	1.250,25	308,86	-	1.987,51	**3.546,62**
13. Blok	8.12.2023	911	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
14. Blok	8.12.2023	912	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
15. Blok	8.12.2023	913	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
16. Blok	8.12.2023	914	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
17. Blok	8.12.2023	915	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
18. Blok	8.12.2023	916	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
19. Blok	8.12.2023	917	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
20. Blok	8.12.2023	918	Yeni Yapı	Mesken	1	184,46	-	-	91,06	**275,52**
21. Blok	8.12.2023	919	Tadilat	Mesken	49	4.413,06	-	-	5.435,98	**9.849,04**
22. Blok	8.12.2023	920	Tadilat	Mesken	32	3.360,30	-	-	3.906,04	**7.266,34**
23. Blok	8.12.2023	921	Tadilat	Mesken	41	4.412,76	-	-	5.129,43	**9.542,19**
24. Blok	8.12.2023	922	Tadilat	Mesken	19	2.179,21	-	-	2.533,13	**4.712,34**

Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Bina Dışı Alanı	Ortak Alan	Toplam Alanı (m²)
25. Blok	8.12.2023	923	Tadilat	Mesken	14	1.284,13	-	-	2.079,43	**3.363,56**
26. Blok	8.12.2023	924	Tadilat	Mesken	6	621,51	-	-	1.006,43	**1.627,94**
27. Blok	8.12.2023	925	Tadilat	Mesken	18	1.693,39	-	-	2.742,16	**4.435,55**
28. Blok	8.12.2023	926	Tadilat	Mesken	20	1.942,48	-	-	3.145,52	**5.088,00**
29. Blok	8.12.2023	927	Tadilat	Mesken	21	1.948,65	-	-	1.905,58	**3.854,23**
30. Blok	8.12.2023	928	Tadilat	Mesken	20	1.827,90	-	-	1.787,49	**3.615,39**
31. Blok	8.12.2023	929	Tadilat	Mesken	18	2.144,83	-	-	2.097,42	**4.242,25**
32. Blok	8.12.2023	930	Tadilat	Mesken	20	2.382,32	-	-	2.329,66	**4.711,98**
33. Blok	8.12.2023	931	Tadilat	Mesken	20	2.316,33	-	-	2.265,13	**4.581,46**
34. Blok	8.12.2023	932	Tadilat	Mesken	22	2.522,28	-	-	2.466,53	**4.988,81**
35. Blok	8.12.2023	933	Tadilat	Mesken	19	2.131,28	-	-	2.084,17	**4.215,45**
36. Blok	8.12.2023	934	Tadilat	Mesken	16	1.746,20	-	-	1.741,94	**3.488,14**
37. Blok	8.12.2023	935	Tadilat	Mesken	16	1.746,20	-	-	1.741,94	**3.488,14**
38. Blok	8.12.2023	936	Tadilat	Mesken	16	1.753,96	-	-	1.749,68	**3.503,64**
39. Blok	8.12.2023	937	Tadilat	Mesken	16	1.753,96	-	-	1.749,68	**3.503,64**
40. Blok	8.12.2023	938	Tadilat	Mesken	16	1.746,57	-	-	1.742,31	**3.488,88**
41. Blok	8.12.2023	939	Tadilat	Mesken	19	2.171,01	-	-	2.165,71	**4.336,72**
42. Blok	8.12.2023	940	Tadilat	Mesken	19	2.171,01	-	-	2.165,71	**4.336,72**
43. Blok	8.12.2023	941	Tadilat	Mesken	16	1.753,96	-	-	1.755,99	**3.509,95**
44. Blok	8.12.2023	942	Tadilat	Mesken	16	1.753,96	-	-	1.755,99	**3.509,95**
45. Blok	8.12.2023	943	Tadilat	Ofis Ve İşyeri	23	-	657,92	-	662,76	**1.320,68**

Mimari Projeler

10510 Ada 1 parsel için bir adet mimari proje, 10299 ada 3 parsel için ise her blok için ayrı ayrı hazırlanmış 37 adet onaylı mimari proje görülmüştür.

Sözleşme

10299 ada 3 parsel ve 10510 ada 1 parsel hakkında Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Biskon Yapı A.Ş. ile İller Bankası A.Ş. arasında 17.01.2022 tarihinde sözleşme dâhilinde satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerden dolayı satış geliri, arsa satışı karşılığı olarak İller Bankası A.Ş. ye taahhüt ettiği "Asgari Banka Payı Toplam Geliri" nin, yüklenici tarafından sağlanması ve/veya ödenmesi taahhüdünü içeren "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye esas arsaların tapu ve inşaat bilgileri aşağıdaki şekildedir.

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada/Parsel No	Fonksiyonu	Arsa Alanı (m²)	İmar Durumu
İstanbul	Pendik	Dolayoba	10510/1	Ticari	11.433,78	E:1.20, Yençok: 4 Kat
			10299/3	Konut	78.620,05	E: 0.90 Yençok: 4 kat

Ancak sözleşmenin imza tarihinden sonra 16.04.2024 tarihinde tarafların karşılıklı mutabakatı ile sözleşmenin ilgili maddeleri revize edilmiştir. Yapılan revizyona göre :

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 7.393.344.000 TL (yedimilyar üçyüzdoksanüçmilyon üçyüzkırkdörtbin Türk Lirası) üzerinden, BSMV dahil "Arsa Satışı Karşılığı Banka Payı Gelir Oranı" (ASKBPGO) olarak %25 (yüzde yirmi beş) oranı karşılığı, BSMV dahil "Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri "(ASKABPTG) olarak 1.848.336.000 TL (birmilyar sekizyüzkırksekizmilyon üçyüzotuzaltıbin Türk Lirası)'nı bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca bankaya ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinde belirtilmiş olup, Yüklenici bu taahhüdü sözleşme hükmü esaslı kayıtla kaydetmiştir). Buna göre, yüklenici Pay Gelir Oranı (YPGO) %75 (yüzde yetmiş beş) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 5.545.008.000 TL (beşmilyar beşyüzkırkbeşmilyon sekizbin Türk Lirası)'dır.

Ayrıca ödeme planı da takip eden şekilde revize edilmiştir.

Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri (ASKABPTG) Ödeme Planı:

Ödeme No	Ödeme Dilimi Günü	Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri (ASKABPTG)	Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Gelirinin (ASKABPTG) Yüzdesi(Taksit Oranları)	Ödenecek Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri (ASKABPTG) (TL)
1	Geçici Kabul İtibar Tarihinde	1.848.336.000 TL	50%	924.168.000,00 TL
2	Geçici Kabul İtibar Tarihinden Başlayarak 180. Günde	1.848.336.000 TL	25%	462.084.000,00 TL
3	Kesin Kabul İtibar Tarihinde	1.848.336.000 TL	25%	462.084.000,00 TL
TOPLAM			**100%**	**1.848.336.000,00 TL**

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması durumunda:

"Artan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri" üzerinden "Banka Payı Gelir Oranı" (Artan ASKBPGO: %25 [yüzde yirmi beş]) dikkate alınarak teklif edilen "Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri " (ASKABPTG) de artırılarak ilgili oran kadar bankaya verilecektir.

Ancak yeni ödeme planında yer alan 1 no'lu taksit ödemesi tutarına sözleşme kapsamında yüklenici kaynaklarından ödenen banka tutarları (194.444.444,25TL) dahildir.

Sonrasında 03.07.2025 tarihinde taraflar karşılıklı mutabakatı ile sözleşmenin ilgili maddeleri revize edilmiştir. Yapılan revizyona göre :

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 9.905.815.452.17 TL (dokuzmilyat dokuzyüzbeşmilyon sekizyüzonbeşbin dörtyüzelliiki TürkLirası onyedi kuruş) üzerinden, BSMV dahil "Arsa Satışı Karşılığı Banka Payı Gelir Oranı" (ASKBPGO) olarak %25 (yüzde yirmi beş) oranı karşılığı, BSMV dahil "Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri "(ASKABPTG) olarak 2.476.453.863,04 TL (ikimilyar dörtyüzyetmişaltımilyon dörtyüzelliüçbin sekizyüzaltmış Türklirası dört kuruş)'yi bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca bankaya ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. Bendinin 6.20. alt bendinde belirlenen husus saklı kalmak kaydıyla. Buna göre, yüklenici Pay Gelir Oranı (YPGO) %75 (yüzde yetmiş beş) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 7.429.361.589,13 TL (Yedimilyar dörtyüzyirmidokuzmilyon üçyüzaltmışbirbin beşyüzseksendokuz TürkLirası onüç kuruş)'dir.

Sözleşmenin 8. Maddesinde yer alan ifade aşağıdaki şekilde revize edilmiştir.

Bu işe ait kesin teminat tutarı, sözleşmenin dördüncü maddesinde belirtilmiş olan ASKABPTG'nin %10 (yüzde onu) olan, 247.645.386,30 TL(ikiyüzkırkyedimilyon altıyüzkırkbeşbin üçyüzseksenaltı Türk Lirası otuz kuruş)'lık kesin teminat verilmiştir.

Sözleşmenin 9.4 maddesinde yer alan ödeme planı aşağıdaki şekilde revize edilmiştir (yeni ödeme planında yer alan 1 nolu taksit ödemesi tutarına sözleşme kapsamında yüklenici kaynaklarından ödenenden Banka Payı tutarları (194.444.444,25 TL) Dahildir.

Ödeme No	Ödeme Dilimi Günü	Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri (ASKABPTG)	Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Gelirinin (ASKABPTG) Yüzdesi (Taksit Oranları)	Ödenecek Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri (ASKABPTG) (TL)
1	Geçici Kabul İtibar Tarihinde	2.476.453.863,04 TL	50%	1.238.226.931,52 TL
2	Geçici Kabul İtibar Tarihinden Başlayarak 180. Günde	2.476.453.863,04 TL	25%	619.113.465,76 TL
3	Kesin Kabul İtibar Tarihinde	2.476.453.863,04 TL	25%	619.113.465,76 TL
TOPLAM			**100%**	2.476.453.863,04 TL

Banka izni dışında yüklenici tarafından vadeli satışı gerçekleşen dört konut bağımsız bölüm için peşin satış bedellerinden ve ekspertiz bedellerinden yüksek olanlar dikkate alınarak hesaplanacak banka payı tutarı teminat hesabında biriken yüklenici payından peşin olarak tahsil edilecektir.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Biskon Yapı A.Ş arasında 06.01.2022 tarihinde imzalanan iş ortaklığı sözleşmesinde; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Dolayoba Mah. 10510 ada 1 parsel 10299 ada ve 3 parselde Bulunan taşınmazlara ilişkin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamındaki payları %1 Biskon Yapı A.Ş. ve %99 Kiler GYO A.Ş. olarak belirlenmiştir.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

İlgili projelerin yapı denetim işlemleri Emniyet Mah. Hipodrom Cad. No9/21 Yenimahalle / Ankara Adresinde faaliyet gösteren İller Bankası A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

Taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için alınması gereken izin ve belgelerde eksik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullülerin imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Çalışma kapsamında oluşturulan proje değeri konu mülk üzerinde inşaatı devam eden projeye aittir. Söz konusu projenin bir kısmının ve/veya tamamının değiştirilmesi ve farklı bir proje uygulanması halinde bulunacak değer farklı olabilir.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri ve Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Konu parsellerden 10510 ada 1 parsel Tevfik İleri Caddesi cepheli olup görece daha düzgün bir geometrik şekle sahip olup eğimli bir yapıdadır. Parselin çevresi parapetlerle kapatılmış olup inşaat faaliyetlerinin sürdüğü görülmektedir.

Parsellerden 10299 ada 3 parsel ise amorf bir geometrik şekle sahip olup ciddi bir yükselti farkı, eğim ve harektli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin büyük bölümünde inşai faaliyetler sürmekte olup parselin güney batı ucunda projenin satış ofisi bulunamaktadır.

Mimari proje, yapı ruhsatı ve iletilen kat irtifakı tablosuna, göre 10510 ada 1 parselde 192 ve 10299 ada 3 parselde 718 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Ada	Parsel	Blok Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan
10510	1	2	192	40.260,62
10299	3	45	718	161.811,45

10510 ada 1 parseldeki yapıların niteliği ofis ve işyeri olarak belirlenmiş olup 10510 ada 3 parseldeki blokların 10, 11, 12 ve 45 numaralı bloklar hariç tamamı mesken amaçlı kullanıma amacı ile ruhsatlandırılmıştır. 10, 11 ve 12 numaralı bloklar Mesken, Ofis ve İşyeri; 45 numaralı blok ise Ofis ve İşyeri amaçlı olarak ruhsatlandırılmıştır.

Takip eden tabloda 10299 ada 3 parsedeki 45 adet blok için hazırlamış konut ve dükkan adedi dağılımı sunulmuştur. Bu parseldeki 718 adet bağımsız bölümün 686 adedi konut 32 adedi ise dükkan niteliklidir.

	2+1	2,5+1	3+1	3,5+1	4+1	4,5+1	Dükkân
1. Blok	9		7				
2. Blok			4		8		
3. Blok		4	6		8		
4. Blok	9		7				
5. Blok		4	6		8		
6. Blok			4		8		
7. Blok		4	6		8		
8. Blok	9		7				
9. Blok		4	6		8		
10. Blok	14		2				3
11. Blok	16						3
12. Blok	9		4				3
13. Blok			1				
14. Blok			1				
15. Blok			1				
16. Blok			1				
17. Blok			1				

	2+1	2,5+1	3+1	3,5+1	4+1	4,5+1	Dükkân
18. Blok			1				
19. Blok			1				
20. Blok			1				
21. Blok	41		8				
22. Blok	26		6				
23. Blok	32		9				
24. Blok	16		3				
25. Blok	14						
26. Blok	3		3				
27. Blok	18						
28. Blok	18		2				
29. Blok	20		1				
30. Blok	18		2				
31. Blok	7		7	4			
32. Blok	9		7	2		2	
33. Blok	10		8		2		
34. Blok	10		12				
35. Blok	9		10				
36. Blok	9		7				
37. Blok	9		7				
38. Blok	8		8				
39. Blok	8		8				
40. Blok	8		8				
41. Blok	9		8	2			
42. Blok	9		8	2			
43. Blok	8		8				
44. Blok	8		8				
45. Blok							23
Toplam	**393**	**16**	**215**	**10**	**50**	**2**	**32**

5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Konu parseller üzerinde mevcut durumda Referans Pendik karma kullanım projesinin inşaatı devam etmektedir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir faktör yoktur.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Konu taşınmaz D-100 Karayolu üzerinde yer almakladır.
- Merkezi lokasyonda olması, üzerinde yapılacak yeni geliştirme projesinin dikkat çekmesini destekler niteliktedir.
- İyi bir ulaşım altyapısına sahiptir.
- Metro istasyonu konu taşınmazların komşuluğundadır.
- Çevresinde ofis alanları, konut alanları ve servis ve hizmet alanları gibi farklı kullanım alanları bulunmaktadır.
- Taşınmaz oldukça iyi bir görünürlük avantajına sahiptir.
- Önemli toplanma ve nirengi noktalarında çok yakın bir bölgede yer almaktadır.
- İnşaatına devam edilen proje geniş çaplı ve nitelikli bir projedir.
- Projenin hemen yanındaki millet bahçesi önemli bir avantaj sağlamaktadır.

Zayıf Yönler

- Çevresindeki yapılaşma orta kalitededir.
- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak mesafededir.

Fırsatlar

- Kent genelinde ve özellikle de merkezi bölgelerde konut ihtiyacı bulunmakta olup bu ihtiyacın orta vadede süreceği öngörülmektedir.
- Çevresindeki yapılaşma genellikle tekil binalar şeklindedir. Bölgede kapalı site ihtiyacı olacağı düşünülmektedir.
- Yakın çevrede ve kentin büyük bölümünde önemli bir konut eksikliği yaşanmakta olup yakın çevrede rakip olabilecek projenin son derece az olduğu görülmektedir.

Tehditler

- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gelecekte gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemektedir.

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

Bölgede yapılan araştırmada bölgedeki arsalar ile ilgili yapılmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde oranların arsanın büyüklüğü, konumu, hisseli olup olmaması gibi faktörlere bağlı olarak; inşa edilecek projelerde "inşa edilen projenin "%25'si arsa sahibi %75'i müteahhit firmaya" ait olacak şekilde olduğu öğrenilmiştir.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Konu çalışmada konu taşınmazların inşaat ruhsatı almış olması, inşaat çalışmalarına başlanmış ancak henüz tamamlanmamış olması ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin sonucunda elde edilecek olan faydaların değerinin tespiti söz konusu olduğu için iki yöntem kullanılmıştır. Projenin maliyet değerinin saptanması için maliyet yaklaşımı, üzerinde geliştirilmekte olan projenin ve buna bağlı hak ve faydanın değerinin tespiti için gelir yaklaşımı / geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

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

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

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklük/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri

tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm ögeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

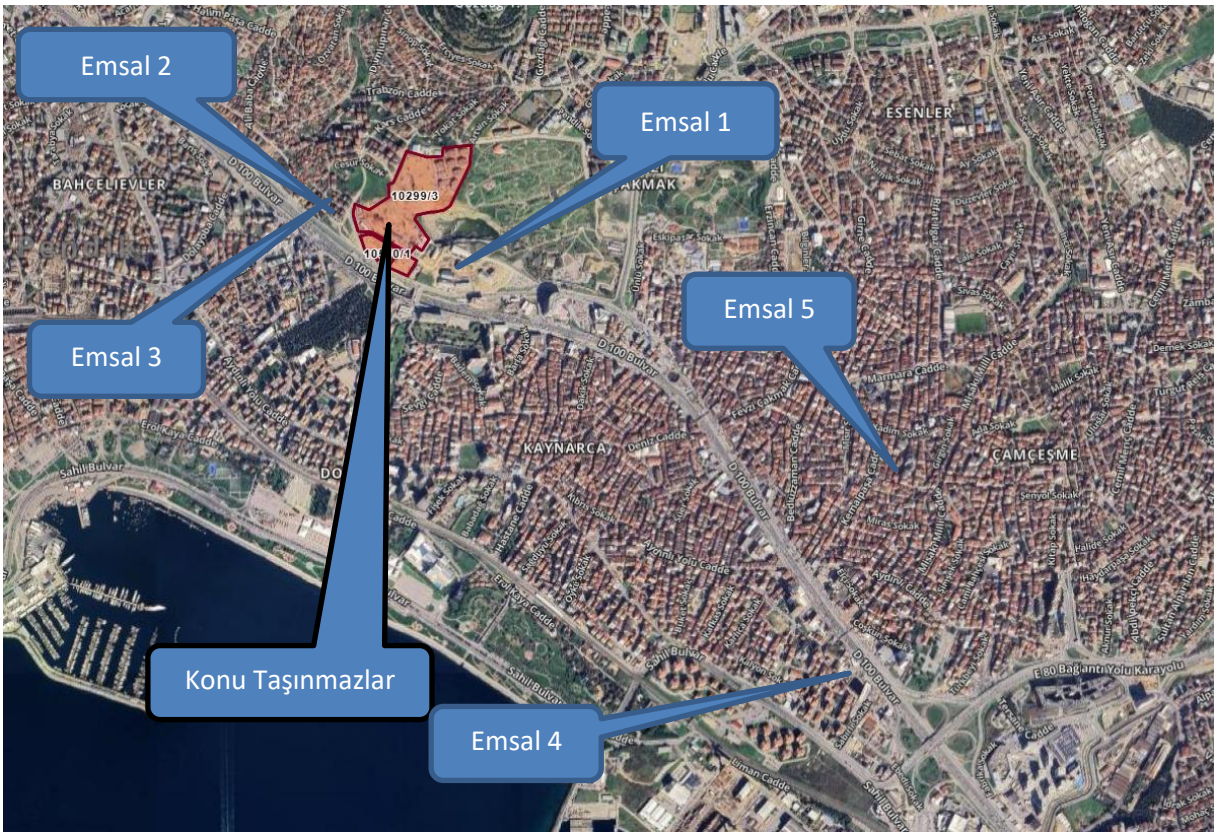
Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

Konu mülklere emsal teşkil edebilecek arsa emsalleri bulunmuş olup emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Emsal	Yeri	Özellik	Alanı (m^2)	Fiyatı (TL)	Birim m2 Fiyatı (TL)	Kaynak
1	Yakın Konumda 10509/11 parsel	1,30 emsalli konut + ticaret imarlı parselde Hisse	145	10.500.000	71.918	Tuba A 0532 310 48 47
2	Yakın Konumda 10286/20 parsel	T Rumuzlu 0,45 TAKS 6 Kat imarlı ticari parsel	1.291	214.000.000	165.763	Ahmet D 0532 784 0161
3	Yakın Konumda 10285/5 parsel	T Rumuzlu 0,45 TAKS 6 Kat imarlı ticari parsel	1.770	269.000.000	151.977	Network Gayrimenkul 0532 204 7044
4	Kaynarca E-5 Cepheli 11385/8 parsel	T Rumuzlu 0,45 TAKS 6 Kat imarlı ticari parsel	3.097	570.000.000	184.049	Kuba Yapı 0506 405 0630
5	Yayalar Mah. 6921/6 Parsel	K2 rumuzlu 1,75 Emsalli Konut Parseli	307	18.000.000	58.632	Proje İstanbul Gayrimenkul 0532 445 4034



Emsal Krokisi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Fiyatı (TL)	10.500.000	214.000.000	269.000.000	570.000.000	18.000.000
Pazarlık Payı	10%	20%	20%	30%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri(TL)	9.450.000	171.200.000	215.200.000	399.000.000	17.100.000
Büyüklük (m2)	146	1.291	1.770	3.097	307
Birim m2 Satılık Değeri	64.726	132.610	121.582	128.834	55.700
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	40%
Hisse Durumu	20%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-40%	-30%	-30%	-25%	-35%
İmar Durumu Düzeltmesi	-5%	-25%	-25%	-25%	-25%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-25%	-55%	-55%	-50%	-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	**48.545**	**59.675**	**54.712**	**64.417**	**44.560**
Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	**54.382**				

Yapılan düzeltme çalışmalarında konu parseller bir arada değerlendirilerek ortalama düzeltme yapılmış ve ortalama değere ulaşılmıştır. Parsellerin ortalama birim değeri 54.382 TL/m2 olarak tahmin ve takdir edilmiş olup parseller sonrasında şerefiyelendirilmiştir. Takip eden tabloda taşınmazların toplam arsa değeri sunulmuştur.

Arsa Toplam Yüzölçümü (m2)	Birim Arsa Değeri (TL)	Toplam Arsa Değeri (TL)
90.053,83	54.382	4.897.307.000

İki parselin arsa değerleri toplamı 4.897.307.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Hesaplanan arsa değeri üzerine projenin mevcut inşaat ilerleme seviyesi olan %40'lık maliyet eklenerek mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

Maliyet öngörüleri yapılmasında sektörel tecrübelerimizden ve kesin maliyetleri bilinen benzer projelerin verilerinden yararlanılmıştır. Çalışma kapsamında tüm farklı kapalı alan tanımları için birim fiyatlar oluşturulmuştur. İnşaat imalat maliyetlerinin üzerine bina dışı maliyet kalemleri olan altyapı giderleri ve peyzaj, çevre düzenlemesi giderleri hesaplanmıştır.

Hesaplanan toplam imalat bedelleri üzerine (hard cost), Mühendislik ve Mimari Proje Ücretleri, Proje Yönetim Giderleri, Yapı Denetim Giderleri, Yatırımcı Sabit Giderleri, Yasal İzin ve Danışmanlık Giderleri, Teslim Giderleri, Rezerv Bütçe ve Müteahhit Ücreti eklenerek diğer giderler (soft cost) hesaplanmıştır. İnşaat imalat masrafları ve diğer giderler hesaplanarak toplam inşaat maliyetine ulaşılmıştır.

Maliyet hesaplamalarında iki parseldeki maliyetler tek proje olarka yürütüldüğü için tek kalemde toplanmış olup konut alanı, ticaret alanı, ofis alanı ve diğer alanlar ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

Takip eden bölümde inşat maliyeti sunulmuştur.

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m^2 / adet	TL/m2	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut Alanı	110.122	23.000	2.532.806.000
Ticaret Alanı	10.374	21.000	217.860.300
Ofis Alanı	14.378	23.000	330.687.100
Otopark Sığınak Depo Teknik	67.198	15.000	1.007.971.050
TOPLAM BİNA MALİYETİ,TL			**4.089.324.450**
BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			
Çevre Düzenleme	90.054	2.000	180.107.660
Altyapı Maliyeti	90.054	2.500	225.134.575
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			**405.242.235**
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			**4.494.566.685**
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	1,5%		67.418.500
Proje Yönetim Giderleri	1,5%		67.418.500
Yapı Denetim	2,0%		89.891.334
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,5%		112.364.167
Yasal İzinler & Danışmanlık	1,5%		67.418.500
Teslim	2,0%		89.891.334
Rezerv	2,0%		89.891.334
Müteahhit Ücreti	10,0%		449.456.669
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,TL			**1.033.750.338**
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,TL			**5.528.317.023**
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET			**34.165**
SATILABİLİR ALAN BAŞINA BİRİM MALİYET			**40.989**
%40 İLERLEME SEVİYESİ MALİYETİ			**2.211.326.809**
TAMAMLANMASI İÇİN GEREKLİ %60 BÖLÜM MALİYETİ			**3.316.990.214**

Toplam inşaat maliyeti 5.528.317.023 TL olarak hesaplanmış mevcut ilerleme seviyesi olan %40'lık maliyet ise 2.211.326.809 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmaz toplam değeri mevcut ilerleme seviyesine göre 7.108.634.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri	4.897.307.000
%40 İlerleme Seviyesi Maliyeti	2.211.327.000
TAŞINMAZLAR TOPLAM DEĞERİ	7.108.634.000

Projenin tamamlanması halindeki değeri ise 10.425.624.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Arsa Değeri (TL)	4.897.307.000
Toplam Maliyet (TL)	5.528.317.023
Taşınmazlar Toplam Değeri (TL)	10.425.624.023
Taşınmazlar Toplam Değeri (TL) (Yuvarlanmış)	10.425.624.000

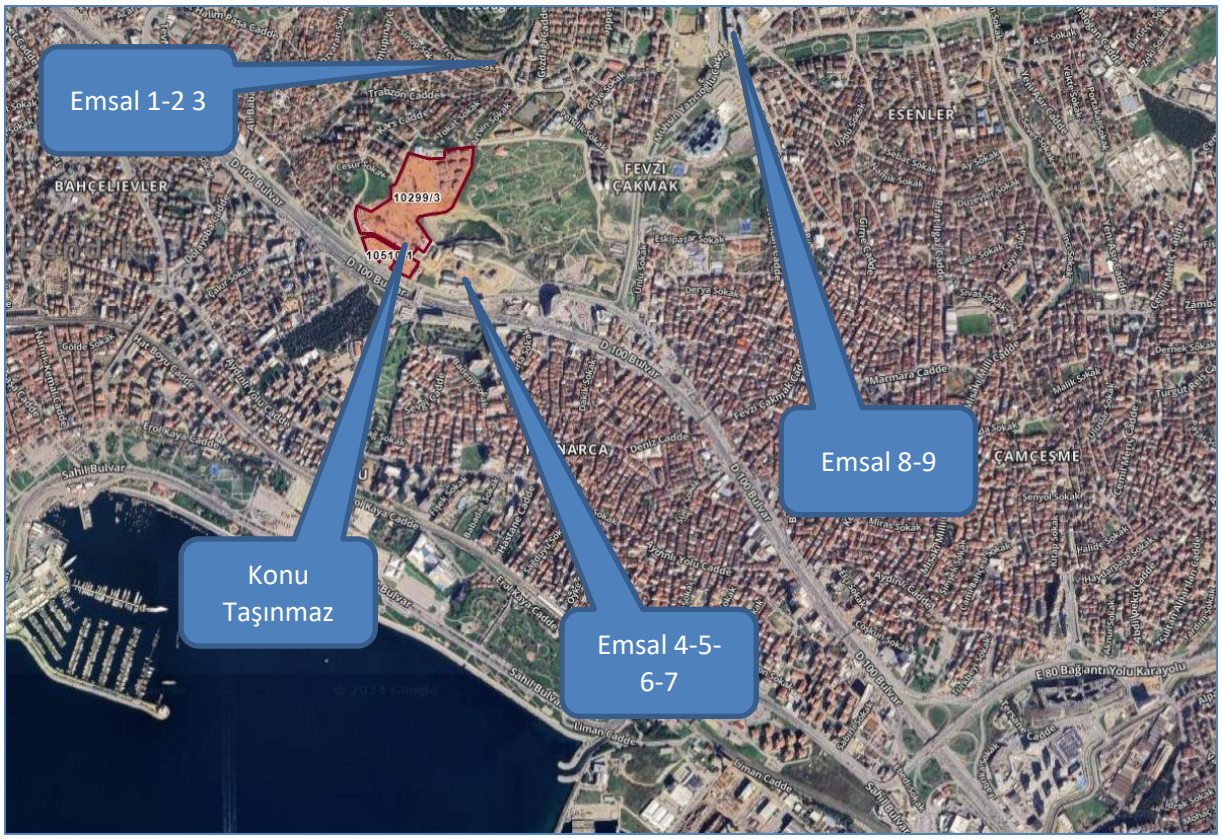
6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu projenin inşaatının devam etmesi nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. İnşaatına devam edilen projenin mimari projesi, yapı ruhsatı ve Kiler GYO tarafından iletilen satışa esas alan hesapları üzerinden satış gelirleri analiz edilmiştir.

Bu kapsamda ilk olarak bölgede konut, ofis ve ticari kullanımlar üzerine pazar araştırmaları yapılarak konut, ofis ve ticari ünitelerin satış değerleri tespit edilmiştir.

Konu proje üzerinde konut geliştirilmesi durumundaki başlangıç fiyatlarının analizi için yakın çevredeki site içinde yer alan konutların fiyatları incelenmiştir. Yakın çevrede yer alan yeni tamamlanmış projelerden elde edilen satılık konut emsalleri takip eden tabloda sunulmuştur.

Emsal	Özellikleri	Brüt Alan (m2)	Net Alan (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
1	Oksijen Park Sitesi	120	110	7.600.000	63.333	Emlak Evim 0542 506 15 12
2	Oksijen Park Sitesi	153	120	9.000.000	58.824	Keyf Emlak 0537 509 51 92
3	Oksijen Park Sitesi	66	50	4.850.000	73.485	Söztürk Gayrimenkul 0552 171 2011
4	Pendik Next	88	77	7.200.000	81.818	Katılım Gayrimenkul Pendik 0544 423 3249
5	Pendik Next	77	66	7.200.000	93.506	Pex Prime Gayrimenkul 0551 356 02 56
6	Pendik Next	110	90	10.900.000	99.091	New Generation Gayrimenkul 0552 540 15 75
7	Pendik Next	103	83	8.290.000	80.485	Yanki İnşaat 0544 194 33 36
8	CaptainHill	185	145	8.780.000	47.459	Solak Gayrimenkul 0536 422 9091
9	CaptainHill	130	82	10.250.000	78.846	Mustafa H 0552 366 6366



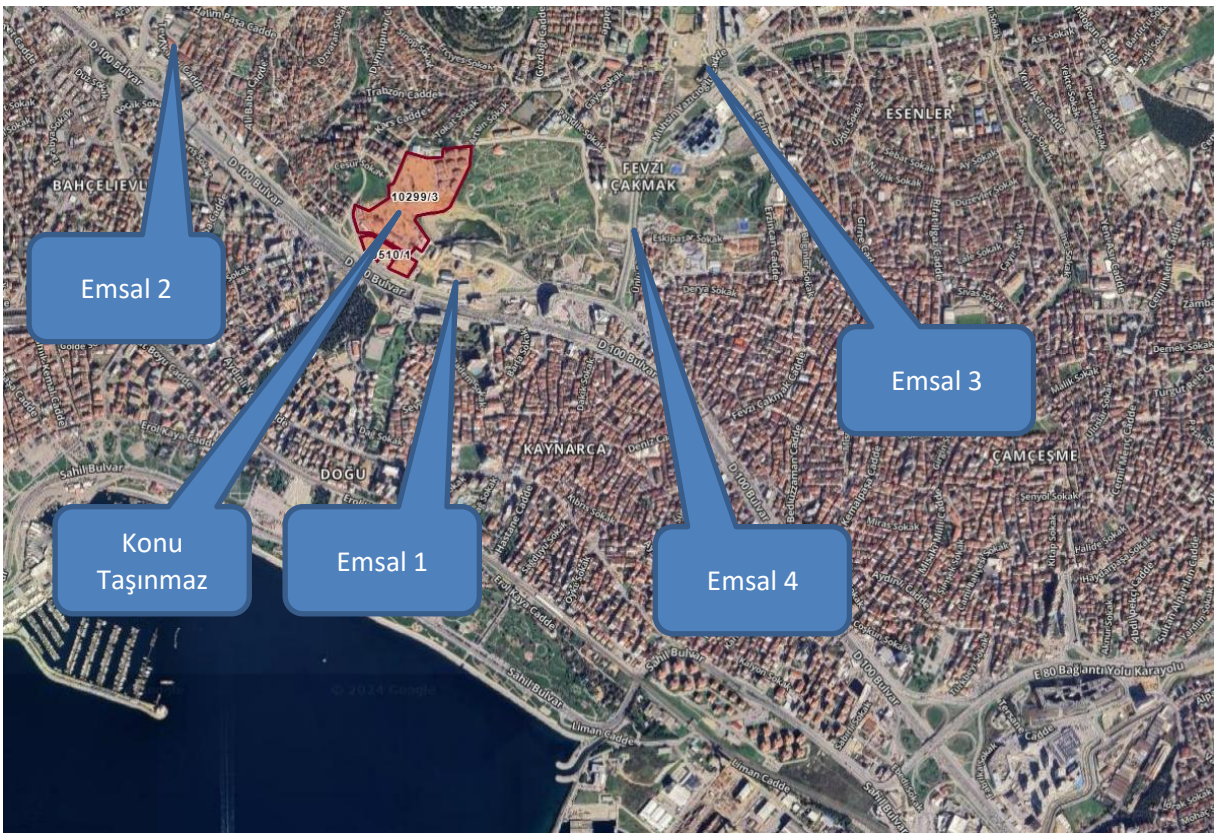
Elde edilen emsaller düzeltme çalışmalarına tabi tutularak takip eden tablodaki düzeltilmiş fiyatlar elde edilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 10
Satılık Fiyatı (TL)	7.600.000	9.000.000	4.850.000	7.200.000	7.200.000	10.900.000	8.290.000	8.780.000	10.250.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	6.840.000	8.100.000	4.365.000	6.480.000	6.480.000	9.810.000	7.875.500	8.341.000	9.225.000
Büyüklük (m2)	120	153	66	88	77	110	103	185	130
Birim m2 Satılık Değeri (TL)	57.000	52.941	66.136	73.636	84.156	89.182	76.461	45.086	70.962
Konum Düzeltmesi	25%	25%	25%	5%	5%	5%	5%	25%	25%
Yaş Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konsept Düzeltmesi	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	45%	48%	45%	25%	25%	25%	25%	50%	50%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	**82.650**	**78.353**	**95.898**	**92.045**	**105.195**	**111.477**	**95.576**	**67.630**	**106.442**
Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	**92.807**								

Elde edilen emsaller ışığında konut alanları için satış başlangıç birim değeri 92.807 TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ardından ticari gayrimenkuller için bölgedeki emsaller incelenmiştir.

Emsal	Özellikleri	Brüt Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
1	Pendik Next	205	205	36.000.000	175.610	Proistanbul Gayrimenkul 0532 131 96 96
2	Cemal Gürsel Cad. Üzerinde	210	210	36.550.000	174.048	Ekinox Referans 0553 335 088
3	Hastane Karşısı Asma Katlı Dükkan	80	60	8.500.000	141.667	KW Cadde 2 0533 242 77 39
4	Millet Bahçesi Yanı Hastane Yakını	685	297	40.000.000	134.680	Elçi Gayrimenkul 053 419 6161



Emsallerde bodrum katlar 1/3 oranında, asma katlar 1/2 ve açık alanlar 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satılık Fiyatı (TL)	36.000.000	36.550.000	8.500.000	40.000.000
Pazarlık Payı	10%	20%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	32.400.000	29.240.000	7.650.000	36.000.000
Büyüklük (m2)	205	210	60	297
Birim m2 Satılık Değeri (TL)	158.049	139.238	127.500	121.212
Konum Düzeltmesi	5%	10%	15%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Yaş Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Konsept Düzeltmesi	10%	15%	5%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	25%	20%	25%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	181.756	174.048	153.000	151.515
Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	165.080			

Elde edilen emsaller incelendiğinde birim fiyatların konuma bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Bu durum emsallerin bulunduğu alanın ticari potansiyeli ve muhtemel yaya hareketliliği ile ilişiklidir.

Ticari alanlar için zemin kata indirgenmiş alanlar için birim metrekare satış fiyatı 165.000 TL olarak belirlenmiştir.

Son olarak ofis alanları için bölgedeki ofis emsalleri incelenmiştir.

Emsal	Özellikleri	Brüt Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
1	P 216 İş Merkezi	711	711	53.000.000	74.543	KW Ekol 0535 624 6261
2	Çelik Plaza	50	50	3.150.000	63.000	Kiziroğlu Emlak 0532 434 94 64
3	Çelik Plaza	80	80	4.290.000	53.625	RW Sonuç 0536 930 53 72
4	Yücel Sk. Üzeri E-5 E yakın konumda	90	90	8.000.000	88.889	Seher S 0536 947 20 10

Yakın çevrede ofis nitelikli emsal son derece kısıtlı olup benzer nitelikte olabilecek emsaller bulunmuştur. Emsal düzeltme çalışmaları takip eden tabloda sunulmuştur.

	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**
Satılık Fiyatı (TL)	53.000.000	3.150.000	4.290.000	8.000.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	50.350.000	2.992.500	4.075.500	7.600.000
Büyüklük (m2)	711	50	80	90
Birim m2 Satılık Değeri (TL)	70.816	59.850	50.944	84.444
Konum Düzeltmesi	10%	25%	25%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	10%	0%	0%	0%
Yaş Düzeltmesi	5%	0%	5%	5%
Konsept Düzeltmesi	10%	15%	10%	30%
Toplam Düzeltme Katsayısı	35%	40%	40%	55%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	95.601	83.790	71.321	130.889
Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	95.400			

Ofis alanları için birim metrekare satış fiyatı 95.400 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Yapılan piyasa araştırmaları çerçevesinde elde edilen sonuçlar üzerinden proje geliştirme çalışmalarına geçilmiştir.

Önceki bölümde hesaplanan maliyet aynı şekilde kabul edilmiş olup toplam 5.528.317.023TL'lik inşaat maliyetinin, mevcut durum ilerleme seviyesi olan %40 oranının gerçekleştiği ve tamamlaması için gerçekleşmesi gerekli maliyetin 3.316.990.214 TL olduğu hesaplanmıştır.

TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, TL	**5.528.317.023**
%40 İLERLEME SEVİYESİ MALİYETİ	**2.211.326.809**
TAMAMLANMASI İÇİN GEREKLİ %40 BÖLÜM MALİYETİ	**3.316.990.214**

Belirlenen bu maliyet bugünkü koşullarda geçerli olup yıllara yaygın olarak yapılan geliştirmede yıllar içerisinde yaşanacak fiyat artışlarının da yansıtılması gerekli olup bu durumda 2 yıla yayılacak olan maliyet artışları takip eden tabloda hesaplanarak sunulmuştur.

Yıllar	2025	2026	2027	TOPLAM
Geliştirme Maliyeti Yüzdesel Dağılım	0%	55%	5%	60%
Maliyet Artışı	0%	25%	20%	
Birim Maliyet (TL)	34.165	42.706	51.248	
Geliştirme Maliyeti (TL)	0	3.800.717.953	414.623.777	4.215.341.730

Projenin tamamlaması için harcanması gereken bedel yıllara yaygın hesap ve fiyat artışları neticesinde 4.215.341.730 TL olarak hesaplanmaktadır.

Varsayımlar

- Proje geliştirme ve nakit akışında Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Biskon Yapı A.Ş. ile İller Bankası A.Ş. arasında 17.01.2022 tarihinde imzalanan ve detayları raporumuzun "5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar" maddesinde belirtilen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi dikkate alınmıştır. Ayrıca taraflar arasında 16.04.2024 tarihinden ve 03.07.2025 tarihinde imzalanan ek protokollere göre sözleşmede yapılan değişiklikler aynen kabul edilmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- İnşaatında kaliteli malzeme ve işçilik kullanılacağı varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel

giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.

- Satış gelirlerinin hesaplanmasında işveren tarafından iletilen bağımsız bölüm bazında satış alanı ve tahsisli alan tabloları dikkate alınmıştır. Bu tablolarda 10299 ada 3 parselde yer alan bağımsız bölümlerin satış alanlarında konut alanları için 18.531 m^2 ve ticari alanlar için ise 2.658 m2 depo, teras ve bahçe alanı eklentisi olduğu görülmektedir. Konut alanları ve ticari alanlar için eklentilerin büyüklüğü göz önünde bulundurularak %15 kadar birim fiyatlarda düzeltme yapılmıştır.
- Pazarlama maliyetlerinin proje cirosunun %5'i olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Değerleme çalışmasında, geçtiğimiz 3 yıllık süreçteki 10 yıl vadeli Devlet Tahvili faizi oranı incelenmiş ve bu dönemin ağırlıklı ortalaması olarak %23 oran "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Buradan hareketle indirgeme oranı %28,00 olarak belirlenmiştir.
- Arsa payı, yapılan sözleşme ve piyasa bilgileri ışığında %25 olarak kabul edilmiştir. İşveren tarafından iletilen ve İller Bankası A.Ş. ile 17.01.2022 tarihinde imzalanan sözleşmede de bu oran kullanılmıştır. İlgili sözleşmede gelirin artması durumda ödenecek bedelinde artacağı belirtilmiş olup bu durum göz önünde bulundurularak hesaplamalar yapılmıştır.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Proje kapsamındaki konutların, dükkanların ve ofislerin 3 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- İndirgenmiş nakit akım tablosu rapor ekinde yer almaktadır.

Kabullerin belirlenmesinin ardından konut, ofis ve ticari alanlar için satış senaryosu kurgulanmıştır. Satış senaryosunun kurgulanmasında satış hızı, satış oranı, satılan alan, birim fiyat ve birim fiyat artışları belirlenerek satış senaryosu oluşturulmuştur.

Yıllar	2025	2026	2027	2028	TOPLAM
Konut Satışı					
Satış Oranı	0%	35%	40%	25%	100%
Satılan Alan	0	38.543	44.049	27.531	110.122
Satılan Konut Adedi	0	91	104	65	260
Birim Satış Fiyatı	78.886	102.552	128.190	153.828	125.626
Satış Fiyatı Artışı	0	30%	25%	20%	
Aylık Konut Satış Adedi	0,0	7,6	8,7	5,4	
Satış Geliri	0	3.952.638.240	5.646.626.058	4.234.969.543	13.834.233.841

Ofis Satışı					
Satış Oranı	0%	25%	40%	35%	100%
Satılan Ofis Alan	0	3.594	5.751	5.032	14.378
Birim Satış Fiyatı Ofis	95.400	124.020	155.026	186.031	158.126
Satış Fiyatı Artışı		30%	25%	20%	
Ticari Alan Ciro		445.782.229	891.564.459	936.142.682	2.273.489.370
Satış Geliri	0	445.782.229	891.564.459	936.142.682	2.273.489.370
Ticari Satışı					
Satış Oranı	0%	25%	40%	35%	100%
Satılan Ticari Alan	0	2.594	4.150	3.631	10.374
Birim Satış Fiyatı Ticari	140.318	182.413	228.016	273.620	232.577
Satış Fiyatı Artışı		30%	25%	20%	
Ticari Alan Ciro		473.102.023	946.204.046	993.514.248	2.412.820.317
Satış Geliri	0	473.102.023	946.204.046	993.514.248	2.412.820.317
Satış Gelirleri Toplamı	0	4.871.522.493	7.484.394.562	6.164.626.473	18.520.543.529
Arsa Payı (%25)	0	1.217.880.623	1.871.098.641	1.541.156.618	4.630.135.882
Arsa Ödeme Planı	0	0	1.662.895.953	2.772.795.485	4.435.691.438
Geliştirici Geliri	0	4.871.522.493	5.821.498.609	3.391.830.988	14.084.852.091
Satış Pazarlama Masrafları	0	243.576.125	374.219.728	308.231.324	926.027.176
Geliştirici Net Satış Geliri	0	4.627.946.368	5.447.278.881	3.083.599.665	13.158.824.914
İnşaat Maliyeti	0	3.800.717.953	414.623.777	0	4.215.341.730
Geliştirici Net Geliri		827.228.415	5.032.655.105	3.083.599.665	8.943.483.185
Geliştirici Toplamlı Net Geliri	0	827.228.415	5.859.883.520	8.943.483.185	
İskonto Faktörü	28%	28%	28%	28%	
Arsa Payı BD (TL)	0	1.076.464.559	1.292.057.165	831.422.650	3.199.944.374
Arsa Ödeme Planı NBD	0	0	1.148.286.137	1.495.866.768	2.644.152.906
Geliştirici NBD	0	731.173.527	3.475.219.289	1.663.539.302	5.869.932.118
Proje Değeri	0	1.070.804.540	7.069.770.786	6.164.626.473	14.305.201.799
Proje Net Bugünkü Değeri	0	946.466.439	4.881.916.859	3.325.690.600	9.154.073.898

Elde edilen sonuçlara ilişkin sonuçlar takip eden tabloda takdim edilmiştir.

Projeden Elde Edilecek Yıllara Yaygın Satış Geliri,	**18.520.543.529 TL**
Kalan İnşaat Maliyeti	4.215.341.730 TL
Toplam Arsa Payı Net Bugünkü Değeri	3.199.944.374 TL
Pazarlama Giderleri Sonrası Yıllara Yaygın Geliştirici Net Nakit Akışı	13.158.824.914 TL
Pazarlama ve İnşaat Maliyeti Sonrası Yıllara Yaygın Geliştirici Net Nakit Akışı	8.943.483.185 TL
Geliştiricinin Elde Edeceği Hak Ve Faydanın Bugünkü Değeri	5.869.932.118 TL
Proje Net Bugünkü Değeri	9.154.073.898 TL

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu arsa üzerinde geliştirilecek projenin bugünkü değeri 9.154.073.898 TL olup, Pazar yaklaşımına göre arsa değeri 4.897.307.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.7 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

İnşaat devam ettiğinden kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

İnşaatı süren mevcut projenin en verimli iyi kullanımı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmazlardan 10299 ada 3 parsel üzerinde geliştirilen projede kat irtifakı kurulmuş olup rapor ekinde her bir bağımsız bölümün değeri hesaplanarak sunulmuştur.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Çalışma kapsamında iki farklı değerleme yöntemi kullanılmış olup maliyet yöntemi ile proje değeri 7.108.634.000 TL, gelir yaklaşımı ile proje değeri 9.154.073.898 TL olarak hesaplanmıştır. Değerlemenin konusu sözleşmeye dair hak ve fayda olup sözleşme koşullarına göre hesaplamaların yapıldığı gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

Arsa değeri tespitinde pazar yaklaşımı pazar yaklaşımı esas alınmıştır.

Kiler GYO ve Biskon Yapı'nın ilgili sözleşmeye dayalı hak ve faydalarının toplam değeri 5.869.932.000 TL olarak belirlenmiştir.

Kiler GYO Payı (%99)	**5.811.232.680 TL**
Biskon Yapı Pay (%1)	58.699.320 TL
Toplam	5.869.932.000 TL

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydalarda KİLER GYO A.Ş.'nin %99 payına tekabül eden değeri 5.811.232.680 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için 05.01.2025 tarihinde KLRG-2024-00005 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22-1-ç maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.

Tebliğin 22. Madde ç bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları ; "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek

suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş. belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.

Tebliğin 26. Maddesine göre Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş. belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir. Bu kapsamda ilgili sözleşme tapuya tescil edilmemiştir. Taşınmazın mülkiyeti İller Bankası A.Ş. ait olup, Kiler GYO A.Ş ve Biskon Yapı A.Ş. ile İller Bankası A.Ş. arasında Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi bulunmaktadır.

Tebliğin 22-1-c maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", tebliğin 22-1-j maddesine göre "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinde gayrimenkulün değerini etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır

Tebliğin ilgili maddelerine göre Kiler GYO A.Ş ve Biskon Yapı A.Ş nin arsa sahibi idare ile imzaladığı 17.01.2022 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi ve 16.04.2024 ve 03.07.2025 tarihli ek protokoller uyarınca sözleşmeden kaynaklanan hakların Kiler GYO payının “Gayrimenkule Dayalı Hak” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cepheleri, alan ve konumu, imar durumu, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerleme konusu parselde Kiler GYO A.Ş ' ye ait sözleşmeye dayalı hak ve faydalarının değeri aşağıda belirtilmiştir.

31.12.2025 Tarihi İtibarı İle

Kiler GYO A.Ş ' ye Ait, Sözleşmeye Dayalı Hak ve Faydalarının Değeri

(KDV Hariç)	5.811.233.000 TL
(KDV Dâhil)	6.973.479.600 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 kabul edilmiştir.

Hazırlayan	**Onaylayan**
Kemal ÇETİN	Dilek YILMAZ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404903	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400566

9 EKLER

1. İmar Plan Paftası
2. Yapı Ruhsatları
3. Bağımsız Bölüm Bazında Değerler
4. İnşaat İlerleme Tablosu
5. Fotoğraflar
6. SPK Lisans Belgeleri
7. Mesleki Tecrübe Belgeleri
8. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi
9. Tapular
10. Tapu Kayıt Örnekleri