

## DEĞERLEME RAPORU

- DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Mahmutbey Mahallesi,  
Taşocağı Caddesi, My Office 212,  
B. B. No:1-6, 9-11,13-28,30-37,47-52,64-74,  
82-87, 89, 90, 94-99, 101, 102, 111, 131, 267, 275,  
276, 284, 290, 324, 435, 500, 509, 510 nolu b.b.ler  
Bağcılar / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 03 Haziran 2013 tarih ve 437 – 2013/008 no ile
- MÜŞTERİ NO** : 437
- RAPOR NO** : **2013/1906**
- EKSPERTİZ TARİHİ** : 04 Haziran 2013
- RAPOR TARİHİ** : 16 Temmuz 2013
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **78 adet bağımsız bölüm**ün değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

# İÇİNDEKİLER

|   |    |
|---|----|
| 1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....  | 3  |
| 2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....  | 3  |
| 3. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....  | 4  |
| 4. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI .....   | 5  |
| 4.1. TAPU KAYITLARI.....  | 5  |
| 4.2. TAPU TAKYİDATI.....  | 9  |
| 5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....   | 9  |
| 5.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....  | 9  |
| 5.2. BÖLGE ANALİZİ.....   | 10 |
| 5.3. ULAŞIM .....   | 10 |
| 5.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,<br>MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER ..... | 12 |
| 6. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....   | 13 |
| 7. AÇIKLAMALAR.....   | 14 |
| 8. İMAR DURUMU .....  | 15 |
| 9. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....  | 15 |
| 10. DEĞERLENDİRME .....   | 15 |
| 11. FİYATLANDIRMA .....   | 16 |
| 11.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI .....   | 16 |
| 11.2. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....  | 19 |
| 11.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI .....   | 20 |
| 11.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....   | 20 |
| 12. UZMAN GÖRÜŞÜ.....   | 20 |
| 13. SONUÇ.....  | 21 |

## 1. ŞİRKET BİLGİLERİ

|   |  |
|---|--|
| <b>Şirket Adı</b>   | : Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>Şirket Merkezi</b>   | : İstanbul   |
| <b>Şirket Adresi</b>  | : Gömeç Sokak, No: 37<br>Akgün İş Merkezi Kat 3/8<br>34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL           |
| <b>Telefon</b>  | : (0216) 545 48 66<br>(0216) 545 48 67<br>(0216) 545 95 29<br>(0216) 545 88 91<br>(0216) 545 28 37 |
| <b>Faks</b>   | : (0216) 339 02 81   |
| <b>İrtibat Büroları</b>   | : Antalya İrtibat Bürosu<br>Telefon : (0242) 229 34 40<br>Faks : (0242) 229 34 40                  |
| <b>ePosta</b>   | : <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>   |
| <b>Web</b>  | : <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>   |
| <b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>  | : 10 Ocak 2005   |
| <b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>                  | : 07 Nisan 2005 – 14/462   |
| <b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b> | : 12 Mart 2009 - 3073  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>   | : 542757/490339  |
| <b>Kuruluş Sermayesi</b>  | : 75.000,-YTL  |
| <b>Şimdiki Sermayesi</b>  | : 300.000,-TL  |

## 2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>ŞİRKET ÜNVANI</b>           | : Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.                                   |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>         | : Mahmutbey Merkez Mah., Taşocağı Cad. No:5<br>34217 Bağcılar / İSTANBUL            |
| <b>TELEFON NO</b>              | : 0 212 446 38 58-59  |
| <b>FAKS NO</b>                 | : 0 212 446 38 80   |
| <b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b> | : 31.12.1971  |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>        | : 112966-59723  |
| <b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>  | : Esas Sermaye Sistemi  |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>       | : 50.000.000,-TL  |
| <b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>     | : % 49,98   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>         | : Her türlü gayrimenkul projeleri geliştirmek, satış, kiralama ve yönetimini yapmak |

### 3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 4. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 4.1. Tapu Kayıtları

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>İLİ - İLÇESİ</b> | : İstanbul – Bağcılar   |
| <b>KÖYÜ</b>         | : Mahmutbey   |
| <b>PAFTA NO</b>     | : F21C22A1B   |
| <b>ADA NO</b>       | : 3270  |
| <b>PARSEL NO</b>    | : 14  |
| <b>NİTELİĞİ</b>     | : 6 bodrum+1 zemin+3 normal katlı kargir alışveriş merkezi ve arsası (A ve B Blok tamam C Blok natamam) (*) |
| <b>ARSA ALANI</b>   | : 55.193,17 m <sup>2</sup>  |

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

| KAT NO       | BAĞ. BÖLÜ M NO | SAHİFE NO | MALİK   | TARİH/ YEVMİYE NO | NİTELİĞİ    | EKLENTİ (DEPO NO) | ARSA PAYI      | ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|----------------|-----------|---|-------------------|-------------|-------------------|----------------|--------------------------------|
| 1.BODRUM     | 1              | 16127     | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8941  | SPOR SALONU | --                | 5602 / 800.000 | 386,49                         |
| ZEMİN KAT    | 2              | 16128     | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941  | REZİDANS    | 452               | 386 / 800.000  | 26,63                          |
| ZEMİN KAT    | 3              | 16129     | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941  | REZİDANS    | 453               | 428 / 800.000  | 29,53                          |
| ZEMİN KAT    | 4              | 16130     | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941  | REZİDANS    | 454               | 976 / 800.000  | 67,34                          |
| ZEMİN KAT    | 5              | 16131     | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941  | DÜKKAN      | 460 -461          | 618 / 800.000  | 42,64                          |
| 1.NORMAL KAT | 6              | 16132     | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8941  | REZİDANS    | 9                 | 305 / 800.000  | 21,04                          |
| 1.NORMAL KAT | 9              | 16135     | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8942  | REZİDANS    | 2                 | 331 / 800.000  | 22,84                          |
| 1.NORMAL KAT | 10             | 16136     | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8943  | REZİDANS    | 3                 | 305 / 800.000  | 21,04                          |
| 1.NORMAL KAT | 11             | 16137     | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8944  | REZİDANS    | 4                 | 309 / 800.000  | 21,32                          |
| 1.NORMAL KAT | 13             | 16139     | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8945  | REZİDANS    | 308               | 341 / 800.000  | 23,53                          |
| 1.NORMAL KAT | 14             | 16140     | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8946  | REZİDANS    | --                | 309 / 800.000  | 21,32                          |
| 1.NORMAL KAT | 15             | 16141     | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8947  | REZİDANS    | 309               | 305 / 800.000  | 21,04                          |
| 1.NORMAL KAT | 16             | 16142     | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8948  | REZİDANS    | --                | 331 / 800.000  | 22,84                          |
| 1.NORMAL KAT | 17             | 16143     | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8949  | REZİDANS    | 310               | 327 / 800.000  | 22,56                          |

|              |    |       |   |                  |          |     |               |       |
|--------------|----|-------|---|------------------|----------|-----|---------------|-------|
| 1.NORMAL KAT | 18 | 16144 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8950 | REZİDANS | 311 | 471 / 800.000 | 32,49 |
| 1.NORMAL KAT | 19 | 16145 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8951 | REZİDANS | --  | 447 / 800.000 | 30,84 |
| 1.NORMAL KAT | 20 | 16146 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | 449 | 475 / 800.000 | 32,77 |
| 2.NORMAL KAT | 21 | 16147 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | 20  | 310 / 800.000 | 21,39 |
| 2.NORMAL KAT | 22 | 16148 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | 21  | 309 / 800.000 | 21,32 |
| 2.NORMAL KAT | 23 | 16149 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | 22  | 305 / 800.000 | 21,04 |
| 2.NORMAL KAT | 24 | 16150 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/ 8956 | REZİDANS | 23  | 471 / 800.000 | 32,49 |
| 2.NORMAL KAT | 25 | 16151 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | 11  | 327 / 800.000 | 22,56 |
| 2.NORMAL KAT | 26 | 16152 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | 12  | 331 / 800.000 | 22,84 |
| 2.NORMAL KAT | 27 | 16153 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | 13  | 305 / 800.000 | 21,04 |
| 2.NORMAL KAT | 28 | 16154 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8960 | REZİDANS | 14  | 309 / 800.000 | 21,32 |
| 2.NORMAL KAT | 30 | 16156 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | 450 | 341 / 800.000 | 23,53 |
| 2.NORMAL KAT | 31 | 16157 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | --  | 309 / 800.000 | 21,32 |
| 2.NORMAL KAT | 32 | 16158 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | 451 | 305 / 800.000 | 21,04 |
| 2.NORMAL KAT | 33 | 16159 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8964 | REZİDANS | --  | 331 / 800.000 | 22,84 |
| 2.NORMAL KAT | 34 | 16160 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | 455 | 327 / 800.000 | 22,56 |
| 2.NORMAL KAT | 35 | 16161 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | 456 | 471 / 800.000 | 32,49 |
| 2.NORMAL KAT | 36 | 16162 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | --  | 447 / 800.000 | 30,84 |
| 2.NORMAL KAT | 37 | 16163 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012 /8968 | REZİDANS | 457 | 475 / 800.000 | 32,77 |
| 3.NORMAL KAT | 47 | 16173 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | 458 | 341 / 800.000 | 23,53 |
| 3.NORMAL KAT | 48 | 16174 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/ 8941 | REZİDANS | --  | 309 / 800.000 | 21,32 |

|              |    |       |   |                 |          |     |               |       |
|--------------|----|-------|---|-----------------|----------|-----|---------------|-------|
| 3.NORMAL KAT | 49 | 16175 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | 459 | 305 / 800.000 | 21,04 |
| 3.NORMAL KAT | 50 | 16176 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | --  | 331 / 800.000 | 22,84 |
| 3.NORMAL KAT | 51 | 16177 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | 6   | 327 / 800.000 | 22,56 |
| 3.NORMAL KAT | 52 | 16178 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | 7   | 471 / 800.000 | 32,49 |
| 4.NORMAL KAT | 64 | 16190 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8975 | REZİDANS | 15  | 341 / 800.000 | 23,53 |
| 4.NORMAL KAT | 65 | 16191 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8976 | REZİDANS | --  | 309 / 800.000 | 21,32 |
| 4.NORMAL KAT | 66 | 16192 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8977 | REZİDANS | 16  | 305 / 800.000 | 21,04 |
| 4.NORMAL KAT | 67 | 16193 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8978 | REZİDANS | --  | 331 / 800.000 | 22,84 |
| 4.NORMAL KAT | 68 | 16194 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8979 | REZİDANS | 17  | 327 / 800.000 | 22,56 |
| 4.NORMAL KAT | 69 | 16195 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8980 | REZİDANS | 18  | 471 / 800.000 | 32,49 |
| 4.NORMAL KAT | 70 | 16196 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8981 | REZİDANS | --  | 447 / 800.000 | 30,84 |
| 4.NORMAL KAT | 71 | 16197 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8982 | REZİDANS | 19  | 475 / 800.000 | 32,77 |
| 5.NORMAL KAT | 72 | 16198 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8983 | REZİDANS | 59  | 310 / 800.000 | 21,39 |
| 5.NORMAL KAT | 73 | 16199 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8984 | REZİDANS | 60  | 309 / 800.000 | 21,32 |
| 5.NORMAL KAT | 74 | 16200 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8985 | REZİDANS | 61  | 305 / 800.000 | 21,04 |
| 5.NORMAL KAT | 82 | 16108 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8986 | REZİDANS | --  | 309 / 800.000 | 21,32 |
| 5.NORMAL KAT | 83 | 16109 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8987 | REZİDANS | 42  | 305 / 800.000 | 21,04 |
| 5.NORMAL KAT | 84 | 16110 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8988 | REZİDANS | --  | 331 / 800.000 | 22,84 |
| 5.NORMAL KAT | 85 | 16111 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8989 | REZİDANS | 43  | 327 / 800.000 | 22,56 |
| 5.NORMAL KAT | 86 | 16112 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8990 | REZİDANS | 44  | 471 / 800.000 | 32,49 |
| 5.NORMAL KAT | 87 | 16113 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/8991 | REZİDANS | --  | 447 / 800.000 | 30,84 |

|               |     |       |   |                 |          |     |               |                 |
|---------------|-----|-------|---|-----------------|----------|-----|---------------|-----------------|
| 6.NORMAL KAT  | 89  | 16215 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | 72  | 310 / 800.000 | 21,39           |
| 6.NORMAL KAT  | 90  | 16216 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | 73  | 309 / 800.000 | 21,32           |
| 6.NORMAL KAT  | 94  | 16220 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | 64  | 331 / 800.000 | 22,84           |
| 6.NORMAL KAT  | 95  | 16221 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | 65  | 305 / 800.000 | 21,04           |
| 6.NORMAL KAT  | 96  | 16222 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | 66  | 309 / 800.000 | 21,32           |
| 6.NORMAL KAT  | 97  | 16223 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | 30  | 341 / 800.000 | 23,53           |
| 6.NORMAL KAT  | 98  | 16224 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | 67  | 341 / 800.000 | 23,53           |
| 6.NORMAL KAT  | 99  | 16225 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | --  | 309 / 800.000 | 21,32           |
| 6.NORMAL KAT  | 101 | 16226 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | --  | 331 / 800.000 | 22,84           |
| 6.NORMAL KAT  | 102 | 16227 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/8941 | REZİDANS | 69  | 327 / 800.000 | 22,56           |
| 7.NORMAL KAT  | 111 | 16237 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/9002 | REZİDANS | 77  | 331 / 800.000 | 22,84           |
| 8.NORMAL KAT  | 131 | 16257 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/9002 | REZİDANS | 93  | 341 / 800.000 | 23,53           |
| 16.NORMAL KAT | 267 | 16393 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/9003 | REZİDANS | --  | 341 / 800.000 | 23,53           |
| 17.NORMAL KAT | 275 | 16401 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/9004 | REZİDANS | 5   | 310 / 800.000 | 21,39           |
| 17.NORMAL KAT | 276 | 16402 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/9005 | REZİDANS | 223 | 309 / 800.000 | 21,32           |
| 17.NORMAL KAT | 284 | 16410 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/9007 | REZİDANS | --  | 341 / 800.000 | 23,53           |
| 17.NORMAL KAT | 290 | 16416 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/9008 | REZİDANS | 222 | 447 / 800.000 | 30,84           |
| 19.NORMAL KAT | 324 | 16450 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/9009 | REZİDANS | 254 | 475 / 800.000 | 32,77           |
| 26.NORMAL KAT | 435 | 16561 | Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 11.05.2012/9004 | REZİDANS | 369 | 341 / 800.000 | 23,53           |
| 31.NORMAL KAT | 500 | 16626 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/9010 | REZİDANS | 446 | 310 / 800.000 | 21,39           |
| 31.NORMAL KAT | 509 | 16635 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/9011 | REZİDANS | 444 | 447 / 800.000 | 30,84           |
| 31.NORMAL KAT | 510 | 16636 | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.        | 11.05.2012/9012 | REZİDANS | 445 | 475 / 800.000 | 32,77           |
| <b>TOPLAM</b> |     |       |   |                 |          |     |               | <b>2.333,63</b> |

## 4.2. Tapu Takyidatı

İstanbul ili, Bağcılar ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür (bilgisayar kayıtlarından).

### **Serhler Bölümü (Müşterek):**

- Kira şerhi: Bedaş lehine yıllığı 1 TL'den 99 yıllığına (21.04.2009/10817).
- Kira şerhi: 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl müddetli TEDAŞ lehine Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) (25.01.2011/20421).

### **Rehinler Bölümü:**

#### **1 nolu b.b.:**

- **Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi** lehine, 29.03.2010 tarih ve 6076 yevmiye no ile **10.000.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi**.

#### **67-111 nolu b.b.:**

- **Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi** lehine, 29.03.2010 tarih ve 6076 yevmiye no ile **2.000.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi**.

## 5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Semt, Taşocağı Caddesi (Basın Ekspres Yolu) üzerinde yer alan Ağaoğlu My Office 212 projesi bünyesindeki **78 adet bağımsız bölümdür**.

Kuzey cephesinde 212 AVM, batısında Basın Ekspres Yolu, doğusunda Aksa Jeneratör Tesisi bulunan taşınmazlar, İkitelli - Yenibosna aksının en prestijli bölgesinde konumlanmaktadır.

## 5.2. Bölge Analizi

Eskiden şehrin dışında kalan ve sanayi bölgesi olarak planlanan birçok bölge, şehrin büyümesiyle yerleşim alanlarının içinde kalmış ve arazi fiyatlarının artması bu bölgeleri daha kârlı olan sanayi dışı kullanım alanlarına dönüştürmüştür. İstanbul'da bu sınıfa girecek bölgeler olarak Yenibosna aksının (TEM Otoyolu İkitelli - Havaalanı bağlantı yolu) yanı sıra Ayazağa Cendere Vadisi ile Merter ve çevresi sayılabilir.

1995 yılında yayınlanan İstanbul Nazım Planı'nda Metropoliten Merkez Alanı olarak belirtilen bölgeler ve metropoliten merkez alan içerisindeki fonksiyonların tanımlanmasında Yenibosna aksı ve uzantısı Prestij Hizmet Alanlarını içine alan bölge olarak öngörülmüş ve plan kararlarında basın - yayın ve yönetim fonksiyonlarının (medya) yerleştiği bu bölge, yönetim fonksiyonlarına dönüşüm potansiyeli taşıması sebebiyle de plan kararlarında Prestij Hizmet Alanı olarak tercih edilmiştir.

Prestij Hizmet Alanları, uluslararası şirketlerin yer alacağı ve kente yapacakları olumsuz baskının minimum düzeyde tutulacağı yeni merkez alanlarıdır.

Başta medya olmak üzere bankacılık, tekstil ve otomotiv sektörlerinin 80'li yılların ikinci yarısından itibaren bölgeye yatırım yapmalarıyla özellikle bağlantı yoluna cepheli bölümlerde hızlı bir yapılaşma yaşanmış ve bölgeye olan talepler gayrimenkul fiyatlarını hızla yukarı çekmiştir. 2000 yılı sonlarına kadar devam eden bu durum 2000'li yılların başında yaşanan ekonomik krizle birlikte tersine bir değişim göstermiş; ancak son yıllarda gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artışlar bölgede de etkisini göstermiştir.

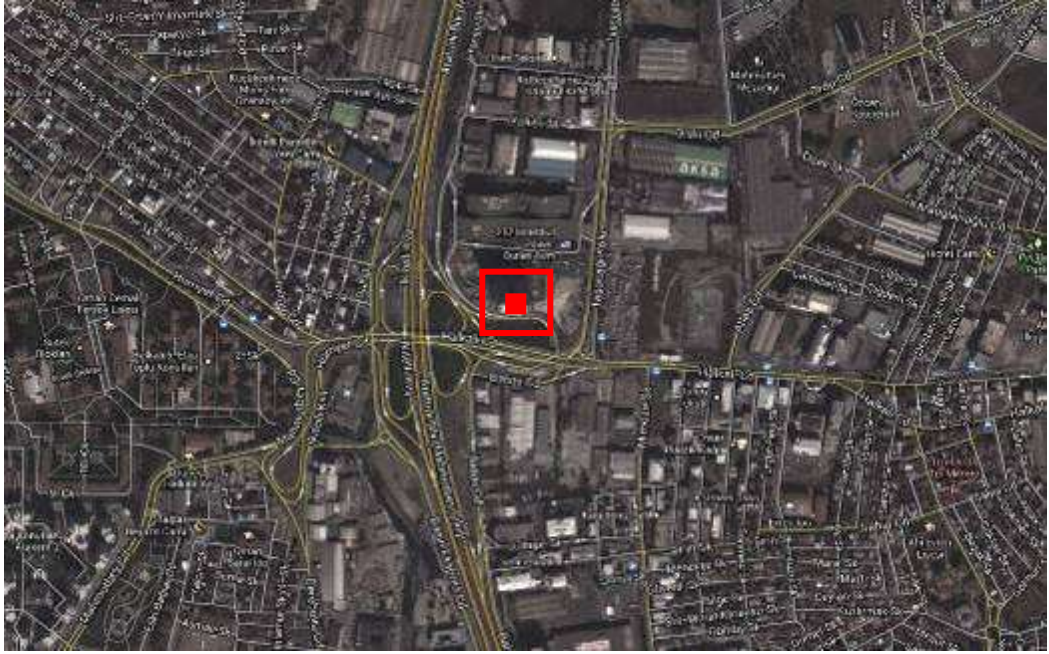
## 5.3. Ulaşım

Prestij Hizmet Alanlarının gözde bölgeler haline gelmesinde en önemli etkenlerden biri, göreceli olarak trafik sorunu olmaması, havaalanına olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır.

Bu nedenle TEM Otoyolu, Atatürk Havalimanı ve E-5 (D100) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna ve özellikle Güneşli kavşağına yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması), bölgenin eski cazibesini yitirmiş olmasına rağmen rapor konusu taşınmazlara - bu bölge içerisinde de - diğer gayrimenkullere göre önemli avantajlar sağlamaktadır.

**Taşınmazın bazı merkezlere olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir.**

|   |         |
|---|---------|
| Halkalı Caddesi.....                        | 100 m.  |
| TEM İkitelli - Havaalanı bağlantı yolu..... | 450 m.  |
| TEM Otoyolu.....                            | 2 km.   |
| E-5 (D100) Karayolu.....                    | 6,5 km. |
| Atatürk Havalimanı.....                     | 7 km.   |
| Yenibosna Metro İstasyonu.....              | 7,5 km. |
| Sirkeci - Yeşilköy Sahil yolu.....          | 9,5 km. |
| Bakırköy Deniz Otobüsü İskelesi.....        | 12 km.  |
| Maslak.....                                 | 23 km.  |
| Levent.....                                 | 25 km.  |
| Zincirlikuyu.....                           | 26 km.  |
| Taksim.....                                 | 30 km.  |



**Uydu görüntüsü**



**Konum krokisi**

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ve 2012 yıllarında da devam etmiştir. Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

## 6. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>         | : B.A.K.  |
| <b>YAŞI</b>                 | : ~1  |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>        | : Ayrık   |
| <b>KAT ADEDİ</b>            | : 38 (5 bodrum + zemin + 31 normal + tesisat katı)              |
| <b>TOPLAM ALANI (*)</b>     | : <b>Brüt 6.156 m<sup>2</sup> (**)</b>                          |
| <b>ELEKTRİK</b>             | : Şebeke  |
| <b>SU</b>                   | : Şebeke  |
| <b>KANALİZASYON</b>         | : Şebeke  |
| <b>SU DEPOSU</b>            | : Mevcut  |
| <b>HİDROFOR</b>             | : Mevcut  |
| <b>JENERATÖR</b>            | : Mevcut  |
| <b>DOĞALGAZ TESİSATI</b>    | : Mevcut  |
| <b>ISITMA SİSTEMİ</b>       | : Fan coil  |
| <b>YANGIN MERDİVENİ</b>     | : Mevcut  |
| <b>ASANSÖR</b>              | : Mevcut (6 adet insan, 1 adet yük asansörü)                    |
| <b>PARK YERİ</b>            | : Mevcut  |
| <b>SATIŞ KABİLİYETİ (*)</b> | : Taşınmazlar " <b>Satılabilirlik</b> " özelliğine sahiptirler. |

(\*) Raporu konu taşınmazların duvarlar dahil ortak alanlar hariç toplam brüt kullanım alanıdır.

(\*\*) Bağcılar Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen 09.04.2012 tarihli mimari proje üzerinde hesaplanmıştır.

## 7. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parsel 55.193,17 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.
- Halihazırda 212AVM ve My Office 212 bloğu tamamlanmıştır. Henüz inşa halindeki C Blok'un ise otel olarak kullanılması planlanmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu B Blok (My Office212) 5 bodrum, zemin, 31 normal ve tesisat katından oluşmaktadır.
- Projeye göre bloğun 5.-2. bodrum katlarında depolar, otopark alanları, teknik hacimler, depolar, toplantı salonu; 1. bodrum katında spor salonu; zemin katında 3 adet rezidans ve 1 adet dükkan; diğer katlarında ise rezidanslar yer almaktadır.
- Bloкта toplam 508 adet rezidans, 1 adet spor salonu ve 1 adet dükkan mevcuttur.
- Halihazırda 1-8. normal katlar arasında ve blok girişine göre sağ cephede konumlu olan bağımsız bölümlerde bölümlendirmeler yapılmış (1+1, 2+1 şeklinde), diğer bağımsız bölümlerde ise oda bölümlendirmesi yapılmamış, tek hacim ofis-mutfak ve banyo-WC olarak düzenlenmiştir.
- Zemin katta yer alan 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler bina holünün bir kısmının da kullanım alanlarına dahil edilmesi suretiyle birleştirilmiş ve natamam şekildedir. İnce imalatların alıcının isteğine göre yapılacağı belirtilmiştir.
- Zemin katta konumlu ve halihazırda satış ofisi olarak kullanılan 5 nolu dükkan incelenen projede yaklaşık brüt 62 m<sup>2</sup>; mevcutta ise kat bahçesinin dahil edilmesiyle birlikte yaklaşık brüt 162 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.
- Spor salonunun içerisine girilememiş olup, ilgilisi tarafından ara bölme duvarları ve ince imalat işlerinin yapılmadığı belirtilmiştir. Tarafınızca sunulan yönetim planında 5 nolu bağımsız bölümün bitişiğindeki kat bahçesinin kullanım hakkının 5 nolu bağımsız bölüme, 2. bodrum kattaki toplantı salonlarının kullanım hakkının ise 1 nolu spor salonuna ait olduğu belirtilmektedir. **Değerlemede projedeki kullanım sınırları dikkate alınmıştır.**
- **Ekspertiz çalışması sırasında bazı bağımsız bölümlerin içlerine girilememiş olup, değerlendirilmede tapu müdürlüğünde incelenen mimari proje üzerinden hesaplanan kullanım alanları dikkate alınmıştır.**
- **Tapu Müdürlüğü'ndeki proje üzerinde resmi numaralandırmanın haricinde el ile numarataj oluşturulduğu görülmüştür. Sonradan yapılan bu numaralandırma dikkate alınmamıştır.**
- Rezidansların zeminleri parke, duvarları saten boyalı, tavanları asma tavandır.
- Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları asma tavandır. İçlerinde klozet, lavabo ve kabinli küvet yer almaktadır.
- Mutfak dolap ve tezgahları laminattır.
- Pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camlıdır.
- Taşınmazların kullanım alanları, yönleri ve tipleri değer tablosunda sunulmuştur.

## 8. İMAR DURUMU

Bahçelievler Belediyesi'nde yapılan incelemelerde belediye yetkilisi rapora konu taşınmazların konumlu oldukları parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "**Prestij+Hizmet**" lejantlı olduğunu belirtmiş olup, yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

E:2 (Otel yapılması durumunda E:2,30)

Taks:0,50 (Zemin kattan itibaren 0,40)

## 9. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında ofis olarak kullanımlarının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 10. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

### **Olumlu etkenler:**

- Merkezi konumları,
- Tamamlanmış alt yapı,
- TEM ve D100 (E-5) Karayolları arasında konumlanmaları,
- İşyeri olarak kullanımın yoğun olduğu bir bölgede konumlu olmaları,
- Çevrede boş arsaların azlığı,
- Bölgeye olan talebin her geçen gün artması,
- İnşai kalitenin yüksek olması,
- Otopark alanının mevcudiyeti.

## 11. FİYATLANDIRMA

**Taşınmazların satış (pazar) değerleri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### 11.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, Yenibosna - Mahmutbey bölgesinde, Basın Ekspres Yolu üzerinde ve projenin yakın çevresinde yer alan benzeri yatırımlardaki pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; güncel fiyatlar için satış ofisiyle görüşülmüş, yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

#### **1-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 368 58 16**

Taşınmazlar ile aynı blokta, 15. katta konumlu, 81 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1+1 rezidans 355.000,-TL bedelle satılıktır. (~4.383,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 397 78 88**

Taşınmazlar ile aynı blokta, 21. katta konumlu, 245 m<sup>2</sup> kullanım alanlı rezidans 1.225.000,-TL bedelle satılıktır. (5.000,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 397 78 88**

Taşınmazlar ile aynı blokta, 10. katta konumlu, 82 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1+1 rezidans 365.000,-TL bedelle satılıktır. (~4.451,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **4-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0532 546 05 82**

Taşınmazlar ile aynı blokta, 27. katta konumlu, 91 m<sup>2</sup> kullanım alanlı rezidans 420.000,-TL bedelle satılıktır. (~4.615,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **5-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0532 303 14 16**

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 650 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş 3.900 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 5 katlı bina 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~897,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **6-Emsal: EMLAK OFİSİ KİRALIK – 0532 303 14 16**

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 3.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 4 katlı mağaza (bina) 55.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~18-TL/m<sup>2</sup>)

#### **7-Emsal: EMLAK OFİSİ KİRALIK – 0212 415 93 55**

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 1.200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mağaza 25.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~21/m<sup>2</sup>)

#### **8-Emsal: EMLAK OFİSİ KİRALIK – 0212 550 55 15**

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mağaza 9.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~26,-TL/m<sup>2</sup>)

Yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden hareketle konu taşınmazların konumları, büyüklükleri, cepheleri ve mimari özellikleri dikkate alınmak suretiyle takdir olunan **arsa payları dahil piyasa değerleri** aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| Kat No       | Bağ. Böl. No | Yön | Tip  | Brüt Kapalı alan (Ortak Alanlar Hariç) | Piyasa Değeri (TL) |
|--------------|--------------|-----|------|--|--------------------|
| 1.BODRUM     | 1            | -   | -    | 700 (*)                                | 1.650.000 (*)      |
| ZEMİN KAT    | 2            | G   | -    | 86,00                                  | 540.000            |
| ZEMİN KAT    | 3            | G   | -    | 97,00                                  | 605.000            |
| ZEMİN KAT    | 4            | G   | -    | 220,00                                 | 1.375.000          |
| ZEMİN KAT    | 5            | K   | -    | 62,00 (**)                             | 460.000 (**)       |
| 1.NORMAL KAT | 6            | K   | 1B   | 58,00                                  | 330.000            |
| 1.NORMAL KAT | 9            | G   | 1D   | 63,00                                  | 395.000            |
| 1.NORMAL KAT | 10           | G   | 1B   | 58,00                                  | 365.000            |
| 1.NORMAL KAT | 11           | G   | 1F   | 60,00                                  | 370.000            |
| 1.NORMAL KAT | 13           | G   | 1+1C | 65,00                                  | 400.000            |
| 1.NORMAL KAT | 14           | G   | 1+1F | 62,00                                  | 365.000            |
| 1.NORMAL KAT | 15           | G   | 1+1B | 58,00                                  | 355.000            |
| 1.NORMAL KAT | 16           | G   | 1+1D | 63,00                                  | 395.000            |
| 1.NORMAL KAT | 17           | G   | 1+1E | 63,00                                  | 390.000            |
| 1.NORMAL KAT | 18           | K   | 2+1A | 93,00                                  | 510.000            |
| 1.NORMAL KAT | 19           | K   | 2+1B | 88,00                                  | 480.000            |
| 1.NORMAL KAT | 20           | K   | 2C   | 93,00                                  | 510.000            |
| 2.NORMAL KAT | 21           | K   | 1A   | 60,00                                  | 335.000            |
| 2.NORMAL KAT | 22           | K   | 1F   | 60,00                                  | 335.000            |
| 2.NORMAL KAT | 23           | K   | 1B   | 58,00                                  | 330.000            |
| 2.NORMAL KAT | 24           | K   | 2A   | 90,00                                  | 510.000            |
| 2.NORMAL KAT | 25           | G   | 1E   | 63,00                                  | 390.000            |
| 2.NORMAL KAT | 26           | G   | 1D   | 65,00                                  | 390.000            |
| 2.NORMAL KAT | 27           | G   | 1B   | 58,00                                  | 360.000            |
| 2.NORMAL KAT | 28           | G   | 1F   | 60,00                                  | 365.000            |
| 2.NORMAL KAT | 30           | G   | 1+1C | 65,00                                  | 400.000            |
| 2.NORMAL KAT | 31           | G   | 1+1F | 60,00                                  | 365.000            |
| 2.NORMAL KAT | 32           | G   | 1+1B | 58,00                                  | 355.000            |
| 2.NORMAL KAT | 33           | G   | 1+1D | 63,00                                  | 390.000            |
| 2.NORMAL KAT | 34           | G   | 1+1E | 63,00                                  | 385.000            |
| 2.NORMAL KAT | 35           | K   | 2+1A | 93,00                                  | 510.000            |
| 2.NORMAL KAT | 36           | K   | 2+1B | 88,00                                  | 480.000            |
| 2.NORMAL KAT | 37           | K   | 2+1C | 93,00                                  | 510.000            |
| 3.NORMAL KAT | 47           | G   | 1+1C | 65,00                                  | 400.000            |
| 3.NORMAL KAT | 48           | G   | 1+1F | 60,00                                  | 365.000            |
| 3.NORMAL KAT | 49           | G   | 1+1B | 58,00                                  | 355.000            |
| 3.NORMAL KAT | 50           | G   | 1+1D | 63,00                                  | 390.000            |
| 3.NORMAL KAT | 51           | G   | 1+1E | 63,00                                  | 390.000            |
| 3.NORMAL KAT | 52           | K   | 2+1A | 93,00                                  | 510.000            |
| 4.NORMAL KAT | 64           | G   | 1+1C | 65,00                                  | 400.000            |
| 4.NORMAL KAT | 65           | G   | 1+1F | 60,00                                  | 365.000            |

|               |     |   |      |              |                   |
|---------------|-----|---|------|--------------|-------------------|
| 4.NORMAL KAT  | 66  | G | 1+1B | 58,00        | 355.000           |
| 4.NORMAL KAT  | 67  | G | 1+1D | 63,00        | 395.000           |
| 4.NORMAL KAT  | 68  | G | 1+1E | 63,00        | 390.000           |
| 4.NORMAL KAT  | 69  | K | 2+1A | 93,00        | 510.000           |
| 4.NORMAL KAT  | 70  | K | 2+1B | 88,00        | 480.000           |
| 4.NORMAL KAT  | 71  | K | 2+1C | 93,00        | 515.000           |
| 5.NORMAL KAT  | 72  | K | 1A   | 60,00        | 335.000           |
| 5.NORMAL KAT  | 73  | K | 1F   | 60,00        | 335.000           |
| 5.NORMAL KAT  | 74  | K | 1B   | 58,00        | 330.000           |
| 5.NORMAL KAT  | 82  | G | 1+1F | 60,00        | 365.000           |
| 5.NORMAL KAT  | 83  | G | 1+1B | 58,00        | 355.000           |
| 5.NORMAL KAT  | 84  | G | 1+1D | 63,00        | 390.000           |
| 5.NORMAL KAT  | 85  | G | 1+1E | 63,00        | 390.000           |
| 5.NORMAL KAT  | 86  | K | 2+1A | 93,00        | 510.000           |
| 5.NORMAL KAT  | 87  | K | 2+1B | 88,00        | 480.000           |
| 6.NORMAL KAT  | 89  | K | 1A   | 60,00        | 335.000           |
| 6.NORMAL KAT  | 90  | K | 1F   | 60,00        | 335.000           |
| 6.NORMAL KAT  | 94  | G | 1D   | 63,00        | 395.000           |
| 6.NORMAL KAT  | 95  | G | 1B   | 58,00        | 365.000           |
| 6.NORMAL KAT  | 96  | G | 1F   | 60,00        | 370.000           |
| 6.NORMAL KAT  | 97  | G | 1C   | 65,00        | 400.000           |
| 6.NORMAL KAT  | 98  | G | 1+1C | 65,00        | 400.000           |
| 6.NORMAL KAT  | 99  | G | 1+1F | 60,00        | 365.000           |
| 6.NORMAL KAT  | 101 | G | 1+1D | 63,00        | 395.000           |
| 6.NORMAL KAT  | 102 | G | 1+1E | 63,00        | 390.000           |
| 7.NORMAL KAT  | 111 | G | 1D   | 63,00        | 395.000           |
| 8.NORMAL KAT  | 131 | G | 1C   | 65,00        | 405.000           |
| 16.NORMAL KAT | 267 | G | 1C   | 65,00        | 430.000           |
| 17.NORMAL KAT | 275 | K | 1A   | 60,00        | 365.000           |
| 17.NORMAL KAT | 276 | K | 1F   | 60,00        | 365.000           |
| 17.NORMAL KAT | 284 | G | 1C   | 65,00        | 430.000           |
| 17.NORMAL KAT | 290 | K | 2B   | 88,00        | 520.000           |
| 19.NORMAL KAT | 324 | K | 2C   | 93,00        | 555.000           |
| 26.NORMAL KAT | 435 | G | 1C   | 65,00        | 435.000           |
| 31.NORMAL KAT | 500 | K | 1A   | 60,00        | 370.000           |
| 31.NORMAL KAT | 509 | K | 2B   | 88,00        | 535.000           |
| 31.NORMAL KAT | 510 | K | 2C   | 93,00        | 565.000           |
|               |     |   |      | <b>6.156</b> | <b>34.335.000</b> |

(\*) Tarafınızca sunulan yönetim planında 2. bodrum katta yer alan toplantı salonlarının kullanım hakkının 1 nolu spor salonuna ait olduğu belirtilmektedir. 1 nolu bağımsız bölümün 2. bodrum kattaki alanlar (yaklaşık brüt 840 m<sup>2</sup>) ile birlikte piyasa değeri 2.500.000,-TL olup bu değer bilgi için verilmiştir.

(\*\*) Tarafınızca sunulan yönetim planında 5 nolu bağımsız bölümün bitişiğinde yer alan kat bahçesinin kullanım alanının bu bağımsız bölüme ait olduğu belirtilmektedir. 5 nolu bağımsız bölümün kat bahçesi (yaklaşık brüt 100 m<sup>2</sup>) ile birlikte piyasa değeri 1.000.000,-TL olup bu değer bilgi için verilmiştir.

## 11.2. İkamet Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen **fiktif büyüklüklerdir.**)

Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmış, inşai değer tespitinde ise piyasada yaygınlıkla gerçekleşen (yapımcı kuruluşun kârını havi) inşaat maliyetleri göz önünde bulundurulmuştur. Bulunan arsa ve inşai yatırım değerlerine taşınmazların hayata geçmesiyle oluşan kentsel rant yansıtılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 760 m<sup>2</sup> kullanım yüzölçümlü, E:2 imar şartına sahip konut imarlı arsa 2.450.000,-TL bedelle satılıktır. (~3.224,-TL/m<sup>2</sup>) (Sahibinden:0541 585 47 86)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 112.000 m<sup>2</sup> kullanım yüzölçümlü, E:2 imar şartına sahip ticari imarlı arsa 246.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~2.196,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:0212 698 58 48)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede, Halkalı Caddesi üzerinde yer alan 3.328 m<sup>2</sup> kullanım yüzölçümlü, E:2, Taks:0,50 imar şartlarına sahip ticari imarlı arsa 8.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~2.404,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:0212 445 19 35)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede, ara sokakta yer alan 291 m<sup>2</sup> kullanım yüzölçümlü, 190 m<sup>2</sup> oturma hakkı olan arsa 400.000,-USD bedelle satılıktır. (~1.375,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:0212 445 19 35)

Bu tespitlerden hareketle rapor konusu taşınmazların arsa payı m<sup>2</sup> birim değeri için 6.000 TL kıymet takdir edilmiştir. Buna göre;

### a) Arsa Payı değeri:

2.333,63 m<sup>2</sup> x 6.000,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **14.000.000,-TL**'dir.

### b) İnşai değeri:

Rapora konu taşınmazların;

Toplam inşaat alanı : 6.156 m<sup>2</sup>'dir.

Ortalama m<sup>2</sup> birim değeri : 2.500,-TL olmak üzere

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m<sup>2</sup> birim değer

$$= 6.156 \text{ m}^2 \times 2.500,-\text{TL}/\text{m}^2$$

$$\cong \mathbf{15.390.000,-TL}$$
 olarak belirlenmiştir.

### Taşınmazların toplam değeri :

14.000.000,-TL + 15.390.000,-TL = **29.390.000,-TL**'dir.

### 11.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır.

Mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan Doğrudan indirgeme yöntemi, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Bölgede ve taşınmazların yer aldığı proje bünyesinde yapılan araştırmalardan hareketle aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri için ortalama 24 TL kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazların günümüz ekonomik koşulları itibariyle oluşan piyasa şartlarındaki direkt kapitalizasyon oranı ise % 5 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan satış değerleri toplamı;

$$\begin{aligned} \text{Taşınmazların Değeri} &= \text{Taşınmazların Yıllık Net Geliri} / \text{Direkt Kapitalizasyon Oranı} \\ &= 1.773.000,-\text{TL} (24 \text{ TL}/\text{m}^2 \times 12 \text{ ay} \times 6.156 \text{ m}^2) / 0,05 \\ &= \mathbf{35.460.000,-\text{TL}} \text{ olarak belirlenmiştir.} \end{aligned}$$

### 11.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan üç yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

**Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazlarının toplam değeri 34.335.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

## 12. UZMAN GÖRÜŞÜ

**Rapor konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.**

## 13. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **78 adet bağımsız bölümün** yerlerinde yapılan incelemelerde ana binanın lokasyonuna, mimari özelliklerine, taşınmazların bina içerisindeki konumlarına, projedeki kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa payları dahil toplam değeri için,**

**34.335.000,-TL** (Otuzdörtmilyonüçyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(34.335.000,-TL \div 2,535 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{13.545.000,-Euro})$

$(34.335.000,-TL \div 1,944 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{17.660.000,-USD})$

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,535 TL; 1,-USD = 1,944 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 40.515.300,-TL'dir.

İşbu rapor, **Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 16 Temmuz 2013

(Ekspertiz tarihi : 04 Haziran 2013)

Saygılarımızla,  
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

### Eki :

- Fotoğraflarlar
- Vaziyet planı ve kesit
- Yapı ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Değerleme uzmanlarını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

**Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Öznur AKTULAN**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401665)



**Taşınmazların yer aldığı bloğun görünümü**



**Taşınmazların yer aldığı bloğun görünümü**



**Resepsiyon**

**Zemin kat: 2-4 nolu razidanslar:**





**5 nolu dükkan (Satış Ofisi):**





**Razidanslar:**

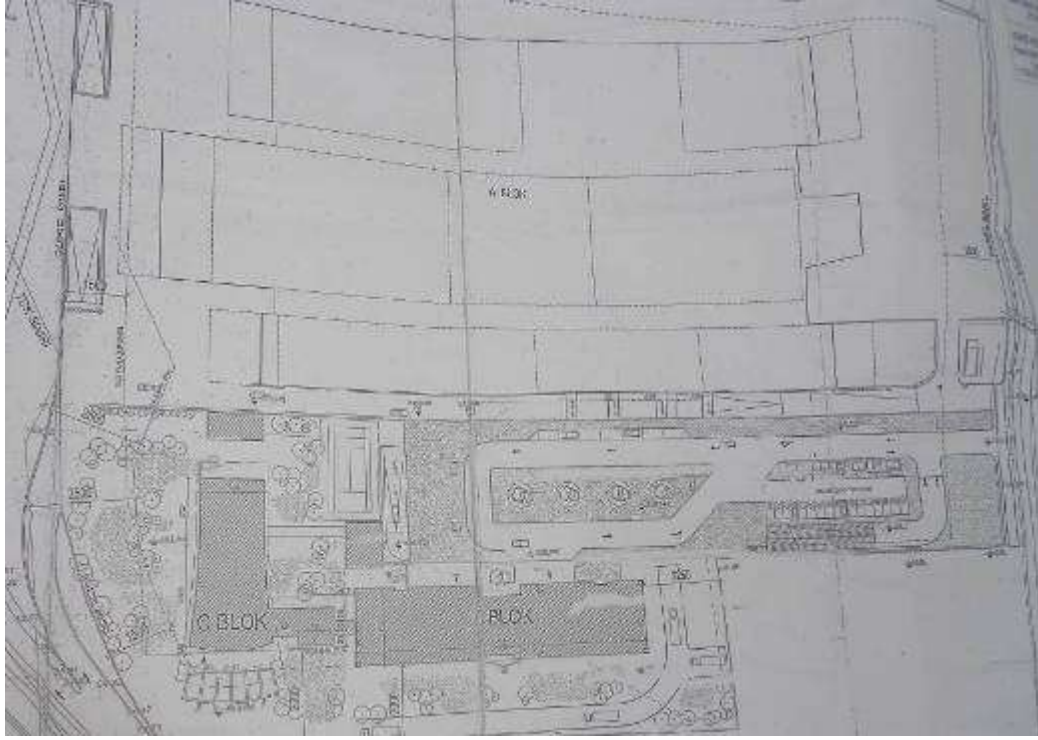












**Vaziyet planı**



**Kesit**



| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------------------------------|--|--|--|-----------------------------------|--|
| 1. Belgeli veren kurum<br>BAĞCILAR BELEDİYESİ  |  |  |  | 8. Belgenin veriliş amacı<br><input type="checkbox"/> Kısımlı kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni   |  |  |  | 10. Belginin onay tarihi<br>19.10.2012   |  | 11. Belge no.<br>79873           |  |  |  |                                   |  |
| 2. Belge verilen yapının adresi<br>İl: İSTANBUL İlçe: BAĞCILAR<br>Bucak: Kily: ...<br>Belediye: BAĞCILAR BELEDİYESİ<br>Mahalle: MAHMUTBEY Mahalle tanımlı kodu: 18 |  |  |  | 12. Belgeli esas ruhsat<br>1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek Bina <input type="checkbox"/> 5. Kat İlavet <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/><br>8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Değişim <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fesheptik <input type="checkbox"/> 14. Mahallin tesistat <input type="checkbox"/><br>15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17. Akademi duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19. ... |  |  |  | 13. İş yapma ruhsatı tarihi<br>19.11.2007  |  | 14. İş yapma ruhsatı no.<br>G436 |  | 15. Son yapma ruhsatı tarihi<br>14.03.2012 |  | 16. Son yapma ruhsatı no.<br>4300 |  |
| 3. Parça no.<br>F21-C-22-A-1-B   |  |  |  | 4. Ada no.<br>3270   |  |  |  | 5. Parsel no.<br>14  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 6. Blok no.<br>B   |  |  |  | 7. Kömür kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm no.  |  |  |  | 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no.   |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 9. Zemin etüdü onay tarihi<br>22.02.2012   |  |  |  | 10. ÇED raporu onay tarihi   |  |  |  | 11. Tapu teskil belgesi tarihi<br>17.11.2009   |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 12. Zemin etüdü veren kurum<br>BAĞCILAR TAPU MÜDÜRLÜĞÜ   |  |  |  | 13. Parçeleşim planı onay tarihi   |  |  |  | 14. Parçeleşim kullanma amacı<br>PH  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 15. Tapu teskil belgesi tarihi<br>08.08.2011   |  |  |  | 16. İmar durumu tarihi<br>H408   |  |  |  | 17. Tapu teskil belgesi no.<br>28301   |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 18. Parsel no.<br>55193,17   |  |  |  | 19. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no.  |  |  |  | 20. Parsel no.<br>55193,17   |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 21. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no.<br>EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SAN. VE TİC. A.Ş.<br>2000244895  |  |  |  | 22. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no.<br>AKDENİZ İNŞ. VE EĞİTİM HİZM. A.Ş.-ADNAN ÇELİK<br>41602528974  |  |  |  | 23. Adı soyadı, unvanı<br>MUSTAFA TUNA ÖZTÜRK-İNŞ. MÜHENDİSİ-76349   |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 24. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 25. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 26. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 27. Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br>BÜYÜK MÜKELLEFLER  |  |  |  | 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br>BÜYÜK MÜKELLEFLER  |  |  |  | 29. Vergi kimlik no.<br>6551   |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 30. Vergi kimlik no.<br>12708  |  |  |  | 31. Vergi kimlik no.<br>0210053514   |  |  |  | 32. Vergi kimlik no.<br>6551   |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 33. İmza<br>MAHMUTBEY MAH. TAŞOCAĞI YOLU NO:31 BAĞCILAR / İST.   |  |  |  | 34. İmza<br>BATI ATAŞEHİR AĞAĞOĞLU MY WORLD  |  |  |  | 35. İmza<br>ATAKÖY 2-S-6. MAH. NO:4/1 BAKIRKÖY / İST.  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no.<br>EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SAN. VE TİC. A.Ş.<br>2000244895  |  |  |  | 37. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no.<br>AKDENİZ İNŞ. VE EĞİTİM HİZM. A.Ş.-ADNAN ÇELİK<br>41602528974  |  |  |  | 38. Adı soyadı, unvanı<br>MUSTAFA TUNA ÖZTÜRK-İNŞ. MÜHENDİSİ-76349   |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 39. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 40. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 41. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 42. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 43. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 44. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 45. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 46. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 47. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 48. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 49. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 50. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 51. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 52. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 53. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 54. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 55. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 56. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 57. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 58. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 59. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 60. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 61. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 62. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 63. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 64. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 65. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 66. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 67. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 68. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 69. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 70. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 71. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 72. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 73. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 74. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 75. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 76. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 77. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 78. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 79. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 80. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 81. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 82. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 83. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 84. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 85. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 86. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 87. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 88. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 89. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 90. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 91. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 92. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 93. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 94. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 95. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 96. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 97. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 98. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 99. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>  |  |  |  | 100. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 101. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 102. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 103. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 104. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 105. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 106. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 107. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 108. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 109. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 110. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 111. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 112. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 113. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 114. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 115. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 116. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 117. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 118. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 119. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 120. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 121. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 122. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 123. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 124. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 125. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 126. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 127. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 128. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 129. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 130. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 131. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 132. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 133. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 134. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 135. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 136. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 137. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 138. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 139. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 140. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 141. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 142. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 143. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 144. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 145. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 146. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 147. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 148. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 149. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 150. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 151. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 152. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 153. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 154. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 155. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 156. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 157. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 158. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 159. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 160. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 161. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 162. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 163. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 164. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 165. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 166. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 167. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 168. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 169. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 170. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 171. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 172. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 173. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 174. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 175. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 176. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 177. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 178. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 179. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 180. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 181. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 182. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 183. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 184. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 185. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 186. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 187. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 188. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 189. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 190. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 191. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 192. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 193. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 194. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 195. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 196. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 197. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 198. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 199. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 200. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 201. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 202. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 203. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 204. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 205. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 206. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 207. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 208. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 209. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 210. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 211. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 212. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 213. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 214. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 215. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 216. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 217. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 218. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 219. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 220. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 221. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 222. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 223. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 224. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 225. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 226. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 227. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 228. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 229. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 230. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 231. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 232. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 233. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 234. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 235. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 236. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 237. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 238. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 239. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 240. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 241. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 242. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 243. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 244. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 245. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 246. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 247. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 248. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 249. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 250. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 251. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 252. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 253. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 254. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 255. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 256. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 257. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 258. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 259. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 260. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
| 261. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>                                       |  |  |  | 262. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/>   |  |  |  | 263. İşletme türü<br>Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı <input type="checkbox"/> |  |                                  |  |  |  |                                   |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                  |  |  |  |                                   |  |



## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : M. Kıvanç KILVAN  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : İstanbul, 06.11.1973  
**Medeni Hali** : Evli  
**SPK Lisans Belgesi tarih ve No** : **14 Nisan 2003 / 400114**  
**Mesleği** : İnşaat Mühendisi  
**Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı** : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995  
İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans  
İngilizce Hazırlık Programı / 1996  
İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi  
İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

### *Mesleki Tecrübe*

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir : Ağustos 1997 – Kasım 1998  
**Yedek Subay**  
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 1999 - Ocak 2005  
**Değerleme Uzmanı**  
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...  
**Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı**



## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : Öznur AKTULAN  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : İstanbul, 17.04.1985  
**Medeni Hali** : Bekâr  
**SPK Lisans Belgesi tarih ve No** : **01 Nisan 2011 / 401665**  
**Mesleği** : İşletmeci  
**Yabancı Dilleri** : İngilizce (orta düzeyde)  
**Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı** : Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler  
Fakültesi (İşletme) / 2007

### Mesleki Tecrübe

**Ankara Emeklilik A.Ş. - İstanbul;** : Temmuz 2007 – Ocak 2008  
Finansal Güvence Danışmanı  
**Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.;** : Şubat 2008 - ...  
Değerleme Uzmanı

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Mustafa Kıvanç KILVAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y.Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Öznur AKTULAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**EKSPERTİZ HİZMETLERİ ANLAŞMASI**  
(SÖZLEŞME NO: 437 – 2013/008)

**1. Anlaşmanın Tarafları:**

**Lotus Gayrimenkul Değerleme  
Ve Danışmanlık A.Ş.**

Gömeç Sokak, Akgün İş Merkezi  
No: 37/8 34718  
Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL  
(\*Ekspertiz\*)

**Edip Gayrimenkul  
Yatırım San. ve Tic. A.Ş.**

Mahmutbey Merkez Mah.,  
Taşocağı Cad., No:5  
34217 Beşiktaş / İSTANBUL  
(\*İşveren\*)

**2. Anlaşmanın Konusu:**

İşbu anlaşmanın konusu İstanbul İl, Beşiktaş İlçesi, Mahmutbey Mahallesi 3270 ada, 14 nolu parseldeki My Office212 bünyesinde yer alan 77 adet bağımsız bölüm ile Kırklareli İl, Lüleburgaz İlçesi, Büyükkaraburun Köyü'ne konumlu Edip İşlik Tesisinin (9 adet parsel) ekspertiz tarafından (yerinde ve ilgili resmi kurumlar nezdinde gerekli incelemelerin yapılması suretiyle) satış değerlerinin belirlenmesi ve ekspertiz raporlarının düzenlenmesi işidir.

**3. Tarafların Yükümlülükleri:**

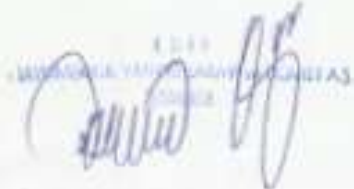
**Ekspertiz'in Yükümlülükleri ve Taahhütleri:**

Ekspertiz, yukarıda belirtilen taşınmazın ekspertiz ve değerlendirme çalışmasını yaparak SPK mevzuatı çerçevesinde hazırlanacak raporu İşveren'e sunacaktır. Ekspertiz, İşveren'den alacağı her türlü belge ve bilgiyi "ticari sı" olarak koruyacaktır. Ekspertiz ve değerlendirme çalışmaları, aşağıdaki tabloda isimleri, TC Kimlik numaraları ve meslekleri belirtilen kişilerle saha ve kontrol çalışmaları suretiyle tamamlanacak ve en geç sözleşme tarihinden itibaren 15 (onbeş) iş günü içerisinde sonuçlandırılacaktır.

| Ad ve Soyadı          | TC Kimlik No | Görevi           | Mesleği     |
|-----------------------|--------------|------------------|-------------|
| Mustafa Kıvanç KILVAN | 22699884560  | Sor. Değ. Uzmanı | İnş. Müh.   |
| Uygar TOBT            | 42364312566  | Değ. Uzmanı      | Harita Müh. |
| Özmer AKTULAN         | 17776643720  | Değ. Uzmanı      | İşletmeci   |

  
LOTUS  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gömeç Sokak, Akgün İş Merkezi  
No: 37/8 34718  
Acıbadem - Kadıköy / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272203 / Mers: 08100012722030000000

- 1 -

  
EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SAN. VE TİC. A.Ş.  
Mühür

