

# **DEĞERLEME RAPORU**

**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Başakşehir / İSTANBUL**

**(Spradon Quartz Projesi)**



# NOVA

## YÖNETİCİ ÖZETİ

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Raporu Hazırlayan Kurum** : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Talep Tarihi** : 21 Mart 2013

**Değerlenen Mülkiyet Hakları** : Tam mülkiyet

**Ekspertiz Tarihi** : 25 Mart 2013

**Rapor Tarihi** : 05 Nisan 2013

**Müşteri / Rapor No** : 031 - 2013/1499

**Değerleme Konusu** : Spradon Quartz Sitesi, Bahçeşehir Mahallesi,  
217 ada 1 no'lu parsel, 561 ada 1 no'lu parsel,  
**Gayrimenkullerin Adresi** : 563 ada 1 no'lu parsel, 564 ada 1 no'lu parsel,  
602 adet bağımsız bölüm  
Başakşehir / İSTANBUL

**Tapu Bilgileri Özeti** : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Köyü, 217  
ada 1 no'lu parsel, 561 ada 1 no'lu parsel,  
563 ada 1 no'lu parsel, 564 ada 1 no'lu parsel,  
üzerlerinde kayıtlı 602 adet bağımsız bölüm

**Mevcut Durum** : Rapor konusu 37 adet bağımsız bölümün henüz  
satışı gerçekleşmemiş olup 565 adet bağımsız  
bölümün ise satış sözleşmeleri yapılmış ancak tapu  
devirleri henüz gerçekleşmemiştir.

**Sahibi** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**İmar Durumu** : Lejanti: Konut Alanı  
Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ): Serbest  
Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 602 adet

**Raporun Konusu** : bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine  
yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı henüz gerçekleşmemiş 37 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	8.141.200,-TL
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış 565 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	114.431.100,-TL
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>122.572.300,-TL</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.


NOVA TD RAPOR NO: 2013/1499

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	19
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	20
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	22
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	22
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	22
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	23
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	23
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU EMLAK KONUT ERGENE VADİSİ KONUTLARI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	24
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	25
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	41
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	41
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	42
	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	45
6.3	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	46
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	48
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	48
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	48
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	49
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	49
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ .....	49
8.2	GELİR İNDİRGE ME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	50
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	51
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	52



**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Spradon Quartz Sitesi bünyesindeki 602 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespiti
		
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	05 Nisan 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Köyü, 217 ada 1 no'lu parsel, 561 ada 1 no'lu parsel, 563 ada 1 no'lu parsel, 564 ada 1 no'lu parsel, üzerlerinde kayıtlı 602 adet bağımsız bölüm
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Bağımsız bölümlerden 37 adedinin henüz satışı gerçekleşmemiş olup kalan 565 adedi ise hak sahipleri (tapu devirleri henüz yapılmamış olan) tarafından mesken olarak kullanılmaktadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve H <sub>max</sub> : Serbest
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>		
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	:	<b>122.572.300,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

**Not-1** : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

**Not-2** : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 2.500.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller



### **3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI**

#### **3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım / satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

#### 4. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>KÖYÜ</b>	: Hoşdere
<b>PAFTA NO</b>	: ---
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	: Daire / Dubleks daire

(\* ) Kat mülkiyetine geçilmiştir. Yapılan incelemelerde değerlemeye konu henüz satışı gerçekleşmemiş 37 adet bağımsız bölüm ile satış sözleşmesi yapılmış fakat tapu devri henüz yapılmamış 565 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

#### I. Henüz Satışı Gerçekleşmemiş olan 37 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:

<b>ADA NO</b>	217					
<b>PARSEL NO</b>	1					
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	6 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve havuz ve otopark ve arsası					
<b>ARSA ALANI</b>	14.431,11 m <sup>2</sup>					
<b>SIRA NO</b>	<b>ARSA PAYI</b>	<b>BLOK NO</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	<b>KAT NO</b>	<b>YEVMIYE NO</b>	<b>TAPU TARİHİ</b>
1	64/23648	B1	68	8. KAT	1940	18.02.2011
2	64/23648	B2	29	3. KAT	1940	18.02.2011
3	82/23648	B2	110	13. KAT	1940	18.02.2011

<b>ADA NO</b>	561					
<b>PARSEL NO</b>	1					
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	8 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve havuz ve otopark ve arsası					
<b>ARSA ALANI</b>	16.806,78 m <sup>2</sup>					
<b>SIRA NO</b>	<b>ARSA PAYI</b>	<b>BLOK NO</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	<b>KAT NO</b>	<b>YEVMIYE NO</b>	<b>TAPU TARİHİ</b>
4	194/27212	AE1	10	5. KAT	1938	18.02.2011
5	144/27212	C1	11	2. KAT	1938	18.02.2011
6	144/27212	C1	13	2. KAT	1938	18.02.2011
7	144/27212	C1	49	11.KAT	1938	18.02.2011
8	144/27212	C1	50	11.KAT	1938	18.02.2011
9	144/27212	C2	10	1. KAT	1938	18.02.2011
10	144/27212	C2	14	2. KAT	1938	18.02.2011
11	144/27212	C2	53	12.KAT	1938	18.02.2011



<b>ADA NO</b>		563				
<b>PARSEL NO</b>		1				
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>		5 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve sosyal tesis ve arsası				
<b>ARSA ALANI</b>		13.193,56 m <sup>2</sup>				
12	60/23348	D1	1	ZEMİN	1941	18.02.2011
13	60/23348	D1	13	2. KAT	1941	18.02.2011
14	72/23348	D1	17	2. KAT	1941	18.02.2011
15	60/23348	D1	31	5. KAT	1941	18.02.2011
16	72/23348	D1	53	8. KAT	1941	18.02.2011
17	60/23348	D1	63	10.KAT	1941	18.02.2011
18	60/23348	D1	75	12.KAT	1941	18.02.2011
19	60/23348	D1	81	13.KAT	1941	18.02.2011
20	60/23348	D1	82	13.KAT	1941	18.02.2011
21	72/23348	D1	89	14. KAT	1941	18.02.2011
22	60/23348	D1	103	17.KAT	1941	18.02.2011
23	60/23348	D1	105	17.KAT	1941	18.02.2011
24	64/23348	D1	109	18.KAT	1941	18.02.2011
25	60/23348	D2	46	7. KAT	1941	18.02.2011
26	60/23348	D2	84	14. KAT	1941	18.02.2011
27	60/23348	D2	102	17.KAT	1941	18.02.2011
28	72/23348	D2	107	17.KAT	1941	18.02.2011
29	60/23348	D3	10	ZEMİN	1941	18.02.2011
30	60/23348	D3	30	4. KAT	1941	18.02.2011

<b>ADA NO</b>		564				
<b>PARSEL NO</b>		1				
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>		2 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve otopark ve havuz ve arsası				
<b>ARSA ALANI</b>		8.562,94 m <sup>2</sup>				
31	64/15590	E	77	12.KAT	1943	18.02.2011
32	64/15590	E	106	16.KAT	1943	18.02.2011
33	64/15590	E	112	17.KAT	1943	18.02.2011
34	64/15590	E	154	6. KAT	1943	18.02.2011
35	64/15590	E	205	15. KAT	1943	18.02.2011
36	64/15590	E	210	15. KAT	1943	18.02.2011
37	64/15590	E	216	16.KAT	1943	18.02.2011

**II. Satışı gerçekleşmiş ancak tapu devri henüz yapılmamış olan 565 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:**

<b>ADA NO</b>		217				
<b>PARSEL NO</b>		1				
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>		6 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve havuz ve otopark ve arsası				
<b>ARSA ALANI</b>		14.431,11 m <sup>2</sup>				
SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	134/23648	AA1	3	1. KAT	1940	18.02.2011
2	134/23648	AA1	4	1. KAT	1940	18.02.2011
3	116/23648	AA1	6	2. KAT	1940	18.02.2011

4	116/23648	AA1	8	3. KAT	1940	18.02.2011
5	182/23648	AA2	1	1.BODRUM	1940	18.02.2011
6	116/23648	AA2	4	1. KAT	1940	18.02.2011
7	134/23648	AA2	5	2. KAT	1940	18.02.2011
8	134/23648	AA2	6	2. KAT	1940	18.02.2011
9	194/23648	AA2	9	5. KAT	1940	18.02.2011
10	116/23648	AB1	5	2. KAT	1940	18.02.2011
11	116/23648	AB1	8	3. KAT	1940	18.02.2011
12	116/23648	AB2	3	1. KAT	1940	18.02.2011
13	116/23648	AB2	4	1. KAT	1940	18.02.2011
14	116/23648	AB2	7	3. KAT	1940	18.02.2011
15	116/23648	AB2	8	3. KAT	1940	18.02.2011
16	82/23648	B1	1	1.BODRUM	1940	18.02.2011
17	66/23648	B1	2	1.BODRUM	1940	18.02.2011
18	82/23648	B1	3	1.BODRUM	1940	18.02.2011
19	82/23648	B1	4	ZEMİN	1940	18.02.2011
20	66/23648	B1	5	ZEMİN	1940	18.02.2011
21	82/23648	B1	6	ZEMİN	1940	18.02.2011
22	64/23648	B1	8	ZEMİN	1940	18.02.2011
23	64/23648	B1	9	ZEMİN	1940	18.02.2011
24	82/23648	B1	10	ZEMİN	1940	18.02.2011
25	82/23648	B1	11	1. KAT	1940	18.02.2011
26	64/23648	B1	13	1. KAT	1940	18.02.2011
27	82/23648	B1	15	1. KAT	1940	18.02.2011
28	64/23648	B1	16	1. KAT	1940	18.02.2011
29	82/23648	B1	18	1. KAT	1940	18.02.2011
30	82/23648	B1	19	2. KAT	1940	18.02.2011
31	64/23648	B1	20	2. KAT	1940	18.02.2011
32	64/23648	B1	21	2. KAT	1940	18.02.2011
33	82/23648	B1	22	2. KAT	1940	18.02.2011
34	82/23648	B1	23	2. KAT	1940	18.02.2011
35	64/23648	B1	29	3. KAT	1940	18.02.2011
36	82/23648	B1	30	3. KAT	1940	18.02.2011
37	82/23648	B1	31	3. KAT	1940	18.02.2011
38	64/23648	B1	33	3. KAT	1940	18.02.2011
39	64/23648	B1	36	4. KAT	1940	18.02.2011
40	64/23648	B1	37	4. KAT	1940	18.02.2011
41	82/23648	B1	38	4. KAT	1940	18.02.2011
42	82/23648	B1	39	4. KAT	1940	18.02.2011
43	64/23648	B1	44	5. KAT	1940	18.02.2011
44	64/23648	B1	45	5. KAT	1940	18.02.2011
45	82/23648	B1	47	5. KAT	1940	18.02.2011
46	64/23648	B1	52	6. KAT	1940	18.02.2011
47	64/23648	B1	53	6. KAT	1940	18.02.2011
48	82/23648	B1	54	6. KAT	1940	18.02.2011
49	82/23648	B1	55	6. KAT	1940	18.02.2011
50	64/23648	B1	61	7. KAT	1940	18.02.2011
51	82/23648	B1	62	7. KAT	1940	18.02.2011
52	82/23648	B1	63	7. KAT	1940	18.02.2011
53	64/23648	B1	64	7. KAT	1940	18.02.2011
54	64/23648	B1	65	7. KAT	1940	18.02.2011
55	64/23648	B1	69	8. KAT	1940	18.02.2011
56	82/23648	B1	70	8. KAT	1940	18.02.2011
57	82/23648	B1	71	8. KAT	1940	18.02.2011
58	64/23648	B1	72	8. KAT	1940	18.02.2011
59	64/23648	B1	73	8. KAT	1940	18.02.2011
60	64/23648	B1	76	9. KAT	1940	18.02.2011



61	64/23648	B1	77	9. KAT	1940	18.02.2011
62	82/23648	B1	78	9. KAT	1940	18.02.2011
63	82/23648	B1	79	9. KAT	1940	18.02.2011
64	64/23648	B1	80	9. KAT	1940	18.02.2011
65	64/23648	B1	81	9. KAT	1940	18.02.2011
66	64/23648	B1	84	10.KAT	1940	18.02.2011
67	64/23648	B1	85	10.KAT	1940	18.02.2011
68	82/23648	B1	86	10.KAT	1940	18.02.2011
69	82/23648	B1	87	10.KAT	1940	18.02.2011
70	64/23648	B1	88	10.KAT	1940	18.02.2011
71	64/23648	B1	89	10.KAT	1940	18.02.2011
72	64/23648	B1	92	11.KAT	1940	18.02.2011
73	64/23648	B1	93	11.KAT	1940	18.02.2011
74	82/23648	B1	94	11.KAT	1940	18.02.2011
75	82/23648	B1	95	11.KAT	1940	18.02.2011
76	64/23648	B1	96	11.KAT	1940	18.02.2011
77	64/23648	B1	97	11.KAT	1940	18.02.2011
78	64/23648	B1	100	12.KAT	1940	18.02.2011
79	64/23648	B1	101	12.KAT	1940	18.02.2011
80	82/23648	B1	102	12.KAT	1940	18.02.2011
81	82/23648	B1	103	12.KAT	1940	18.02.2011
82	64/23648	B1	104	12.KAT	1940	18.02.2011
83	64/23648	B1	105	12.KAT	1940	18.02.2011
84	82/23648	B1	107	13.KAT	1940	18.02.2011
85	64/23648	B1	108	13.KAT	1940	18.02.2011
86	64/23648	B1	109	13.KAT	1940	18.02.2011
87	82/23648	B1	110	13.KAT	1940	18.02.2011
88	82/23648	B1	111	13.KAT	1940	18.02.2011
89	64/23648	B1	112	13.KAT	1940	18.02.2011
90	64/23648	B1	113	13.KAT	1940	18.02.2011
91	82/23648	B2	1	1.BODRUM	1940	18.02.2011
92	66/23648	B2	2	1.BODRUM	1940	18.02.2011
93	82/23648	B2	4	ZEMİN	1940	18.02.2011
94	66/23648	B2	5	ZEMİN	1940	18.02.2011
95	82/23648	B2	6	ZEMİN	1940	18.02.2011
96	82/23648	B2	7	ZEMİN	1940	18.02.2011
97	64/23648	B2	8	ZEMİN	1940	18.02.2011
98	64/23648	B2	9	ZEMİN	1940	18.02.2011
99	82/23648	B2	10	ZEMİN	1940	18.02.2011
100	82/23648	B2	11	1. KAT	1940	18.02.2011
101	64/23648	B2	12	1. KAT	1940	18.02.2011
102	64/23648	B2	16	1. KAT	1940	18.02.2011
103	64/23648	B2	17	1. KAT	1940	18.02.2011
104	82/23648	B2	18	1. KAT	1940	18.02.2011
105	64/23648	B2	20	2. KAT	1940	18.02.2011
106	82/23648	B2	22	2. KAT	1940	18.02.2011
107	64/23648	B2	24	2. KAT	1940	18.02.2011
108	64/23648	B2	25	2. KAT	1940	18.02.2011
109	82/23648	B2	27	3. KAT	1940	18.02.2011
110	64/23648	B2	28	3. KAT	1940	18.02.2011
111	82/23648	B2	30	3. KAT	1940	18.02.2011
112	82/23648	B2	31	3. KAT	1940	18.02.2011
113	64/23648	B2	32	3. KAT	1940	18.02.2011
114	64/23648	B2	33	3. KAT	1940	18.02.2011
115	64/23648	B2	37	4. KAT	1940	18.02.2011
116	82/23648	B2	39	4. KAT	1940	18.02.2011
117	64/23648	B2	40	4. KAT	1940	18.02.2011

118	64/23648	B2	41	4. KAT	1940	18.02.2011
119	64/23648	B2	44	5. KAT	1940	18.02.2011
120	64/23648	B2	45	5. KAT	1940	18.02.2011
121	82/23648	B2	46	5. KAT	1940	18.02.2011
122	82/23648	B2	47	5. KAT	1940	18.02.2011
123	64/23648	B2	48	5. KAT	1940	18.02.2011
124	64/23648	B2	49	5. KAT	1940	18.02.2011
125	82/23648	B2	50	5. KAT	1940	18.02.2011
126	82/23648	B2	51	6. KAT	1940	18.02.2011
127	64/23648	B2	52	6. KAT	1940	18.02.2011
128	64/23648	B2	53	6. KAT	1940	18.02.2011
129	64/23648	B2	56	6. KAT	1940	18.02.2011
130	64/23648	B2	57	6. KAT	1940	18.02.2011
131	64/23648	B2	61	7. KAT	1940	18.02.2011
132	82/23648	B2	63	7. KAT	1940	18.02.2011
133	64/23648	B2	64	7. KAT	1940	18.02.2011
134	64/23648	B2	68	8. KAT	1940	18.02.2011
135	64/23648	B2	69	8. KAT	1940	18.02.2011
136	82/23648	B2	70	8. KAT	1940	18.02.2011
137	82/23648	B2	71	8. KAT	1940	18.02.2011
138	64/23648	B2	73	8. KAT	1940	18.02.2011
139	64/23648	B2	76	9. KAT	1940	18.02.2011
140	64/23648	B2	77	9. KAT	1940	18.02.2011
141	82/23648	B2	78	9. KAT	1940	18.02.2011
142	82/23648	B2	79	9. KAT	1940	18.02.2011
143	64/23648	B2	80	9. KAT	1940	18.02.2011
144	82/23648	B2	83	10.KAT	1940	18.02.2011
145	64/23648	B2	84	10.KAT	1940	18.02.2011
146	64/23648	B2	85	10.KAT	1940	18.02.2011
147	82/23648	B2	87	10.KAT	1940	18.02.2011
148	64/23648	B2	88	10.KAT	1940	18.02.2011
149	64/23648	B2	89	10.KAT	1940	18.02.2011
150	82/23648	B2	91	11.KAT	1940	18.02.2011
151	64/23648	B2	93	11.KAT	1940	18.02.2011
152	82/23648	B2	94	11.KAT	1940	18.02.2011
153	82/23648	B2	95	11.KAT	1940	18.02.2011
154	64/23648	B2	96	11.KAT	1940	18.02.2011
155	64/23648	B2	97	11.KAT	1940	18.02.2011
156	82/23648	B2	98	11.KAT	1940	18.02.2011
157	64/23648	B2	100	12.KAT	1940	18.02.2011
158	64/23648	B2	101	12.KAT	1940	18.02.2011
159	82/23648	B2	102	12.KAT	1940	18.02.2011
160	82/23648	B2	103	12.KAT	1940	18.02.2011
161	64/23648	B2	104	12.KAT	1940	18.02.2011
162	64/23648	B2	108	13.KAT	1940	18.02.2011
163	64/23648	B2	109	13.KAT	1940	18.02.2011
164	82/23648	B2	111	13.KAT	1940	18.02.2011
165	64/23648	B2	112	13.KAT	1940	18.02.2011
166	128/23648	B2	117	14. KAT	1940	18.02.2011
167	128/23648	B2	118	14. KAT	1940	18.02.2011

<b>ADA NO</b>	561					
<b>PARSEL NO</b>	1					
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	8 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve havuz ve otopark ve arsası					
<b>ARSA ALANI</b>	16.806,78 m <sup>2</sup>					
168	116/27212	AC1	5	2. KAT	1938	18.02.2011



169	116/27212	AC1	6	2. KAT	1938	18.02.2011
170	116/27212	AC1	7	3. KAT	1938	18.02.2011
171	116/27212	AC2	3	1. KAT	1938	18.02.2011
172	116/27212	AC2	4	1. KAT	1938	18.02.2011
173	134/27212	AC2	5	2. KAT	1938	18.02.2011
174	134/27212	AC2	6	2. KAT	1938	18.02.2011
175	116/27212	AC2	7	3. KAT	1938	18.02.2011
176	116/27212	AC2	8	3. KAT	1938	18.02.2011
177	134/27212	AD1	3	1. KAT	1938	18.02.2011
178	116/27212	AD1	5	2. KAT	1938	18.02.2011
179	116/27212	AD1	6	2. KAT	1938	18.02.2011
180	116/27212	AD1	7	3. KAT	1938	18.02.2011
181	116/27212	AD1	8	3. KAT	1938	18.02.2011
182	194/27212	AD1	10	5. KAT	1938	18.02.2011
183	116/27212	AD2	3	1. KAT	1938	18.02.2011
184	116/27212	AD2	4	1. KAT	1938	18.02.2011
185	116/27212	AD2	7	3. KAT	1938	18.02.2011
186	116/27212	AD2	8	3. KAT	1938	18.02.2011
187	134/27212	AE1	3	1. KAT	1938	18.02.2011
188	134/27212	AE1	4	1. KAT	1938	18.02.2011
189	116/27212	AE1	6	2. KAT	1938	18.02.2011
190	182/27212	AE2	1	1.BODRUM	1938	18.02.2011
191	182/27212	AE2	2	1.BODRUM	1938	18.02.2011
192	116/27212	AE2	3	1. KAT	1938	18.02.2011
193	116/27212	AE2	4	1. KAT	1938	18.02.2011
194	134/27212	AE2	6	2. KAT	1938	18.02.2011
195	116/27212	AE2	7	3. KAT	1938	18.02.2011
196	144/27212	C1	4	ZEMĚN	1938	18.02.2011
197	144/27212	C1	7	1. KAT	1938	18.02.2011
198	144/27212	C1	15	3. KAT	1938	18.02.2011
199	144/27212	C1	19	4. KAT	1938	18.02.2011
200	144/27212	C1	23	5. KAT	1938	18.02.2011
201	144/27212	C1	27	6. KAT	1938	18.02.2011
202	144/27212	C1	32	7. KAT	1938	18.02.2011
203	144/27212	C1	35	8. KAT	1938	18.02.2011
204	144/27212	C1	36	8. KAT	1938	18.02.2011
205	144/27212	C1	39	9. KAT	1938	18.02.2011
206	144/27212	C1	43	10.KAT	1938	18.02.2011
207	144/27212	C1	47	11.KAT	1938	18.02.2011
208	144/27212	C1	48	11.KAT	1938	18.02.2011
209	144/27212	C1	51	12.KAT	1938	18.02.2011
210	144/27212	C1	52	12.KAT	1938	18.02.2011
211	144/27212	C1	53	12.KAT	1938	18.02.2011
212	144/27212	C1	58	13.KAT	1938	18.02.2011
213	134/27212	C1	59	14. KAT	1938	18.02.2011
214	144/27212	C2	8	1. KAT	1938	18.02.2011
215	144/27212	C2	9	1. KAT	1938	18.02.2011
216	144/27212	C2	12	2. KAT	1938	18.02.2011
217	144/27212	C2	13	2. KAT	1938	18.02.2011
218	144/27212	C2	16	3. KAT	1938	18.02.2011
219	144/27212	C2	19	4. KAT	1938	18.02.2011
220	144/27212	C2	21	4. KAT	1938	18.02.2011
221	144/27212	C2	24	5. KAT	1938	18.02.2011
222	144/27212	C2	27	6. KAT	1938	18.02.2011

223	144/27212	C2	28	6. KAT	1938	18.02.2011
224	144/27212	C2	29	6. KAT	1938	18.02.2011
225	144/27212	C2	30	6. KAT	1938	18.02.2011
226	144/27212	C2	31	7. KAT	1938	18.02.2011
227	144/27212	C2	32	7. KAT	1938	18.02.2011
228	144/27212	C2	33	7. KAT	1938	18.02.2011
229	144/27212	C2	34	7. KAT	1938	18.02.2011
230	144/27212	C2	38	8. KAT	1938	18.02.2011
231	144/27212	C2	39	9. KAT	1938	18.02.2011
232	144/27212	C2	40	9. KAT	1938	18.02.2011
233	144/27212	C2	41	9. KAT	1938	18.02.2011
234	144/27212	C2	43	10.KAT	1938	18.02.2011
235	144/27212	C2	45	10.KAT	1938	18.02.2011
236	144/27212	C2	49	11.KAT	1938	18.02.2011
237	144/27212	C2	52	12.KAT	1938	18.02.2011
238	144/27212	C2	54	12.KAT	1938	18.02.2011
239	144/27212	C2	57	13.KAT	1938	18.02.2011
240	144/27212	C2	60	14. KAT	1938	18.02.2011
241	134/27212	C2	66	15. KAT	1938	18.02.2011

<b>ADA NO</b>	563					
<b>PARSEL NO</b>	1					
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	5 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve sosyal tesis ve arsası					
<b>ARSA ALANI</b>	13.193,56 m <sup>2</sup>					
242	76/23348	D1	3	ZEMİN	1941	18.02.2011
243	60/23348	D1	4	ZEMİN	1941	18.02.2011
244	80/23348	D1	5	ZEMİN	1941	18.02.2011
245	60/23348	D1	6	1. KAT	1941	18.02.2011
246	90/23348	D1	7	1. KAT	1941	18.02.2011
247	76/23348	D1	8	1. KAT	1941	18.02.2011
248	60/23348	D1	9	1. KAT	1941	18.02.2011
249	60/23348	D1	10	1. KAT	1941	18.02.2011
250	72/23348	D1	11	1. KAT	1941	18.02.2011
251	60/23348	D1	12	2. KAT	1941	18.02.2011
252	72/23348	D1	14	2. KAT	1941	18.02.2011
253	60/23348	D1	16	2. KAT	1941	18.02.2011
254	60/23348	D1	18	3. KAT	1941	18.02.2011
255	60/23348	D1	19	3. KAT	1941	18.02.2011
256	60/23348	D1	22	3. KAT	1941	18.02.2011
257	72/23348	D1	23	3. KAT	1941	18.02.2011
258	60/23348	D1	24	4. KAT	1941	18.02.2011
259	60/23348	D1	25	4. KAT	1941	18.02.2011
260	72/23348	D1	26	4. KAT	1941	18.02.2011
261	60/23348	D1	28	4. KAT	1941	18.02.2011
262	72/23348	D1	29	4. KAT	1941	18.02.2011
263	60/23348	D1	30	5. KAT	1941	18.02.2011
264	72/23348	D1	32	5. KAT	1941	18.02.2011
265	60/23348	D1	33	5. KAT	1941	18.02.2011
266	60/23348	D1	34	5. KAT	1941	18.02.2011



267	72/23348	D1	35	5. KAT	1941	18.02.2011
268	60/23348	D1	36	6. KAT	1941	18.02.2011
269	60/23348	D1	37	6. KAT	1941	18.02.2011
270	72/23348	D1	38	6. KAT	1941	18.02.2011
271	60/23348	D1	39	6. KAT	1941	18.02.2011
272	60/23348	D1	40	6. KAT	1941	18.02.2011
273	72/23348	D1	41	6. KAT	1941	18.02.2011
274	60/23348	D1	43	7. KAT	1941	18.02.2011
275	72/23348	D1	44	7. KAT	1941	18.02.2011
276	60/23348	D1	46	7. KAT	1941	18.02.2011
277	72/23348	D1	47	7. KAT	1941	18.02.2011
278	60/23348	D1	48	8. KAT	1941	18.02.2011
279	60/23348	D1	51	8. KAT	1941	18.02.2011
280	60/23348	D1	52	8. KAT	1941	18.02.2011
281	60/23348	D1	54	9. KAT	1941	18.02.2011
282	60/23348	D1	55	9. KAT	1941	18.02.2011
283	72/23348	D1	56	9. KAT	1941	18.02.2011
284	60/23348	D1	57	9. KAT	1941	18.02.2011
285	60/23348	D1	58	9. KAT	1941	18.02.2011
286	72/23348	D1	59	9. KAT	1941	18.02.2011
287	60/23348	D1	60	10.KAT	1941	18.02.2011
288	60/23348	D1	61	10.KAT	1941	18.02.2011
289	72/23348	D1	62	10.KAT	1941	18.02.2011
290	72/23348	D1	65	10.KAT	1941	18.02.2011
291	60/23348	D1	66	11.KAT	1941	18.02.2011
292	60/23348	D1	67	11.KAT	1941	18.02.2011
293	72/23348	D1	68	11.KAT	1941	18.02.2011
294	60/23348	D1	69	11.KAT	1941	18.02.2011
295	60/23348	D1	70	11.KAT	1941	18.02.2011
296	72/23348	D1	71	11.KAT	1941	18.02.2011
297	60/23348	D1	72	12.KAT	1941	18.02.2011
298	60/23348	D1	73	12.KAT	1941	18.02.2011
299	60/23348	D1	76	12.KAT	1941	18.02.2011
300	72/23348	D1	77	12.KAT	1941	18.02.2011
301	60/23348	D1	78	13.KAT	1941	18.02.2011
302	60/23348	D1	79	13.KAT	1941	18.02.2011
303	72/23348	D1	80	13.KAT	1941	18.02.2011
304	72/23348	D1	83	13.KAT	1941	18.02.2011
305	60/23348	D1	84	14. KAT	1941	18.02.2011
306	60/23348	D1	85	14. KAT	1941	18.02.2011
307	72/23348	D1	86	14. KAT	1941	18.02.2011
308	60/23348	D1	87	14. KAT	1941	18.02.2011
309	60/23348	D1	88	14. KAT	1941	18.02.2011
310	60/23348	D1	90	15. KAT	1941	18.02.2011
311	60/23348	D1	91	15. KAT	1941	18.02.2011
312	72/23348	D1	92	15. KAT	1941	18.02.2011
313	60/23348	D1	93	15. KAT	1941	18.02.2011
314	72/23348	D1	95	15. KAT	1941	18.02.2011
315	60/23348	D1	96	16.KAT	1941	18.02.2011
316	60/23348	D1	97	16.KAT	1941	18.02.2011
317	72/23348	D1	98	16.KAT	1941	18.02.2011

318	60/23348	D1	100	16.KAT	1941	18.02.2011
319	72/23348	D1	101	16.KAT	1941	18.02.2011
320	60/23348	D1	102	17.KAT	1941	18.02.2011
321	72/23348	D1	104	17.KAT	1941	18.02.2011
322	60/23348	D1	106	17.KAT	1941	18.02.2011
323	72/23348	D1	107	17.KAT	1941	18.02.2011
324	64/23348	D1	108	18.KAT	1941	18.02.2011
325	60/23348	D2	2	ZEMIN	1941	18.02.2011
326	76/23348	D2	3	ZEMIN	1941	18.02.2011
327	88/23348	D2	4	ZEMIN	1941	18.02.2011
328	60/23348	D2	7	1. KAT	1941	18.02.2011
329	76/23348	D2	8	1. KAT	1941	18.02.2011
330	76/23348	D2	11	1. KAT	1941	18.02.2011
331	60/23348	D2	12	2. KAT	1941	18.02.2011
332	60/23348	D2	13	2. KAT	1941	18.02.2011
333	60/23348	D2	16	2. KAT	1941	18.02.2011
334	72/23348	D2	17	2. KAT	1941	18.02.2011
335	60/23348	D2	18	3. KAT	1941	18.02.2011
336	60/23348	D2	19	3. KAT	1941	18.02.2011
337	72/23348	D2	20	3. KAT	1941	18.02.2011
338	60/23348	D2	21	3. KAT	1941	18.02.2011
339	60/23348	D2	22	3. KAT	1941	18.02.2011
340	60/23348	D2	25	4. KAT	1941	18.02.2011
341	60/23348	D2	27	4. KAT	1941	18.02.2011
342	60/23348	D2	28	4. KAT	1941	18.02.2011
343	60/23348	D2	30	5. KAT	1941	18.02.2011
344	60/23348	D2	31	5. KAT	1941	18.02.2011
345	60/23348	D2	33	5. KAT	1941	18.02.2011
346	60/23348	D2	34	5. KAT	1941	18.02.2011
347	72/23348	D2	35	5. KAT	1941	18.02.2011
348	60/23348	D2	36	6. KAT	1941	18.02.2011
349	60/23348	D2	37	6. KAT	1941	18.02.2011
350	72/23348	D2	38	6. KAT	1941	18.02.2011
351	60/23348	D2	39	6. KAT	1941	18.02.2011
352	60/23348	D2	40	6. KAT	1941	18.02.2011
353	72/23348	D2	41	6. KAT	1941	18.02.2011
354	60/23348	D2	42	7. KAT	1941	18.02.2011
355	60/23348	D2	43	7. KAT	1941	18.02.2011
356	60/23348	D2	45	7. KAT	1941	18.02.2011
357	60/23348	D2	48	8. KAT	1941	18.02.2011
358	60/23348	D2	49	8. KAT	1941	18.02.2011
359	72/23348	D2	50	8. KAT	1941	18.02.2011
360	60/23348	D2	51	8. KAT	1941	18.02.2011
361	60/23348	D2	52	8. KAT	1941	18.02.2011
362	60/23348	D2	54	9. KAT	1941	18.02.2011
363	60/23348	D2	55	9. KAT	1941	18.02.2011
364	72/23348	D2	56	9. KAT	1941	18.02.2011
365	60/23348	D2	57	9. KAT	1941	18.02.2011
366	72/23348	D2	59	9. KAT	1941	18.02.2011
367	60/23348	D2	60	10.KAT	1941	18.02.2011
368	60/23348	D2	61	10.KAT	1941	18.02.2011



369	60/23348	D2	63	10.KAT	1941	18.02.2011
370	60/23348	D2	64	10.KAT	1941	18.02.2011
371	60/23348	D2	66	11.KAT	1941	18.02.2011
372	60/23348	D2	67	11.KAT	1941	18.02.2011
373	72/23348	D2	68	11.KAT	1941	18.02.2011
374	60/23348	D2	69	11.KAT	1941	18.02.2011
375	60/23348	D2	70	11.KAT	1941	18.02.2011
376	72/23348	D2	71	11.KAT	1941	18.02.2011
377	60/23348	D2	72	12.KAT	1941	18.02.2011
378	60/23348	D2	73	12.KAT	1941	18.02.2011
379	60/23348	D2	75	12.KAT	1941	18.02.2011
380	60/23348	D2	76	12.KAT	1941	18.02.2011
381	60/23348	D2	79	13.KAT	1941	18.02.2011
382	72/23348	D2	80	13.KAT	1941	18.02.2011
383	60/23348	D2	81	13.KAT	1941	18.02.2011
384	60/23348	D2	82	13.KAT	1941	18.02.2011
385	72/23348	D2	83	13.KAT	1941	18.02.2011
386	60/23348	D2	85	14. KAT	1941	18.02.2011
387	72/23348	D2	86	14. KAT	1941	18.02.2011
388	60/23348	D2	87	14. KAT	1941	18.02.2011
389	60/23348	D2	88	14. KAT	1941	18.02.2011
390	60/23348	D2	90	15. KAT	1941	18.02.2011
391	60/23348	D2	91	15. KAT	1941	18.02.2011
392	72/23348	D2	92	15. KAT	1941	18.02.2011
393	60/23348	D2	93	15. KAT	1941	18.02.2011
394	72/23348	D2	95	15. KAT	1941	18.02.2011
395	60/23348	D2	97	16.KAT	1941	18.02.2011
396	60/23348	D2	99	16.KAT	1941	18.02.2011
397	60/23348	D2	100	16.KAT	1941	18.02.2011
398	72/23348	D2	101	16.KAT	1941	18.02.2011
399	60/23348	D2	103	17.KAT	1941	18.02.2011
400	72/23348	D2	104	17.KAT	1941	18.02.2011
401	60/23348	D2	105	17.KAT	1941	18.02.2011
402	60/23348	D2	106	17.KAT	1941	18.02.2011
403	64/23348	D2	108	18.KAT	1941	18.02.2011
404	64/23348	D2	109	18.KAT	1941	18.02.2011
405	60/23348	D3	1	1.BODRUM	1941	18.02.2011
406	60/23348	D3	2	1.BODRUM	1941	18.02.2011
407	76/23348	D3	3	1.BODRUM	1941	18.02.2011
408	60/23348	D3	6	ZEMİN	1941	18.02.2011
409	60/23348	D3	7	ZEMİN	1941	18.02.2011
410	76/23348	D3	8	ZEMİN	1941	18.02.2011
411	90/23348	D3	9	ZEMİN	1941	18.02.2011
412	90/23348	D3	15	1. KAT	1941	18.02.2011
413	60/23348	D3	16	1. KAT	1941	18.02.2011
414	72/23348	D3	17	1. KAT	1941	18.02.2011
415	60/23348	D3	18	2. KAT	1941	18.02.2011
416	60/23348	D3	19	2. KAT	1941	18.02.2011
417	60/23348	D3	22	2. KAT	1941	18.02.2011
418	60/23348	D3	24	3. KAT	1941	18.02.2011
419	60/23348	D3	28	3. KAT	1941	18.02.2011

420	72/23348	D3	32	4. KAT	1941	18.02.2011
421	60/23348	D3	33	4. KAT	1941	18.02.2011
422	60/23348	D3	34	4. KAT	1941	18.02.2011
423	72/23348	D3	35	4. KAT	1941	18.02.2011
424	72/23348	D3	38	5. KAT	1941	18.02.2011
425	60/23348	D3	40	5. KAT	1941	18.02.2011
426	60/23348	D3	43	6. KAT	1941	18.02.2011
427	60/23348	D3	45	6. KAT	1941	18.02.2011
428	60/23348	D3	46	6. KAT	1941	18.02.2011
429	60/23348	D3	48	7. KAT	1941	18.02.2011
430	60/23348	D3	54	8. KAT	1941	18.02.2011
431	60/23348	D3	58	8. KAT	1941	18.02.2011
432	60/23348	D3	60	9. KAT	1941	18.02.2011
433	60/23348	D3	61	9. KAT	1941	18.02.2011
434	60/23348	D3	63	9. KAT	1941	18.02.2011
435	60/23348	D3	64	9. KAT	1941	18.02.2011
436	60/23348	D3	66	10.KAT	1941	18.02.2011
437	60/23348	D3	67	10.KAT	1941	18.02.2011
438	60/23348	D3	70	10.KAT	1941	18.02.2011
439	60/23348	D3	72	11.KAT	1941	18.02.2011
440	60/23348	D3	75	11.KAT	1941	18.02.2011
441	60/23348	D3	78	12.KAT	1941	18.02.2011
442	60/23348	D3	84	13.KAT	1941	18.02.2011
443	60/23348	D3	88	13.KAT	1941	18.02.2011
444	60/23348	D3	90	14. KAT	1941	18.02.2011
445	60/23348	D3	91	14. KAT	1941	18.02.2011
446	60/23348	D3	96	15. KAT	1941	18.02.2011
447	60/23348	D3	99	15. KAT	1941	18.02.2011
448	60/23348	D3	100	15. KAT	1941	18.02.2011
449	64/23348	D3	108	17.KAT	1941	18.02.2011
450	64/23348	D3	109	17.KAT	1941	18.02.2011
451	90/23348	F1	4	ZEMİN	1941	18.02.2011
452	104/23348	F1	6	1. KAT	1941	18.02.2011
453	96/23348	F1	7	1. KAT	1941	18.02.2011
454	100/23348	F1	8	1. KAT	1941	18.02.2011
455	130/23348	F1	9	1. KAT	1941	18.02.2011
456	78/23348	F1	10	1. KAT	1941	18.02.2011
457	88/23348	F1	11	1. KAT	1941	18.02.2011
458	96/23348	F1	12	1. KAT	1941	18.02.2011
459	90/23348	F1	13	1. KAT	1941	18.02.2011
460	106/23348	F2	1	ZEMİN	1941	18.02.2011
461	70/23348	F2	2	ZEMİN	1941	18.02.2011
462	80/23348	F2	3	ZEMİN	1941	18.02.2011
463	70/23348	F2	4	ZEMİN	1941	18.02.2011
464	70/23348	F2	5	ZEMİN	1941	18.02.2011
465	106/23348	F2	6	1. KAT	1941	18.02.2011
466	80/23348	F2	8	1. KAT	1941	18.02.2011
467	70/23348	F2	9	1. KAT	1941	18.02.2011
468	82/15590	E	1	ZEMİN	1941	18.02.2011
469	64/15590	E	2	ZEMİN	1941	18.02.2011
470	84/15590	E	3	ZEMİN	1941	18.02.2011



471	86/15590	E	4	ZEMİN	1941	18.02.2011
472	84/15590	E	5	ZEMİN	1941	18.02.2011
473	82/15590	E	6	ZEMİN	1941	18.02.2011
474	104/15590	E	7	ZEMİN	1941	18.02.2011

<b>ADA NO</b>		564				
<b>PARSEL NO</b>		1				
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>		2 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve otopark ve havuz ve arsası				
<b>ARSA ALANI</b>		8.562,94 m <sup>2</sup>				
475	86/15590	E	8	ZEMİN	1943	18.02.2011
476	84/15590	E	9	ZEMİN	1943	18.02.2011
477	170/15590	E	10	ZEMİN	1943	18.02.2011
478	64/15590	E	13	1. KAT	1943	18.02.2011
479	72/15590	E	15	1. KAT	1943	18.02.2011
480	64/15590	E	16	1. KAT	1943	18.02.2011
481	64/15590	E	25	3. KAT	1943	18.02.2011
482	64/15590	E	26	3. KAT	1943	18.02.2011
483	64/15590	E	29	4. KAT	1943	18.02.2011
484	72/15590	E	30	4. KAT	1943	18.02.2011
485	72/15590	E	33	4. KAT	1943	18.02.2011
486	72/15590	E	36	5. KAT	1943	18.02.2011
487	64/15590	E	37	5. KAT	1943	18.02.2011
488	64/15590	E	49	7. KAT	1943	18.02.2011
489	72/15590	E	63	9. KAT	1943	18.02.2011
490	64/15590	E	64	9. KAT	1943	18.02.2011
491	64/15590	E	68	10.KAT	1943	18.02.2011
492	72/15590	E	69	10.KAT	1943	18.02.2011
493	64/15590	E	70	10.KAT	1943	18.02.2011
494	64/15590	E	71	11.KAT	1943	18.02.2011
495	64/15590	E	74	11.KAT	1943	18.02.2011
496	64/15590	E	80	12.KAT	1943	18.02.2011
497	64/15590	E	83	13.KAT	1943	18.02.2011
498	64/15590	E	86	13.KAT	1943	18.02.2011
499	64/15590	E	88	13.KAT	1943	18.02.2011
500	64/15590	E	89	14. KAT	1943	18.02.2011
501	64/15590	E	92	14. KAT	1943	18.02.2011
502	64/15590	E	94	14. KAT	1943	18.02.2011
503	64/15590	E	95	15. KAT	1943	18.02.2011
504	64/15590	E	100	15. KAT	1943	18.02.2011
505	64/15590	E	101	16.KAT	1943	18.02.2011
506	72/15590	E	102	16.KAT	1943	18.02.2011
507	64/15590	E	104	16.KAT	1943	18.02.2011
508	64/15590	E	113	18.KAT	1943	18.02.2011
509	64/15590	E	116	18.KAT	1943	18.02.2011
510	64/15590	E	118	18.KAT	1943	18.02.2011
511	66/15590	E	120	19.KAT	1943	18.02.2011
512	64/15590	E	121	1. KAT	1943	18.02.2011
513	72/15590	E	122	1. KAT	1943	18.02.2011
514	64/15590	E	123	1. KAT	1943	18.02.2011
515	64/15590	E	124	1. KAT	1943	18.02.2011
516	72/15590	E	125	1. KAT	1943	18.02.2011
517	64/15590	E	126	1. KAT	1943	18.02.2011
518	64/15590	E	129	2. KAT	1943	18.02.2011
519	64/15590	E	132	2. KAT	1943	18.02.2011
520	64/15590	E	133	3. KAT	1943	18.02.2011

521	64/15590	E	135	3. KAT	1943	18.02.2011
522	64/15590	E	138	3. KAT	1943	18.02.2011
523	64/15590	E	139	4. KAT	1943	18.02.2011
524	64/15590	E	141	4. KAT	1943	18.02.2011
525	64/15590	E	144	4. KAT	1943	18.02.2011
526	64/15590	E	145	5. KAT	1943	18.02.2011
527	72/15590	E	146	5. KAT	1943	18.02.2011
528	64/15590	E	148	5. KAT	1943	18.02.2011
529	64/15590	E	150	5. KAT	1943	18.02.2011
530	72/15590	E	152	6. KAT	1943	18.02.2011
531	72/15590	E	155	6. KAT	1943	18.02.2011
532	64/15590	E	156	6. KAT	1943	18.02.2011
533	64/15590	E	157	7. KAT	1943	18.02.2011
534	64/15590	E	159	7. KAT	1943	18.02.2011
535	64/15590	E	162	7. KAT	1943	18.02.2011
536	64/15590	E	163	8. KAT	1943	18.02.2011
537	64/15590	E	168	8. KAT	1943	18.02.2011
538	64/15590	E	169	9. KAT	1943	18.02.2011
539	72/15590	E	173	9. KAT	1943	18.02.2011
540	64/15590	E	174	9. KAT	1943	18.02.2011
541	64/15590	E	175	10.KAT	1943	18.02.2011
542	64/15590	E	178	10.KAT	1943	18.02.2011
543	64/15590	E	180	10.KAT	1943	18.02.2011
544	64/15590	E	181	11.KAT	1943	18.02.2011
545	64/15590	E	183	11.KAT	1943	18.02.2011
546	64/15590	E	186	11.KAT	1943	18.02.2011
547	64/15590	E	187	12.KAT	1943	18.02.2011
548	72/15590	E	188	12.KAT	1943	18.02.2011
549	64/15590	E	192	12.KAT	1943	18.02.2011
550	64/15590	E	198	13.KAT	1943	18.02.2011
551	64/15590	E	199	14. KAT	1943	18.02.2011
552	64/15590	E	201	14. KAT	1943	18.02.2011
553	64/15590	E	207	15. KAT	1943	18.02.2011
554	72/15590	E	209	15. KAT	1943	18.02.2011
555	64/15590	E	211	16.KAT	1943	18.02.2011
556	72/15590	E	212	16.KAT	1943	18.02.2011
557	64/15590	E	217	17.KAT	1943	18.02.2011
558	64/15590	E	219	17.KAT	1943	18.02.2011
559	72/15590	E	221	17.KAT	1943	18.02.2011
560	64/15590	E	222	17.KAT	1943	18.02.2011
561	64/15590	E	223	18.KAT	1943	18.02.2011
562	64/15590	E	226	18.KAT	1943	18.02.2011
563	64/15590	E	228	18.KAT	1943	18.02.2011
564	66/15590	E	229	19.KAT	1943	18.02.2011
565	66/15590	E	230	19.KAT	1943	18.02.2011

#### 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı serh bulunmadığı görülmüş olup aşağıdaki notlara rastlanmıştır.



**564 ada 1 no'lu parsel üzerinde:****Şerhler Bölümü:**

- TEDAŞ lehine 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22.06.2010 tarih ve 6334 yevmiye no ile)

**561 ada 1 no'lu parsel üzerinde:****Şerhler Bölümü:**

- TEDAŞ lehine 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22.06.2010 tarih ve 6333 yevmiye no ile)

**563 ada 1 no'lu parsel üzerinde:****Şerhler Bölümü:**

- 25.01.2008 tarihli Yönetim Planı.

**561 ada 1 no'lu parsel, 217 ada 1 no'lu parsel ve 564 ada 1 no'lu parsel üzerinde müştereken:****Beyanlar Bölümü:**

- 25.01.2008 tarihli Yönetim Planı.

Takyidat bilgileri rapor ekinde sunulmuştur.

**Not:** Söz konusu kira şerhi TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup kısıtlayıcı özelliği yoktur.

**Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin 07.02.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Sıvat Yeşiltepe mevkiî Dereköy Çiftliği mevkiî revizyon uygulama imar planı paftasında "**Konut Alanı**" içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir.

**Yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir:**

- **Emsal (E)(\*)** : 1,50
- **İnşaat Nizamı:** Blok

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan taşınmazlara ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- o Parseller üzerinde yer alan bloklar için alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgerine ait bilgiler aşağıda tabloda sunulmuştur.

Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı kullanma İzin Belge Tarih/No	Toplam İnşaat Alanı	Ada/Parsel	Toplam Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı
AC1	24.10.2007	2007/96	02.02.2011/0001	2.222,2	561/1	8	10
AC2	24.10.2007	2007/97	02.02.2011/0001	2.222,2	561/1	8	10
AD1	24.10.2007	2007/102	02.02.2011/0001	2.222,2	561/1	8	10
AD2	24.10.2007	2007/98	02.02.2011/0001	2.222,2	561/1	8	10
AE1	24.10.2007	2007/101	02.02.2011/0001	2.222,2	561/1	8	10
AE2	24.10.2007	2007/95	02.02.2011/0001	2.222,2	561/1	8	10
C1	24.10.2007	2007/100	02.02.2011/0001	10.642,9	561/1	1	62
C2	24.10.2007	2007/99	02.02.2011/0002	11.212,9	561/1	2	66
OTOPARK+HAVUZ	24.10.2007	2007/94	02.02.2011/0002	8.160,00	561/1	2	1
D1	01.12.2008	2008/110	02.02.2011/0002	8.060,91	563/1	2	10
D2	01.12.2008	2008/111	02.02.2011/0002	8.180,61	563/1	2	10
D3	01.12.2008	2008/108	02.02.2011/0002	8.060,91	563/1	2	10
F1	01.12.2008	2008/113	02.02.2011/0002	4.127,65	563/1	5	14
F2	01.12.2008	2008/109	02.02.2011/0002	2.032,75	563/1	5	10
OTOPARK+SOSYAL	01.12.2008	2008/112	02.02.2011/0002	15.012,8	563/1	3	-
E1-	09.06.2008	2008/55	02.02.2011/0002	27.516,7	564/1	2	23
AA1	24.10.2007	2007/108	02.02.2011/0002	2.222,22	217/1	8	10
AA2	24.10.2007	2007/109	02.02.2011/0003	2.222,22	217/1	8	10
AB1	24.10.2007	2007/103	02.02.2011/0003	2.222,22	217/1	8	10
AB2	24.10.2007	2007/104	02.02.2011/0003	2.222,22	217/1	8	10
B1	24.10.2007	2007/105	02.02.2011/0003	10.111,4	217/1	1	11
B2	24.10.2007	2007/106	02.02.2011/0003	10.111,4	217/1	1	11
OTOPARK+HAVUZ	24.10.2007	2007/107	02.02.2011/0003	8.500,00	217/1	2	-



### PARSELLERE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



**İlgili mevzuat uyarınca rapor konusu taşınmazlar için gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış olup yapı kullanma izin belgeleri de mevcuttur.**

**Rapor konusu taşınmazların imar durumu ve belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Ayrıca hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir Semt, Bahçeşehir 2. kısımda yer alan Spradon Quartz Projesi bünyesindeki 217 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 170 adet bağımsız bölüm, 561 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 82 adet bağımsız bölüm, 563 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 245 adet bağımsız bölüm ve 564 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 105 adet bağımsız bölümdür. (Toplam 602 adet bağımsız bölüm)

Proje bünyesinde tüm etapların inşaatı tamamlanmış olup, yaşam başlamıştır.

Bölgeye, TEM Otoyolu Atatürk Havalimanı - İkitelli kavşağından itibaren Bahçeşehir Uydu Kenti'ne giden yol takip edilerek ulaşılmaktadır.

Projenin doğusunda Hillpark Evleri ve Yamaç Villaları, batısında Spradon Kuleler, Spradon Evleri, Banu Evleri ve Manolya Evleri, kuzeyinde Mesa-Nurol Evleri ve Soyak Bahçe & Bahçe Projesi, güneyinde ise Bahçeşehir 1. Kısım bulunmaktadır. Taşınmazların yakın mesafesinde Bahçeşehir Atatürk Lisesi, Bahçeşehir Parkı ve Abdi İbrahim İlköğretim Okulu bulunmaktadır.

Taşınmazlar TEM Otoyolu'na yaklaşık 5 km, Atatürk Havalimanı'na ise yaklaşık 25 km uzaklıktadır.

Bölge, Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.





## 5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU SPRADON QUARTZ SİTESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- o T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. öncülüğünde gerçekleştirilmiştir.
- o Rapor konusu projenin konumlandığı parseller ve yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMLERİ (m <sup>2</sup> )
217 / 1	14.431,11
561 / 1	16.806,78
563 / 1	13.193,56
564 / 1	8.562,94
<b>TOPLAM</b>	<b>52.994,39</b>

- o Proje, 4 tipte 21 adet blok ile toplam 1.045 adet daireden oluşmaktadır.
- o Dairelerin parsel bazında dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.
  - Dairelerin bloklara göre dağılımı :

ADA	PARSEL	ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI				Genel
			1+1	2+1	3+1	4+1	
217	1	14.431,11	112	132	16	16	<b>1045</b>
561	1	16.806,78	2	24	134	28	
563	1	13.193,56	240	111	-	-	
564	1	8.562,94	155	75	-	-	
<b>TOPLAM:</b>		52.994,39	509	342	150	44	
<b>GENEL TOPLAM:</b>			<b>1045</b>				

- o Projede yer alan sosyal aktiviteler aşağıda listelenmiştir.
  - 4 adet açık yüzme havuzu,
  - 1 adet kapalı yüzme havuzu,
  - Fitness center,
  - Amfi tiyatro - cep sineması,
  - Sauna,
  - Kapalı otopark.
  - 3 adet tenis kortu,
  - 3 adet basketbol sahası,
  - Mini futbol sahası,
  - Yürüyüş / koşu yolu,
  - Bisiklet yolu,
  - 5 adet çocuk parkı,
  - Açık otopark.
- o Site içerisinde yeşil alanların altı kapalı otopark (1.221 adet) olarak projelendirilmiştir.

### Blokların genel özellikleri

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	: ~ 3
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	: Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
<b>ASANSÖR</b>	: Mevcut
<b>YANGIN TESİSATI</b>	: Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	: Dış cephe kaplaması
<b>ÇATI KAPLAMASI</b>	: Teras tipi
<b>GÜVENLİK</b>	: Mevcut
<b>PARATONER</b>	: Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Mevcut

### Açıklamalar

- o Site içerisinde halihazırda oturma başlamış durumdadır.
- o Dairelerin iç mekân özellikleri genelde benzerdir.
- o Oda ve salon hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Banyo hacimleri içlerinde vitrifiye tamdır. Antre hacimleri içlerinde ahşap gömme dolap bulunmaktadır. Dış kapı doğramaları çelik, iç kapı doğramaları ise ahşaptır. Pencereler PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- o Rapor konusu 602 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	KAR NO	KAPI NO	ODA SAYISI	BRÜT M <sup>2</sup> ALANI	NET M <sup>2</sup> ALANI	YÖNÜ
1	217	1	AA1	3	1. KAT	3+1	133,11	101,19	D-B
2	217	1	AA1	4	1. KAT	3+1	133,11	101,19	D-B
3	217	1	AA1	6	2. KAT	2+1	114,86	86,96	D-B
4	217	1	AA1	8	3. KAT	2+1	114,86	86,96	D-B
5	217	1	AA2	1	1. BODRUM	4+1 DUBLEKS	180,93	135,84	D-B
6	217	1	AA2	4	1. KAT	2+1	114,86	86,96	D-B



7	217	1	AA2	5	2. KAT	3+1	133,11	101,19	D-B
8	217	1	AA2	6	2. KAT	3+1	133,11	101,19	D-B
9	217	1	AA2	9	5. KAT	4+1 DUBLEKS	192,32	143,62	D-B
10	217	1	AB1	5	2. KAT	2+1	114,86	86,96	D-B
11	217	1	AB1	8	3. KAT	2+1	114,86	86,96	D-B
12	217	1	AB2	3	1. KAT	2+1	114,86	86,96	D-B
13	217	1	AB2	4	1. KAT	2+1	114,86	86,96	D-B
14	217	1	AB2	7	3. KAT	2+1	114,86	86,96	D-B
15	217	1	AB2	8	3. KAT	2+1	114,86	86,96	D-B
16	217	1	B1	1	1. BODRUM	2+1	81,17	59,14	K
17	217	1	B1	2	1. BODRUM	1+1	65,11	47,62	D
18	217	1	B1	3	1. BODRUM	2+1	82,00	59,14	G
19	217	1	B1	4	0	2+1	80,23	59,14	G
20	217	1	B1	5	0	1+1	65,11	47,62	B
21	217	1	B1	6	0	2+1	81,06	59,14	K
22	217	1	B1	8	0	1+1	63,96	47,62	D
23	217	1	B1	9	0	1+1	63,96	47,62	D
24	217	1	B1	10	0	2+1	80,23	59,14	G
25	217	1	B1	11	1. KAT	2+1	80,23	59,14	G
26	217	1	B1	13	1. KAT	1+1	63,96	47,62	B
27	217	1	B1	15	1. KAT	2+1	80,23	59,14	K
28	217	1	B1	16	1. KAT	1+1	63,96	47,62	D
29	217	1	B1	18	1. KAT	2+1	80,23	59,14	G
30	217	1	B1	19	2. KAT	2+1	80,23	59,14	G
31	217	1	B1	20	2. KAT	1+1	63,96	47,62	B
32	217	1	B1	21	2. KAT	1+1	63,96	47,62	B
33	217	1	B1	22	2. KAT	2+1	80,23	59,14	K
34	217	1	B1	23	2. KAT	2+1	80,23	59,14	K
35	217	1	B1	29	3. KAT	1+1	63,96	47,62	B
36	217	1	B1	30	3. KAT	2+1	80,23	59,14	K
37	217	1	B1	31	3. KAT	2+1	80,23	59,14	K
38	217	1	B1	33	3. KAT	1+1	63,96	47,62	D
39	217	1	B1	36	4. KAT	1+1	63,96	47,62	B
40	217	1	B1	37	4. KAT	1+1	63,96	47,62	B
41	217	1	B1	38	4. KAT	2+1	80,23	59,14	K
42	217	1	B1	39	4. KAT	2+1	80,23	59,14	K
43	217	1	B1	44	5. KAT	1+1	63,96	47,62	B
44	217	1	B1	45	5. KAT	1+1	63,96	47,62	B
45	217	1	B1	47	5. KAT	2+1	80,23	59,14	K
46	217	1	B1	52	6. KAT	1+1	63,96	47,62	B
47	217	1	B1	53	6. KAT	1+1	63,96	47,62	B
48	217	1	B1	54	6. KAT	2+1	80,23	59,14	K
49	217	1	B1	55	6. KAT	2+1	80,23	59,14	K
50	217	1	B1	61	7. KAT	1+1	63,96	47,62	B
51	217	1	B1	62	7. KAT	2+1	80,23	59,14	K
52	217	1	B1	63	7. KAT	2+1	80,23	59,14	K

53	217	1	B1	64	7. KAT	1+1	63,96	47,62	D
54	217	1	B1	65	7. KAT	1+1	63,96	47,62	D
55	217	1	B1	68	8. KAT	1+1	63,96	47,62	B
56	217	1	B1	69	8. KAT	1+1	63,96	47,62	B
57	217	1	B1	70	8. KAT	2+1	80,23	59,14	K
58	217	1	B1	71	8. KAT	2+1	80,23	59,14	K
59	217	1	B1	72	8. KAT	1+1	63,96	47,62	D
60	217	1	B1	73	8. KAT	1+1	63,96	47,62	D
61	217	1	B1	76	9. KAT	1+1	63,96	47,62	B
62	217	1	B1	77	9. KAT	1+1	63,96	47,62	B
63	217	1	B1	78	9. KAT	2+1	80,23	59,14	K
64	217	1	B1	79	9. KAT	2+1	80,23	59,14	K
65	217	1	B1	80	9. KAT	1+1	63,96	47,62	D
66	217	1	B1	81	9. KAT	1+1	63,96	47,62	D
67	217	1	B1	84	10.KAT	1+1	63,96	47,62	B
68	217	1	B1	85	10.KAT	1+1	63,96	47,62	B
69	217	1	B1	86	10.KAT	2+1	80,23	59,14	K
70	217	1	B1	87	10.KAT	2+1	80,23	59,14	K
71	217	1	B1	88	10.KAT	1+1	63,96	47,62	D
72	217	1	B1	89	10.KAT	1+1	63,96	47,62	D
73	217	1	B1	92	11.KAT	1+1	63,96	47,62	B
74	217	1	B1	93	11.KAT	1+1	63,96	47,62	B
75	217	1	B1	94	11.KAT	2+1	80,23	59,14	K
76	217	1	B1	95	11.KAT	2+1	80,23	59,14	K
77	217	1	B1	96	11.KAT	1+1	63,96	47,62	D
78	217	1	B1	97	11.KAT	1+1	63,96	47,62	D
79	217	1	B1	100	12.KAT	1+1	63,96	47,62	B
80	217	1	B1	101	12.KAT	1+1	63,96	47,62	B
81	217	1	B1	102	12.KAT	2+1	80,23	59,14	K
82	217	1	B1	103	12.KAT	2+1	80,23	59,14	K
83	217	1	B1	104	12.KAT	1+1	63,96	47,62	D
84	217	1	B1	105	12.KAT	1+1	63,96	47,62	D
85	217	1	B1	107	13.KAT	2+1	80,23	59,14	G
86	217	1	B1	108	13.KAT	1+1	63,96	47,62	B
87	217	1	B1	109	13.KAT	1+1	63,96	47,62	B
88	217	1	B1	110	13.KAT	2+1	80,23	59,14	K
89	217	1	B1	111	13.KAT	2+1	80,23	59,14	K
90	217	1	B1	112	13.KAT	1+1	63,96	47,62	D
91	217	1	B1	113	13.KAT	1+1	63,96	47,62	D
92	217	1	B2	1	1. BODRUM	2+1	81,17	59,14	K
93	217	1	B2	2	1. BODRUM	1+1	65,11	47,62	D
94	217	1	B2	4	0	2+1	80,23	59,14	G
95	217	1	B2	5	0	1+1	65,11	47,62	B
96	217	1	B2	6	0	2+1	81,06	59,14	K
97	217	1	B2	7	0	2+1	80,23	59,14	K
98	217	1	B2	8	0	1+1	63,96	47,62	D
99	217	1	B2	9	0	1+1	63,96	47,62	D



100	217	1	B2	10	0	2+1	80,23	59,14	G
101	217	1	B2	11	1. KAT	2+1	80,23	59,14	G
102	217	1	B2	12	1. KAT	1+1	63,96	47,62	B
103	217	1	B2	16	1. KAT	1+1	63,96	47,62	D
104	217	1	B2	17	1. KAT	1+1	63,96	47,62	D
105	217	1	B2	18	1. KAT	2+1	80,23	59,14	G
106	217	1	B2	20	2. KAT	1+1	63,96	47,62	B
107	217	1	B2	22	2. KAT	2+1	80,23	59,14	K
108	217	1	B2	24	2. KAT	1+1	63,96	47,62	D
109	217	1	B2	25	2. KAT	1+1	63,96	47,62	D
110	217	1	B2	27	3. KAT	2+1	80,23	59,14	G
111	217	1	B2	28	3. KAT	1+1	63,96	47,62	B
112	217	1	B2	29	3. KAT	1+1	63,96	47,62	B
113	217	1	B2	30	3. KAT	2+1	80,23	59,14	K
114	217	1	B2	31	3. KAT	2+1	80,23	59,14	K
115	217	1	B2	32	3. KAT	1+1	63,96	47,62	D
116	217	1	B2	33	3. KAT	1+1	63,96	47,62	D
117	217	1	B2	37	4. KAT	1+1	63,96	47,62	B
118	217	1	B2	39	4. KAT	2+1	80,23	59,14	K
119	217	1	B2	40	4. KAT	1+1	63,96	47,62	D
120	217	1	B2	41	4. KAT	1+1	63,96	47,62	D
121	217	1	B2	44	5. KAT	1+1	63,96	47,62	B
122	217	1	B2	45	5. KAT	1+1	63,96	47,62	B
123	217	1	B2	46	5. KAT	2+1	80,23	59,14	K
124	217	1	B2	47	5. KAT	2+1	80,23	59,14	K
125	217	1	B2	48	5. KAT	1+1	63,96	47,62	D
126	217	1	B2	49	5. KAT	1+1	63,96	47,62	D
127	217	1	B2	50	5. KAT	2+1	80,23	59,14	G
128	217	1	B2	51	6. KAT	2+1	80,23	59,14	G
129	217	1	B2	52	6. KAT	1+1	63,96	47,62	B
130	217	1	B2	53	6. KAT	1+1	63,96	47,62	B
131	217	1	B2	56	6. KAT	1+1	63,96	47,62	D
132	217	1	B2	57	6. KAT	1+1	63,96	47,62	D
133	217	1	B2	61	7. KAT	1+1	63,96	47,62	B
134	217	1	B2	63	7. KAT	2+1	80,23	59,14	K
135	217	1	B2	64	7. KAT	1+1	63,96	47,62	D
136	217	1	B2	68	8. KAT	1+1	63,96	47,62	B
137	217	1	B2	69	8. KAT	1+1	63,96	47,62	B
138	217	1	B2	70	8. KAT	2+1	80,23	59,14	K
139	217	1	B2	71	8. KAT	2+1	80,23	59,14	K
140	217	1	B2	73	8. KAT	1+1	63,96	47,62	D
141	217	1	B2	76	9. KAT	1+1	63,96	47,62	B
142	217	1	B2	77	9. KAT	1+1	63,96	47,62	B
143	217	1	B2	78	9. KAT	2+1	80,23	59,14	K
144	217	1	B2	79	9. KAT	2+1	80,23	59,14	K
145	217	1	B2	80	9. KAT	1+1	63,96	47,62	D
146	217	1	B2	83	10.KAT	2+1	80,23	59,14	G

147	217	1	B2	84	10.KAT	1+1	63,96	47,62	B
148	217	1	B2	85	10.KAT	1+1	63,96	47,62	B
149	217	1	B2	87	10.KAT	2+1	80,23	59,14	K
150	217	1	B2	88	10.KAT	1+1	63,96	47,62	D
151	217	1	B2	89	10.KAT	1+1	63,96	47,62	D
152	217	1	B2	91	11.KAT	2+1	80,23	59,14	G
153	217	1	B2	93	11.KAT	1+1	63,96	47,62	B
154	217	1	B2	94	11.KAT	2+1	80,23	59,14	K
155	217	1	B2	95	11.KAT	2+1	80,23	59,14	K
156	217	1	B2	96	11.KAT	1+1	63,96	47,62	D
157	217	1	B2	97	11.KAT	1+1	63,96	47,62	D
158	217	1	B2	98	11.KAT	2+1	80,23	59,14	G
159	217	1	B2	100	12.KAT	1+1	63,96	47,62	B
160	217	1	B2	101	12.KAT	1+1	63,96	47,62	B
161	217	1	B2	102	12.KAT	2+1	80,23	59,14	K
162	217	1	B2	103	12.KAT	2+1	80,23	59,14	K
163	217	1	B2	104	12.KAT	1+1	63,96	47,62	D
164	217	1	B2	108	13.KAT	1+1	63,96	47,62	B
165	217	1	B2	109	13.KAT	1+1	63,96	47,62	B
166	217	1	B2	110	13.KAT	2+1	80,23	59,14	K
167	217	1	B2	111	13.KAT	2+1	80,23	59,14	K
168	217	1	B2	112	13.KAT	1+1	63,96	47,62	D
169	217	1	B2	117	14. KAT	3+1 DUBLEKS	126,30	89,56	K-D
170	217	1	B2	118	14. KAT	3+1 DUBLEKS	126,30	89,56	D-G
171	561	1	AC1	5	2. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
172	561	1	AC1	6	2. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
173	561	1	AC1	7	3. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
174	561	1	AC2	3	1. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
175	561	1	AC2	4	1. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
176	561	1	AC2	5	2. KAT	3+1	133,11	101,19	K-G
177	561	1	AC2	6	2. KAT	3+1	133,11	101,19	K-G
178	561	1	AC2	7	3. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
179	561	1	AC2	8	3. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
180	561	1	AD1	3	1. KAT	3+1	133,11	101,19	K-G
181	561	1	AD1	5	2. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
182	561	1	AD1	6	2. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
183	561	1	AD1	7	3. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
184	561	1	AD1	8	3. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
185	561	1	AD1	10	5. KAT	4+1 DUBLEKS	192,32	143,62	K-G
186	561	1	AD2	3	1. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G



187	561	1	AD2	4	1. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
188	561	1	AD2	7	3. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
189	561	1	AD2	8	3. KAT	2+1	114,86	86,96	K-G
190	561	1	AE1	3	1. KAT	3+1	133,11	101,19	D-B
191	561	1	AE1	4	1. KAT	3+1	133,11	101,19	D-B
192	561	1	AE1	6	2. KAT	2+1	114,86	86,96	D-B
193	561	1	AE1	10	5. KAT	4+1 DUBLEKS	192,32	143,62	D-B
194	561	1	AE2	1	1. BODRUM	4+1 DUBLEKS	180,93	135,84	D-B
195	561	1	AE2	2	1. BODRUM	4+1 DUBLEKS	180,93	135,84	D-B
196	561	1	AE2	3	1. KAT	2+1	114,86	86,96	D-B
197	561	1	AE2	4	1. KAT	2+1	114,86	86,96	D-B
198	561	1	AE2	6	2. KAT	3+1	133,11	101,19	D-B
199	561	1	AE2	7	3. KAT	2+1	114,86	86,96	D-B
200	561	1	C1	4	0	3+1	143,35	105,59	G-B
201	561	1	C1	7	1. KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
202	561	1	C1	11	2. KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
203	561	1	C1	13	2. KAT	3+1	142,47	105,59	K-D
204	561	1	C1	15	3. KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
205	561	1	C1	19	4. KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
206	561	1	C1	23	5. KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
207	561	1	C1	27	6. KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
208	561	1	C1	32	7. KAT	3+1	142,47	105,59	B-K
209	561	1	C1	35	8. KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
210	561	1	C1	36	8. KAT	3+1	142,47	105,59	B-K
211	561	1	C1	39	9. KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
212	561	1	C1	43	10.KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
213	561	1	C1	47	11.KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
214	561	1	C1	48	11.KAT	3+1	142,47	105,59	B-K
215	561	1	C1	49	11.KAT	3+1	142,47	105,59	K-D
216	561	1	C1	50	11.KAT	3+1	142,47	105,59	D-G
217	561	1	C1	51	12.KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
218	561	1	C1	52	12.KAT	3+1	142,47	105,59	B-K
219	561	1	C1	53	12.KAT	3+1	142,47	105,59	K-D
220	561	1	C1	58	13.KAT	3+1	142,47	105,59	D-G
221	561	1	C1	59	14. KAT	3+1 DUBLEKS	133,11	97,30	G-B
222	561	1	C2	8	1. KAT	3+1	142,47	105,59	B-K
223	561	1	C2	9	1. KAT	3+1	142,47	105,59	K-D
224	561	1	C2	10	1. KAT	3+1	142,47	105,59	D-G
225	561	1	C2	12	2. KAT	3+1	142,47	105,59	B-K
226	561	1	C2	13	2. KAT	3+1	142,47	105,59	K-D

227	561	1	C2	14	2. KAT	3+1	142,47	105,59	D-G
228	561	1	C2	16	3. KAT	3+1	142,47	105,59	B-K
229	561	1	C2	19	4. KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
230	561	1	C2	21	4. KAT	3+1	142,47	105,59	K-D
231	561	1	C2	24	5. KAT	3+1	142,47	105,59	B-K
232	561	1	C2	27	6. KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
233	561	1	C2	28	6. KAT	3+1	142,47	105,59	B-K
234	561	1	C2	29	6. KAT	3+1	142,47	105,59	K-D
235	561	1	C2	30	6. KAT	3+1	142,47	105,59	D-G
236	561	1	C2	31	7. KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
237	561	1	C2	32	7. KAT	3+1	142,47	105,59	B-K
238	561	1	C2	33	7. KAT	3+1	142,47	105,59	K-D
239	561	1	C2	34	7. KAT	3+1	142,47	105,59	D-G
240	561	1	C2	38	8. KAT	3+1	142,47	105,59	D-G
241	561	1	C2	39	9. KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
242	561	1	C2	40	9. KAT	3+1	142,47	105,59	B-K
243	561	1	C2	41	9. KAT	3+1	142,47	105,59	K-D
244	561	1	C2	43	10.KAT	3+1	142,47	105,59	G-B
245	561	1	C2	45	10.KAT	3+1	142,47	105,59	K-D
246	561	1	C2	49	11.KAT	3+1	142,47	105,59	K-D
247	561	1	C2	52	12.KAT	3+1	142,47	105,59	B-K
248	561	1	C2	53	12.KAT	3+1	142,47	105,59	K-D
249	561	1	C2	54	12.KAT	3+1	142,47	105,59	D-G
250	561	1	C2	57	13.KAT	3+1	142,47	105,59	K-D
251	561	1	C2	60	14. KAT	3+1	142,47	105,59	B-K
252	561	1	C2	66	15. KAT	3+1 DUBLEKS	133,11	97,30	D-G
253	563	1	D1	1	0	1+1	60,69	42,94	GB
254	563	1	D1	3	0	2+1	74,64	52,58	K
255	563	1	D1	4	0	1+1	60,05	42,94	KD
256	563	1	D1	5	0	2+1	78,55	55,57	GD
257	563	1	D1	6	1. KAT	1+1	60,13	42,94	GB
258	563	1	D1	7	1. KAT	1+1	89,78	63,20	KB
259	563	1	D1	8	1. KAT	2+1	74,64	52,58	K
260	563	1	D1	9	1. KAT	1+1	60,05	42,94	KD
261	563	1	D1	10	1. KAT	1+1	60,05	42,94	GD
262	563	1	D1	11	1. KAT	2+1	71,97	50,94	G
263	563	1	D1	12	2. KAT	1+1	60,13	42,94	GB
264	563	1	D1	13	2. KAT	1+1	60,13	42,94	KB
265	563	1	D1	14	2. KAT	2+1	71,97	50,94	K
266	563	1	D1	16	2. KAT	1+1	60,05	42,94	GD
267	563	1	D1	17	2. KAT	2+1	71,97	50,94	G



268	563	1	D1	18	3. KAT	1+1	60,13	42,94	GB
269	563	1	D1	19	3. KAT	1+1	60,13	42,94	KB
270	563	1	D1	22	3. KAT	1+1	60,05	42,94	GD
271	563	1	D1	23	3. KAT	2+1	71,97	50,94	G
272	563	1	D1	24	4. KAT	1+1	60,13	42,94	GB
273	563	1	D1	25	4. KAT	1+1	60,13	42,94	KB
274	563	1	D1	26	4. KAT	2+1	71,97	50,94	K
275	563	1	D1	28	4. KAT	1+1	60,05	42,94	GD
276	563	1	D1	29	4. KAT	2+1	71,97	50,94	G
277	563	1	D1	30	5. KAT	1+1	60,13	42,94	GB
278	563	1	D1	31	5. KAT	1+1	60,13	42,94	KB
279	563	1	D1	32	5. KAT	2+1	71,97	50,94	K
280	563	1	D1	33	5. KAT	1+1	60,05	42,94	KD
281	563	1	D1	34	5. KAT	1+1	60,05	42,94	GD
282	563	1	D1	35	5. KAT	2+1	71,97	50,94	G
283	563	1	D1	36	6. KAT	1+1	60,13	42,94	GB
284	563	1	D1	37	6. KAT	1+1	60,13	42,94	KB
285	563	1	D1	38	6. KAT	2+1	71,97	50,94	K
286	563	1	D1	39	6. KAT	1+1	60,05	42,94	KD
287	563	1	D1	40	6. KAT	1+1	60,05	42,94	GD
288	563	1	D1	41	6. KAT	2+1	71,97	50,94	G
289	563	1	D1	43	7. KAT	1+1	60,13	42,94	KB
290	563	1	D1	44	7. KAT	2+1	71,97	50,94	K
291	563	1	D1	46	7. KAT	1+1	60,05	42,94	GD
292	563	1	D1	47	7. KAT	2+1	71,97	50,94	G
293	563	1	D1	48	8. KAT	1+1	60,13	42,94	GB
294	563	1	D1	51	8. KAT	1+1	60,05	42,94	KD
295	563	1	D1	52	8. KAT	1+1	60,05	42,94	GD
296	563	1	D1	53	8. KAT	2+1	71,97	50,94	G
297	563	1	D1	54	9. KAT	1+1	60,13	42,94	GB
298	563	1	D1	55	9. KAT	1+1	60,13	42,94	KB
299	563	1	D1	56	9. KAT	2+1	71,97	50,94	K
300	563	1	D1	57	9. KAT	1+1	60,05	42,94	KD
301	563	1	D1	58	9. KAT	1+1	60,05	42,94	GD
302	563	1	D1	59	9. KAT	2+1	71,97	50,94	G
303	563	1	D1	60	10.KAT	1+1	60,13	42,94	GB
304	563	1	D1	61	10.KAT	1+1	60,13	42,94	KB
305	563	1	D1	62	10.KAT	2+1	71,97	50,94	K
306	563	1	D1	63	10.KAT	1+1	60,05	42,94	KD
307	563	1	D1	65	10.KAT	2+1	71,97	50,94	G
308	563	1	D1	66	11.KAT	1+1	60,13	42,94	GB

309	563	1	D1	67	11.KAT	1+1	60,13	42,94	KB
310	563	1	D1	68	11.KAT	2+1	71,97	50,94	K
311	563	1	D1	69	11.KAT	1+1	60,05	42,94	KD
312	563	1	D1	70	11.KAT	1+1	60,05	42,94	GD
313	563	1	D1	71	11.KAT	2+1	71,97	50,94	G
314	563	1	D1	72	12.KAT	1+1	60,13	42,94	GB
315	563	1	D1	73	12.KAT	1+1	60,13	42,94	KB
316	563	1	D1	75	12.KAT	1+1	60,05	42,94	KD
317	563	1	D1	76	12.KAT	1+1	60,05	42,94	GD
318	563	1	D1	77	12.KAT	2+1	71,97	50,94	G
319	563	1	D1	78	13.KAT	1+1	60,13	42,94	GB
320	563	1	D1	79	13.KAT	1+1	60,13	42,94	KB
321	563	1	D1	80	13.KAT	2+1	71,97	50,94	K
322	563	1	D1	81	13.KAT	1+1	60,05	42,94	KD
323	563	1	D1	82	13.KAT	1+1	60,05	42,94	GD
324	563	1	D1	83	13.KAT	2+1	71,97	50,94	G
325	563	1	D1	84	14. KAT	1+1	60,13	42,94	GB
326	563	1	D1	85	14. KAT	1+1	60,13	42,94	KB
327	563	1	D1	86	14. KAT	2+1	71,97	50,94	K
328	563	1	D1	87	14. KAT	1+1	60,05	42,94	KD
329	563	1	D1	88	14. KAT	1+1	60,05	42,94	GD
330	563	1	D1	89	14. KAT	2+1	71,97	50,94	G
331	563	1	D1	90	15. KAT	1+1	60,13	42,94	GB
332	563	1	D1	91	15. KAT	1+1	60,13	42,94	KB
333	563	1	D1	92	15. KAT	2+1	71,97	50,94	K
334	563	1	D1	93	15. KAT	1+1	60,05	42,94	KD
335	563	1	D1	95	15. KAT	2+1	71,97	50,94	G
336	563	1	D1	96	16.KAT	1+1	60,13	42,94	GB
337	563	1	D1	97	16.KAT	1+1	60,13	42,94	KB
338	563	1	D1	98	16.KAT	2+1	71,97	50,94	K
339	563	1	D1	100	16.KAT	1+1	60,05	42,94	GD
340	563	1	D1	101	16.KAT	2+1	71,97	50,94	G
341	563	1	D1	102	17.KAT	1+1	60,13	42,94	GB
342	563	1	D1	103	17.KAT	1+1	60,13	42,94	KB
343	563	1	D1	104	17.KAT	2+1	71,97	50,94	K
344	563	1	D1	105	17.KAT	1+1	60,05	42,94	KD
345	563	1	D1	106	17.KAT	1+1	60,05	42,94	GD
346	563	1	D1	107	17.KAT	2+1	71,97	50,94	G
347	563	1	D1	108	18.KAT	1+1	63,22	44,35	G
348	563	1	D1	109	18.KAT	1+1	63,22	44,35	K
349	563	1	D2	2	0	1+1	60,04	42,94	KD



350	563	1	D2	3	0	2+1	74,53	52,59	D
351	563	1	D2	4	0	1+1	86,89	61,13	GD
352	563	1	D2	7	1. KAT	1+1	60,04	42,94	KD
353	563	1	D2	8	1. KAT	2+1	74,53	52,59	D
354	563	1	D2	11	1. KAT	2+1	74,55	52,58	B
355	563	1	D2	12	2. KAT	1+1	60,04	42,94	KB
356	563	1	D2	13	2. KAT	1+1	60,04	42,94	KD
357	563	1	D2	16	2. KAT	1+1	59,95	42,94	GB
358	563	1	D2	17	2. KAT	2+1	71,86	50,94	B
359	563	1	D2	18	3. KAT	1+1	60,04	42,94	KB
360	563	1	D2	19	3. KAT	1+1	60,04	42,94	KD
361	563	1	D2	20	3. KAT	2+1	71,86	50,94	D
362	563	1	D2	21	3. KAT	1+1	59,95	42,94	GD
363	563	1	D2	22	3. KAT	1+1	59,95	42,94	GB
364	563	1	D2	25	4. KAT	1+1	60,04	42,94	KD
365	563	1	D2	27	4. KAT	1+1	59,95	42,94	GD
366	563	1	D2	28	4. KAT	1+1	59,95	42,94	GB
367	563	1	D2	30	5. KAT	1+1	60,04	42,94	KB
368	563	1	D2	31	5. KAT	1+1	60,04	42,94	KD
369	563	1	D2	33	5. KAT	1+1	59,95	42,94	GD
370	563	1	D2	34	5. KAT	1+1	59,95	42,94	GB
371	563	1	D2	35	5. KAT	2+1	71,86	50,94	B
372	563	1	D2	36	6. KAT	1+1	60,04	42,94	KB
373	563	1	D2	37	6. KAT	1+1	60,04	42,94	KD
374	563	1	D2	38	6. KAT	2+1	71,86	50,94	D
375	563	1	D2	39	6. KAT	1+1	59,95	42,94	GD
376	563	1	D2	40	6. KAT	1+1	59,95	42,94	GB
377	563	1	D2	41	6. KAT	2+1	71,86	50,94	B
378	563	1	D2	42	7. KAT	1+1	60,04	42,94	KB
379	563	1	D2	43	7. KAT	1+1	60,04	42,94	KD
380	563	1	D2	45	7. KAT	1+1	59,95	42,94	GD
381	563	1	D2	46	7. KAT	1+1	59,95	42,94	GB
382	563	1	D2	48	8. KAT	1+1	60,04	42,94	KB
383	563	1	D2	49	8. KAT	1+1	60,04	42,94	KD
384	563	1	D2	50	8. KAT	2+1	71,86	50,94	D
385	563	1	D2	51	8. KAT	1+1	59,95	42,94	GD
386	563	1	D2	52	8. KAT	1+1	59,95	42,94	GB
387	563	1	D2	54	9. KAT	1+1	60,04	42,94	KB
388	563	1	D2	55	9. KAT	1+1	60,04	42,94	KD
389	563	1	D2	56	9. KAT	2+1	71,86	50,94	D
390	563	1	D2	57	9. KAT	1+1	59,95	42,94	GD

391	563	1	D2	59	9. KAT	2+1	71,86	50,94	B
392	563	1	D2	60	10.KAT	1+1	60,04	42,94	KB
393	563	1	D2	61	10.KAT	1+1	60,04	42,94	KD
394	563	1	D2	63	10.KAT	1+1	59,95	42,94	GD
395	563	1	D2	64	10.KAT	1+1	59,95	42,94	GB
396	563	1	D2	66	11.KAT	1+1	60,04	42,94	KB
397	563	1	D2	67	11.KAT	1+1	60,04	42,94	KD
398	563	1	D2	68	11.KAT	2+1	71,86	50,94	D
399	563	1	D2	69	11.KAT	1+1	59,95	42,94	GD
400	563	1	D2	70	11.KAT	1+1	59,95	42,94	GB
401	563	1	D2	71	11.KAT	2+1	71,86	50,94	B
402	563	1	D2	72	12.KAT	1+1	60,04	42,94	KB
403	563	1	D2	73	12.KAT	1+1	60,04	42,94	KD
404	563	1	D2	75	12.KAT	1+1	59,95	42,94	GD
405	563	1	D2	76	12.KAT	1+1	59,95	42,94	GB
406	563	1	D2	79	13.KAT	1+1	60,04	42,94	KD
407	563	1	D2	80	13.KAT	2+1	71,86	50,94	D
408	563	1	D2	81	13.KAT	1+1	59,95	42,94	GD
409	563	1	D2	82	13.KAT	1+1	59,95	42,94	GB
410	563	1	D2	83	13.KAT	2+1	71,86	50,94	B
411	563	1	D2	84	14. KAT	1+1	60,04	42,94	KB
412	563	1	D2	85	14. KAT	1+1	60,04	42,94	KD
413	563	1	D2	86	14. KAT	2+1	71,86	50,94	D
414	563	1	D2	87	14. KAT	1+1	59,95	42,94	GD
415	563	1	D2	88	14. KAT	1+1	59,95	42,94	GB
416	563	1	D2	90	15. KAT	1+1	60,04	42,94	KB
417	563	1	D2	91	15. KAT	1+1	60,04	42,94	KD
418	563	1	D2	92	15. KAT	2+1	71,86	50,94	D
419	563	1	D2	93	15. KAT	1+1	59,95	42,94	GD
420	563	1	D2	95	15. KAT	2+1	71,86	50,94	B
421	563	1	D2	97	16.KAT	1+1	60,04	42,94	KD
422	563	1	D2	99	16.KAT	1+1	59,95	42,94	GD
423	563	1	D2	100	16.KAT	1+1	59,95	42,94	GB
424	563	1	D2	101	16.KAT	2+1	71,86	50,94	B
425	563	1	D2	102	17.KAT	1+1	60,04	42,94	KB
426	563	1	D2	103	17.KAT	1+1	60,04	42,94	KD
427	563	1	D2	104	17.KAT	2+1	71,86	50,94	D
428	563	1	D2	105	17.KAT	1+1	59,95	42,94	GD
429	563	1	D2	106	17.KAT	1+1	59,95	42,94	GB
430	563	1	D2	107	17.KAT	2+1	71,86	50,94	B
431	563	1	D2	108	18.KAT	1+1	63,13	44,35	B



432	563	1	D2	109	18.KAT	1+1	63,13	44,35	D
433	563	1	D3	1	0	1+1	60,07	42,94	KB
434	563	1	D3	2	0	1+1	60,07	42,94	KD
435	563	1	D3	3	0	2+1	74,56	52,59	D
436	563	1	D3	6	1. KAT	1+1	60,07	42,94	KB
437	563	1	D3	7	1. KAT	1+1	60,07	42,94	KD
438	563	1	D3	8	1. KAT	2+1	74,56	52,59	D
439	563	1	D3	9	1. KAT	1+1	89,59	63,19	GD
440	563	1	D3	10	1. KAT	1+1	59,98	42,94	GB
441	563	1	D3	15	2. KAT	1+1	89,59	63,19	GD
442	563	1	D3	16	2. KAT	1+1	59,98	42,94	GB
443	563	1	D3	17	2. KAT	2+1	71,89	50,94	B
444	563	1	D3	18	3. KAT	1+1	60,07	42,94	KB
445	563	1	D3	19	3. KAT	1+1	60,07	42,94	KD
446	563	1	D3	22	3. KAT	1+1	59,98	42,94	GB
447	563	1	D3	24	4. KAT	1+1	60,07	42,94	KB
448	563	1	D3	28	4. KAT	1+1	59,98	42,94	GB
449	563	1	D3	30	5. KAT	1+1	60,07	42,94	KB
450	563	1	D3	32	5. KAT	2+1	71,89	50,94	D
451	563	1	D3	33	5. KAT	1+1	59,98	42,94	GD
452	563	1	D3	34	5. KAT	1+1	59,98	42,94	GB
453	563	1	D3	35	5. KAT	2+1	71,89	50,94	B
454	563	1	D3	38	6. KAT	2+1	71,89	50,94	D
455	563	1	D3	40	6. KAT	1+1	59,98	42,94	GB
456	563	1	D3	43	7. KAT	1+1	60,07	42,94	KD
457	563	1	D3	45	7. KAT	1+1	59,98	42,94	GD
458	563	1	D3	46	7. KAT	1+1	59,98	42,94	GB
459	563	1	D3	48	8. KAT	1+1	60,07	42,94	KB
460	563	1	D3	54	9. KAT	1+1	60,07	42,94	KB
461	563	1	D3	58	9. KAT	1+1	59,98	42,94	GB
462	563	1	D3	60	10.KAT	1+1	60,07	42,94	KB
463	563	1	D3	61	10.KAT	1+1	60,07	42,94	KD
464	563	1	D3	63	10.KAT	1+1	59,98	42,94	GD
465	563	1	D3	64	10.KAT	1+1	59,98	42,94	GB
466	563	1	D3	66	11.KAT	1+1	60,07	42,94	KB
467	563	1	D3	67	11.KAT	1+1	60,07	42,94	KD
468	563	1	D3	70	11.KAT	1+1	59,98	42,94	GB
469	563	1	D3	72	12.KAT	1+1	60,07	42,94	KB
470	563	1	D3	75	12.KAT	1+1	59,98	42,94	GD
471	563	1	D3	78	13.KAT	1+1	60,07	42,94	KB
472	563	1	D3	84	14. KAT	1+1	60,07	42,94	KB

473	563	1	D3	88	14. KAT	1+1	59,98	42,94	GB
474	563	1	D3	90	15. KAT	1+1	60,07	42,94	KB
475	563	1	D3	91	15. KAT	1+1	60,07	42,94	KD
476	563	1	D3	96	16.KAT	1+1	60,07	42,94	KB
477	563	1	D3	99	16.KAT	1+1	59,98	42,94	GD
478	563	1	D3	100	16.KAT	1+1	59,98	42,94	GB
479	563	1	D3	108	18.KAT	1+1	63,15	44,35	B
480	563	1	D3	109	18.KAT	1+1	63,15	44,35	D
481	563	1	F1	4	0	1+1	89,37	68,09	K
482	563	1	F1	6	1. KAT	1+1	102,66	77,68	G
483	563	1	F1	7	1. KAT	1+1	94,64	72,38	G
484	563	1	F1	8	1. KAT	1+1	98,82	75,74	G
485	563	1	F1	9	1. KAT	2+1	128,77	95,84	G
486	563	1	F1	10	1. KAT	1+1	77,99	58,04	K
487	563	1	F1	11	1. KAT	1+1	87,43	66,80	K
488	563	1	F1	12	1. KAT	1+1	94,64	72,38	K
489	563	1	F1	13	1. KAT	1+1	89,37	68,09	K
490	563	1	F2	1	0	2+1	104,81	82,03	B
491	563	1	F2	2	0	1+1	69,96	55,25	B
492	563	1	F2	3	0	1+1	78,17	60,38	D
493	563	1	F2	4	0	1+1	68,38	53,93	D
494	563	1	F2	5	0	1+1	68,10	53,58	D
495	563	1	F2	6	1. KAT	2+1	104,81	82,03	B
496	563	1	F2	8	1. KAT	1+1	78,17	60,38	D
497	563	1	F2	9	1. KAT	1+1	68,38	53,93	D
498	564	1	E	1	0	1+1	81,29	55,92	KB
499	564	1	E	2	0	1+1	63,81	43,45	GB
500	564	1	E	3	0	1+1	84,00	60,93	B
501	564	1	E	4	0	1+1	84,78	61,94	B
502	564	1	E	5	0	1+1	83,75	60,93	B
503	564	1	E	6	0	2+1	81,96	56,05	KD
504	564	1	E	7	0	2+1	102,90	70,20	GD
505	564	1	E	8	0	1+1	85,09	60,64	D
506	564	1	E	9	0	1+1	83,12	60,64	D
507	564	1	E	10	0	2+1	169,63	122,28	D
508	564	1	E	13	1. KAT	1+1	62,74	43,45	GD
509	564	1	E	15	1. KAT	2+1	71,08	49,26	B
510	564	1	E	16	1. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
511	564	1	E	25	3. KAT	1+1	62,74	43,45	GD
512	564	1	E	26	3. KAT	1+1	62,74	43,45	GB
513	564	1	E	29	4. KAT	1+1	62,74	43,45	KD



514	564	1	E	30	4. KAT	2+1	71,08	49,26	D
515	564	1	E	33	4. KAT	2+1	71,08	49,26	B
516	564	1	E	36	5. KAT	2+1	71,08	49,26	D
517	564	1	E	37	5. KAT	1+1	62,74	43,45	GD
518	564	1	E	49	7. KAT	1+1	62,74	43,45	GD
519	564	1	E	63	9. KAT	2+1	71,08	49,26	B
520	564	1	E	64	9. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
521	564	1	E	68	10.KAT	1+1	62,74	43,45	GB
522	564	1	E	69	10.KAT	2+1	71,08	49,26	B
523	564	1	E	70	10.KAT	1+1	62,74	43,45	KB
524	564	1	E	71	11.KAT	1+1	62,74	43,45	KD
525	564	1	E	74	11.KAT	1+1	62,74	43,45	GB
526	564	1	E	77	12.KAT	1+1	62,74	43,45	KD
527	564	1	E	80	12.KAT	1+1	62,74	43,45	GB
528	564	1	E	83	13.KAT	1+1	62,74	43,45	KD
529	564	1	E	86	13.KAT	1+1	62,74	43,45	GB
530	564	1	E	88	13.KAT	1+1	62,74	43,45	KB
531	564	1	E	89	14. KAT	1+1	62,74	43,45	KD
532	564	1	E	92	14. KAT	1+1	62,74	43,45	GB
533	564	1	E	94	14. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
534	564	1	E	95	15. KAT	1+1	62,74	43,45	KD
535	564	1	E	100	15. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
536	564	1	E	101	16.KAT	1+1	62,74	43,45	KD
537	564	1	E	102	16.KAT	2+1	71,08	49,26	D
538	564	1	E	104	16.KAT	1+1	62,74	43,45	GB
539	564	1	E	106	16.KAT	1+1	62,74	43,45	KB
540	564	1	E	112	17.KAT	1+1	62,74	43,45	KB
541	564	1	E	113	18.KAT	1+1	62,74	43,45	KD
542	564	1	E	116	18.KAT	1+1	62,74	43,45	GB
543	564	1	E	118	18.KAT	1+1	62,74	43,45	KB
544	564	1	E	120	19.KAT	1+1	65,17	44,30	B
545	564	1	E	121	1. KAT	1+1	62,74	43,45	KD
546	564	1	E	122	1. KAT	2+1	71,08	49,26	D
547	564	1	E	123	1. KAT	1+1	62,74	43,45	GD
548	564	1	E	124	1. KAT	1+1	62,74	43,45	GB
549	564	1	E	125	1. KAT	2+1	71,08	49,26	B
550	564	1	E	126	1. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
551	564	1	E	129	2. KAT	1+1	62,74	43,45	GD
552	564	1	E	132	2. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
553	564	1	E	133	3. KAT	1+1	62,74	43,45	KD
554	564	1	E	135	3. KAT	1+1	62,74	43,45	GD

555	564	1	E	138	3. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
556	564	1	E	139	4. KAT	1+1	62,74	43,45	KD
557	564	1	E	141	4. KAT	1+1	62,74	43,45	GD
558	564	1	E	144	4. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
559	564	1	E	145	5. KAT	1+1	62,74	43,45	KD
560	564	1	E	146	5. KAT	2+1	71,08	49,26	D
561	564	1	E	148	5. KAT	1+1	62,74	43,45	GB
562	564	1	E	150	5. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
563	564	1	E	152	6. KAT	2+1	71,08	49,26	D
564	564	1	E	154	6. KAT	1+1	62,74	43,45	GB
565	564	1	E	155	6. KAT	2+1	71,08	49,26	B
566	564	1	E	156	6. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
567	564	1	E	157	7. KAT	1+1	62,74	43,45	KD
568	564	1	E	159	7. KAT	1+1	62,74	43,45	GD
569	564	1	E	162	7. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
570	564	1	E	163	8. KAT	1+1	62,74	43,45	KD
571	564	1	E	168	8. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
572	564	1	E	169	9. KAT	1+1	62,74	43,45	KD
573	564	1	E	173	9. KAT	2+1	71,08	49,26	B
574	564	1	E	174	9. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
575	564	1	E	175	10.KAT	1+1	62,74	43,45	KD
576	564	1	E	178	10.KAT	1+1	62,74	43,45	GB
577	564	1	E	180	10.KAT	1+1	62,74	43,45	KB
578	564	1	E	181	11.KAT	1+1	62,74	43,45	KD
579	564	1	E	183	11.KAT	1+1	62,74	43,45	GD
580	564	1	E	186	11.KAT	1+1	62,74	43,45	KB
581	564	1	E	187	12.KAT	1+1	62,74	43,45	KD
582	564	1	E	188	12.KAT	2+1	71,08	49,26	D
583	564	1	E	192	12.KAT	1+1	62,74	43,45	KB
584	564	1	E	198	13.KAT	1+1	62,74	43,45	KB
585	564	1	E	199	14. KAT	1+1	62,74	43,45	KD
586	564	1	E	201	14. KAT	1+1	62,74	43,45	GD
587	564	1	E	205	15. KAT	1+1	62,74	43,45	KD
588	564	1	E	207	15. KAT	1+1	62,74	43,45	GD
589	564	1	E	209	15. KAT	2+1	71,08	49,26	B
590	564	1	E	210	15. KAT	1+1	62,74	43,45	KB
591	564	1	E	211	16.KAT	1+1	62,74	43,45	KD
592	564	1	E	212	16.KAT	2+1	71,08	49,26	D
593	564	1	E	216	16.KAT	1+1	62,74	43,45	KB
594	564	1	E	217	17.KAT	1+1	62,74	43,45	KD
595	564	1	E	219	17.KAT	1+1	62,74	43,45	GD



596	564	1	E	221	17.KAT	2+1	71,08	49,26	B
597	564	1	E	222	17.KAT	1+1	62,74	43,45	KB
598	564	1	E	223	18.KAT	1+1	62,74	43,45	KD
599	564	1	E	226	18.KAT	1+1	62,74	43,45	GB
600	564	1	E	228	18.KAT	1+1	62,74	43,45	KB
601	564	1	E	229	19.KAT	1+1	65,17	44,30	D
602	564	1	E	230	19.KAT	1+1	65,17	44,30	B

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin hâlihazır kullanım şekilleri olan "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk altı ayı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.



## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli



İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayırımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015

yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2011 yılı itibarıyla nüfusu 13.433.052 kişidir.

İstanbul ill sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

## Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir.

5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı nüfusu 284.488 kişidir. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

1. Başak Konutları - İkitelli,
2. Altınşehir - Kayabaşı
3. Bahçeşehir



İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmıştır. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir.

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarım Burgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilânında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait çiftlik hala ayakta. Yarım Burgaz Mağarası'nı geçtikten sonra tarihi konaklar görülebilir. Ayrıca, çiftlik bölgesinin içinde bulunduğu vadide bitki çeşitliliği çok fazladır. Bu nedenle, buranın eko-arkeoloji parkına dönüştürülmesi düşünülmüştür. Şahintepe yolunda Sazlıdere üzerinde bir de tarihi köprü bulunmaktadır. Ancak hala kullanılan köprüde de ağır tahribat söz konusudur.

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya hâlihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorunun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dâhil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

Şehirlerarası ulaşımı sağlayan ve Başakşehir İlçesi'nin güneyinden geçmekte olan TEM Otoyolu. 1. derecede önem arz etmektedir. 2. boğaz köprüsünün uzantısı şeklinde devam eden TEM Otoyolu Edirne'ye doğru erişimi sınırlı olarak devam etmekte olup, Mahmutbey kavşağından kuzeye doğru İkitelli'ye kol vermektedir. TEM'in yan yolları ise yol hiyerarşisinde ikinci derecede öneme sahiptir. Bunların dışında, ilçede önemli ana arterler bulunmakla birlikte, düzenli bir yol hiyerarşisi bulunmamaktadır. Küçükçekmece İlçesi'nde toplu taşıma olarak otobüs ve minibüs hatları bulunmaktadır. Ancak, Sirkeçiden başlayarak, ilçe sınırları içerisinde kuzey-güney yönünde devam eden demiryolu, Halkalı'dan sonra şehirlerarası hizmet vermektedir. Bunlara ek olarak projesi devam eden hafif metro ve projesi tamamlanmış olan metro hattı ve uygulaması devam eden metro hattı bulunmaktadır. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla

birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginin de artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşmaktadır. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere Baraj Gölü ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Sazlıdere Akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece Gölü'ne akmaktadır. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama Deresi de ilçe sınırları içinde doğmaktadır. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur. Ama son yıllarda ağaçlandırma çalışmaları yapılmıştır.

İlçede sosyal yaşam alanları: Başak Konutları Sular Vadisi ve Türkiye'nin en büyük yapay göleti olan Bahçeşehir'deki gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları'nda sosyal ve kültürel yapılar mevcuttur. Ancak en sorunlu bölge olan Altınşehir bölgesinde henüz altyapı çalışmaları bile yapılmamıştır. Türkiye'nin en büyük stadyumu olan Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçededir. Ancak ulaşım zorluğu ve çevre şartlarının yetersizliği nedeniyle stad tam kapasite olarak kullanılamamaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayışehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

### 6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### **Olumlu etkenler:**

- o Konumları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Teknik altyapı,
- o Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Sosyal aktiviteler,
- o Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı,

#### **Olumsuz etken:**

- o Yakın çevrede yeni konut projelerinin mevcudiyeti ve çok sayıda satılık daire bulunması.



## 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

### Satılık konutlar

---

1. Hillpark Evleri Projesi'ndeki konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Projede konumlu bir bloğun 1. normal katındaki 2+1, 120 m<sup>2</sup> alanlı daire için 350.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.915,-TL)  
İlgilisi / Plato Gayrimenkul: 0122 669 79 41
- Projede konumlu bir bloğun 1. normal katındaki 2+1, 110 m<sup>2</sup> alanlı daire için 350.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.180,-TL)  
İlgilisi / Coldwell Banker: 0 212 669 49 69
- Projede konumlu bir bloğun 13. normal katındaki 2+1, 125 m<sup>2</sup> alanlı daire için 385.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri 3.080,-TL)  
İlgilisi / Alya Emlak 0 212 669 32 87
- Projede konumlu bir bloğun bahçe katındaki 3+1, 125 m<sup>2</sup> alanlı daire için 410.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.280,-TL)  
İlgilisi / Century 21 Messa 0 212 669 99 31

2. Spradon Kule Projesi'ndeki konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Projede konumlu bir bloğun 12. normal katındaki 2+1, 112 m<sup>2</sup> alanlı daire için 250.000 TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.230,-TL)  
İlgilisi / Platin Gayrimenkul: 0 212 669 86 69
- Projede konumlu bir bloğun 12. normal katındaki 2+1, 113 m<sup>2</sup> alanlı daire için 260.000 TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.300,-TL)  
İlgilisi / Eskidji Bahçeşehir 0 212 608 09 91
- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 2+1, 140 m<sup>2</sup> alanlı daire için 275.000 TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.965,-TL)  
İlgilisi / Erdinç İslamoğlu 0 212 669 90 10

Proje bünyesinde yer alan dairelerin m<sup>2</sup> satış değerlerinin 2.165,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür.

3. Spradon Quartz Projesi'ndeki konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Projede konumlu bir bloğun 2. normal katındaki 4+1, 182 m<sup>2</sup> alanlı daire için 450.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.470,-TL)  
İlgilisi / Century 21 Bey: 0212 669 96 96
- Projede konumlu bir bloğun 1. normal katındaki 3+1, 150 m<sup>2</sup> alanlı daire için 425.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.835,-TL)  
İlgilisi / Köşk Emlak: 0530 881 73 93

- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 2+1, 85 m<sup>2</sup> alanlı daire için 210.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.470,-TL)  
İlgilisi / Realty Wolrd: 0212 669 99 09
- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 2+1, 85 m<sup>2</sup> alanlı daire için 220.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.590,-TL)  
İlgilisi / Century 21 Bey: 0212 669 96 96
- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 2+1, 85 m<sup>2</sup> alanlı daire için 198.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.330,-TL)  
İlgilisi / Century Mesa: 0212 669 99 31
- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 1+1, 63 m<sup>2</sup> alanlı daire için 185.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.935,-TL)  
İlgilisi / Century 21 Bey: 0212 669 96 96
- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 1+1, 68 m<sup>2</sup> alanlı daire için 200.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.940,-TL)  
İlgilisi / Marmara Gayrimenkul: 0212 672 97 97

Proje bünyesinde yer alan dairelerin m<sup>2</sup> satış değerlerinin 2.650,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür.

### Bölgedeki kiralık konutlar

Spradon Quartz Projesi bünyesindeki dairelerin aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK m <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)
1+1	68	650 - 750	10,29
2+1	85	850 - 900	10,29
3+1	150	1.400	9,33
4+1	166	1.700 - 1.800	10,54
<b>ORTALAMASI</b>			<b>~ 10</b>

İlgilisi / Realty World 0 212 669 33 22 - Avrupa Emlak 0 212 669 59 15  
Century 21 Bey 0 212 669 96 96 - Turyap 0 212 669 17 70



## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

## 8. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen konut projelerinin ortalama birim m<sup>2</sup> satış değeri 2.165 – 3.250,-TL aralığındadır.
- Hillpark Projesi'nde yer alan emsallerin şerefyesi taşınmazlardan yüksektir. Rapor konusu taşınmazların yer aldığı Spradon Quartz Projesi yukarıda belirtilen projeler dışındaki konut projeleri ile gerek konum olarak gerekse de projenin inşai kalitesi olarak aynı şerefyeye sahiptir. Ancak bölgede çok sayıda konut projesinin olmasından dolayı satışlar sırasında ciddi bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değerin 2.500,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümler, bulunan 2.500,-TL ortalama emsal dikkate alınarak kendi aralarında; kat, kattaki konum ve cephe kriterleri doğrultusunda tekrar şerhelenmiştir.
- Spradon Quartz Projesi bünyesinde yer alan konutların ortalama aylık m<sup>2</sup> kira değerleri 10,-TL mertebesinde dir.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 602 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için KDV hariç **122.572.300,-TL** takdir olunmuştur. Henüz satışı gerçekleşmemiş 37 adet bağımsız bölümün pazar değeri 8.141.200,-TL satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devirleri yapılmamış olan 565 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri ise 114.431.100,-TL'dir.

Rapor ekindeki listede rapor konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ayrı ayrı pazar değerleri ve aylık kira değerleri sunulmuştur.



## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; "**direkt ya da doğrudan kapitalizasyon**" denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya "**getiri kapitalizasyonu**" denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.**

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 5'dir. (yaklaşık 240 ay)

Değerlemeye konu 602 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 477.090,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

477.090,-TL x 12 ay = 5.725.080,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 602 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 5 = 5.725.080,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri  $\cong$  **114.500.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(\*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 240 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (240 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl=) % 5 olarak hesaplanmıştır.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	122.572.300,-TL
Gelir İndirgeme	114.500.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu 602 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **122.572.300,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 8.4 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

#### 2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	: 05 Aralık 2012
Rapor Tarihi	: 26 Aralık 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1765
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri	: 114.742.300,-TL

**Not:** Yukarıda da görüldüğü üzere rapor konusu taşınmazlara tarafımızdan yaklaşık 3 ay önce değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölge genelinde yapılan incelemelerde son üç ay içerisinde konut fiyatlarının sabit kaldığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle rapor konusu taşınmazların değerlerinde de bir önceki rapora göre herhangi bir değer değişikliği yapılmamıştır. 26 Aralık 2012 tarihinde tarafımızdan hazırlanan raporda 561 adet bağımsız bölüm için değer takdir edilmiş olup bu taşınmazların bazılarının tapu devirleri gerçekleşmiştir.



## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik şartları itibarıyla **toplam pazar değeri için;**

**122.572.300,-TL** (Yüzyirmiikimilyonbeşyüzyetmişikibinüçyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(122.572.300,-TL ÷ 1,8066 TL/USD (\*) ≅ **67.847.000,-USD**)

(122.572.300,-TL ÷ 2,3364 TL/EURO (\*) ≅ **52.462.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8066 TL ve 1,-EURO = 2,3364 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 123.798.023,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.  
Bilgilerinize sunulur. 25 Mart 2013  
(Ekspertiz tarihi: 05 Nisan 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Uydu görüntüleri
- Bağımsız bölümler bazında takdir olunan pazar ve kira değerleri tablosu
- İmar durumu örneği
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Takyidat yazıları (ekli klasör)