

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Başakşehir / İSTANBUL
AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR
PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 01 Kasım 2017 – 063
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 13 Kasım 2017
Rapor Tarihi	: 17 Kasım 2017
Rapor No	: 2017 / 6166
Değerleme Konusu	: Avrupa Konutları Başakşehir Projesi,
Gayrimenkullerin Adresi	: Kayaşehir Mahallesi, Kayaşehir Bulvarı, Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde yer alan 976 ada 2 no'lu parsel, 443 ada 62 no'lu parsel ve 443 ada 63 no'lu parseller üzerindeki 968 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş.
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	: 72.706,72 m ²
İmar Durumu	: Bkz. İlgili Belediyede Yapılan İncelemeler.
Raporun Konusu	: Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 968 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak satış değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	432.130.000,-TL
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	185.940.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	846.720.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	350.400.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)

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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.1	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) MÜLKİYET DURUMU	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	27
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	27
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	32
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi	32
3.4.2	Belediye İncelemesi	33
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	34
4.1	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) ÇEVRE VE KONUMU.....	34
4.2	PROJE PARSELLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	35
4.3	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER	35
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	39
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	39
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	40
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	40
5.2	BÖLGE ANALİZİ	47
5.3	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	51
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	52
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ	58
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	58
6.2	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER ..	60
7. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ	61
7.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	61
7.1.2.	Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri:	70
8. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	72
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	72
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	73

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: 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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 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.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: 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.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 968 adet bağımsız bölümün bugünkü satış değerleri de takdir olunmuştur.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak 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.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- 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 değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

3.1 GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) MÜLKİYET DURUMU

	443 / 62	443 / 63	976 / 2
SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Başakşehir	Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	Kayabaşı	Kayabaşı	Kayabaşı
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa (*)	Arsa (*)	Arsa (*)
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	11.327,51 m ²	17.343,21 m ²	44.036,00 m ²
HİSSESİ	Tamamı	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	7305	7308	7296
TAPU TARİHİ	06.04.2017	06.04.2017	06.04.2017

Ada	Parsel	BLOK NO	B.B. NO	KAT NO	B.B. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
443	62	1	1	1.BODRUM	DAİRE	640	69774	317	31307
443	62	1	2	1.BODRUM	DAİRE	534	69774	317	31308
443	62	1	3	ZEMİN	DAİRE	454	69774	317	31309
443	62	1	4	ZEMİN	DAİRE	672	69774	317	31310
443	62	1	5	ZEMİN	DAİRE	692	69774	317	31311
443	62	1	6	ZEMİN	DAİRE	462	69774	317	31312
443	62	1	7	1.KAT	DAİRE	416	69774	317	31313
443	62	1	8	1.KAT	DAİRE	672	69774	317	31314
443	62	1	9	1.KAT	DAİRE	692	69774	317	31315
443	62	1	10	1.KAT	DAİRE	422	69774	317	31316
443	62	1	11	2.KAT	DAİRE	480	69774	317	31317
443	62	1	12	2.KAT	DAİRE	674	69774	317	31318
443	62	1	13	2.KAT	DAİRE	694	69774	317	31319
443	62	1	14	2.KAT	DAİRE	488	69774	317	31320
443	62	1	15	3.KAT	DAİRE	482	69774	317	31321
443	62	1	16	3.KAT	DAİRE	674	69774	317	31322
443	62	1	17	3.KAT	DAİRE	694	69774	317	31323
443	62	1	18	3.KAT	DAİRE	490	69774	317	31324
443	62	1	19	4.KAT	DAİRE	482	69774	317	31325
443	62	1	20	4.KAT	DAİRE	676	69774	317	31326

443	62	1	21	4.KAT	DAÏRE	696	69774	317	31327
443	62	1	22	4.KAT	DAÏRE	490	69774	317	31328
443	62	1	23	5.KAT	DAÏRE	484	69774	317	31329
443	62	1	24	5.KAT	DAÏRE	678	69774	317	31330
443	62	1	25	5.KAT	DAÏRE	698	69774	317	31331
443	62	1	26	5.KAT	DAÏRE	492	69774	317	31332
443	62	1	27	6.KAT	DAÏRE	486	69774	317	31333
443	62	1	28	6.KAT	DAÏRE	680	69774	317	31334
443	62	1	29	6.KAT	DAÏRE	700	69774	317	31335
443	62	1	30	6.KAT	DAÏRE	494	69774	317	31336
443	62	1	31	7.KAT	DAÏRE	488	69774	317	31337
443	62	1	32	7.KAT	DAÏRE	682	69774	317	31338
443	62	1	33	7.KAT	DAÏRE	702	69774	317	31339
443	62	1	34	7.KAT	DAÏRE	496	69774	317	31340
443	62	1	35	8.KAT	DAÏRE	488	69774	317	31341
443	62	1	36	8.KAT	DAÏRE	684	69774	317	31342
443	62	1	37	8.KAT	DAÏRE	704	69774	317	31343
443	62	1	38	8.KAT	DAÏRE	496	69774	317	31344
443	62	1	39	9.KAT	DAÏRE	490	69774	317	31345
443	62	1	40	9.KAT	DAÏRE	686	69774	317	31346
443	62	1	41	9.KAT	DAÏRE	706	69774	317	31347
443	62	1	42	9.KAT	DAÏRE	498	69774	317	31348
443	62	1	43	10.KAT	DAÏRE	494	69774	317	31349
443	62	1	44	10.KAT	DAÏRE	690	69774	317	31350
443	62	1	45	10.KAT	DAÏRE	710	69774	317	31351
443	62	1	46	10.KAT	DAÏRE	502	69774	317	31352
443	62	1	47	11.KAT	DAÏRE	496	69774	317	31353
443	62	1	48	11.KAT	DAÏRE	694	69774	317	31354
443	62	1	49	11.KAT	DAÏRE	714	69774	317	31355
443	62	1	50	11.KAT	DAÏRE	506	69774	317	31356
443	62	1	51	12.KAT	DAÏRE	700	69774	317	31357
443	62	1	52	12.KAT	DAÏRE	720	69774	317	31358
443	62	2/A	1	ZEMÏN	DAÏRE	924	69774	317	31359
443	62	2/A	2	ZEMÏN	DAÏRE	690	69774	317	31360
443	62	2/A	3	1.KAT	DAÏRE	926	69774	317	31361
443	62	2/A	4	1.KAT	DAÏRE	690	69774	317	31362
443	62	2/A	5	2.KAT	DAÏRE	926	69774	317	31363
443	62	2/A	6	2.KAT	DAÏRE	692	69774	317	31364
443	62	2/A	7	3.KAT	DAÏRE	928	69774	317	31365
443	62	2/A	8	3.KAT	DAÏRE	692	69774	317	31366
443	62	2/A	9	4.KAT	DAÏRE	930	69774	317	31367
443	62	2/A	10	4.KAT	DAÏRE	694	69774	317	31368
443	62	2/A	11	5.KAT	DAÏRE	932	69774	317	31369
443	62	2/A	12	5.KAT	DAÏRE	696	69774	317	31370
443	62	2/A	13	6.KAT	DAÏRE	936	69774	317	31371
443	62	2/A	14	6.KAT	DAÏRE	698	69774	317	31372
443	62	2/A	15	7.KAT	DAÏRE	938	69774	317	31373
443	62	2/A	16	7.KAT	DAÏRE	700	69774	317	31374
443	62	2/A	17	8.KAT	DAÏRE	940	69774	317	31375
443	62	2/A	18	8.KAT	DAÏRE	702	69774	317	31376

443	62	2/B	1	ZEMİN	DAİRE	704	69774	317	31377
443	62	2/B	2	ZEMİN	DAİRE	704	69774	317	31378
443	62	2/B	3	1.KAT	DAİRE	704	69774	317	31379
443	62	2/B	4	1.KAT	DAİRE	704	69774	317	31380
443	62	2/B	5	2.KAT	DAİRE	706	69774	317	31381
443	62	2/B	6	2.KAT	DAİRE	706	69774	317	31382
443	62	2/B	7	3.KAT	DAİRE	706	69774	317	31383
443	62	2/B	8	3.KAT	DAİRE	706	69774	317	31384
443	62	2/B	9	4.KAT	DAİRE	708	69774	317	31385
443	62	2/B	10	4.KAT	DAİRE	708	69774	317	31386
443	62	2/B	11	5.KAT	DAİRE	710	69774	317	31387
443	62	2/B	12	5.KAT	DAİRE	710	69774	317	31388
443	62	2/B	13	6.KAT	DAİRE	712	69774	317	31389
443	62	2/B	14	6.KAT	DAİRE	712	69774	317	31390
443	62	2/B	15	7.KAT	DAİRE	714	69774	317	31391
443	62	2/B	16	7.KAT	DAİRE	714	69774	317	31392
443	62	2/C	1	ZEMİN	DAİRE	690	69774	317	31393
443	62	2/C	2	ZEMİN	DAİRE	934	69774	317	31394
443	62	2/C	3	1.KAT	DAİRE	692	69774	317	31395
443	62	2/C	4	1.KAT	DAİRE	936	69774	317	31396
443	62	2/C	5	2.KAT	DAİRE	692	69774	317	31397
443	62	2/C	6	2.KAT	DAİRE	938	69774	317	31398
443	62	2/C	7	3.KAT	DAİRE	694	69774	317	31399
443	62	2/C	8	3.KAT	DAİRE	938	69774	318	31400
443	62	2/C	9	4.KAT	DAİRE	694	69774	318	31401
443	62	2/C	10	4.KAT	DAİRE	940	69774	318	31402
443	62	2/C	11	5.KAT	DAİRE	696	69774	318	31403
443	62	2/C	12	5.KAT	DAİRE	942	69774	318	31404
443	62	2/C	13	6.KAT	DAİRE	698	69774	318	31405
443	62	2/C	14	6.KAT	DAİRE	946	69774	318	31406
443	62	2/C	15	7.KAT	DAİRE	700	69774	318	31407
443	62	2/C	16	7.KAT	DAİRE	948	69774	318	31408
443	63	1	1	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	2226	168200	318	31409
443	63	1	2	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	2576	168200	318	31410
443	63	1	3	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	2554	168200	318	31411
443	63	1	4	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	1170	168200	318	31412
443	63	1	5	1.KAT	DÜKKAN	2016	168200	318	31413
443	63	1	6	1.KAT	DÜKKAN	2896	168200	318	31414
443	63	1	7	1.KAT	DÜKKAN	3320	168200	318	31415
443	63	1	8	1.KAT	DÜKKAN	3320	168200	318	31416
443	63	1	9	1.KAT	DÜKKAN	3416	168200	318	31417
443	63	1-(A GİRİŞ)	1	1.BODRUM	DAİRE	502	168200	318	31418
443	63	1-(A GİRİŞ)	2	1.BODRUM	DAİRE	506	168200	318	31419
443	63	1-(A GİRİŞ)	3	ZEMİN	DAİRE	500	168200	318	31420
443	63	1-(A GİRİŞ)	4	ZEMİN	DAİRE	326	168200	318	31421
443	63	1-(A GİRİŞ)	5	ZEMİN	DAİRE	508	168200	318	31422
443	63	1-(A GİRİŞ)	6	1.KAT	DAİRE	566	168200	318	31423
443	63	1-(A GİRİŞ)	7	1.KAT	DAİRE	332	168200	318	31424
443	63	1-(A GİRİŞ)	8	1.KAT	DAİRE	572	168200	318	31425
443	63	1-(A GİRİŞ)	9	2.KAT	DAİRE	568	168200	318	31426

443	63	1-(A GİRİŞ)	10	2.KAT	DAİRE	586	168200	318	31427
443	63	1-(A GİRİŞ)	11	2.KAT	DAİRE	478	168200	318	31428
443	63	1-(A GİRİŞ)	12	2.KAT	DAİRE	478	168200	318	31429
443	63	1-(A GİRİŞ)	13	2.KAT	DAİRE	608	168200	318	31430
443	63	1-(A GİRİŞ)	14	2.KAT	DAİRE	590	168200	318	31431
443	63	1-(A GİRİŞ)	15	3.KAT	DAİRE	570	168200	318	31432
443	63	1-(A GİRİŞ)	16	3.KAT	DAİRE	588	168200	318	31433
443	63	1-(A GİRİŞ)	17	3.KAT	DAİRE	480	168200	318	31434
443	63	1-(A GİRİŞ)	18	3.KAT	DAİRE	480	168200	318	31435
443	63	1-(A GİRİŞ)	19	3.KAT	DAİRE	610	168200	318	31436
443	63	1-(A GİRİŞ)	20	3.KAT	DAİRE	590	168200	318	31437
443	63	1-(A GİRİŞ)	21	4.KAT	DAİRE	570	168200	318	31438
443	63	1-(A GİRİŞ)	22	4.KAT	DAİRE	588	168200	318	31439
443	63	1-(A GİRİŞ)	23	4.KAT	DAİRE	480	168200	318	31440
443	63	1-(A GİRİŞ)	24	4.KAT	DAİRE	480	168200	318	31441
443	63	1-(A GİRİŞ)	25	4.KAT	DAİRE	610	168200	318	31442
443	63	1-(A GİRİŞ)	26	4.KAT	DAİRE	592	168200	318	31443
443	63	1-(A GİRİŞ)	27	5.KAT	DAİRE	572	168200	318	31444
443	63	1-(A GİRİŞ)	28	5.KAT	DAİRE	590	168200	318	31445
443	63	1-(A GİRİŞ)	29	5.KAT	DAİRE	482	168200	318	31446
443	63	1-(A GİRİŞ)	30	5.KAT	DAİRE	482	168200	318	31447
443	63	1-(A GİRİŞ)	31	5.KAT	DAİRE	612	168200	318	31448
443	63	1-(A GİRİŞ)	32	5.KAT	DAİRE	594	168200	318	31449
443	63	1-(A GİRİŞ)	33	6.KAT	DAİRE	574	168200	318	31450
443	63	1-(A GİRİŞ)	34	6.KAT	DAİRE	592	168200	318	31451
443	63	1-(A GİRİŞ)	35	6.KAT	DAİRE	482	168200	318	31452
443	63	1-(A GİRİŞ)	36	6.KAT	DAİRE	482	168200	318	31453
443	63	1-(A GİRİŞ)	37	6.KAT	DAİRE	614	168200	318	31454
443	63	1-(A GİRİŞ)	38	6.KAT	DAİRE	594	168200	318	31455
443	63	1-(A GİRİŞ)	39	7.KAT	DAİRE	576	168200	318	31456
443	63	1-(A GİRİŞ)	40	7.KAT	DAİRE	594	168200	318	31457
443	63	1-(A GİRİŞ)	41	7.KAT	DAİRE	484	168200	318	31458
443	63	1-(A GİRİŞ)	42	7.KAT	DAİRE	484	168200	318	31459
443	63	1-(A GİRİŞ)	43	7.KAT	DAİRE	616	168200	318	31460
443	63	1-(A GİRİŞ)	44	7.KAT	DAİRE	596	168200	318	31461
443	63	1-(A GİRİŞ)	45	8.KAT	DAİRE	578	168200	318	31462
443	63	1-(A GİRİŞ)	46	8.KAT	DAİRE	596	168200	318	31463
443	63	1-(A GİRİŞ)	47	8.KAT	DAİRE	486	168200	318	31464
443	63	1-(A GİRİŞ)	48	8.KAT	DAİRE	486	168200	318	31465
443	63	1-(A GİRİŞ)	49	8.KAT	DAİRE	618	168200	318	31466
443	63	1-(A GİRİŞ)	50	8.KAT	DAİRE	598	168200	318	31467
443	63	1-(A GİRİŞ)	51	9.KAT	DAİRE	578	168200	318	31468
443	63	1-(A GİRİŞ)	52	9.KAT	DAİRE	598	168200	318	31469
443	63	1-(A GİRİŞ)	53	9.KAT	DAİRE	486	168200	318	31470
443	63	1-(A GİRİŞ)	54	9.KAT	DAİRE	486	168200	318	31471
443	63	1-(A GİRİŞ)	55	9.KAT	DAİRE	620	168200	318	31472
443	63	1-(A GİRİŞ)	56	9.KAT	DAİRE	600	168200	318	31473
443	63	1-(A GİRİŞ)	57	10.KAT	DAİRE	582	168200	318	31474
443	63	1-(A GİRİŞ)	58	10.KAT	DAİRE	600	168200	318	31475
443	63	1-(A GİRİŞ)	59	10.KAT	DAİRE	490	168200	318	31476

443	63	1-(A GİRİŞ)	60	10.KAT	DAİRE	490	168200	318	31477
443	63	1-(A GİRİŞ)	61	10.KAT	DAİRE	622	168200	318	31478
443	63	1-(A GİRİŞ)	62	10.KAT	DAİRE	604	168200	318	31479
443	63	1-(A GİRİŞ)	63	11.KAT	DAİRE	586	168200	318	31480
443	63	1-(A GİRİŞ)	64	11.KAT	DAİRE	604	168200	318	31481
443	63	1-(A GİRİŞ)	65	11.KAT	DAİRE	492	168200	318	31482
443	63	1-(A GİRİŞ)	66	11.KAT	DAİRE	492	168200	318	31483
443	63	1-(A GİRİŞ)	67	11.KAT	DAİRE	626	168200	318	31484
443	63	1-(A GİRİŞ)	68	11.KAT	DAİRE	606	168200	318	31485
443	63	1-(A GİRİŞ)	69	12.KAT	DAİRE	588	168200	318	31486
443	63	1-(A GİRİŞ)	70	12.KAT	DAİRE	608	168200	318	31487
443	63	1-(A GİRİŞ)	71	12.KAT	DAİRE	494	168200	318	31488
443	63	1-(A GİRİŞ)	72	12.KAT	DAİRE	494	168200	318	31489
443	63	1-(A GİRİŞ)	73	12.KAT	DAİRE	630	168200	318	31490
443	63	1-(A GİRİŞ)	74	12.KAT	DAİRE	610	168200	318	31491
443	63	1-(A GİRİŞ)	75	13.KAT	DAİRE	592	168200	318	31492
443	63	1-(A GİRİŞ)	76	13.KAT	DAİRE	612	168200	318	31493
443	63	1-(A GİRİŞ)	77	13.KAT	DAİRE	498	168200	318	31494
443	63	1-(A GİRİŞ)	78	13.KAT	DAİRE	498	168200	318	31495
443	63	1-(A GİRİŞ)	79	13.KAT	DAİRE	634	168200	318	31496
443	63	1-(A GİRİŞ)	80	13.KAT	DAİRE	614	168200	318	31497
443	63	1-(A GİRİŞ)	81	14.KAT	DAİRE	596	168200	318	31498
443	63	1-(A GİRİŞ)	82	14.KAT	DAİRE	614	168200	319	31499
443	63	1-(A GİRİŞ)	83	14.KAT	DAİRE	500	168200	319	31500
443	63	1-(A GİRİŞ)	84	14.KAT	DAİRE	500	168200	319	31501
443	63	1-(A GİRİŞ)	85	14.KAT	DAİRE	638	168200	319	31502
443	63	1-(A GİRİŞ)	86	14.KAT	DAİRE	616	168200	319	31503
443	63	1-(A GİRİŞ)	87	15.KAT	DAİRE	600	168200	319	31504
443	63	1-(A GİRİŞ)	88	15.KAT	DAİRE	618	168200	319	31505
443	63	1-(A GİRİŞ)	89	15.KAT	DAİRE	502	168200	319	31506
443	63	1-(A GİRİŞ)	90	15.KAT	DAİRE	502	168200	319	31507
443	63	1-(A GİRİŞ)	91	15.KAT	DAİRE	640	168200	319	31508
443	63	1-(A GİRİŞ)	92	15.KAT	DAİRE	620	168200	319	31509
443	63	1-(A GİRİŞ)	93	16.KAT	DAİRE	602	168200	319	31510
443	63	1-(A GİRİŞ)	94	16.KAT	DAİRE	622	168200	319	31511
443	63	1-(A GİRİŞ)	95	16.KAT	DAİRE	506	168200	319	31512
443	63	1-(A GİRİŞ)	96	16.KAT	DAİRE	506	168200	319	31513
443	63	1-(A GİRİŞ)	97	16.KAT	DAİRE	644	168200	319	31514
443	63	1-(A GİRİŞ)	98	16.KAT	DAİRE	624	168200	319	31515
443	63	1-(A GİRİŞ)	99	17.KAT	DAİRE	606	168200	319	31516
443	63	1-(A GİRİŞ)	100	17.KAT	DAİRE	626	168200	319	31517
443	63	1-(A GİRİŞ)	101	17.KAT	DAİRE	508	168200	319	31518
443	63	1-(A GİRİŞ)	102	17.KAT	DAİRE	508	168200	319	31519
443	63	1-(A GİRİŞ)	103	17.KAT	DAİRE	648	168200	319	31520
443	63	1-(A GİRİŞ)	104	17.KAT	DAİRE	626	168200	319	31521
443	63	1-(A GİRİŞ)	105	18.KAT	DAİRE	610	168200	319	31522
443	63	1-(A GİRİŞ)	106	18.KAT	DAİRE	630	168200	319	31523
443	63	1-(A GİRİŞ)	107	18.KAT	DAİRE	510	168200	319	31524
443	63	1-(A GİRİŞ)	108	18.KAT	DAİRE	510	168200	319	31525
443	63	1-(A GİRİŞ)	109	18.KAT	DAİRE	652	168200	319	31526

443	63	1-(A GİRİŞ)	110	18.KAT	DAİRE	630	168200	319	31527
443	63	1-(A GİRİŞ)	111	19.KAT	DAİRE	612	168200	319	31528
443	63	1-(A GİRİŞ)	112	19.KAT	DAİRE	632	168200	319	31529
443	63	1-(A GİRİŞ)	113	19.KAT	DAİRE	514	168200	319	31530
443	63	1-(A GİRİŞ)	114	19.KAT	DAİRE	514	168200	319	31531
443	63	1-(A GİRİŞ)	115	19.KAT	DAİRE	656	168200	319	31532
443	63	1-(A GİRİŞ)	116	19.KAT	DAİRE	634	168200	319	31533
443	63	1-(A GİRİŞ)	117	20.KAT	DAİRE	616	168200	319	31534
443	63	1-(A GİRİŞ)	118	20.KAT	DAİRE	636	168200	319	31535
443	63	1-(A GİRİŞ)	119	20.KAT	DAİRE	516	168200	319	31536
443	63	1-(A GİRİŞ)	120	20.KAT	DAİRE	516	168200	319	31537
443	63	1-(A GİRİŞ)	121	20.KAT	DAİRE	658	168200	319	31538
443	63	1-(A GİRİŞ)	122	20.KAT	DAİRE	636	168200	319	31539
443	63	1-(A GİRİŞ)	123	21.KAT	DAİRE	644	168200	319	31540
443	63	1-(A GİRİŞ)	124	21.KAT	DAİRE	518	168200	319	31541
443	63	1-(A GİRİŞ)	125	21.KAT	DAİRE	518	168200	319	31542
443	63	1-(A GİRİŞ)	126	21.KAT	DAİRE	666	168200	319	31543
443	63	1-(A GİRİŞ)	127	22.KAT	DAİRE	646	168200	319	31544
443	63	1-(A GİRİŞ)	128	22.KAT	DAİRE	522	168200	319	31545
443	63	1-(A GİRİŞ)	129	22.KAT	DAİRE	522	168200	319	31546
443	63	1-(A GİRİŞ)	130	22.KAT	DAİRE	670	168200	319	31547
443	63	1-(A GİRİŞ)	131	23.KAT	DAİRE	650	168200	319	31548
443	63	1-(A GİRİŞ)	132	23.KAT	DAİRE	524	168200	319	31549
443	63	1-(A GİRİŞ)	133	23.KAT	DAİRE	524	168200	319	31550
443	63	1-(A GİRİŞ)	134	23.KAT	DAİRE	672	168200	319	31551
443	63	1-(A GİRİŞ)	135	24.KAT	DAİRE	654	168200	319	31552
443	63	1-(A GİRİŞ)	136	24.KAT	DAİRE	526	168200	319	31553
443	63	1-(A GİRİŞ)	137	24.KAT	DAİRE	526	168200	319	31554
443	63	1-(A GİRİŞ)	138	24.KAT	DAİRE	676	168200	319	31555
443	63	2-(A GİRİŞ)	1	ZEMİN	DAİRE	584	168200	319	31556
443	63	2-(A GİRİŞ)	2	1.KAT	DAİRE	616	168200	319	31557
443	63	2-(A GİRİŞ)	3	1.KAT	DAİRE	580	168200	319	31558
443	63	2-(A GİRİŞ)	4	1.KAT	DAİRE	744	168200	319	31559
443	63	2-(A GİRİŞ)	5	2.KAT	DAİRE	618	168200	319	31560
443	63	2-(A GİRİŞ)	6	2.KAT	DAİRE	582	168200	319	31561
443	63	2-(A GİRİŞ)	7	2.KAT	DAİRE	744	168200	319	31562
443	63	2-(A GİRİŞ)	8	3.KAT	DAİRE	618	168200	319	31563
443	63	2-(A GİRİŞ)	9	3.KAT	DAİRE	582	168200	319	31564
443	63	2-(A GİRİŞ)	10	3.KAT	DAİRE	746	168200	319	31565
443	63	2-(A GİRİŞ)	11	4.KAT	DAİRE	620	168200	319	31566
443	63	2-(A GİRİŞ)	12	4.KAT	DAİRE	584	168200	319	31567
443	63	2-(A GİRİŞ)	13	4.KAT	DAİRE	746	168200	319	31568
443	63	2-(A GİRİŞ)	14	5.KAT	DAİRE	620	168200	319	31569
443	63	2-(A GİRİŞ)	15	5.KAT	DAİRE	586	168200	319	31570
443	63	2-(A GİRİŞ)	16	5.KAT	DAİRE	748	168200	319	31571
443	63	2-(A GİRİŞ)	17	6.KAT	DAİRE	622	168200	319	31572
443	63	2-(A GİRİŞ)	18	6.KAT	DAİRE	586	168200	319	31573
443	63	2-(A GİRİŞ)	19	6.KAT	DAİRE	750	168200	319	31574
443	63	2-(A GİRİŞ)	20	7.KAT	DAİRE	624	168200	319	31575
443	63	2-(A GİRİŞ)	21	7.KAT	DAİRE	588	168200	319	31576

443	63	2-(A GİRİŞ)	22	7.KAT	DAİRE	754	168200	319	31577
443	63	2-(A GİRİŞ)	23	8.KAT	DAİRE	626	168200	319	31578
443	63	2-(A GİRİŞ)	24	8.KAT	DAİRE	590	168200	319	31579
443	63	2-(A GİRİŞ)	25	8.KAT	DAİRE	756	168200	319	31580
443	63	2-(A GİRİŞ)	26	9.KAT	DAİRE	628	168200	319	31581
443	63	2-(A GİRİŞ)	27	9.KAT	DAİRE	592	168200	319	31582
443	63	2-(A GİRİŞ)	28	9.KAT	DAİRE	758	168200	319	31583
443	63	2-(A GİRİŞ)	29	10.KAT	DAİRE	632	168200	319	31584
443	63	2-(A GİRİŞ)	30	10.KAT	DAİRE	596	168200	319	31585
443	63	2-(A GİRİŞ)	31	10.KAT	DAİRE	762	168200	319	31586
443	63	2-(A GİRİŞ)	32	11.KAT	DAİRE	636	168200	319	31587
443	63	2-(A GİRİŞ)	33	11.KAT	DAİRE	600	168200	319	31588
443	63	2-(A GİRİŞ)	34	11.KAT	DAİRE	766	168200	319	31589
443	63	2-(B GİRİŞ)	1	ZEMİN	DAİRE	582	168200	319	31590
443	63	2-(B GİRİŞ)	2	ZEMİN	DAİRE	582	168200	319	31591
443	63	2-(B GİRİŞ)	3	1.KAT	DAİRE	614	168200	319	31592
443	63	2-(B GİRİŞ)	4	1.KAT	DAİRE	578	168200	319	31593
443	63	2-(B GİRİŞ)	5	1.KAT	DAİRE	578	168200	319	31594
443	63	2-(B GİRİŞ)	6	1.KAT	DAİRE	614	168200	319	31595
443	63	2-(B GİRİŞ)	7	2.KAT	DAİRE	616	168200	319	31596
443	63	2-(B GİRİŞ)	8	2.KAT	DAİRE	580	168200	319	31597
443	63	2-(B GİRİŞ)	9	2.KAT	DAİRE	580	168200	320	31598
443	63	2-(B GİRİŞ)	10	2.KAT	DAİRE	616	168200	320	31599
443	63	2-(B GİRİŞ)	11	3.KAT	DAİRE	616	168200	320	31600
443	63	2-(B GİRİŞ)	12	3.KAT	DAİRE	580	168200	320	31601
443	63	2-(B GİRİŞ)	13	3.KAT	DAİRE	580	168200	320	31602
443	63	2-(B GİRİŞ)	14	3.KAT	DAİRE	616	168200	320	31603
443	63	2-(B GİRİŞ)	15	4.KAT	DAİRE	618	168200	320	31604
443	63	2-(B GİRİŞ)	16	4.KAT	DAİRE	582	168200	320	31605
443	63	2-(B GİRİŞ)	17	4.KAT	DAİRE	582	168200	320	31606
443	63	2-(B GİRİŞ)	18	4.KAT	DAİRE	618	168200	320	31607
443	63	2-(B GİRİŞ)	19	5.KAT	DAİRE	618	168200	320	31608
443	63	2-(B GİRİŞ)	20	5.KAT	DAİRE	584	168200	320	31609
443	63	2-(B GİRİŞ)	21	5.KAT	DAİRE	584	168200	320	31610
443	63	2-(B GİRİŞ)	22	5.KAT	DAİRE	618	168200	320	31611
443	63	2-(B GİRİŞ)	23	6.KAT	DAİRE	620	168200	320	31612
443	63	2-(B GİRİŞ)	24	6.KAT	DAİRE	586	168200	320	31613
443	63	2-(B GİRİŞ)	25	6.KAT	DAİRE	586	168200	320	31614
443	63	2-(B GİRİŞ)	26	6.KAT	DAİRE	620	168200	320	31615
443	63	2-(B GİRİŞ)	27	7.KAT	DAİRE	622	168200	320	31616
443	63	2-(B GİRİŞ)	28	7.KAT	DAİRE	586	168200	320	31617
443	63	2-(B GİRİŞ)	29	7.KAT	DAİRE	586	168200	320	31618
443	63	2-(B GİRİŞ)	30	7.KAT	DAİRE	622	168200	320	31619
443	63	2-(B GİRİŞ)	31	8.KAT	DAİRE	624	168200	320	31620
443	63	2-(B GİRİŞ)	32	8.KAT	DAİRE	588	168200	320	31621
443	63	2-(B GİRİŞ)	33	8.KAT	DAİRE	588	168200	320	31622
443	63	2-(B GİRİŞ)	34	8.KAT	DAİRE	624	168200	320	31623
443	63	2-(B GİRİŞ)	35	9.KAT	DAİRE	626	168200	320	31624
443	63	2-(B GİRİŞ)	36	9.KAT	DAİRE	590	168200	320	31625
443	63	2-(B GİRİŞ)	37	9.KAT	DAİRE	590	168200	320	31626

443	63	2-(B GİRİŞ)	38	9.KAT	DAİRE	626	168200	320	31627
443	63	2-(B GİRİŞ)	39	10.KAT	DAİRE	630	168200	320	31628
443	63	2-(B GİRİŞ)	40	10.KAT	DAİRE	594	168200	320	31629
443	63	2-(B GİRİŞ)	41	10.KAT	DAİRE	594	168200	320	31630
443	63	2-(B GİRİŞ)	42	10.KAT	DAİRE	630	168200	320	31631
443	63	2-(C GİRİŞ)	1	ZEMİN	DAİRE	664	168200	320	31632
443	63	2-(C GİRİŞ)	2	ZEMİN	DAİRE	582	168200	320	31633
443	63	2-(C GİRİŞ)	3	1.KAT	DAİRE	758	168200	320	31634
443	63	2-(C GİRİŞ)	4	1.KAT	DAİRE	580	168200	320	31635
443	63	2-(C GİRİŞ)	5	1.KAT	DAİRE	614	168200	320	31636
443	63	2-(C GİRİŞ)	6	2.KAT	DAİRE	760	168200	320	31637
443	63	2-(C GİRİŞ)	7	2.KAT	DAİRE	580	168200	320	31638
443	63	2-(C GİRİŞ)	8	2.KAT	DAİRE	616	168200	320	31639
443	63	2-(C GİRİŞ)	9	3.KAT	DAİRE	762	168200	320	31640
443	63	2-(C GİRİŞ)	10	3.KAT	DAİRE	580	168200	320	31641
443	63	2-(C GİRİŞ)	11	3.KAT	DAİRE	616	168200	320	31642
443	63	2-(C GİRİŞ)	12	4.KAT	DAİRE	762	168200	320	31643
443	63	2-(C GİRİŞ)	13	4.KAT	DAİRE	582	168200	320	31644
443	63	2-(C GİRİŞ)	14	4.KAT	DAİRE	618	168200	320	31645
443	63	2-(C GİRİŞ)	15	5.KAT	DAİRE	764	168200	320	31646
443	63	2-(C GİRİŞ)	16	5.KAT	DAİRE	584	168200	320	31647
443	63	2-(C GİRİŞ)	17	5.KAT	DAİRE	620	168200	320	31648
443	63	2-(C GİRİŞ)	18	6.KAT	DAİRE	766	168200	320	31649
443	63	2-(C GİRİŞ)	19	6.KAT	DAİRE	586	168200	320	31650
443	63	2-(C GİRİŞ)	20	6.KAT	DAİRE	622	168200	320	31651
443	63	2-(C GİRİŞ)	21	7.KAT	DAİRE	768	168200	320	31652
443	63	2-(C GİRİŞ)	22	7.KAT	DAİRE	588	168200	320	31653
443	63	2-(C GİRİŞ)	23	7.KAT	DAİRE	622	168200	320	31654
443	63	2-(C GİRİŞ)	24	8.KAT	DAİRE	772	168200	320	31655
443	63	2-(C GİRİŞ)	25	8.KAT	DAİRE	588	168200	320	31656
443	63	2-(C GİRİŞ)	26	8.KAT	DAİRE	624	168200	320	31657
443	63	2-(C GİRİŞ)	27	9.KAT	DAİRE	774	168200	320	31658
443	63	2-(C GİRİŞ)	28	9.KAT	DAİRE	590	168200	320	31659
443	63	2-(C GİRİŞ)	29	9.KAT	DAİRE	626	168200	320	31660
976	2	1	1	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	2212	415434	310	30693
976	2	1	2	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	3242	415434	310	30694
976	2	1	3	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	1932	415434	310	30695
976	2	1	4	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	1864	415434	310	30696
976	2	1	5	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	3820	415434	310	30697
976	2	1	6	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	1078	415434	310	30698
976	2	1	7	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	1228	415434	310	30699
976	2	1-(A GİRİŞ)	1	2.BODRUM	DAİRE	468	415434	310	30700
976	2	1-(A GİRİŞ)	2	2.BODRUM	DAİRE	488	415434	310	30701
976	2	1-(A GİRİŞ)	3	1.BODRUM	DAİRE	550	415434	310	30702
976	2	1-(A GİRİŞ)	4	1.BODRUM	DAİRE	466	415434	310	30703
976	2	1-(A GİRİŞ)	5	1.BODRUM	DAİRE	488	415434	310	30704
976	2	1-(A GİRİŞ)	6	ZEMİN	DAİRE	544	415434	310	30705
976	2	1-(A GİRİŞ)	7	ZEMİN	DAİRE	468	415434	310	30706
976	2	1-(A GİRİŞ)	8	ZEMİN	DAİRE	664	415434	311	30707
976	2	1-(A GİRİŞ)	9	1.KAT	DAİRE	614	415434	311	30708

976	2	1-(A GİRİŞ)	10	1.KAT	DAİRE	468	415434	311	30709
976	2	1-(A GİRİŞ)	11	1.KAT	DAİRE	666	415434	311	30710
976	2	1-(A GİRİŞ)	12	2.KAT	DAİRE	616	415434	311	30711
976	2	1-(A GİRİŞ)	13	2.KAT	DAİRE	582	415434	311	30712
976	2	1-(A GİRİŞ)	14	2.KAT	DAİRE	630	415434	311	30713
976	2	1-(A GİRİŞ)	15	2.KAT	DAİRE	462	415434	311	30714
976	2	1-(A GİRİŞ)	16	2.KAT	DAİRE	462	415434	311	30715
976	2	1-(A GİRİŞ)	17	2.KAT	DAİRE	666	415434	311	30716
976	2	1-(A GİRİŞ)	18	3.KAT	DAİRE	618	415434	311	30717
976	2	1-(A GİRİŞ)	19	3.KAT	DAİRE	582	415434	311	30718
976	2	1-(A GİRİŞ)	20	3.KAT	DAİRE	632	415434	311	30719
976	2	1-(A GİRİŞ)	21	3.KAT	DAİRE	496	415434	311	30720
976	2	1-(A GİRİŞ)	22	3.KAT	DAİRE	496	415434	311	30721
976	2	1-(A GİRİŞ)	23	3.KAT	DAİRE	666	415434	311	30722
976	2	1-(A GİRİŞ)	24	4.KAT	DAİRE	618	415434	311	30723
976	2	1-(A GİRİŞ)	25	4.KAT	DAİRE	584	415434	311	30724
976	2	1-(A GİRİŞ)	26	4.KAT	DAİRE	632	415434	311	30725
976	2	1-(A GİRİŞ)	27	4.KAT	DAİRE	498	415434	311	30726
976	2	1-(A GİRİŞ)	28	4.KAT	DAİRE	498	415434	311	30727
976	2	1-(A GİRİŞ)	29	4.KAT	DAİRE	668	415434	311	30728
976	2	1-(A GİRİŞ)	30	5.KAT	DAİRE	620	415434	311	30729
976	2	1-(A GİRİŞ)	31	5.KAT	DAİRE	584	415434	311	30730
976	2	1-(A GİRİŞ)	32	5.KAT	DAİRE	634	415434	311	30731
976	2	1-(A GİRİŞ)	33	5.KAT	DAİRE	498	415434	311	30732
976	2	1-(A GİRİŞ)	34	5.KAT	DAİRE	498	415434	311	30733
976	2	1-(A GİRİŞ)	35	5.KAT	DAİRE	670	415434	311	30734
976	2	1-(A GİRİŞ)	36	6.KAT	DAİRE	622	415434	311	30735
976	2	1-(A GİRİŞ)	37	6.KAT	DAİRE	586	415434	311	30736
976	2	1-(A GİRİŞ)	38	6.KAT	DAİRE	636	415434	311	30737
976	2	1-(A GİRİŞ)	39	6.KAT	DAİRE	500	415434	311	30738
976	2	1-(A GİRİŞ)	40	6.KAT	DAİRE	500	415434	311	30739
976	2	1-(A GİRİŞ)	41	6.KAT	DAİRE	672	415434	311	30740
976	2	1-(A GİRİŞ)	42	7.KAT	DAİRE	624	415434	311	30741
976	2	1-(A GİRİŞ)	43	7.KAT	DAİRE	588	415434	311	30742
976	2	1-(A GİRİŞ)	44	7.KAT	DAİRE	638	415434	311	30743
976	2	1-(A GİRİŞ)	45	7.KAT	DAİRE	502	415434	311	30744
976	2	1-(A GİRİŞ)	46	7.KAT	DAİRE	502	415434	311	30745
976	2	1-(A GİRİŞ)	47	7.KAT	DAİRE	672	415434	311	30746
976	2	1-(A GİRİŞ)	48	8.KAT	DAİRE	624	415434	311	30747
976	2	1-(A GİRİŞ)	49	8.KAT	DAİRE	590	415434	311	30748
976	2	1-(A GİRİŞ)	50	8.KAT	DAİRE	640	415434	311	30749
976	2	1-(A GİRİŞ)	51	8.KAT	DAİRE	502	415434	311	30750
976	2	1-(A GİRİŞ)	52	8.KAT	DAİRE	502	415434	311	30751
976	2	1-(A GİRİŞ)	53	8.KAT	DAİRE	674	415434	311	30752
976	2	1-(A GİRİŞ)	54	9.KAT	DAİRE	626	415434	311	30753
976	2	1-(A GİRİŞ)	55	9.KAT	DAİRE	592	415434	311	30754
976	2	1-(A GİRİŞ)	56	9.KAT	DAİRE	640	415434	311	30755
976	2	1-(A GİRİŞ)	57	9.KAT	DAİRE	504	415434	311	30756
976	2	1-(A GİRİŞ)	58	9.KAT	DAİRE	504	415434	311	30757
976	2	1-(A GİRİŞ)	59	9.KAT	DAİRE	676	415434	311	30758

976	2	1-(A GİRİŞ)	60	10.KAT	DAİRE	630	415434	311	30759
976	2	1-(A GİRİŞ)	61	10.KAT	DAİRE	596	415434	311	30760
976	2	1-(A GİRİŞ)	62	10.KAT	DAİRE	644	415434	311	30761
976	2	1-(A GİRİŞ)	63	10.KAT	DAİRE	506	415434	311	30762
976	2	1-(A GİRİŞ)	64	10.KAT	DAİRE	506	415434	311	30763
976	2	1-(A GİRİŞ)	65	10.KAT	DAİRE	680	415434	311	30764
976	2	1-(A GİRİŞ)	66	11.KAT	DAİRE	634	415434	311	30765
976	2	1-(A GİRİŞ)	67	11.KAT	DAİRE	598	415434	311	30766
976	2	1-(A GİRİŞ)	68	11.KAT	DAİRE	648	415434	311	30767
976	2	1-(A GİRİŞ)	69	11.KAT	DAİRE	510	415434	311	30768
976	2	1-(A GİRİŞ)	70	11.KAT	DAİRE	510	415434	311	30769
976	2	1-(A GİRİŞ)	71	11.KAT	DAİRE	684	415434	311	30770
976	2	1-(A GİRİŞ)	72	12.KAT	DAİRE	638	415434	311	30771
976	2	1-(A GİRİŞ)	73	12.KAT	DAİRE	602	415434	311	30772
976	2	1-(A GİRİŞ)	74	12.KAT	DAİRE	652	415434	311	30773
976	2	1-(A GİRİŞ)	75	12.KAT	DAİRE	512	415434	311	30774
976	2	1-(A GİRİŞ)	76	12.KAT	DAİRE	512	415434	311	30775
976	2	1-(A GİRİŞ)	77	12.KAT	DAİRE	688	415434	311	30776
976	2	1-(A GİRİŞ)	78	13.KAT	DAİRE	640	415434	311	30777
976	2	1-(A GİRİŞ)	79	13.KAT	DAİRE	606	415434	311	30778
976	2	1-(A GİRİŞ)	80	13.KAT	DAİRE	656	415434	311	30779
976	2	1-(A GİRİŞ)	81	13.KAT	DAİRE	514	415434	311	30780
976	2	1-(A GİRİŞ)	82	13.KAT	DAİRE	514	415434	311	30781
976	2	1-(A GİRİŞ)	83	13.KAT	DAİRE	690	415434	311	30782
976	2	1-(A GİRİŞ)	84	14.KAT	DAİRE	644	415434	311	30783
976	2	1-(A GİRİŞ)	85	14.KAT	DAİRE	610	415434	311	30784
976	2	1-(A GİRİŞ)	86	14.KAT	DAİRE	658	415434	311	30785
976	2	1-(A GİRİŞ)	87	14.KAT	DAİRE	518	415434	311	30786
976	2	1-(A GİRİŞ)	88	14.KAT	DAİRE	518	415434	311	30787
976	2	1-(A GİRİŞ)	89	14.KAT	DAİRE	694	415434	311	30788
976	2	1-(A GİRİŞ)	90	15.KAT	DAİRE	648	415434	311	30789
976	2	1-(A GİRİŞ)	91	15.KAT	DAİRE	612	415434	311	30790
976	2	1-(A GİRİŞ)	92	15.KAT	DAİRE	662	415434	311	30791
976	2	1-(A GİRİŞ)	93	15.KAT	DAİRE	520	415434	311	30792
976	2	1-(A GİRİŞ)	94	15.KAT	DAİRE	520	415434	311	30793
976	2	1-(A GİRİŞ)	95	15.KAT	DAİRE	698	415434	311	30794
976	2	1-(A GİRİŞ)	96	16.KAT	DAİRE	650	415434	311	30795
976	2	1-(A GİRİŞ)	97	16.KAT	DAİRE	616	415434	311	30796
976	2	1-(A GİRİŞ)	98	16.KAT	DAİRE	666	415434	311	30797
976	2	1-(A GİRİŞ)	99	16.KAT	DAİRE	522	415434	311	30798
976	2	1-(A GİRİŞ)	100	16.KAT	DAİRE	522	415434	311	30799
976	2	1-(A GİRİŞ)	101	16.KAT	DAİRE	702	415434	311	30800
976	2	1-(A GİRİŞ)	102	17.KAT	DAİRE	654	415434	311	30801
976	2	1-(A GİRİŞ)	103	17.KAT	DAİRE	620	415434	311	30802
976	2	1-(A GİRİŞ)	104	17.KAT	DAİRE	670	415434	311	30803
976	2	1-(A GİRİŞ)	105	17.KAT	DAİRE	526	415434	311	30804
976	2	1-(A GİRİŞ)	106	17.KAT	DAİRE	526	415434	311	30805
976	2	1-(A GİRİŞ)	107	17.KAT	DAİRE	704	415434	312	30806
976	2	1-(A GİRİŞ)	108	18.KAT	DAİRE	658	415434	312	30807
976	2	1-(A GİRİŞ)	109	18.KAT	DAİRE	624	415434	312	30808

976	2	1-(A GİRİŞ)	110	18.KAT	DAİRE	672	415434	312	30809
976	2	1-(A GİRİŞ)	111	18.KAT	DAİRE	528	415434	312	30810
976	2	1-(A GİRİŞ)	112	18.KAT	DAİRE	528	415434	312	30811
976	2	1-(A GİRİŞ)	113	18.KAT	DAİRE	708	415434	312	30812
976	2	1-(A GİRİŞ)	114	19.KAT	DAİRE	662	415434	312	30813
976	2	1-(A GİRİŞ)	115	19.KAT	DAİRE	626	415434	312	30814
976	2	1-(A GİRİŞ)	116	19.KAT	DAİRE	676	415434	312	30815
976	2	1-(A GİRİŞ)	117	19.KAT	DAİRE	530	415434	312	30816
976	2	1-(A GİRİŞ)	118	19.KAT	DAİRE	530	415434	312	30817
976	2	1-(A GİRİŞ)	119	19.KAT	DAİRE	712	415434	312	30818
976	2	1-(A GİRİŞ)	120	20.KAT	DAİRE	664	415434	312	30819
976	2	1-(A GİRİŞ)	121	20.KAT	DAİRE	630	415434	312	30820
976	2	1-(A GİRİŞ)	122	20.KAT	DAİRE	680	415434	312	30821
976	2	1-(A GİRİŞ)	123	20.KAT	DAİRE	534	415434	312	30822
976	2	1-(A GİRİŞ)	124	20.KAT	DAİRE	534	415434	312	30823
976	2	1-(A GİRİŞ)	125	20.KAT	DAİRE	716	415434	312	30824
976	2	1-(A GİRİŞ)	126	21.KAT	DAİRE	668	415434	312	30825
976	2	1-(A GİRİŞ)	127	21.KAT	DAİRE	634	415434	312	30826
976	2	1-(A GİRİŞ)	128	21.KAT	DAİRE	684	415434	312	30827
976	2	1-(A GİRİŞ)	129	21.KAT	DAİRE	536	415434	312	30828
976	2	1-(A GİRİŞ)	130	21.KAT	DAİRE	536	415434	312	30829
976	2	1-(A GİRİŞ)	131	21.KAT	DAİRE	720	415434	312	30830
976	2	1-(A GİRİŞ)	132	22.KAT	DAİRE	692	415434	312	30831
976	2	1-(A GİRİŞ)	133	22.KAT	DAİRE	538	415434	312	30832
976	2	1-(A GİRİŞ)	134	22.KAT	DAİRE	538	415434	312	30833
976	2	1-(A GİRİŞ)	135	22.KAT	DAİRE	728	415434	312	30834
976	2	1-(A GİRİŞ)	136	23.KAT	DAİRE	696	415434	312	30835
976	2	1-(A GİRİŞ)	137	23.KAT	DAİRE	542	415434	312	30836
976	2	1-(A GİRİŞ)	138	23.KAT	DAİRE	542	415434	312	30837
976	2	1-(A GİRİŞ)	139	23.KAT	DAİRE	732	415434	312	30838
976	2	1-(A GİRİŞ)	140	24.KAT	DAİRE	700	415434	312	30839
976	2	1-(A GİRİŞ)	141	24.KAT	DAİRE	544	415434	312	30840
976	2	1-(A GİRİŞ)	142	24.KAT	DAİRE	544	415434	312	30841
976	2	1-(A GİRİŞ)	143	24.KAT	DAİRE	736	415434	312	30842
976	2	2	1	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	2760	415434	312	30843
976	2	2	2	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	3346	415434	312	30844
976	2	2	3	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	3522	415434	312	30845
976	2	2	4	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	3406	415434	312	30846
976	2	2	5	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	3792	415434	312	30847
976	2	2	6	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	3194	415434	312	30848
976	2	2	7	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	1960	415434	312	30849
976	2	2	8	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	1864	415434	312	30850
976	2	2	9	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	3824	415434	312	30851
976	2	2	10	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	1078	415434	312	30852
976	2	2	11	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	1228	415434	312	30853
976	2	2-(A GİRİŞ)	1	2.BODRUM	DAİRE	466	415434	312	30854
976	2	2-(A GİRİŞ)	2	2.BODRUM	DAİRE	416	415434	312	30855
976	2	2-(A GİRİŞ)	3	1.BODRUM	DAİRE	466	415434	312	30856
976	2	2-(A GİRİŞ)	4	1.BODRUM	DAİRE	414	415434	312	30857
976	2	2-(A GİRİŞ)	5	ZEMİN	DAİRE	636	415434	312	30858

976	2	2-(A GİRİŞ)	6	ZEMİN	DAİRE	416	415434	312	30859
976	2	2-(A GİRİŞ)	7	1.KAT	DAİRE	638	415434	312	30860
976	2	2-(A GİRİŞ)	8	1.KAT	DAİRE	416	415434	312	30861
976	2	2-(A GİRİŞ)	9	2.KAT	DAİRE	634	415434	312	30862
976	2	2-(A GİRİŞ)	10	2.KAT	DAİRE	412	415434	312	30863
976	2	2-(A GİRİŞ)	11	2.KAT	DAİRE	412	415434	312	30864
976	2	2-(A GİRİŞ)	12	2.KAT	DAİRE	598	415434	312	30865
976	2	2-(A GİRİŞ)	13	2.KAT	DAİRE	618	415434	312	30866
976	2	2-(A GİRİŞ)	14	2.KAT	DAİRE	654	415434	312	30867
976	2	2-(A GİRİŞ)	15	3.KAT	DAİRE	634	415434	312	30868
976	2	2-(A GİRİŞ)	16	3.KAT	DAİRE	446	415434	312	30869
976	2	2-(A GİRİŞ)	17	3.KAT	DAİRE	446	415434	312	30870
976	2	2-(A GİRİŞ)	18	3.KAT	DAİRE	598	415434	312	30871
976	2	2-(A GİRİŞ)	19	3.KAT	DAİRE	620	415434	312	30872
976	2	2-(A GİRİŞ)	20	3.KAT	DAİRE	654	415434	312	30873
976	2	2-(A GİRİŞ)	21	4.KAT	DAİRE	634	415434	312	30874
976	2	2-(A GİRİŞ)	22	4.KAT	DAİRE	446	415434	312	30875
976	2	2-(A GİRİŞ)	23	4.KAT	DAİRE	446	415434	312	30876
976	2	2-(A GİRİŞ)	24	4.KAT	DAİRE	600	415434	312	30877
976	2	2-(A GİRİŞ)	25	4.KAT	DAİRE	620	415434	312	30878
976	2	2-(A GİRİŞ)	26	4.KAT	DAİRE	656	415434	312	30879
976	2	2-(A GİRİŞ)	27	5.KAT	DAİRE	636	415434	312	30880
976	2	2-(A GİRİŞ)	28	5.KAT	DAİRE	448	415434	312	30881
976	2	2-(A GİRİŞ)	29	5.KAT	DAİRE	448	415434	312	30882
976	2	2-(A GİRİŞ)	30	5.KAT	DAİRE	600	415434	312	30883
976	2	2-(A GİRİŞ)	31	5.KAT	DAİRE	622	415434	312	30884
976	2	2-(A GİRİŞ)	32	5.KAT	DAİRE	658	415434	312	30885
976	2	2-(A GİRİŞ)	33	6.KAT	DAİRE	638	415434	312	30886
976	2	2-(A GİRİŞ)	34	6.KAT	DAİRE	448	415434	312	30887
976	2	2-(A GİRİŞ)	35	6.KAT	DAİRE	448	415434	312	30888
976	2	2-(A GİRİŞ)	36	6.KAT	DAİRE	602	415434	312	30889
976	2	2-(A GİRİŞ)	37	6.KAT	DAİRE	624	415434	312	30890
976	2	2-(A GİRİŞ)	38	6.KAT	DAİRE	660	415434	312	30891
976	2	2-(A GİRİŞ)	39	7.KAT	DAİRE	640	415434	312	30892
976	2	2-(A GİRİŞ)	40	7.KAT	DAİRE	450	415434	312	30893
976	2	2-(A GİRİŞ)	41	7.KAT	DAİRE	450	415434	312	30894
976	2	2-(A GİRİŞ)	42	7.KAT	DAİRE	604	415434	312	30895
976	2	2-(A GİRİŞ)	43	7.KAT	DAİRE	626	415434	312	30896
976	2	2-(A GİRİŞ)	44	7.KAT	DAİRE	660	415434	312	30897
976	2	2-(A GİRİŞ)	45	8.KAT	DAİRE	642	415434	312	30898
976	2	2-(A GİRİŞ)	46	8.KAT	DAİRE	452	415434	312	30899
976	2	2-(A GİRİŞ)	47	8.KAT	DAİRE	452	415434	312	30900
976	2	2-(A GİRİŞ)	48	8.KAT	DAİRE	606	415434	312	30901
976	2	2-(A GİRİŞ)	49	8.KAT	DAİRE	628	415434	312	30902
976	2	2-(A GİRİŞ)	50	8.KAT	DAİRE	662	415434	312	30903
976	2	2-(A GİRİŞ)	51	9.KAT	DAİRE	644	415434	312	30904
976	2	2-(A GİRİŞ)	52	9.KAT	DAİRE	452	415434	313	30905
976	2	2-(A GİRİŞ)	53	9.KAT	DAİRE	452	415434	313	30906
976	2	2-(A GİRİŞ)	54	9.KAT	DAİRE	608	415434	313	30907
976	2	2-(A GİRİŞ)	55	9.KAT	DAİRE	630	415434	313	30908

976	2	2-(A GİRİŞ)	56	9.KAT	DAİRE	664	415434	313	30909
976	2	2-(A GİRİŞ)	57	10.KAT	DAİRE	648	415434	313	30910
976	2	2-(A GİRİŞ)	58	10.KAT	DAİRE	456	415434	313	30911
976	2	2-(A GİRİŞ)	59	10.KAT	DAİRE	456	415434	313	30912
976	2	2-(A GİRİŞ)	60	10.KAT	DAİRE	612	415434	313	30913
976	2	2-(A GİRİŞ)	61	10.KAT	DAİRE	632	415434	313	30914
976	2	2-(A GİRİŞ)	62	10.KAT	DAİRE	668	415434	313	30915
976	2	2-(A GİRİŞ)	63	11.KAT	DAİRE	650	415434	313	30916
976	2	2-(A GİRİŞ)	64	11.KAT	DAİRE	458	415434	313	30917
976	2	2-(A GİRİŞ)	65	11.KAT	DAİRE	458	415434	313	30918
976	2	2-(A GİRİŞ)	66	11.KAT	DAİRE	616	415434	313	30919
976	2	2-(A GİRİŞ)	67	11.KAT	DAİRE	636	415434	313	30920
976	2	2-(A GİRİŞ)	68	11.KAT	DAİRE	672	415434	313	30921
976	2	2-(A GİRİŞ)	69	12.KAT	DAİRE	654	415434	313	30922
976	2	2-(A GİRİŞ)	70	12.KAT	DAİRE	460	415434	313	30923
976	2	2-(A GİRİŞ)	71	12.KAT	DAİRE	460	415434	313	30924
976	2	2-(A GİRİŞ)	72	12.KAT	DAİRE	618	415434	313	30925
976	2	2-(A GİRİŞ)	73	12.KAT	DAİRE	640	415434	313	30926
976	2	2-(A GİRİŞ)	74	12.KAT	DAİRE	674	415434	313	30927
976	2	2-(A GİRİŞ)	75	13.KAT	DAİRE	658	415434	313	30928
976	2	2-(A GİRİŞ)	76	13.KAT	DAİRE	464	415434	313	30929
976	2	2-(A GİRİŞ)	77	13.KAT	DAİRE	464	415434	313	30930
976	2	2-(A GİRİŞ)	78	13.KAT	DAİRE	622	415434	313	30931
976	2	2-(A GİRİŞ)	79	13.KAT	DAİRE	644	415434	313	30932
976	2	2-(A GİRİŞ)	80	13.KAT	DAİRE	678	415434	313	30933
976	2	2-(A GİRİŞ)	81	14.KAT	DAİRE	662	415434	313	30934
976	2	2-(A GİRİŞ)	82	14.KAT	DAİRE	466	415434	313	30935
976	2	2-(A GİRİŞ)	83	14.KAT	DAİRE	466	415434	313	30936
976	2	2-(A GİRİŞ)	84	14.KAT	DAİRE	626	415434	313	30937
976	2	2-(A GİRİŞ)	85	14.KAT	DAİRE	646	415434	313	30938
976	2	2-(A GİRİŞ)	86	14.KAT	DAİRE	682	415434	313	30939
976	2	2-(A GİRİŞ)	87	15.KAT	DAİRE	666	415434	313	30940
976	2	2-(A GİRİŞ)	88	15.KAT	DAİRE	468	415434	313	30941
976	2	2-(A GİRİŞ)	89	15.KAT	DAİRE	468	415434	313	30942
976	2	2-(A GİRİŞ)	90	15.KAT	DAİRE	630	415434	313	30943
976	2	2-(A GİRİŞ)	91	15.KAT	DAİRE	650	415434	313	30944
976	2	2-(A GİRİŞ)	92	15.KAT	DAİRE	686	415434	313	30945
976	2	2-(A GİRİŞ)	93	16.KAT	DAİRE	668	415434	313	30946
976	2	2-(A GİRİŞ)	94	16.KAT	DAİRE	472	415434	313	30947
976	2	2-(A GİRİŞ)	95	16.KAT	DAİRE	472	415434	313	30948
976	2	2-(A GİRİŞ)	96	16.KAT	DAİRE	634	415434	313	30949
976	2	2-(A GİRİŞ)	97	16.KAT	DAİRE	654	415434	313	30950
976	2	2-(A GİRİŞ)	98	16.KAT	DAİRE	688	415434	313	30951
976	2	2-(A GİRİŞ)	99	17.KAT	DAİRE	672	415434	313	30952
976	2	2-(A GİRİŞ)	100	17.KAT	DAİRE	474	415434	313	30953
976	2	2-(A GİRİŞ)	101	17.KAT	DAİRE	474	415434	313	30954
976	2	2-(A GİRİŞ)	102	17.KAT	DAİRE	636	415434	313	30955
976	2	2-(A GİRİŞ)	103	17.KAT	DAİRE	658	415434	313	30956
976	2	2-(A GİRİŞ)	104	17.KAT	DAİRE	692	415434	313	30957
976	2	2-(A GİRİŞ)	105	18.KAT	DAİRE	676	415434	313	30958

976	2	2-(A GİRİŞ)	106	18.KAT	DAİRE	476	415434	313	30959
976	2	2-(A GİRİŞ)	107	18.KAT	DAİRE	476	415434	313	30960
976	2	2-(A GİRİŞ)	108	18.KAT	DAİRE	640	415434	313	30961
976	2	2-(A GİRİŞ)	109	18.KAT	DAİRE	660	415434	313	30962
976	2	2-(A GİRİŞ)	110	18.KAT	DAİRE	696	415434	313	30963
976	2	2-(A GİRİŞ)	111	19.KAT	DAİRE	680	415434	313	30964
976	2	2-(A GİRİŞ)	112	19.KAT	DAİRE	480	415434	313	30965
976	2	2-(A GİRİŞ)	113	19.KAT	DAİRE	480	415434	313	30966
976	2	2-(A GİRİŞ)	114	19.KAT	DAİRE	644	415434	313	30967
976	2	2-(A GİRİŞ)	115	19.KAT	DAİRE	664	415434	313	30968
976	2	2-(A GİRİŞ)	116	19.KAT	DAİRE	700	415434	313	30969
976	2	2-(A GİRİŞ)	117	20.KAT	DAİRE	684	415434	313	30970
976	2	2-(A GİRİŞ)	118	20.KAT	DAİRE	482	415434	313	30971
976	2	2-(A GİRİŞ)	119	20.KAT	DAİRE	482	415434	313	30972
976	2	2-(A GİRİŞ)	120	20.KAT	DAİRE	648	415434	313	30973
976	2	2-(A GİRİŞ)	121	20.KAT	DAİRE	668	415434	313	30974
976	2	2-(A GİRİŞ)	122	20.KAT	DAİRE	702	415434	313	30975
976	2	2-(A GİRİŞ)	123	21.KAT	DAİRE	686	415434	313	30976
976	2	2-(A GİRİŞ)	124	21.KAT	DAİRE	484	415434	313	30977
976	2	2-(A GİRİŞ)	125	21.KAT	DAİRE	484	415434	313	30978
976	2	2-(A GİRİŞ)	126	21.KAT	DAİRE	650	415434	313	30979
976	2	2-(A GİRİŞ)	127	21.KAT	DAİRE	672	415434	313	30980
976	2	2-(A GİRİŞ)	128	21.KAT	DAİRE	706	415434	313	30981
976	2	2-(A GİRİŞ)	129	22.KAT	DAİRE	696	415434	313	30982
976	2	2-(A GİRİŞ)	130	22.KAT	DAİRE	488	415434	313	30983
976	2	2-(A GİRİŞ)	131	22.KAT	DAİRE	488	415434	313	30984
976	2	2-(A GİRİŞ)	132	22.KAT	DAİRE	660	415434	313	30985
976	2	2-(A GİRİŞ)	133	23.KAT	DAİRE	700	415434	313	30986
976	2	2-(A GİRİŞ)	134	23.KAT	DAİRE	490	415434	313	30987
976	2	2-(A GİRİŞ)	135	23.KAT	DAİRE	490	415434	313	30988
976	2	2-(A GİRİŞ)	136	23.KAT	DAİRE	664	415434	313	30989
976	2	2-(A GİRİŞ)	137	24.KAT	DAİRE	702	415434	313	30990
976	2	2-(A GİRİŞ)	138	24.KAT	DAİRE	492	415434	313	30991
976	2	2-(A GİRİŞ)	139	24.KAT	DAİRE	492	415434	313	30992
976	2	2-(A GİRİŞ)	140	24.KAT	DAİRE	666	415434	313	30993
976	2	3	1	1.BODRUM	DAİRE	468	415434	313	30994
976	2	3	2	1.BODRUM	DAİRE	606	415434	313	30995
976	2	3	3	1.BODRUM	DAİRE	620	415434	313	30996
976	2	3	4	1.BODRUM	DAİRE	524	415434	313	30997
976	2	3	5	ZEMİN	DAİRE	430	415434	313	30998
976	2	3	6	ZEMİN	DAİRE	608	415434	313	30999
976	2	3	7	ZEMİN	DAİRE	684	415434	313	31000
976	2	3	8	ZEMİN	DAİRE	480	415434	313	31001
976	2	3	9	1.KAT	DAİRE	498	415434	313	31002
976	2	3	10	1.KAT	DAİRE	610	415434	313	31003
976	2	3	11	1.KAT	DAİRE	684	415434	314	31004
976	2	3	12	1.KAT	DAİRE	558	415434	314	31005
976	2	3	13	2.KAT	DAİRE	498	415434	314	31006
976	2	3	14	2.KAT	DAİRE	610	415434	314	31007
976	2	3	15	2.KAT	DAİRE	686	415434	314	31008

976	2	3	16	2.KAT	DAİRE	560	415434	314	31009
976	2	3	17	3.KAT	DAİRE	540	415434	314	31010
976	2	3	18	3.KAT	DAİRE	662	415434	314	31011
976	2	3	19	3.KAT	DAİRE	686	415434	314	31012
976	2	3	20	3.KAT	DAİRE	560	415434	314	31013
976	2	3	21	4.KAT	DAİRE	540	415434	314	31014
976	2	3	22	4.KAT	DAİRE	662	415434	314	31015
976	2	3	23	4.KAT	DAİRE	688	415434	314	31016
976	2	3	24	4.KAT	DAİRE	560	415434	314	31017
976	2	3	25	5.KAT	DAİRE	542	415434	314	31018
976	2	3	26	5.KAT	DAİRE	664	415434	314	31019
976	2	3	27	5.KAT	DAİRE	690	415434	314	31020
976	2	3	28	5.KAT	DAİRE	562	415434	314	31021
976	2	3	29	6.KAT	DAİRE	544	415434	314	31022
976	2	3	30	6.KAT	DAİRE	666	415434	314	31023
976	2	3	31	6.KAT	DAİRE	692	415434	314	31024
976	2	3	32	6.KAT	DAİRE	564	415434	314	31025
976	2	3	33	7.KAT	DAİRE	546	415434	314	31026
976	2	3	34	7.KAT	DAİRE	668	415434	314	31027
976	2	3	35	7.KAT	DAİRE	694	415434	314	31028
976	2	3	36	7.KAT	DAİRE	566	415434	314	31029
976	2	3	37	8.KAT	DAİRE	548	415434	314	31030
976	2	3	38	8.KAT	DAİRE	670	415434	314	31031
976	2	3	39	8.KAT	DAİRE	696	415434	314	31032
976	2	3	40	8.KAT	DAİRE	568	415434	314	31033
976	2	3	41	9.KAT	DAİRE	548	415434	314	31034
976	2	3	42	9.KAT	DAİRE	672	415434	314	31035
976	2	3	43	9.KAT	DAİRE	698	415434	314	31036
976	2	3	44	9.KAT	DAİRE	570	415434	314	31037
976	2	3	45	10.KAT	DAİRE	552	415434	314	31038
976	2	3	46	10.KAT	DAİRE	676	415434	314	31039
976	2	3	47	10.KAT	DAİRE	702	415434	314	31040
976	2	3	48	10.KAT	DAİRE	572	415434	314	31041
976	2	3	49	11.KAT	DAİRE	556	415434	314	31042
976	2	3	50	11.KAT	DAİRE	680	415434	314	31043
976	2	3	51	11.KAT	DAİRE	706	415434	314	31044
976	2	3	52	11.KAT	DAİRE	576	415434	314	31045
976	2	3	53	12.KAT	DAİRE	558	415434	314	31046
976	2	3	54	12.KAT	DAİRE	684	415434	314	31047
976	2	3	55	12.KAT	DAİRE	710	415434	314	31048
976	2	3	56	12.KAT	DAİRE	578	415434	314	31049
976	2	3	57	13.KAT	DAİRE	690	415434	314	31050
976	2	3	58	13.KAT	DAİRE	716	415434	314	31051
976	2	4-(A GİRİŞ)	1	ZEMİN	DAİRE	574	415434	314	31052
976	2	4-(A GİRİŞ)	2	ZEMİN	DAİRE	732	415434	314	31053
976	2	4-(A GİRİŞ)	3	1.KAT	DAİRE	586	415434	314	31054
976	2	4-(A GİRİŞ)	4	1.KAT	DAİRE	586	415434	314	31055
976	2	4-(A GİRİŞ)	5	1.KAT	DAİRE	764	415434	314	31056
976	2	4-(A GİRİŞ)	6	2.KAT	DAİRE	586	415434	314	31057
976	2	4-(A GİRİŞ)	7	2.KAT	DAİRE	586	415434	314	31058

976	2	4-(A GİRİŞ)	8	2.KAT	DAİRE	764	415434	314	31059
976	2	4-(A GİRİŞ)	9	3.KAT	DAİRE	588	415434	314	31060
976	2	4-(A GİRİŞ)	10	3.KAT	DAİRE	588	415434	314	31061
976	2	4-(A GİRİŞ)	11	3.KAT	DAİRE	766	415434	315	31062
976	2	4-(A GİRİŞ)	12	4.KAT	DAİRE	588	415434	315	31063
976	2	4-(A GİRİŞ)	13	4.KAT	DAİRE	588	415434	315	31064
976	2	4-(A GİRİŞ)	14	4.KAT	DAİRE	768	415434	315	31065
976	2	4-(A GİRİŞ)	15	5.KAT	DAİRE	590	415434	315	31066
976	2	4-(A GİRİŞ)	16	5.KAT	DAİRE	590	415434	315	31067
976	2	4-(A GİRİŞ)	17	5.KAT	DAİRE	770	415434	315	31068
976	2	4-(A GİRİŞ)	18	6.KAT	DAİRE	592	415434	315	31069
976	2	4-(A GİRİŞ)	19	6.KAT	DAİRE	592	415434	315	31070
976	2	4-(A GİRİŞ)	20	6.KAT	DAİRE	772	415434	315	31071
976	2	4-(A GİRİŞ)	21	7.KAT	DAİRE	594	415434	315	31072
976	2	4-(A GİRİŞ)	22	7.KAT	DAİRE	594	415434	315	31073
976	2	4-(A GİRİŞ)	23	7.KAT	DAİRE	774	415434	315	31074
976	2	4-(A GİRİŞ)	24	8.KAT	DAİRE	596	415434	315	31075
976	2	4-(A GİRİŞ)	25	8.KAT	DAİRE	596	415434	315	31076
976	2	4-(A GİRİŞ)	26	8.KAT	DAİRE	776	415434	315	31077
976	2	4-(A GİRİŞ)	27	9.KAT	DAİRE	598	415434	315	31078
976	2	4-(A GİRİŞ)	28	9.KAT	DAİRE	598	415434	315	31079
976	2	4-(A GİRİŞ)	29	9.KAT	DAİRE	778	415434	315	31080
976	2	4-(A GİRİŞ)	30	10.KAT	DAİRE	602	415434	315	31081
976	2	4-(A GİRİŞ)	31	10.KAT	DAİRE	602	415434	315	31082
976	2	4-(A GİRİŞ)	32	10.KAT	DAİRE	782	415434	315	31083
976	2	4-(A GİRİŞ)	33	11.KAT	DAİRE	604	415434	315	31084
976	2	4-(A GİRİŞ)	34	11.KAT	DAİRE	604	415434	315	31085
976	2	4-(A GİRİŞ)	35	11.KAT	DAİRE	786	415434	315	31086
976	2	4-(A GİRİŞ)	36	12.KAT	DAİRE	608	415434	315	31087
976	2	4-(A GİRİŞ)	37	12.KAT	DAİRE	608	415434	315	31088
976	2	4-(A GİRİŞ)	38	12.KAT	DAİRE	792	415434	315	31089
976	2	4-(A GİRİŞ)	39	13.KAT	DAİRE	612	415434	315	31090
976	2	4-(A GİRİŞ)	40	13.KAT	DAİRE	612	415434	315	31091
976	2	4-(A GİRİŞ)	41	13.KAT	DAİRE	796	415434	315	31092
976	2	4-(B GİRİŞ)	1	ZEMİN	DAİRE	674	415434	315	31093
976	2	4-(B GİRİŞ)	2	ZEMİN	DAİRE	592	415434	315	31094
976	2	4-(B GİRİŞ)	3	1.KAT	DAİRE	752	415434	315	31095
976	2	4-(B GİRİŞ)	4	1.KAT	DAİRE	586	415434	315	31096
976	2	4-(B GİRİŞ)	5	1.KAT	DAİRE	586	415434	315	31097
976	2	4-(B GİRİŞ)	6	2.KAT	DAİRE	754	415434	315	31098
976	2	4-(B GİRİŞ)	7	2.KAT	DAİRE	586	415434	315	31099
976	2	4-(B GİRİŞ)	8	2.KAT	DAİRE	586	415434	315	31100
976	2	4-(B GİRİŞ)	9	3.KAT	DAİRE	754	415434	315	31101
976	2	4-(B GİRİŞ)	10	3.KAT	DAİRE	588	415434	315	31102
976	2	4-(B GİRİŞ)	11	3.KAT	DAİRE	588	415434	315	31103
976	2	4-(B GİRİŞ)	12	4.KAT	DAİRE	756	415434	315	31104
976	2	4-(B GİRİŞ)	13	4.KAT	DAİRE	588	415434	315	31105
976	2	4-(B GİRİŞ)	14	4.KAT	DAİRE	588	415434	315	31106
976	2	4-(B GİRİŞ)	15	5.KAT	DAİRE	758	415434	315	31107
976	2	4-(B GİRİŞ)	16	5.KAT	DAİRE	590	415434	315	31108

976	2	4-(B GİRİŞ)	17	5.KAT	DAİRE	590	415434	315	31109
976	2	4-(B GİRİŞ)	18	6.KAT	DAİRE	760	415434	315	31110
976	2	4-(B GİRİŞ)	19	6.KAT	DAİRE	592	415434	315	31111
976	2	4-(B GİRİŞ)	20	6.KAT	DAİRE	592	415434	315	31112
976	2	4-(B GİRİŞ)	21	7.KAT	DAİRE	762	415434	315	31113
976	2	4-(B GİRİŞ)	22	7.KAT	DAİRE	594	415434	315	31114
976	2	4-(B GİRİŞ)	23	7.KAT	DAİRE	594	415434	315	31115
976	2	4-(B GİRİŞ)	24	8.KAT	DAİRE	764	415434	315	31116
976	2	4-(B GİRİŞ)	25	8.KAT	DAİRE	596	415434	315	31117
976	2	4-(B GİRİŞ)	26	8.KAT	DAİRE	596	415434	315	31118
976	2	4-(B GİRİŞ)	27	9.KAT	DAİRE	766	415434	315	31119
976	2	4-(B GİRİŞ)	28	9.KAT	DAİRE	598	415434	315	31120
976	2	4-(B GİRİŞ)	29	9.KAT	DAİRE	598	415434	315	31121
976	2	4-(B GİRİŞ)	30	10.KAT	DAİRE	770	415434	315	31122
976	2	4-(B GİRİŞ)	31	10.KAT	DAİRE	600	415434	315	31123
976	2	4-(B GİRİŞ)	32	10.KAT	DAİRE	600	415434	315	31124
976	2	4-(B GİRİŞ)	33	11.KAT	DAİRE	776	415434	315	31125
976	2	4-(B GİRİŞ)	34	11.KAT	DAİRE	604	415434	315	31126
976	2	4-(B GİRİŞ)	35	11.KAT	DAİRE	604	415434	315	31127
976	2	4-(B GİRİŞ)	36	12.KAT	DAİRE	780	415434	315	31128
976	2	4-(B GİRİŞ)	37	12.KAT	DAİRE	608	415434	315	31129
976	2	4-(B GİRİŞ)	38	12.KAT	DAİRE	608	415434	315	31130
976	2	4-(B GİRİŞ)	39	13.KAT	DAİRE	784	415434	315	31131
976	2	4-(B GİRİŞ)	40	13.KAT	DAİRE	612	415434	315	31132
976	2	4-(B GİRİŞ)	41	13.KAT	DAİRE	612	415434	315	31133
976	2	4-(B GİRİŞ)	42	14.KAT	DAİRE	788	415434	315	31134
976	2	4-(B GİRİŞ)	43	14.KAT	DAİRE	616	415434	315	31135
976	2	4-(B GİRİŞ)	44	14.KAT	DAİRE	616	415434	315	31136
976	2	5-(A GİRİŞ)	1	1.BODRUM	DAİRE	656	415434	315	31137
976	2	5-(A GİRİŞ)	2	1.BODRUM	DAİRE	368	415434	315	31138
976	2	5-(A GİRİŞ)	3	ZEMİN	DAİRE	762	415434	315	31139
976	2	5-(A GİRİŞ)	4	ZEMİN	DAİRE	728	415434	315	31140
976	2	5-(A GİRİŞ)	5	1.KAT	DAİRE	764	415434	315	31141
976	2	5-(A GİRİŞ)	6	1.KAT	DAİRE	728	415434	315	31142
976	2	5-(A GİRİŞ)	7	2.KAT	DAİRE	764	415434	315	31143
976	2	5-(A GİRİŞ)	8	2.KAT	DAİRE	730	415434	315	31144
976	2	5-(A GİRİŞ)	9	3.KAT	DAİRE	766	415434	315	31145
976	2	5-(A GİRİŞ)	10	3.KAT	DAİRE	730	415434	315	31146
976	2	5-(A GİRİŞ)	11	4.KAT	DAİRE	766	415434	315	31147
976	2	5-(A GİRİŞ)	12	4.KAT	DAİRE	732	415434	315	31148
976	2	5-(A GİRİŞ)	13	5.KAT	DAİRE	770	415434	315	31149
976	2	5-(A GİRİŞ)	14	5.KAT	DAİRE	734	415434	315	31150
976	2	5-(A GİRİŞ)	15	6.KAT	DAİRE	772	415434	315	31151
976	2	5-(A GİRİŞ)	16	6.KAT	DAİRE	736	415434	315	31152
976	2	5-(A GİRİŞ)	17	7.KAT	DAİRE	774	415434	315	31153
976	2	5-(A GİRİŞ)	18	7.KAT	DAİRE	738	415434	315	31154
976	2	5-(A GİRİŞ)	19	8.KAT	DAİRE	776	415434	315	31155
976	2	5-(A GİRİŞ)	20	8.KAT	DAİRE	740	415434	315	31156
976	2	5-(A GİRİŞ)	21	9.KAT	DAİRE	778	415434	315	31157
976	2	5-(A GİRİŞ)	22	9.KAT	DAİRE	742	415434	315	31158

976	2	5-(A GİRİŞ)	23	10.KAT	DAİRE	782	415434	315	31159
976	2	5-(A GİRİŞ)	24	10.KAT	DAİRE	746	415434	315	31160
976	2	5-(A GİRİŞ)	25	11.KAT	DAİRE	788	415434	315	31161
976	2	5-(A GİRİŞ)	26	11.KAT	DAİRE	750	415434	315	31162
976	2	5-(A GİRİŞ)	27	12.KAT	DAİRE	792	415434	315	31163
976	2	5-(A GİRİŞ)	28	12.KAT	DAİRE	756	415434	315	31164
976	2	5-(A GİRİŞ)	29	13.KAT	DAİRE	796	415434	315	31165
976	2	5-(A GİRİŞ)	30	13.KAT	DAİRE	760	415434	315	31166
976	2	5-(B GİRİŞ)	1	1.BODRUM	DAİRE	368	415434	315	31167
976	2	5-(B GİRİŞ)	2	1.BODRUM	DAİRE	696	415434	315	31168
976	2	5-(B GİRİŞ)	3	ZEMİN	DAİRE	728	415434	315	31169
976	2	5-(B GİRİŞ)	4	ZEMİN	DAİRE	780	415434	315	31170
976	2	5-(B GİRİŞ)	5	1.KAT	DAİRE	728	415434	315	31171
976	2	5-(B GİRİŞ)	6	1.KAT	DAİRE	782	415434	315	31172
976	2	5-(B GİRİŞ)	7	2.KAT	DAİRE	730	415434	315	31173
976	2	5-(B GİRİŞ)	8	2.KAT	DAİRE	782	415434	315	31174
976	2	5-(B GİRİŞ)	9	3.KAT	DAİRE	730	415434	315	31175
976	2	5-(B GİRİŞ)	10	3.KAT	DAİRE	784	415434	315	31176
976	2	5-(B GİRİŞ)	11	4.KAT	DAİRE	732	415434	315	31177
976	2	5-(B GİRİŞ)	12	4.KAT	DAİRE	786	415434	315	31178
976	2	5-(B GİRİŞ)	13	5.KAT	DAİRE	734	415434	315	31179
976	2	5-(B GİRİŞ)	14	5.KAT	DAİRE	788	415434	315	31180
976	2	5-(B GİRİŞ)	15	6.KAT	DAİRE	736	415434	315	31181
976	2	5-(B GİRİŞ)	16	6.KAT	DAİRE	790	415434	315	31182
976	2	5-(B GİRİŞ)	17	7.KAT	DAİRE	738	415434	315	31183
976	2	5-(B GİRİŞ)	18	7.KAT	DAİRE	792	415434	315	31184
976	2	5-(B GİRİŞ)	19	8.KAT	DAİRE	740	415434	315	31185
976	2	5-(B GİRİŞ)	20	8.KAT	DAİRE	794	415434	315	31186
976	2	5-(B GİRİŞ)	21	9.KAT	DAİRE	742	415434	315	31187
976	2	5-(B GİRİŞ)	22	9.KAT	DAİRE	796	415434	315	31188
976	2	5-(B GİRİŞ)	23	10.KAT	DAİRE	746	415434	315	31189
976	2	5-(B GİRİŞ)	24	10.KAT	DAİRE	800	415434	315	31190
976	2	5-(B GİRİŞ)	25	11.KAT	DAİRE	750	415434	315	31191
976	2	5-(B GİRİŞ)	26	11.KAT	DAİRE	806	415434	315	31192
976	2	5-(B GİRİŞ)	27	12.KAT	DAİRE	756	415434	315	31193
976	2	5-(B GİRİŞ)	28	12.KAT	DAİRE	810	415434	315	31194
976	2	5-(B GİRİŞ)	29	13.KAT	DAİRE	760	415434	315	31195
976	2	5-(B GİRİŞ)	30	13.KAT	DAİRE	814	415434	315	31196
976	2	6	1	1.BODRUM	DAİRE	702	415434	315	31197
976	2	6	2	1.BODRUM	DAİRE	656	415434	315	31198
976	2	6	3	ZEMİN	DAİRE	454	415434	315	31199
976	2	6	4	ZEMİN	DAİRE	710	415434	315	31200
976	2	6	5	ZEMİN	DAİRE	720	415434	315	31201
976	2	6	6	ZEMİN	DAİRE	476	415434	316	31202
976	2	6	7	1.KAT	DAİRE	428	415434	316	31203
976	2	6	8	1.KAT	DAİRE	712	415434	316	31204
976	2	6	9	1.KAT	DAİRE	722	415434	316	31205
976	2	6	10	1.KAT	DAİRE	436	415434	316	31206
976	2	6	11	2.KAT	DAİRE	496	415434	316	31207
976	2	6	12	2.KAT	DAİRE	712	415434	316	31208

976	2	6	13	2.KAT	DAÏRE	722	415434	316	31209
976	2	6	14	2.KAT	DAÏRE	504	415434	316	31210
976	2	6	15	3.KAT	DAÏRE	498	415434	316	31211
976	2	6	16	3.KAT	DAÏRE	714	415434	316	31212
976	2	6	17	3.KAT	DAÏRE	724	415434	316	31213
976	2	6	18	3.KAT	DAÏRE	506	415434	316	31214
976	2	6	19	4.KAT	DAÏRE	498	415434	316	31215
976	2	6	20	4.KAT	DAÏRE	714	415434	316	31216
976	2	6	21	4.KAT	DAÏRE	724	415434	316	31217
976	2	6	22	4.KAT	DAÏRE	506	415434	316	31218
976	2	6	23	5.KAT	DAÏRE	500	415434	316	31219
976	2	6	24	5.KAT	DAÏRE	716	415434	316	31220
976	2	6	25	5.KAT	DAÏRE	726	415434	316	31221
976	2	6	26	5.KAT	DAÏRE	508	415434	316	31222
976	2	6	27	6.KAT	DAÏRE	502	415434	316	31223
976	2	6	28	6.KAT	DAÏRE	718	415434	316	31224
976	2	6	29	6.KAT	DAÏRE	728	415434	316	31225
976	2	6	30	6.KAT	DAÏRE	510	415434	316	31226
976	2	6	31	7.KAT	DAÏRE	502	415434	316	31227
976	2	6	32	7.KAT	DAÏRE	720	415434	316	31228
976	2	6	33	7.KAT	DAÏRE	730	415434	316	31229
976	2	6	34	7.KAT	DAÏRE	510	415434	316	31230
976	2	6	35	8.KAT	DAÏRE	504	415434	316	31231
976	2	6	36	8.KAT	DAÏRE	722	415434	316	31232
976	2	6	37	8.KAT	DAÏRE	732	415434	316	31233
976	2	6	38	8.KAT	DAÏRE	512	415434	316	31234
976	2	6	39	9.KAT	DAÏRE	506	415434	316	31235
976	2	6	40	9.KAT	DAÏRE	724	415434	316	31236
976	2	6	41	9.KAT	DAÏRE	734	415434	316	31237
976	2	6	42	9.KAT	DAÏRE	514	415434	316	31238
976	2	6	43	10.KAT	DAÏRE	510	415434	316	31239
976	2	6	44	10.KAT	DAÏRE	728	415434	316	31240
976	2	6	45	10.KAT	DAÏRE	738	415434	316	31241
976	2	6	46	10.KAT	DAÏRE	518	415434	316	31242
976	2	6	47	11.KAT	DAÏRE	512	415434	316	31243
976	2	6	48	11.KAT	DAÏRE	732	415434	316	31244
976	2	6	49	11.KAT	DAÏRE	742	415434	316	31245
976	2	6	50	11.KAT	DAÏRE	520	415434	316	31246
976	2	6	51	12.KAT	DAÏRE	516	415434	316	31247
976	2	6	52	12.KAT	DAÏRE	736	415434	316	31248
976	2	6	53	12.KAT	DAÏRE	746	415434	316	31249
976	2	6	54	12.KAT	DAÏRE	524	415434	316	31250
976	2	6	55	13.KAT	DAÏRE	734	415434	316	31251
976	2	6	56	13.KAT	DAÏRE	744	415434	316	31252
976	2	7	1	ZEMİN	DAÏRE	468	415434	316	31253
976	2	7	2	ZEMİN	DAÏRE	708	415434	316	31254
976	2	7	3	ZEMİN	DAÏRE	656	415434	316	31255
976	2	7	4	ZEMİN	DAÏRE	474	415434	316	31256
976	2	7	5	1.KAT	DAÏRE	428	415434	316	31257
976	2	7	6	1.KAT	DAÏRE	710	415434	316	31258

976	2	7	7	1.KAT	DAİRE	720	415434	316	31259
976	2	7	8	1.KAT	DAİRE	434	415434	316	31260
976	2	7	9	2.KAT	DAİRE	494	415434	316	31261
976	2	7	10	2.KAT	DAİRE	710	415434	316	31262
976	2	7	11	2.KAT	DAİRE	720	415434	316	31263
976	2	7	12	2.KAT	DAİRE	502	415434	316	31264
976	2	7	13	3.KAT	DAİRE	496	415434	316	31265
976	2	7	14	3.KAT	DAİRE	712	415434	316	31266
976	2	7	15	3.KAT	DAİRE	722	415434	316	31267
976	2	7	16	3.KAT	DAİRE	504	415434	316	31268
976	2	7	17	4.KAT	DAİRE	496	415434	316	31269
976	2	7	18	4.KAT	DAİRE	712	415434	316	31270
976	2	7	19	4.KAT	DAİRE	722	415434	316	31271
976	2	7	20	4.KAT	DAİRE	504	415434	316	31272
976	2	7	21	5.KAT	DAİRE	498	415434	316	31273
976	2	7	22	5.KAT	DAİRE	714	415434	316	31274
976	2	7	23	5.KAT	DAİRE	724	415434	316	31275
976	2	7	24	5.KAT	DAİRE	506	415434	316	31276
976	2	7	25	6.KAT	DAİRE	500	415434	316	31277
976	2	7	26	6.KAT	DAİRE	716	415434	316	31278
976	2	7	27	6.KAT	DAİRE	726	415434	316	31279
976	2	7	28	6.KAT	DAİRE	508	415434	316	31280
976	2	7	29	7.KAT	DAİRE	502	415434	316	31281
976	2	7	30	7.KAT	DAİRE	718	415434	316	31282
976	2	7	31	7.KAT	DAİRE	728	415434	316	31283
976	2	7	32	7.KAT	DAİRE	510	415434	316	31284
976	2	7	33	8.KAT	DAİRE	502	415434	316	31285
976	2	7	34	8.KAT	DAİRE	720	415434	316	31286
976	2	7	35	8.KAT	DAİRE	730	415434	316	31287
976	2	7	36	8.KAT	DAİRE	510	415434	316	31288
976	2	7	37	9.KAT	DAİRE	504	415434	316	31289
976	2	7	38	9.KAT	DAİRE	722	415434	316	31290
976	2	7	39	9.KAT	DAİRE	732	415434	316	31291
976	2	7	40	9.KAT	DAİRE	512	415434	316	31292
976	2	7	41	10.KAT	DAİRE	508	415434	316	31293
976	2	7	42	10.KAT	DAİRE	726	415434	316	31294
976	2	7	43	10.KAT	DAİRE	736	415434	316	31295
976	2	7	44	10.KAT	DAİRE	516	415434	316	31296
976	2	7	45	11.KAT	DAİRE	510	415434	316	31297
976	2	7	46	11.KAT	DAİRE	730	415434	316	31298
976	2	7	47	11.KAT	DAİRE	740	415434	316	31299
976	2	7	48	11.KAT	DAİRE	520	415434	316	31300
976	2	7	49	12.KAT	DAİRE	514	415434	317	31301
976	2	7	50	12.KAT	DAİRE	734	415434	317	31302
976	2	7	51	12.KAT	DAİRE	744	415434	317	31303
976	2	7	52	12.KAT	DAİRE	522	415434	317	31304
976	2	7	53	13.KAT	DAİRE	742	415434	317	31305
976	2	7	54	13.KAT	DAİRE	752	415434	317	31306

(*) Parseller üzerinde inşaatı devam eden proje için kat irtifakı kurulmuş olup, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu kayıt sisteminden temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı. 06.04.2017 tarihli.

Serhler Bölümü:

- 1,-TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1,-TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi)

Not: TEDAŞ lehine olan kira şerhi bölgedeki rutin uygulama olup, taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazlar tapudaki niteliğine göre arsa vasfındadır, fiili kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak arsa niteliğinde olup üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin yasal izinleri alınmış ve değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat işleri başlanmış, kat irtifakı tesis edilmiş ancak henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu nedenle portföyde de proje olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

Tapu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazlar sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

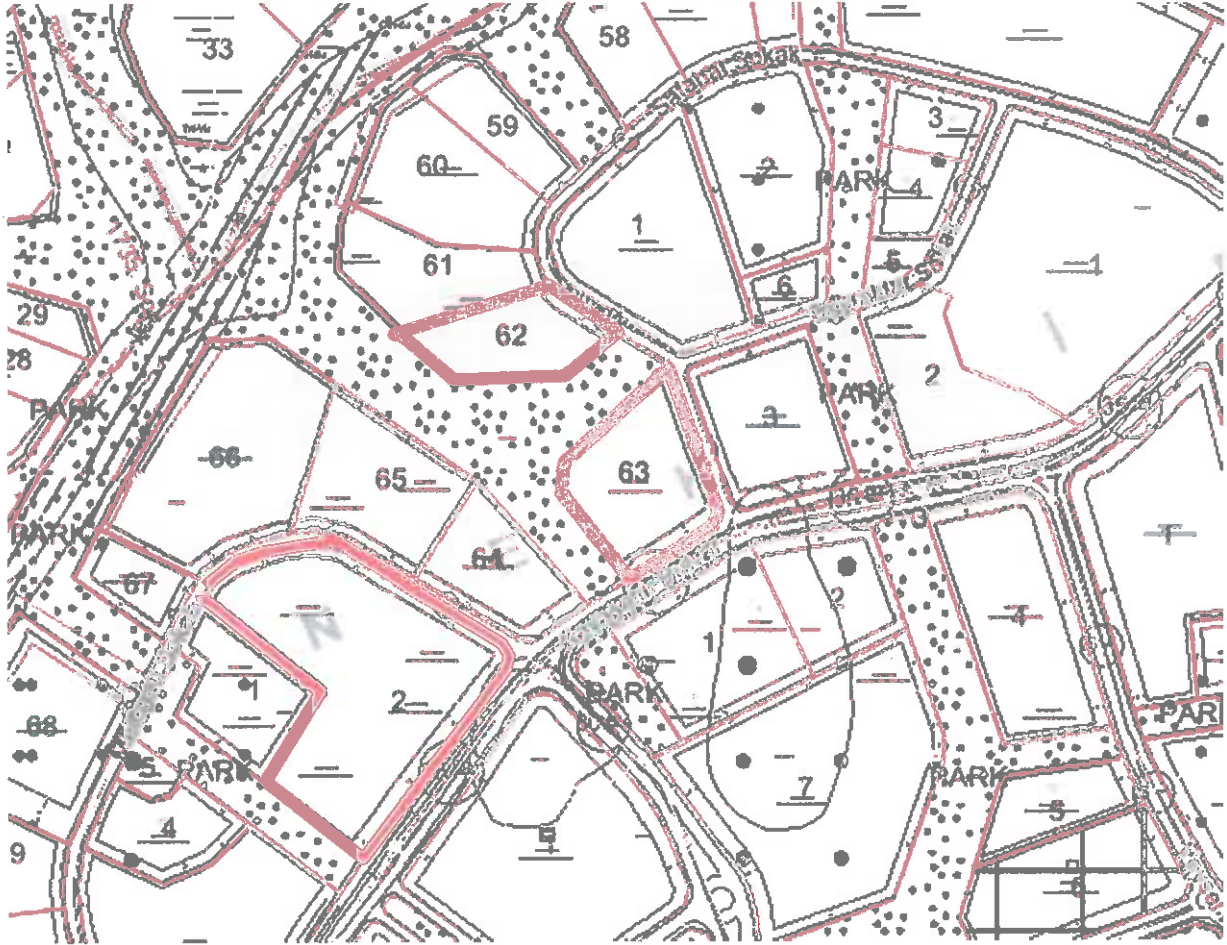
Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

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

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

Başakşehir Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parseller 22.04.2016 – 15.08.2016 – 26.12.2016 – 13.06.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir. Parseller ayrıca rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadırlar. Parsellerin yapılaşma şartları aşağıda tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	LEJANTI	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YAPILAŞMA ŞARTI
443	62 (Eski 44)	Konut	11.327,51	Emsal: 1,35 ve Hmax: Serbest
443	63 (Eski 45)	Konut	17.343,21	Emsal: 1,70 ve Hmax: Serbest
976 (Eski 882)	2 (Eski 1)	Konut	44.036,00	Emsal: 1,70 ve Hmax: Serbest



(* **Emsal (E)**: Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade etmektedir. Bu hesaba dahil edilmeyen kullanımlar ise;

- Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,
- Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar ve çatı bahçeleri,
- Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,
- Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m²'si,
- Atrium ve galeri boşlukları,
- Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın 100 m²'si,
- Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın 200 m²'si,
- Bina için gerekli minimum sığınak alanı,
- Ticari amaç içermeyen, bodrum veya zemin kattaki ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 75 m²'si,
- Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan otopark alanları,
- Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları.

3.3.1 Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Proje bünyesinde yer alan parsellerdeki (eski ada parseller üzerinden alınmış) bloklara ait yeni yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	BLOK GİRİŞİ	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
443 / 62	1.	-	19.01.2016 / 0021	52	10.802,01	IV-A
	2.	A	19.01.2016 / 0022	18	5.239,49	IV-A
	2.	B	19.01.2016 / 0023	16	4.262,72	IV-A
	2.	C	19.01.2016 / 0024	16	4.475,81	IV-A
	OTOPARK	-	19.01.2016 / 0025	-	6.679,23	III-A
443 / 63	1.	A	19.01.2016 / 0026	147	28.329,01	V-A
	2.	A	19.01.2016 / 0027	34	7.885,95	IV-A
	2.	B	19.01.2016 / 0028	42	8.829,94	IV-A
	2.	C	19.01.2016 / 0029	29	6.761,19	IV-A
	OTOPARK	-	19.01.2016 / 0030	-	11.781,99	III-A
976 / 2	1.	A	19.01.2016 / 0031	150	28.356,78	V-A
	2.	A	19.01.2016 / 0032	151	30.367,79	V-A
	3.	-	19.01.2016 / 0033	58	11.555,04	IV-A
	4.	A	19.01.2016 / 0034	41	8.996,27	IV-A
	4.	B	19.01.2016 / 0035	44	9.021,21	IV-A
	5.	A	19.01.2016 / 0036	30	6.986,83	IV-A
	5.	B	19.01.2016 / 0037	30	6.946,40	IV-A
	6.	-	19.01.2016 / 0038	56	11.545,91	IV-A
	7.	-	19.01.2016 / 0039	54	10.689,36	IV-A
	OTOPARK	-	19.01.2016 / 0040	-	24.811,85	III-A

Proje bünyesindeki ada parsellerin alınan yapı ruhsatlarına göre toplam inşaat alanları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
443 / 62	102	31.459,26
443 / 63	252	63.588,07
976 / 2	614	149.277,44
TOPLAM	968	244.324,77

Yapı ruhsatlarına göre rapor konusu projenin ada parsel ve bloklar bazında detaylı toplam inşaat alanları ile satılabilir alan dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	BLOK GİRİŞİ	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI m ²	SATILABİLİR ALAN m ²		
443/62	1.	-	19.01.2016 / 0021	Mesken	52	8.312,61	31.459,26	21.157,27		
				Ortak Alan	-	2.489,4				
	TOPLAM				52	10.802,01				
	2.	A	19.01.2016 / 0022	Mesken	18	3.846,06				
				Ortak Alan	-	1.393,43				
	TOPLAM				18	5.239,49				
	2.	B	19.01.2016 / 0023	Mesken	16	2.951,12				
				Ortak Alan	-	1.311,60				
	TOPLAM				16	4.262,72				
	2.	C	19.01.2016 / 0024	Mesken	16	3.418,72				
Kapıcı Dairesi				1	72,7					
Ortak Alan				-	984,39					
TOPLAM				16	4.475,81					
OTOPARK	-	19.01.2016 / 0025	Ortak Alan	-	6.679,23					
TOPLAM				102						

ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	BLOK GİRİŞİ	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI m ²	SATILABİLİR ALAN m ²		
443/63	1.	A	19.01.2016 / 0026	Mesken	138	18.180,88	63.588,07	43.881,43		
				Ofis ve İş Yeri	9	2.742,47				
				Kapıcı Dairesi	1	36,05				
				Ortak Alan	-	7.369,61				
	TOPLAM				147	28.329,01				
	2.	A	19.01.2016 / 0027	Mesken	34	5.673,47				
				Kapıcı Dairesi	2	101,09				
				Ortak Alan	-	2.111,39				
	TOPLAM				34	7.885,95				
	2.	B	19.01.2016 / 0028	Mesken	42	6.517,46				
Ortak Alan				-	2.312,48					
TOPLAM				42	8.829,94					
2.	C	19.01.2016 / 0029	Mesken	29	4.877,90					
			Ortak Alan	-	1.883,29					
TOPLAM				29	6.761,19					
OTOPARK	-	19.01.2016 / 0030	Ortak Alan	-	11.781,99					
TOPLAM				252						

ADA / PARSEL NO	BLOK ADI	BLOK GİRİŞİ	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI m ²	SATILABİLİR ALAN m ²		
976/2	1	A	19.01.2016 / 0031	Mesken	143	19.022,53	149.277,44	109.949,94		
				Ofis ve İş Yeri	7	1.574,21				
				Kapıcı Dairesi	1	82,68				
				Ortak Alan	-	7.677,36				
	TOPLAM				150	28.356,78				
	2	A	19.01.2016 / 0032	Mesken	140	18.629,14				
				Ofis ve İş Yeri	11	3.356,51				
				Kapıcı Dairesi	5	325,50				
				Ortak Alan	-	8.056,64				
	TOPLAM				151	30.367,79				
	3	-	19.01.2016 / 0033	Mesken	58	9.319,61				
				Ortak Alan	-	2235,43				
	TOPLAM				58	11.555,04				
	4	A	19.01.2016 / 0034	Mesken	41	6.893,98				
				Ortak Alan	-	2.102,29				
	TOPLAM				41	8.996,27				
	4	B	19.01.2016 / 0035	Mesken	44	7.396,34				
				Ortak Alan	-	1.624,87				
	TOPLAM				44	9.021,21				
	5	A	19.01.2016 / 0036	Mesken	30	5.564,34				
				Ortak Alan	-	1.422,49				
	TOPLAM				30	6.986,83				
	5	B	19.01.2016 / 0037	Mesken	30	5.564,34				
				Ortak Alan	-	1.382,06				
TOPLAM				30	6.946,40					
6	-	19.01.2016 / 0038	Mesken	56	9.030,06					
			Ortak Alan	-	2.515,85					
TOPLAM				56	11.545,91					
7	-	19.01.2016 / 0039	Mesken	54	8.672,66					
			Ortak Alan	-	2.016,70					
				54	10.689,36					
OTOPARK	-	19.01.2016 / 0040	Ortak Alan	-	24.811,85					
TOPLAM					614					

Değerleme çalışması yukarıda belirtilen yapı ruhsatlarındaki alanlar dikkate alınarak yapılmıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılacak değer farklı olacaktır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

976 ada 2 no'lu parseldeki projenin yapı denetim işleri Güneşli Mahallesi, Bağlar Sokak, No: 12, Daire: 1 Bağcılar / İstanbul adresinde konumlu olan Fedatari Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

443 ada 62 ve 63 no'lu parsellerdeki projenin yapı denetim işleri Atatürk Mahallesi, 49. Ada, Kamelya 1-4, Daire: 7, Ataşehir / İstanbul adresinde konumlu olan Turkuaz Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parseller üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

- Konu parseller T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken 23.06.2014 tarihinde mülkiyetlerin Emlak Konut GYO A.Ş.'ne geçtiği tespit edilmiştir.

- Daha sonradan parseller yeniden İmar uygulaması görmüş ve son ada parsel numaralarını almıştır.

Eski Ada / Parsel No	Yeni Ada / Parsel No
443 / 44	443 / 62
443 / 45	443 / 63
882 / 1	976 / 2

- Taşınmazlar için 06.04.2017 tarihinde kat irtifakı tesis edildiği ancak mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar planında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir;

09.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon İmar Planı kapsamında iken kısmen 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı”, kısmen 1/1000 ölçekli 15.08.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamına alınmıştır.

08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012-3573 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile konu parselleri de kapsayan alan Yeni Yerleşim Alanı – Rezerv Yapı Alanı içerisine alınmıştır. Rapora konu parseller Bakanlık Makamının 19.11.2015 tarih 18736 sayılı oluru ile revize edilen Rezerv Yapı Alan sınırları içinde yer almaktadır.

Konu gayrimenkuller 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin 1 numaralı fıkrasının (c) bendi kapsamında “Rezerv Yapı Alanı”nda kalmaktadır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayaşehir Mahallesi, Kayaşehir Bulvarı'nda 3 ayrı parsel üzerinde 443 ada 62 parsel, 443 ada 63 parsel ve 976 ada 2 parseller üzerinde konumlanmış olan Avrupa Konutları Başakşehir Projesidir.

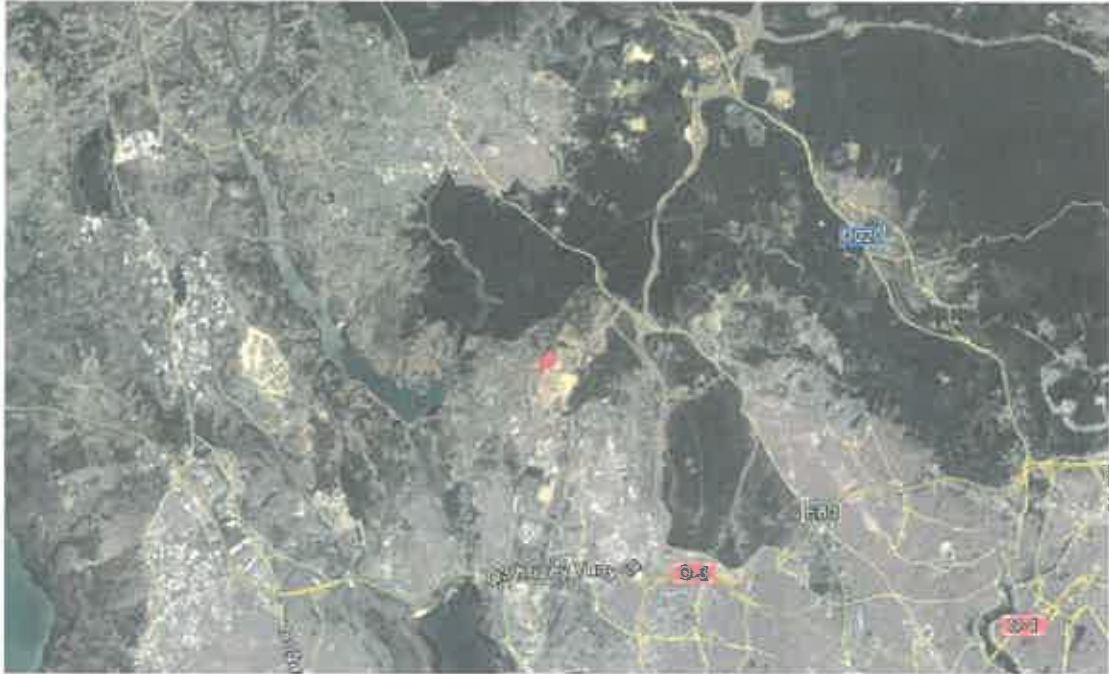
Projeye ulaşım; TEM Otoyolu üzerinden Mahmutbey kavşağından yan yolda devam edilir Mall Of İstanbul AVM geçildikten sonra başlayan Olimpiyat Stadyumu Yolu Caddesi üzerinde kuzey istikametinde giderken bu caddeyi takiben başlayan Kayaşehir Bulvarı'na devam edilmek suretiyle sağlanmaktadır.

Projenin yakın çevresinde konumlandığı bölgede genellikle boş parseller ile sanayi sitelerinde sanayi yapılaşmaları bulunmaktadır. Ayrıca son yıllarda düzenli konut yapılaşması da başlamıştır. Yakın çevresinde; Evvel İstanbul, Adım İstanbul, Nidapark Başakşehir, Avrupa Konutları, Park Maveria projeleri, Ağaoğlu My World Europe ve TOKİ Kayabaşı konutları yer almakta olup, daha uzak mesafede Mall Of İstanbul AVM, Atatürk Olimpiyat Köyü, Masko ve Keresteciler Sanayi Sitesi ile İkitelli OSB yer almaktadır.

Proje; TEM Otoyolu'na 6,75 km, Atatürk Olimpiyat Köyü'ne 4 km, 3. Havalimanı Projesi'ne ise 18 km mesafededir.

Konumu, bölgenin gelişme potansiyelinin bulunması, 3. Havalimanı Projesi'ne ve Kuzey Marmara Otoyolu Projesi'ne yakın konumu taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



4.2 PROJE PARSELLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Konu proje 3 ayrı parsel üzerinde konumlanmıştır. Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
443 / 62	11.327,51
443 / 63	17.343,21
976 / 2	44.036,00
TOPLAMI	72.706,72

- Parseller üzerinde hali hazırda Avrupa Konutları Başakşehir projesi inşası devam etmektedir.
- Parseller az eğimli ve kısmen engebeli bir topografik yapıdadır.
- Parseller yamuğa benzer bir geometrik yapıdadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

4.3 PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ortaklığı arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 876.000.000 TL + KDV

Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 40

Arsa Satış Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 350.400.000,-TL

- Proje kapsamında hâlihazırda parseller üzerindeki projenin tüm ruhsatları alınmıştır.
- 443 ada 62 parsel üzerinde 2 adet Blok (1. Blok, 2. Blok A, B ve C girişleri) 443 ada 63 parsel üzerinde 2 adet Blok (1. Blok A girişi, 2. Blok A, B ve C girişleri) ve 976 ada 2 parsel üzerinde 7 adet Blok (1. Blok A girişi, 2. Blok A girişi, 3. Blok, 4. Blok A ve B girişleri, 5. Blok A ve B girişleri, 6. Blok ve 7. Blok) olmak üzere toplamda projede 9 adet blok olarak planlanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı ruhsatları alınmıştır.
- Hâlihazırda proje bünyesinde; blokların inşaatları bitmiş olup ince işçiliklerin devam ettiği görülmüştür. Projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 80 mertebesinde.

- o Parseller üzerindeki projeye ait yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	BLOK GİRİŞİ	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
443 / 62	1.	-	19.01.2016 / 0021	52	10.802,01	IV-A
	2.	A	19.01.2016 / 0022	18	5.239,49	IV-A
	2.	B	19.01.2016 / 0023	16	4.262,72	IV-A
	2.	C	19.01.2016 / 0024	16	4.475,81	IV-A
	OTOPARK	-	19.01.2016 / 0025	-	6.679,23	III-A
443 / 63	1.	A	19.01.2016 / 0026	147	28.329,01	V-A
	2.	A	19.01.2016 / 0027	34	7.885,95	IV-A
	2.	B	19.01.2016 / 0028	42	8.829,94	IV-A
	2.	C	19.01.2016 / 0029	29	6.761,19	IV-A
	OTOPARK	-	19.01.2016 / 0030	-	11.781,99	III-A
976 / 2	1.	A	19.01.2016 / 0031	150	28.356,78	V-A
	2.	A	19.01.2016 / 0032	151	30.367,79	V-A
	3.	-	19.01.2016 / 0033	58	11.555,04	IV-A
	4.	A	19.01.2016 / 0034	41	8.996,27	IV-A
	4.	B	19.01.2016 / 0035	44	9.021,21	IV-A
	5.	A	19.01.2016 / 0036	30	6.986,83	IV-A
	5.	B	19.01.2016 / 0037	30	6.946,40	IV-A
	6.	-	19.01.2016 / 0038	56	11.545,91	IV-A
	7.	-	19.01.2016 / 0039	54	10.689,36	IV-A
	OTOPARK	-	19.01.2016 / 0040	-	24.811,85	III-A
TOPLAM				968	244.324,78	

Projenin ada parsel bazında yapı ruhsatlarına göre toplam inşaat alanları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	TOPLAM İNŞAAT ALANI
443 / 44	31.459,26
443 / 55	63.588,07
882 / 1	149.277,44
TOPLAM	244.324,77

- o Projedeki toplam satılabilir alan dağılımı ada parsel bazında sunulmuştur.

KONUT		
ADA / PARSEL NO	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI m ²
443 / 62	102	21.157,27
443 / 63	243	41.506,37
976 / 2	596	105.027,52
TOPLAMI	941	167.691,16
DÜKKÂN		
ADA / PARSEL NO	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI m ²
443 / 63	9	2.375,06
976 / 2	18	4.922,42
TOPLAMI	27	7.297,48

- o Proje bünyesindeki konutların ada parsel bazında bloklara göre brüt kullanım alan dağılımı aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK	BLOK GİRİŞ	TİP	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
443 / 62	1	-	2+1	132,07 - 149,99	5	52
			3+1	163 - 189,64	21	
			4+1	201,23 - 201,67	26	
	2	A	3+1	211,40	9	18
			4+1	277,78	9	
	2	B	4+1	215,51	16	16
	2	C	4+1	211,51	8	16
			5+1	277,92	8	
GENEL TOPLAM						102

ADA / PARSEL NO	BLOK	BLOK GİRİŞ	TİP	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
443 / 63	1	-	2+1	103,98 - 143,42	52	138
			3+1	168,29 - 178,80	86	
	2	A	3+1	179,02 - 180,18	23	34
			4+1	223,31	11	
	2	B	3+1	178,46 - 179,62	42	42
	2	C	3+1	178,55 - 205,38	20	29
			4+1	222,73	9	
GENEL TOPLAM						243

ADA / PARSEL NO	BLOK	BLOK GİRİŞ	TİP	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
443 / 63	1	-	Depolu Dükân	114,19 - 317,55	4	9
			Dükân	174,45 - 323,20	5	
GENEL TOPLAM						9

ADA / PARSEL NO	BLOK	BLOK GİRİŞ	TİP	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
976 / 2	1	A	2+1	124,13 - 149,75	54	143
			3+1	173,19 - 178,99	89	
	2	A	2+1	124,69 - 135,81	52	140
			3+1	174,45 - 179,98	88	
	3	-	2+1	131,71 - 146,32	4	58
			3+1	162,19 - 187,94	25	
			4+1	200,17 - 200,83	29	
	4	A	3+1	177,96 - 179,87	27	41
			4+1	217,69 - 221,84	14	
	4	B	3+1	177,86 - 179,76	29	44
			4+1	214,79 - 221,71	15	
	5	A	1+1	107,02	1	30
			4+1	213,19 - 226,09	29	
	5	B	1+1	107,02	1	30
			4+1	213,19 - 226,09	29	
	6	-	2+1	132,22 - 146,95	4	56
			3+1	162,80 - 188,63	23	
			4+1	200,83 - 201,61	29	
	7	-	2+1	131,81 - 146,49	4	54
3+1			162,29 - 188,05	23		
4+1			200,21 - 200,99	27		
GENEL TOPLAM						596

ADA / PARSEL NO	BLOK	BLOK GİRİŞ	TİP	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
976 / 2	1	A	Depolu Dükkan	139,48 - 381,64	7	7
	2	A	Depolu Dükkan	139,49 - 445,81	11	11
GENEL TOPLAM						18

Not: Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumdan) bu raporda gelir indirgeme yöntemi ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları ve yasal izinleri de dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde **"bünyesinde ticari üniteler barındıran elit bir konut projesi"** inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

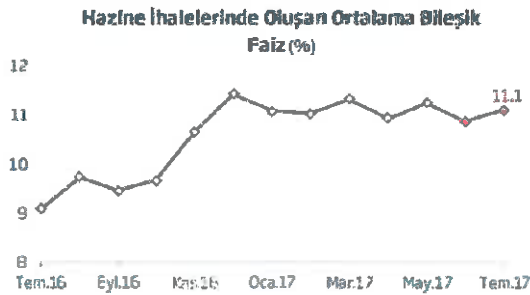
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

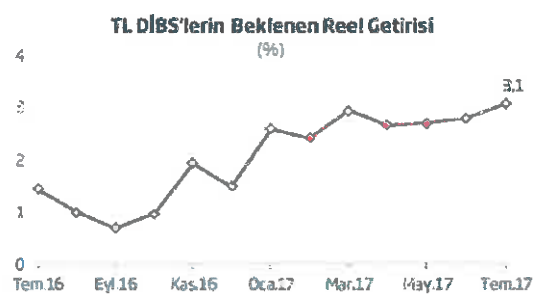
5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibariyle % 11,5'lar mertebelerine kadar çıkmıştır.



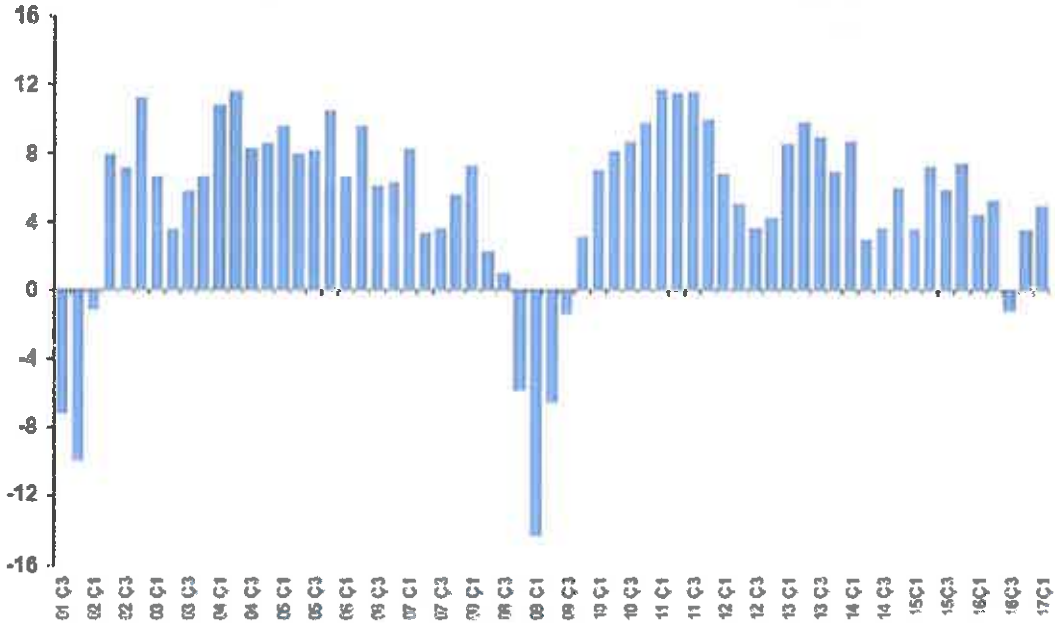
Kaynak: TCMB, İş Bankası, Datastream



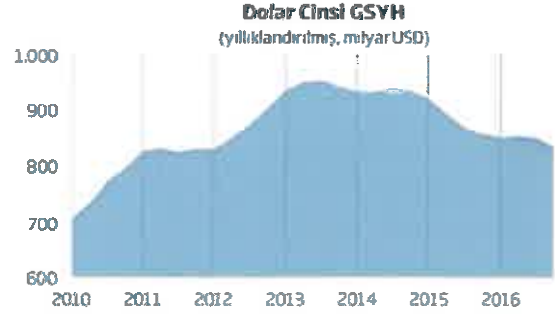
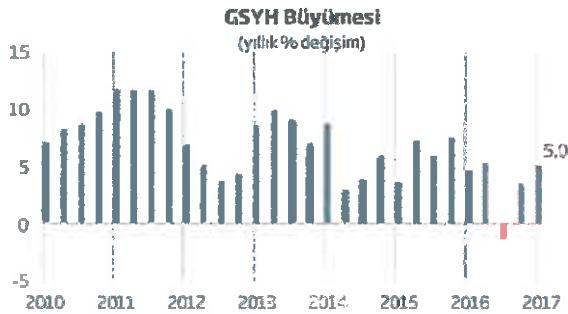
5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılı içinse yaklaşık % 5'lik bir büyüme hızı öngörülmektedir.

Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)
(Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100.Yüzde Değişim)

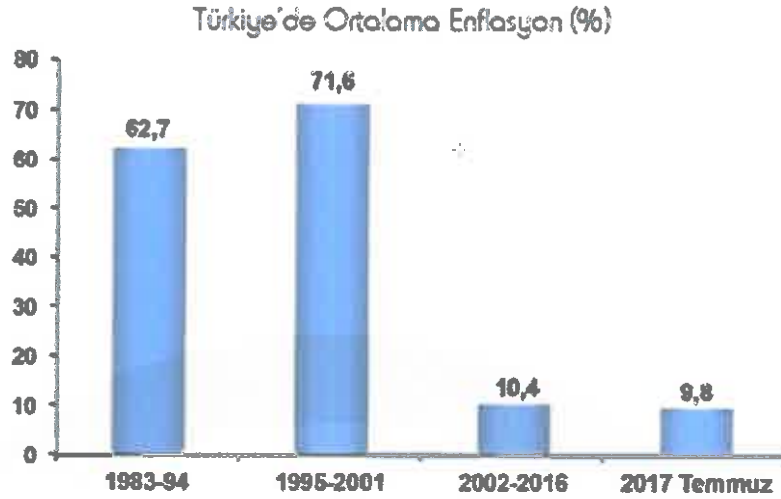


Kaynak: TÜİK



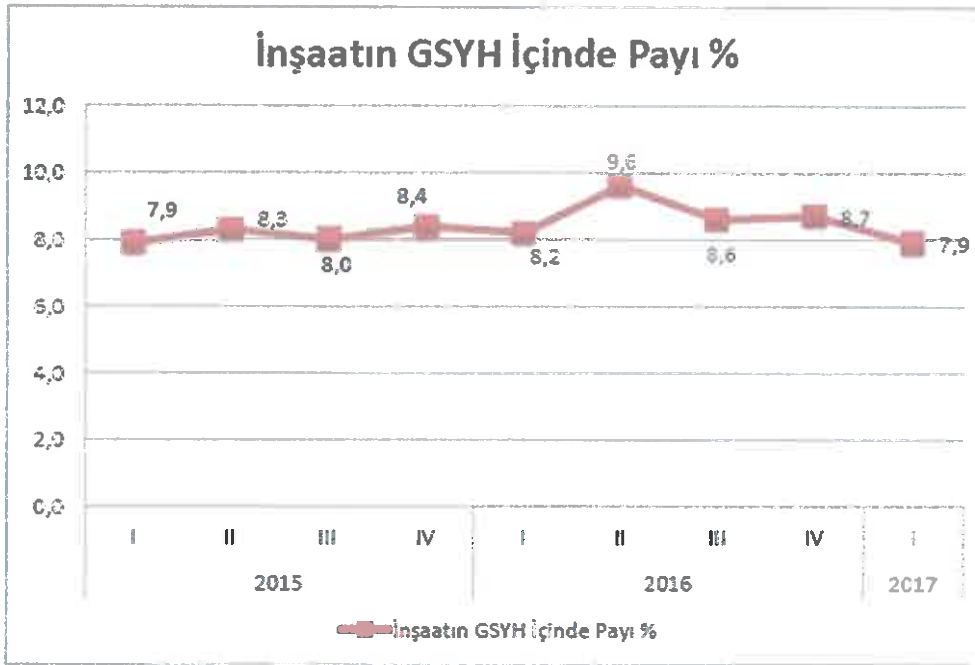
Kaynak: TÜİK İç Banklar

Ağustos 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Temmuz ayında ortalama enflasyon % 9,8 olarak gerçekleşmiştir.



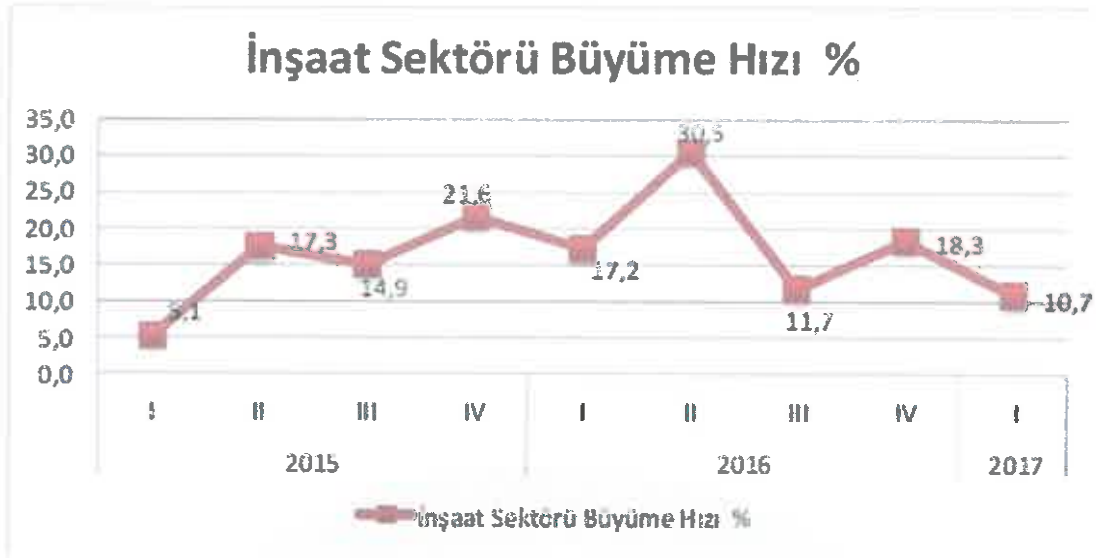
Kaynak TÜİK

5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri



2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengeyi bulmuştur. 2017 yılı I. çeyreğinde inşaat sektörünün aldığı pay 2016 yılına göre bir miktar azalmıştır. Bu oranın yıl sonuna doğru 2016 yılını yakalaması beklenmektedir.

İnşaat Sektörü Büyüme Oranları



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'in % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'in oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,16 oranında artarak 770.232 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 132.439 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 84.788 konut satışı ile Ankara, 46.848 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 51 konut ile Hakkari, 78 konut ile Ardahan ve 276 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değeri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Ayrıntıları (2014-2016 Yılları)

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015 ⁽ⁱ⁾	2014 ⁽ⁱ⁾	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 952	130 541	5,5	-10,6
Yüzölçümü (m ²)	202 521 341	188 472 301	228 653 620	7,3	-14,6
Değer (TL)	184 172 960 675	159 576 743 327	176 001 925 169	15,4	-9,3
Daire sayısı	988 110	891 789	1 031 754	10,6	-13,6

(i) Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verilen revize edilmiştir

2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları
(2005=100), II. Çeyrek Nisan-Haziran, 2017

	(%)					
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

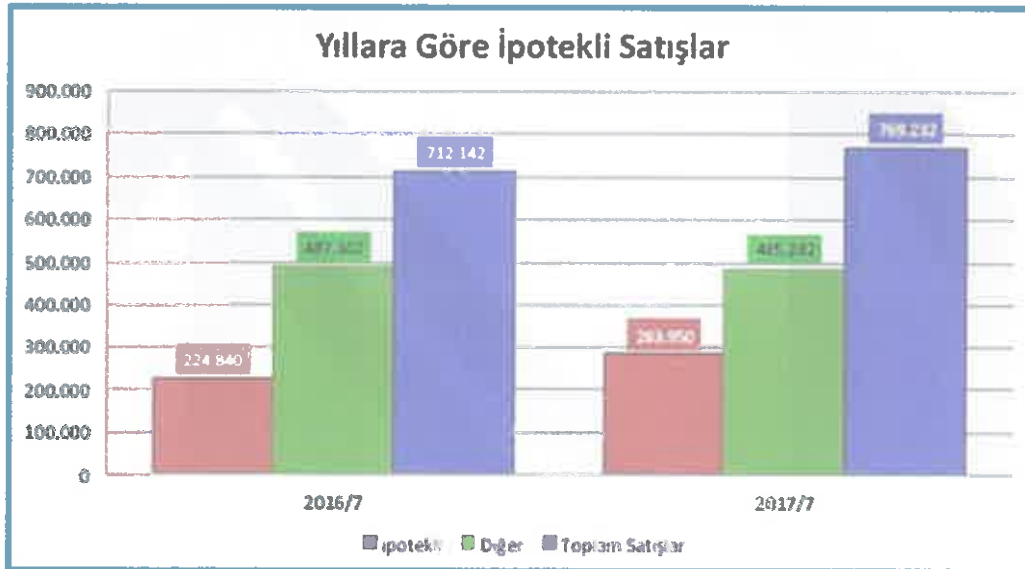
Kaynak: TÜİK

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullandırılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları(Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları(Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

Satış Türleri	Ortalama Satış (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamı	2016 Yılı Satış Rakamı	2016 Ocak-Temmuz	2017 Ocak-Temmuz
Toplam Satışlar	1116.240	1.289.320	1.341.453	712.142	770.232
İpotekli Satışlar	369.720	434.388	449.508	224.840	283.950
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	487.302	486.282

2017 yılı ilk yedi ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 58.090 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.110 adet daha fazla gerçekleşmiştir.



Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,71 artarak 241,07 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Haziran ayında 2027,46 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde yeni konutlar fiyat endeksi(YKFE) 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,45 artarak 228,27 seviyesine ulaşmıştır.

Konut Fiyat Endeksi Değişimi (Haziran 2016 - Haziran 2017)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Haziran 16	213,89	0,92	13,87
Temmuz 16	217,41	1,65	13,98
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	230,4	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,07	0,98	12,71

Kaynak: TCMB

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 0,17, 0,43 ve 1,98 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 8,41, 9,08 ve 17,99 oranlarında artış göstermiştir.

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- o FED’in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- o Türkiye’nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- o Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıran olması.

Fırsatlar:

- o Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- o Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- o Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- o Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- o Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20’ye indirilmesi,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi birçok teşvikle konut satışlarının sayısının artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2016 yılı itibarıyla nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. 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.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise

tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Başakşehir İlçesi

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir.

2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. etap ve 5. etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.

2016 yılı itibarıyla nüfusu 369.810 kişidir.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. 07 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı-Başakşehir-Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Kartal'a kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, Ispartakule deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Fatih Terim Stadyumu bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

İlçedeki en önemli ekonomik faaliyet alanı İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisindeki sanayi işletmeleridir.

Kuzey Marmara Otoyolu ilçe sınırları içerisinde geçmektedir.

5.3 GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Bölgede benzer nitelikte satılık parsellerin yok denecek kadar az olması,
- o İmar durumu,
- o Proje için yasal izinlerin alınmış olması,
- o Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
Fiziksel Özellikler ve Haklar	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda arsanın pazar değerinin tespitinde kira getiren emsaller bulunmamakta olup gelir yaklaşımı yönteminin uygulanması amacıyla geliştirilecek projenin analizinde kullanılabilecek satılık gayrimenkuller sunulmuştur. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmayan kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgede Satışı Gerçekleşmiş ve Satışta Olan Arsalar



1. Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede "Konut Alanı" lejantına sahip 1361 ada 14 parsel no'lu 2.341,29 m² yüzölçümlü arsanın 5.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz rezerv yapı alanı içerisinde yer almakta olup, hali hazırda imara kapalı olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri ~ 2.135,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 711 34 75
2. Ziya Gökalp Mahallesi sınırlarında Abdullah Paşa Bulvarına cepheli "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantında Emsal (E):1,00 ve Hmax: 10 m yapılaşma şartlarına sahip 4.500 m² yüzölçümlü arsa için 4.670.000,-USD istenmektedir. Not: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı lejantında kalan parsellerin Ticari imarlı parselleri de kapsadığı öğrenilmiştir. (m² birim satış değeri ~ 1.035,-USD / ~ 4.005,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (536) 441 44 53
3. Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede "Konut Alanı" lejantına sahip 203 ada 5 parseldeki 31.417,80 m² alanlı 203 ada 5 parsel için 63.000.000,-TL istenmektedir. Taşınmaz için ciddi pazarlık payının olduğu ifade edilmiştir. Emsal taşınmaz rezerv yapı alanı içerisinde yer almakta olup, hali hazırda imara kapalı olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri ~ 2.005,-TL)
İlgilisi: Altın Emlak / 0 (533) 769 33 33
4. Taşınmazlara yakın konumda yer alan Kayabaşı mevkiinde bulunan 20.396,70 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Turizm Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip 984 ada 1 no'lu parsel 30 Mayıs 2017 tarihinde KDV hariç 57.000.000,-TL bedel ile satılmıştır. (m² birim satış değeri ~ 2.795,-TL)

5. Taşınmazlara yakın konumda yer alan Kayabaşı mevkiinde bulunan 12.952,22 m² yüzölçümlü, "Özel İlköğretim Tesis Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00, H:Serbest" yapılaşma hakkına sahip 996 ada 2 no'lu parsel TOKİ tarafından bu yıl içerisinde 22.019.000,-TL bedelle satılmıştır. (m² birim satış değeri ~ 1.700,-TL)

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB alış kuru 1,-USD = 3,8684 TL'dir.

Bölgedeki nitelikli konut projeleri



Proje Adı	Evvel İstanbul		
Arsa Alanı	40.121,18 m ²		
Ünite Sayısı	678		
m² aralıkları	63 - 223 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Nisan - 2018		
Proje Konusu	Konut, Dükkan		
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1		
SATIŞ OFİSİ SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	63 - 78	365.000 - 550.000	6.535
2+1	84 - 128	380.000 - 550.000	4.385
2+1 dub.	117 - 146	710.000 - 722.000	5.445
3+1	147 - 176	649.000 - 1.041.000	5.235
4+1	177 - 223	855.000 - 1.050.000	4.765
5+1	222	1.208.000	5.440
Ortalama m² Birim Değeri			5.300

İlgilisi / 0 212 924 16 16

NOVA TD RAPOR NO: 2017/6166

Proje Adı	Adım İstanbul		
Arsa Alanı	16.423,50 m ²		
Ünite Sayısı	615 Konut - 120 Ticari		
m² Aralıkları	106 - 268 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Aralık - 2017		
Proje Konusu	Konut, Dükkan		
Konut Tipleri	2+1, 3+1, 4+1, 5+1		
SATIŞ OFİSİ SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	128 - 135	625.000 - 720.000	4.885 - 5.335
3+1	164 - 207	803.000 - 1.048.000	4.895 - 5.065
4+1	189 - 217	918.000 - 1.147.000	4.855 - 5.285
4+1 dub.	216 - 217	1.124.000 - 1.147.000	5.205 - 5.285
5+1	254 - 268	1.457.000 - 1.594.000	5.735 - 5.950
5+1 dub.	263 - 264	1.553.000 - 1.641.000	5.905 - 6.215
Ortalama m² Birim Değeri			5.385

İlgilisi / 0 850 207 0 777

Proje Adı	Park Maveria 2.Etap		
Arsa Alanı	45.389,81 m ²		
Ünite Sayısı	556 Konut - 252 Ticari		
m² Aralıkları	126 - 207 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Haziran - 2018		
Proje Konusu	Konut, Dükkan		
Konut Tipleri	2+1, 3+1, 4+1		
SATIŞ OFİSİ SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	126	638.000 - 660.000	5.150
3+1	182	877.000 - 925.000	4.950
4+1	207	1.000.000 - 1.100.000	5.070
Ortalama m² Birim Değeri			5.055

İlgilisi / 444 38 25

Proje Adı	Nidapark Başakşehir		
Arsa Alanı	20.000 m ²		
Ünite Sayısı	374 konut - 48 Ticari		
m² Aralıkları	45 - 157 m ²		
Proje Teslim Tarihi	Ekim - 2017		
Proje Konusu	Konut, Rezidans		
Konut Tipleri	2+1, 3+1, 4+1		
SATIŞ OFİSİ SATIŞ BEDELLERİ			
DAİRE TİPİ	BRÜT ALAN (m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	88	485.000	5.510
3+1	175 - 193	855.000 - 995.000	4.885 - 5.155
4+1	222 - 314	1.050.000 - 2.120.000	4.730 - 6.750
Ortalama m² Birim Değeri			5.405

İlgilisi / 444 4 846

• **Avrupa Konutları Başakşehir projesinde;**

2017 yılı içerisinde satışı gerçekleşen 92 adet konutun ortalama m² birim değeri yaklaşık 4.750,-TL olarak gerçekleşmiştir.

Yakın bölgedeki satışı gerçekleşmiş ve satılık Dükkanlar:

1- Park Mevara 2.Etap projesinde;

- Zemin katta konumlu olan brüt 50,97 m² alanlı dükkan Şubat 2017 tarihinde kdv hariç 389.830,51 TL bedelle satılmıştır. (m² birim satış değeri 7.650.-TL)
- Zemin katta konumlu olan brüt 76,88 m² alanlı dükkan Şubat 2017 tarihinde kdv hariç 735.593,22 TL bedelle satılmıştır. (m² birim satış değeri 9.570.-TL)
- 1. bodrum katta konumlu olan brüt 156,84 m² alanlı dükkan Şubat 2017 tarihinde kdv hariç 1.647.457,63 TL bedelle satılmıştır. (m² birim satış değeri 10.505.-TL)

2- Evvel İstanbul projesinde 2017 yılının ilk üç ayında satışı gerçekleşen dükkanların bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	TİCARET GENEL BRÜT ALAN (m ²)	YÖNÜ	SATIŞ TARİHİ	SATIŞ FİYATI (KDV HARİÇ) (TL)	BİRİM FİYATI (TL)
A3	T1	1.BODRUM KAT	131,13	B	30.03.2017	1.501.694,92	11.450
C	T13	1.BODRUM KAT	182,42	GB	11.01.2017	2.500.000,00	13.705
A2	T13	1.BODRUM KAT	148,15	K	23.02.2017	1.101.694,92	7.435
A2	T16	ZEMİN KAT	81,40	D	23.01.2017	1.122.881,36	13.795
A2	T26	ZEMİN KAT	112,47	GD	23.02.2017	1.016.949,15	9.040
A3	T4	1.BODRUM KAT	116,16	B	30.03.2017	1.335.593,22	11.500
B1	T8	1.BODRUM KAT	445,21	KB-K	11.01.2017	4.449.152,54	9.995
ORTALAMA						10.990	

- 3- Kayaşehir AVM projesinde zemin katta konumlu brüt 400 m² alanlı pazarlanan dükkan için 5.250.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 13.125,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (545) 304 98 51
Kayaşehir AVM projesinde zemin katta konumlu brüt 205 m² alanlı pazarlanan dükkan için 2.550.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 12.440,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (533) 123 11 15
Kayaşehir AVM projesinde zemin katta konumlu brüt 72 m² alanlı pazarlanan dükkan için 635.000,-TL istenmektedir. (m² birim satış değeri ~ 8.820,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 216 22 21
- 4- Başakşehir Evlerinde Caddeye 19 metre cepheli zemin katta konumlu brüt 250 m² alanlı pazarlanan dükkan için 4.000.000,-TL istenmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 16.000,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (531) 678 90 00
Başakşehir Evlerinde Caddeye cepheli zemin katta konumlu brüt 128 m² alanlı pazarlanan dükkan için 1.500.000,-TL istenmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 11.720,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (543) 609 61 61
Başakşehir Evlerinde Caddeye cepheli zemin katta konumlu brüt 82 m² alanlı pazarlanan dükkan için 1.100.000,-TL istenmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 13.415,-TL)
İlgilisi: Emlak Ofisi / 0 (532) 324 61 39
- 5- Kayaşehir Bulvarı üzerinde zemin katta konumlu brüt 55 m² alanlı pazarlanan dükkan için 785.000,-TL istenmektedir.
(m² birim satış değeri ~ 14.275,-TL)
İlgilisi: Nida Park – Fuat Bey: 0 (542) 791 34 07

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.2 GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmamızda yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda;

- a. Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- b. Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması (arsa payı belirlenirken taşınmazların şerefiyelerinin dikkate alınmaması) sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Pazar yaklaşımı yöntemi ayrıca, gelir yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 968 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak pazar değerleri sunulmuştur.

7. BÖLÜM

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin mevcut durumdaki pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I. Arsaların değeri

II. Arsalar üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Maliyet değerinin bir diğer bileşeni de geliştirici karıdır. Ancak değerlendirme konusu projenin hâlihazır inşaat seviyesinin düşük olmasından dolayı geliştirici karı dikkate alınmamıştır.

7.1.1 Arsaların değeri:

Arsaların değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7.1.1.1 Pazar yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde arsa bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsası için m² birim değeri belirlenmiştir.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

EMSALLERİN ANALİZİ

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Arsa Emsal Analizi

Arsa emsal analizi 976 ada 2 parsel için yapılmış olup rapora konu proje parselleri bu parselde göre kendi aralarında yeniden şerefiyelendirilerek birim değerler takdir edilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m²)	2.341,29	4.500	31.417,80	20.396,7	12.952,22
m² Birim Satış Değeri (TL)	2.135	4.005	2.005	2.795	1.700
İmar durumu	Konut	Ticaret	Konut + Ticaret	Turizm + Ticaret	Özel İlköğretim
Yapılaşma şartı (Emsal vs.)	----	E: 1,00	----	E: 1,50	E: 1,00
Mülkiyet durumu düzeltmesi	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Hisseli mülkiyet % 10	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0
Lokasyon düzeltmesi	- % 5	- % 15	% 15	% 0	% 5
Büyükklük / Fiziksel özellik düzeltmesi	- % 20	- % 20	% 0	% 0	% 0
İmar durumu düzeltmesi	% 0	- % 5	% 0	- % 10	% 5
Yapılaşma şartı düzeltmesi	% 40	% 35	% 40	% 0	% 35
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 15	Var - % 15	% 0	% 0
Ayarlanmış değer (TL)	2.160	2.970	3.020	2.515	2.530
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 2.640				

Konut Emsal Analizi

	Evvel İstanbul	Adım İstanbul	Park Mavera 2.Etap	Nidapark Başakşehir	Avrupa Konutları Başakşehir
m² Birim Satış Değeri (TL)	5.300	5.385	5.055	5.405	4.750
Mevcut Kullanım Fonks.	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 5	% 0
Proje niteliği düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 10	% 0
İnşaat özellikleri düzeltmesi (Bina yaşı)	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Proje İnşaat Seviyesi düzeltmesi	- % 15	- % 5	- % 5	- % 15	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Yok
Ayarlanmış değer (TL)	4.280	4.860	4.560	5.040	4.750
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 4.700				

Dükkan Emsal Analizi

	Park Mavera 2.Etap	Evvel İstanbul	Kayaşehir AVM	Başakşehir Evleri	Emsal 5
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	9.240	10.990	11.460	13.710	14.725
Mevcut Kullanım Fonks.	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 5	% 0
İnşaat özellikleri düzeltmesi	% 0	% 0	% 5	% 20	% 10
Proje niteliği düzeltmesi	% 15	% 15	% 10	% 20	% 25
Proje İnşaat Seviyesi düzeltmesi	- % 10	- % 15	- % 15	- % 15	- % 15
Pazarlık payı	Yok	Yok	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	9.565	10.745	10.690	16.740	16.350
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 12.820				

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu proje parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak m² birim değeri ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
443	62	11.327,51	2.110	23.900.000
443	62	17.343,21	2.640	45.785.000
976	2	44.036,00	2.640	116.255.000
TOPLAM		77.327,02		185.940.000

7.1.1.2 Gelir yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu bölümde öncelikle projenin toplam pazar değeri, daha sonra ise toplam değerde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan toplam % 40 hasılat payının değeri hesaplanmıştır. Proje bir hasılat paylaşımı modeli olmasından dolayı proje maliyetine müteahhit firmaların katlanmaktadır. Bu nedenle de Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan toplam % 40 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değerini ifade etmektedir.

Projelere ilişkin veriler ve varsayımlar

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilecek proje için, mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Yapı ruhsatından elde edinilen verilere toplam inşaat alanı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	BLOK GİRİŞİ	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
443 / 62	1.	-	19.01.2016 / 0021	52	10.802,01	IV-A
	2.	A	19.01.2016 / 0022	18	5.239,49	IV-A
	2.	B	19.01.2016 / 0023	16	4.262,72	IV-A
	2.	C	19.01.2016 / 0024	16	4.475,81	IV-A
	OTOPARK	-	19.01.2016 / 0025	-	6.679,23	III-A
443 / 63	1.	A	19.01.2016 / 0026	147	28.329,01	V-A
	2.	A	19.01.2016 / 0027	34	7.885,95	IV-A
	2.	B	19.01.2016 / 0028	42	8.829,94	IV-A
	2.	C	19.01.2016 / 0029	29	6.761,19	IV-A
	OTOPARK	-	19.01.2016 / 0030	-	11.781,99	III-A
976 / 2	1.	A	19.01.2016 / 0031	150	28.356,78	V-A
	2.	A	19.01.2016 / 0032	151	30.367,79	V-A
	3.	-	19.01.2016 / 0033	58	11.555,04	IV-A
	4.	A	19.01.2016 / 0034	41	8.996,27	IV-A
	4.	B	19.01.2016 / 0035	44	9.021,21	IV-A
	5.	A	19.01.2016 / 0036	30	6.986,83	IV-A
	5.	B	19.01.2016 / 0037	30	6.946,40	IV-A
	6.	-	19.01.2016 / 0038	56	11.545,91	IV-A
	7.	-	19.01.2016 / 0039	54	10.689,36	IV-A
	OTOPARK	-	19.01.2016 / 0040	-	24.811,85	III-A
TOPLAM				968	244.324,78	

- Onaylı mimari projesine göre rapor konusu projenin ada parsel bazında tiplerine göre toplam satılabilir alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KONUT		
ADA / PARSEL NO	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI m ²
443 / 62	102	21.157,27
443 / 63	243	41.506,37
976 / 2	596	105.027,52
TOPLAMI	941	167.691,16
DÜKKÂN		
ADA / PARSEL NO	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI m ²
443 / 63	9	2.375,06
976 / 2	18	4.922,42
TOPLAMI	27	7.297,48

Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret ortaklığı arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 876.000.000 TL + KDV

Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 40

Arsa Satış Karşılığı Askeri Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 350.400.000,-TL

- Sözleşme detayında proje süresi ve inşaat porsantaj tabloları gibi detaylar sunulmuştur.
- Ayrıca rapor ekinde sunulan mahal listelerinde yer alan bilgiler mevcut inşaat maliyet bedelleri ile satış birim değerleri takdir edilirken dikkate alınmıştır.
- Hasılat paylaşımı sözleşmesi olmasından dolayı tüm maliyete müteahhit firma katlanmaktadır.

Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

- Satılabilir toplam konut alanı **167.691,16 m²**, dükkan alanı ise **7.297,48" m²**'dir.
- Emsal analizi bölümünde bu projelerdeki konutların ortalama m² satış değeri **4.700,-TL**, dükkanların ortalama m² satış değeri ise **12.820,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- Raporumuzun 5.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 – 20 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle rapor konusu arsalar üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2018 ve daha sonraki yıllar için % 10 kadar artacağı öngörülmüştür.

• Satışların Gerçekleşme Oranı:

	Konutlar için		
	2017	2018	2019
Satış gerçekleşme oranı	% 30	% 50	% 20

Not: Proje bünyesinde yer alan toplam 941 adet konuttan değerlendirme tarihi itibarıyla 276 adedinin (yaklaşık % 29'unun) satışı gerçekleşmiştir. 2017 yılının kalanında da ilave olarak yaklaşık % 1'lik kısmının satılacağı varsayılmış ve 2017 yılındaki toplam satış oranı % 30 olarak kabul edilmiştir. Kalan yıllardaki satış oranları belirlenirken de yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır.

	Dükkanlar için		
	2017	2018	2019
Satış gerçekleşme oranı	% 0	% 50	% 50

Not: Proje bünyesinde yer alan dükkanlar için değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir satış gerçekleşmiştir. Kalan yıllardaki satış oranları belirlenirken de yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmış olup, güvenli tarafta kalınarak 2018 ve 2019 yılları için eşit oranda satış gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2015-2017 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık ortalama % 10 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$\% 10$ Risksiz Oran + $\% 3$ Risk Primi = $\% 13$ İskonto oranı.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dâhil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı $\% 13$ olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Parseller üzerinde inşâ edilmesi planlanan proje için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, hasılat oranı $\% 40$ 'dır.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **846.721.593,-TL (~ 846.720.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Rapor tarihi itibariyle geliştirilmiş arsa değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan toplam % 40 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

846.720.000,-TL x % 40 = (338.688.000,-TL) **338.690.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.1.1.3. ARSALARIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	185.940.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	338.690.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	185.940.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir yaklaşımı ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri **185.940.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

7.1.2. Arsa üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

Projenin toplam inşaat maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	BLOK GİRİŞİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET (TL)	TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)
443 / 62	1.	-	10.802,01	IV-A	1.050	11.340.000
	2.	A	5.239,49	IV-A	1.050	5.500.000
	2.	B	4.262,72	IV-A	1.050	4.475.000
	2.	C	4.475,81	IV-A	1.050	4.700.000
	OTOPARK	-	6.679,23	III-A	825	5.510.000
443 / 63	1.	A	28.329,01	V-A	1.750	49.575.000
	2.	A	7.885,95	IV-A	1.050	8.280.000
	2.	B	8.829,94	IV-A	1.050	9.270.000
	2.	C	6.761,19	IV-A	1.050	7.100.000
	OTOPARK	-	11.781,99	III-A	825	9.720.000
976 / 2	1.	A	28.356,78	V-A	1.750	49.625.000
	2.	A	30.367,79	V-A	1.750	53.145.000
	3.	-	11.555,04	IV-A	1.050	12.135.000
	4.	A	8.996,27	IV-A	1.050	9.445.000
	4.	B	9.021,21	IV-A	1.050	9.470.000
	5.	A	6.986,83	IV-A	1.050	7.335.000
	5.	B	6.946,40	IV-A	1.050	7.295.000
	6.	-	11.545,91	IV-A	1.050	12.125.000
	7.	-	10.689,36	IV-A	1.050	11.225.000
	OTOPARK	-	24.811,85	III-A	825	20.470.000
GENEL TOPLAM						307.740.000

İnşâ edilecek olan projedeki bloğun yapı ruhsatına göre yapı sınıfları III-A, IV-A ve V-A'dır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III-A olan yapıların m² birim bedeli 694,-TL, IV-A olan yapıların m² birim bedeli 882,-TL, V-A olan yapıların m² birim bedeli ise 1.425,-TL'dir, Ancak projenin mahal listesi ve mimari projeleri incelendiğinde yapının lüks bir proje olduğu bu yüksek standartlarında inşa edileceği görülmektedir. Ayrıca İstanbul genelinde konut projeleri incelendiğinde (müteahhit firmalar ile yapılan görüşmeler, şirket arşivimizde yer alan benzer projelerin gerçekleşme maliyet verileri) bu maliyet bedellerinin % 20 - 25 oranında arttığı görülmektedir.

Projenin hâlihazırda genel inşaat seviyesi % 80 mertebesinde. Bu bilginin ışığında projenin mevcut durumdaki toplam inşaat maliyeti % 80 x 307.740.000,-TL = (246.192.000,-TL) **246.190.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsaların toplam değeri: 185.940.000,-TL
İnşai yatırımların değeri: **246.190.000,-TL** olmak üzere

Projenin mevcut durumuyla pazar değeri 432.130.000,-TL'dir.

7.1.2.B PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİNİN HESABI:

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 38'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda bu görüşle ilgili hesaplamalar sunulmuştur.

Projenin mevcut durumu değeri = **432.130.000,-TL**

Projenin mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri ise = (432.130.000,-TL x 0,40) **172.852.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Ancak bu değer, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olduğundan projenin mevcut durum değeri için Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri olan **185.940.000,-TL** kabul edilmiştir.

8. BÖLÜM**PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (7.1.1.2) bölümünde **846.720.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payı 846.720.000,-TL x % 40 = (338.688.000,-TL) **338.690.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. Ancak yapılan sözleşmeye göre Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen asgari gelir **350.400.000,-TL**'dir.

9. BÖLÜM**TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış herhangi bir gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	432.130.000	111.509.000
Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri	185.940.000	47.981.000
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	846.720.000	218.491.000
Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı	350.400.000	90.419.000

(*) Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,8753 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Projenin mevcut durumuyla KDV dahil değeri 509.913.600,-TL'dir.


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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 17 Kasım 2017

(Ekspertiz tarihi: 13 Kasım 2017)

Saygılarımızla,


Onur KAYMAKBAYRAKTAR
 İnşaat Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı


Taşkın PUYAN
 İşletmeci
 SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Uydu görünüşleri
- İmar durumu yazısı, planı örneği ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- Onaylı mahal listesi ve onaylı bağımsız bölüm listesi
- Fotoğraflar
- Bağımsız bölüm bazından pazar değeri tablosu (968 adet bağımsız bölüm)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Takyidat yazısı ve tapu sureti (ekli klasöründe)