

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2021



TEMAŞEHİR KONYA PROJESİ  
Meram/KONYA

2021/0149

03.08.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 03.05.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 03.08.2021 tarihinde, 2021/0149 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerleme uzmanı Dilara SÜRMEYEN ve sorumlu değerleme uzmanı Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## **BEYANIMIZ**

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	03.05.2021
DEĞERLEME TARİHİ	30.07.2021
RAPOR TARİHİ	03.08.2021
RAPOR NO	2021/0149
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yenişehir Mahallesi, Çeçenistan Caddesi, Temaşehir Konya Projesi Meram/KONYA
KOORDİNATLARI	Ref(37594/5): 37.8504° , 32.4770°
TAPU BİLGİLERİ	Kat Mülkiyeti kurulmuş, 37594/5 ve 37595/3 No.lu ada/parseller üzerinde konumlu 821 adet bağımsız bölümün tapu bilgilerine ait detayları için Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1.
İMAR DURUMU	Taşınmazlar, 13.09.2013-18.07.2014 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Konya İli, Meram İlçesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" imar fonksiyonuna sahiptirler. Bkz. Madde 4.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Temaşehir Konya Projesi'nde konumlu 821 adet bağımsız bölümün kira rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
821 Adet Taşınmazın KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri	2.884.110,00	342.938,17
821 Adet Taşınmazın KDV Dâhil Toplam Aylık Kira Değeri	3.403.249,80	404.186,44

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 8,41- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları kullanılırken süreli muafiyet ve indirimler uygulanmamış, KDV oranları mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Doruk PARS (SPK Lisans No:407874)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜR MEN (SPK Lisans No:401437)

## **Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri**

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası .....	6
1.2.	Rapor Türü .....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>8</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme .....	12
3.3.	2021 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası .....	15
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	20
3.4.1	Konya İli .....	20
3.4.2.	Meram İlçesi .....	21
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER</b> .....	<b>23</b>
4.1.	Çevre ve Konum.....	23
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi.....	25
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi .....	25
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi .....	26
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler .....	28
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi .....	28
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	28
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	28
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	28
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	35
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	35
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	35
4.9.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	35
4.10.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler .....	35
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....	51

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....	52
5.1.	Değerleme Yöntemleri .....	52
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	52
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	53
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	54
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi .....	55
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	57
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölüm Kira Değeri Tespiti.....	57
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....	60
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler .....	60
6.2.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	60
6.2.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....	60
6.2.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	60
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	61

## **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

### **1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 03.08.2021 tarihinde 2021/0149 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Konya İli, Meram İlçesi, tapu kayıtlarında Yenice Mahallesi, ilgili idaresi Yenişehir Mahallesinde konumlu 37594/5 ve 37595/3 nolu ada/parseller üzerinde yer alan Temaşehir Konya Projesi'nde konumlu 821 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği kira rayiç değer tespiti için hazırlanmıştır.

### **1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEYEN tarafından hazırlanmıştır.

### **1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 03.08.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 03.05.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

### **1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanan son üç değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler rapor eklerinde sunulmuştur.



## **BÖLÜM 2**

## **ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

<b>ÜNVANI</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) <a href="mailto:info@atakgd.com.tr">info@atakgd.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 14.04.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 300.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO'SU</b>	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
<b>İZİNLER/YETKİLERİ</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

<b>ÜN VANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine bu çalışma, Konya İli, Meram İlçesi, tapu kayıtlarında Yenice Mahallesi, ilgili idaresi Yenişehir Mahallesinde konumlu 37594/5 ve 37595/3 nolu ada/parseller üzerinde yer alan Temaşehir Konya Projesi' nde konumlu 821 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği kira rayiç değer tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 3

## GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

### 3.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.



Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

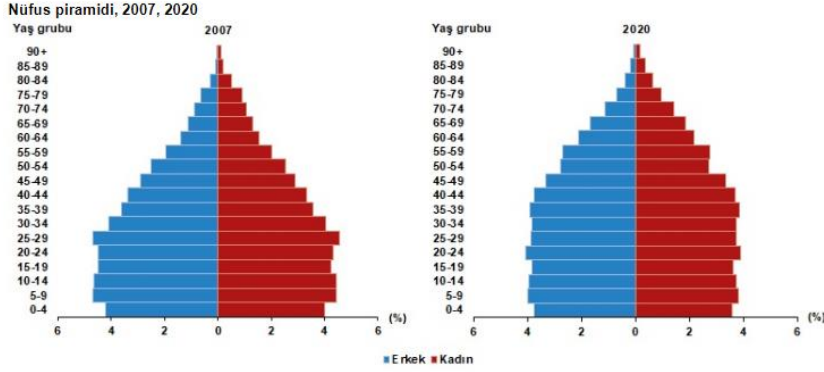
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

<sup>1</sup> Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuca ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

### **3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>2</sup>**

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve çoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma unsuru olarak ön plana çıkmıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle kredilerde

---

<sup>2</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi yüzde 25'ten yüzde 13'e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19'dan yüzde 8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında yüzde 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında yüzde 34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlarıdaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı yüzde 127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi

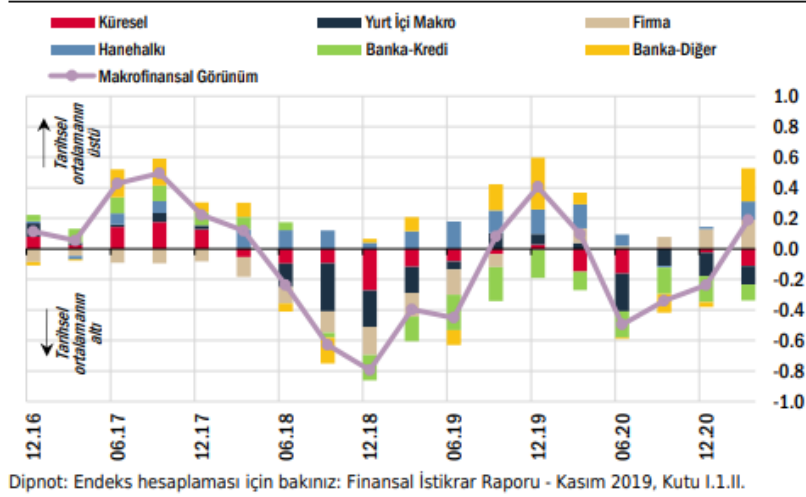
üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye’de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir.

Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla yüzde 100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve yüzde 100’ün üzerinde yenilemektedir.

Bankacılık sektörü kârlılığında mevcut Rapor döneminde görülen gerilemede, net ücret ve komisyon gelirleri ile artan fonlama maliyetleri üzerinden net faiz gelirlerindeki düşüş etkili olmuştur. Aktif-pasif vade farkı ve 2020 yılında kullanılan düşük faizli krediler kaynaklı olarak net faiz gelirlerinde görülen düşüş, güçlü kredi büyümesi kaynaklı hacim etkisiyle bir miktar dengelenmiştir. 2021 yılı ilk çeyreğinde net ücret ve komisyon gelirleri kârlılığı desteklerken, önümüzdeki dönemde kredilerdeki yeniden fiyatlandırma sürecinin devamıyla birlikte net faiz marjı kanalından gelen kârlılığı sınırlayıcı etkinin hafifleyeceği öngörülmektedir. Bankacılık sektörü sermaye yapısı güçlü görünümünü korumaktadır.

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1).

**Grafik I.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkılar)**



Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.

### 3.3. 2021 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>3</sup>

2021 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

<sup>3</sup> TÜGEM ve ENDEKSA, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 / 1. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.



Salgın ve buna bağlı aşılama sürecinin başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır.

Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Özellikle IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2021 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda Türk ekonomisinin 2021 yılında %6 büyüyeceği tahmininde bulunurken, 2022 için büyüme tahmini %3,5 olarak teyit etmiştir.

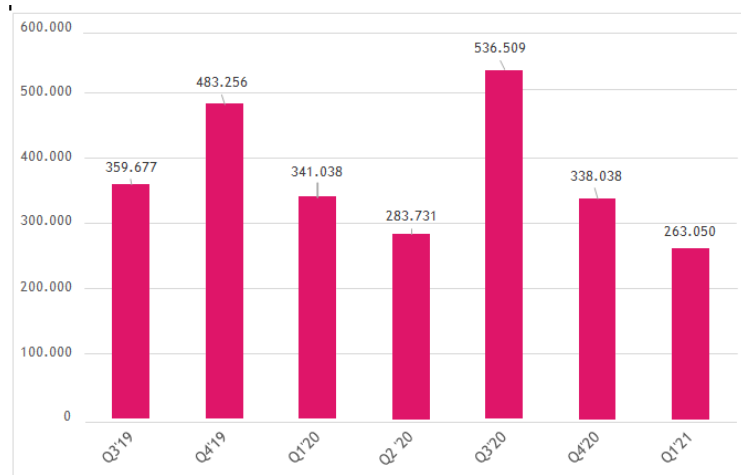
Türkiye’de 2021 yılının 1. çeyreğinde 263.050 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu netice ile geçen senenin aynı dönemine göre toplamda %23, ikinci el konut satışlarında ise %22 düşüş gözlenmiştir.

Buna karşılık 1. çeyrek sonu itibarı ile Türkiye genelinde konut fiyatlarında yıllık %34 artış görülmüştür.

1. çeyrek sonu itibarı ile Türkiye’de ortalama konut metrekare satış fiyatı 3.081 TL, ortalama amortisman süresi 21 yıl, ortalama pazarlama süresi ise 66 gün olarak hesaplanmıştır.

1. çeyrek sonu itibarı ile İstanbul’da 237.260, Ankara’da 121.634, İzmir’de ise 76.562 adet konut stoğu bulunmaktadır.

**Grafik 1: Çeyrek bazında konut satış adetleri**



İkinci el konut satışı toplam satışların %69'unu, kredili konut satışları ise %18'ini oluşturmuştur.

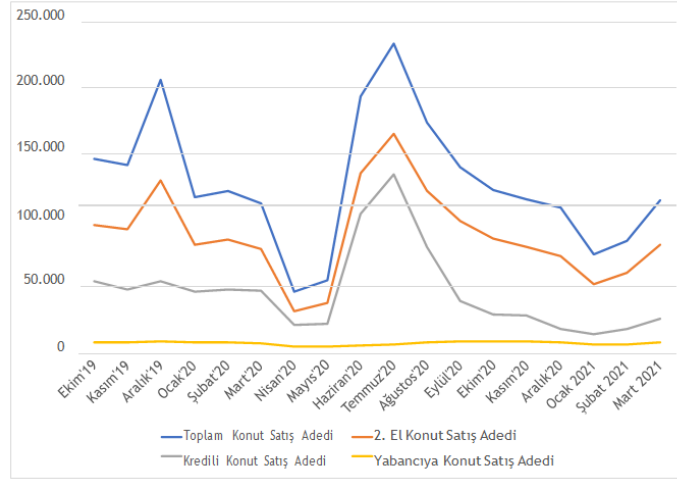
1. çeyrekte 182.680 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiş, bu rakam ile ikinci el konut satışları bir önceki çeyreğe göre %20, geçen sene aynı döneme göre ise %22 düşüş göstermiş oldu.

1. çeyrekte kredili konut satışları ise toplam konut satışlarının %18'ini oluşturarak 47.216 adet olarak gerçekleşti. Kredili konut satışları bir önceki çeyreğe göre %27, geçen senenin aynı dönemine göre ise %63 düşüş göstermiş oldu.

Yabancıya konut satışı geçen sene aynı döneme göre %10 düştü.

1.çeyrekte yabancı uyruklu kişilere toplam 9.887 adet konut satışı gerçekleşti. Bu adet ile yabancıya konut satışı bir önceki çeyreğe göre %32, geçen senenin aynı dönemine göre %10 düşüş göstermiş oldu.

**Grafik 2: Ay bazında konut satış adetleri**



İstanbul'da 51.602 adet ile 1. çeyrekteki konut satışlarının %20 'si gerçekleşti ve konut fiyatları son 1 yılda %25 oranında artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 4.551 TL oldu.

Ankara'da 25.395 adet ile 1 çeyrekteki konut satışlarının %10'u gerçekleşti ve konut fiyatları son 1 yılda %30 oranında artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 2.396 TL oldu.

Konut satışlarının %6'sının gerçekleştiği İzmir'de 15.358 adet satış gerçekleşti ve konut fiyatları son 1 yılda %37 artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 4.106 TL oldu.

En fazla konut satışı olan iller içerisinde en fazla stok adedinin İstanbul'da olduğu görülüyor. 1. çeyrek sonu itibarı ile İstanbul'da 237.260 adet konut stoku bulunuyor. Stok adedi, Ankara'da 121.634 adet, İzmir'de ise 76.562 adet.

**Tablo 1: 1. çeyrek konut satış adetleri karşılaştırma**

	Q1 2021	Bir önceki çeyreğe göre değişim (%)	Bir önceki yıla göre değişim (%)
<b>Toplam Konut Satış Adedi</b>	263.050	-22%	-23%
<b>2. El Konut Satış Adedi</b>	182.680	-20%	-22%
<b>Kredili Konut Satış Adedi</b>	47.216	-27%	-63%
<b>Yabancıya Konut Satış Adedi</b>	9.887	-32%	-10%

**Tablo 2: En fazla konut satışı yapılan ilk 50 ilde ortalama fiyat, değer değişimi, pazarlama ve amortisman süresi, stok adedi**

	1.Çeyrek Konut Satış Adedi	Toplam Satış İçinde Payı (%)	Ortalama Konut Satış Metrekare Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	1 Yıllık Satış Fiyatı Değişimi (%)	Amortisman Süresi(Yıl)	Ortalama Pazarlama Süresi (Gün)	Stok Adedi	Stok Oranı (%)
Istanbul	51.602	20%	4.551	25	22	69	237.260	4
Ankara	25.395	10%	2.396	30	18	67	121.634	5
İzmir	15.358	6%	4.106	37	22	67	76.562	4
Antalya	11.980	5%	3.804	53	20	64	48.592	4
Bursa	9.628	4%	2.740	26	20	62	26.146	2
Mersin	7.750	3%	2.323	33	19	65	5.814	1
Gaziantep	6.391	2%	2.765	41	18	61	15.165	2
Konya	6.345	2%	2.090	31	22	62	13.812	1
Tekirdağ	6.213	2%	2.155	26	20	66	19.576	3
Kocaeli	5.886	2%	2.554	25	22	66	19.841	2
Aydın	5.869	2%	3.997	54	26	72	32.898	5
Balıkesir	5.644	2%	3.237	33	25	68	25.038	3
Kayseri	5.540	2%	2.010	29	27	62	12.922	2
Şanlıurfa	5.331	2%	1.802	43	17	61	5.052	1
Adana	5.131	2%	2.457	34	21	62	21.470	2
Muğla	4.722	2%	7.582	65	30	73	20.397	3
Manisa	4.405	2%	2.689	33	23	61	12.827	2
Hatay	4.372	2%	1.937	32	21	65	7.077	1
Samsun	4.207	2%	2.452	31	22	66	12.138	2
Sakarya	4.162	2%	2.526	34	20	68	10.822	2
Eskişehir	3.577	1%	2.689	30	20	64	10.504	2
Diyarbakır	3.338	1%	2.096	42	20	60	5.141	1

Denizli	3.033	1%	2.786	31	22	65	12.100	2
Kahramanmaraş	2.569	1%	2.220	45	21	60	4.474	1
Yalova	2.447	1%	2.816	24	19	73	4.336	2
Trabzon	2.146	1%	2.369	24	26	73	4.679	1
Çanakkale	2.099	1%	3.319	33	22	64	6.686	2
Malatya	2.054	1%	2.034	30	23	61	4.492	1
Ordu	1.967	1%	2.387	26	24	76	3.187	1
Elazığ	1.821	1%	2.068	24	20	63	2.979	1
Afyonkarahisar	1.709	1%	2.283	25	25	75	2.668	1
Erzurum	1.610	1%	1.567	25	21	61	4.040	1
Sivas	1.521	1%	1.914	28	25	62	2.507	1
Çorum	1.519	1%	2.119	33	27	67	3.095	1
Mardin	1.466	1%	1.718	54	20	60	1.743	1
Adıyaman	1.424	1%	2.200	38	22	60	2.201	1
Düzce	1.355	1%	2.132	34	20	74	2.719	1
Van	1.352	1%	2.192	29	18	61	2.452	1
Bolu	1.277	0%	2.392	28	23	63	2.273	1
Kırklareli	1.267	0%	2.277	25	21	65	2.528	1
Kütahya	1.205	0%	2.052	25	20	66	2.596	1
Edirne	1.192	0%	2.890	26	19	68	2.934	1
Aksaray	1.185	0%	2.210	29	30	63	2.026	1
Giresun	1.183	0%	2.194	26	23	82	1.596	1
Niğde	1.154	0%	1.574	26	27	62	1.785	1
Osmaniye	1.143	0%	1.858	38	22	63	2.232	1
Tokat	1.137	0%	2.179	26	24	67	1.936	1
Kırıkkale	1.043	0%	1.650	24	21	63	2.230	1
Kastamonu	1.034	0%	2.323	26	28	69	1.811	1
Zonguldak	1.016	0%	2.561	21	21	66	2.328	1

### **3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

#### **3.4.1 Konya İli<sup>4</sup>**

Konya, Türkiye'nin yüzölçümü bakımından en büyük ili ve en kalabalık yedinci şehridir. 31 ilçeden oluşur. Konya İl Nüfusu: 2.250.020'dir. (2020) Trafik plaka numarası 42'dir. 1875'te kurulan Konya Belediyesi, 1987'de çıkarılan 3399 sayılı yasa gereğince "büyükşehir" statüsüne kavuşmuş olup 1989'dan beri belediye hizmetleri bu statüye göre yürütülmektedir. 2014'te 6360 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.



Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Konya doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Dünyanın en eski yerleşimlerinden biri olan Çatalhöyük, 2012 yılında UNESCO Dünya Miras Listesi'ne alınmıştır. Şehir Anadolu Selçukluları'nın ve Karamanoğulları'nın başkentliğini yapmıştır. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindedir. Anadolu Kaplanları'ndandır. Şehrin futbol takımı İttifak Holding Konyaspor'dur. Yöresel yemekleri Etlı Ekmek, Bamya Çorbası, Mevlana böreği, Yağ Somunu, Tiriti, Konya Pilavı, Sac arası ve Fırın kebabı'dır. Konya'nın simgeleri Mevlana Müzesi (Kubbe-i Hadrâ), çift başlı kartal'dır.

Konya, 1987 yılında çıkarılan 3399 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta üç ilçe (Karatay, Meram ve Selçuklu) Konya Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dâhil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 30 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

<sup>4</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

39.000 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin en geniş ili olan ve Orta Anadolu yaylası üzerinde Ankara, Aksaray, Niğde, Mersin, Karaman, Antalya, Isparta, Afyon ve Eskişehir illeri ile komşu olan Konya, 36° 22' ve 39° 08' kuzey paralelleri ile 31° 14' ve 34° 05' doğu meridyenleri arasında yer alır. Başta büyük ilçeleri Ereğli, Beyşehir, Akşehir'dir. Toplam 31 ilçesi vardır. Konya ili Türkiye'nin en kalabalık 7. ilidir.

Konya İl Nüfusu: 2.250.020'dir (2020 sonu). İlin yüzölçümü 40.841 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 55 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 663.280 kişi ile Selçuklu)

İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,67 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Karatay (%4,73) Nüfusu en çok azalan ilçe: Taşkent (-%17,54) 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 31 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.154 mahalle bulunmaktadır.

Konya sanayisi günümüzde birçok sektörde üretim yaparak tarihsel olarak kullanılan tahıl ambarı kimliğinin yanına sanayi şehri kimliğini de eklemiştir.

Konya'nın bir özelliği de; sanayisinin belli tür ürünlere dayalı olmayıp oldukça geniş bir sektörel alanda üretim yapmasıdır. Diğer bir ifade ile makine sanayisinden kimyaya, tekstilden otomotiv yedek parçaya, elektrik-elektronikten gıdaya, ambalajdan kâğıt sanayine kadar oldukça değişik üretim alanlarında faaliyet göstermektedir.

Konya'nın Türkiye'nin ticari faaliyetleri için etkisi büyüktür. Konya iç bölgelerdeki iller içerisinde önemli bir hinterlant özelliğine sahiptir. Tarımsal üretim, sanayi faaliyetlerinin gelişmesi, nüfus potansiyeli ticaret faaliyetleri için burayı önemli bir pazar haline getirmiştir. Türkiye'nin orta noktasında sayıldığından Türkiye'nin bütün illeri ile kolayca ticaret yapabilmektedir. Ayrıca Türkiye ekonomisine de büyük katkıda bulunur.

### **3.4.2. Meram İlçesi<sup>5</sup>**

Meram, Konya ilinin merkez ilçelerinden olup, 20.06.1987 günü T.B.M.M. de kabul edilerek 27.06.1987 gün ve 19500 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3399 sayılı Kanun gereğince Konya İl Merkezi Büyükşehir statüsüne kavuşarak Karatay, Selçuklu ve Meram adıyla üç ilçeye ayrılır. İlçenin kuruluş çalışmaları 08.08.1988 tarihinde resmen bitirilerek hizmete başlamıştır. Rakımı 1016 m. yüzölçümü 1949 km<sup>2</sup>'dir. Meram ilçesi, Konya'nın güney ve güney batısında yer alır. Ankara-Konya, Isparta-Konya, Antalya-Konya, Mersin-Konya ve Adana Konya olmak üzere beş önemli yolun geçtiği merkezdedir. Kuzeyinde Selçuklu; güneyinde Çumra, Akören ve Bozkır; batısında Beyşehir ve Seydişehir; doğusunda Karatay ilçeleri vardır.

<sup>5</sup> İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



Tarımsal alanların çok olması ve günümüzde büyük değer kazanan organik tarım nedeniyle ilçenin, bu üretim alanında önemli merkezlerden biri olma yolunda hızla ilerlemesine yol açmıştır. İlçenin kuzeyi ve batısı dağlar ve tepeler ile çevrilidir. Güney kısmı ise açık ve ovalıktır.

Tarımsal alanların çok olduğu ilçenin büyük bir bölümü sit alanı kapsamında olduğundan, birçok bölgede yapılaşmaya izin verilmemektedir. Altınapa'dan gelip, tarihi Meram Köprüsü'nden, Meram Eski Yol'u takip ederek tarımsal alanları sulayan Meram Çayı da adından da anlaşılacağı üzere ilçede bulunmaktadır.

Konya Üniversitesi Eğitim Fakültesi başta olmak üzere, İlahiyat Fakültesi ve Tıp Fakültesi bu ilçenin sınırları içindedir.

Ayrıca 1962 yılında halka açılan ve Neolitik, Erken Bronz, Hitit, Frig, Grek, Roma ve Bizans dönemlerinden eserlerin sergilendiği Konya Arkeoloji Müzesi, 1975'ten bu yana hizmet veren Konya Etnografya Müzesi, Atatürk Caddesi üzerindeki, 1912'de inşa edilen bir tarihi binada bulunan ve 1964'te müze olarak ziyarete açılan

Ayrıca şehrin 45 km güneybatısındaki Kilistra antik kenti, Helenistik ve Roma dönemlerine ait yerleşim izleri barındıran, tarihi dokusuyla önemli bir turistik bölgedir.

Meram İlçesi Konya Metropol ilçelerinden Selçuklu İlçesinden sonra en büyük ilçedir. İlçenin yıllara göre nüfus artışını gösterir tablo aşağıda gösterilmiştir.

Yıl	Meram Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	344.549	171.087	173.462
2019	344.546	170.595	173.951
2018	342.315	169.973	172.342
2017	345.813	171.896	173.917
2016	346.366	171.943	174.423
2015	343.384	170.749	172.635
2014	340.817	169.520	171.297
2013	333.988	166.071	167.917
2012	326.444	161.106	165.338
2011	321.058	159.823	161.235
2010	314.421	156.849	157.572
2009	309.276	154.062	155.214
2008	304.570	151.741	152.829
2007	304.696	152.436	152.260



## **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER**

### **4.1. Çevre ve Konum**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Konya İli, Meram İlçesi, tapu kayıtlarında Yenice Mahallesi, ilgili idaresinde ise Yenişehir Mahallesi'nde konumlu 37594/5 ve 37595/3 nolu ada/parseller üzerinde yer alan Temaşehir Konya Projesi'nde konumlu 821 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

Rapora konu proje, Çeçenistan Caddesi ile Umurbey Sokak arasında konumludur.

Taşınmazların bulunduğu Yenice Mahallesi Meram İlçesinin eski civar yerleşim alanlarındandır. Düşük yapılaşma yoğunluğuna sahip olan bölgede yapı stoku 1-2 katlı avlulu kargir evlerden oluşmaktadır. Son dönemde bölgeye Konevi TOKİ, Meram Belediyesi Hizmet Binası ve Park Mahal Konutları gibi yatırımlar bölgenin çehresini değiştirmektedir.

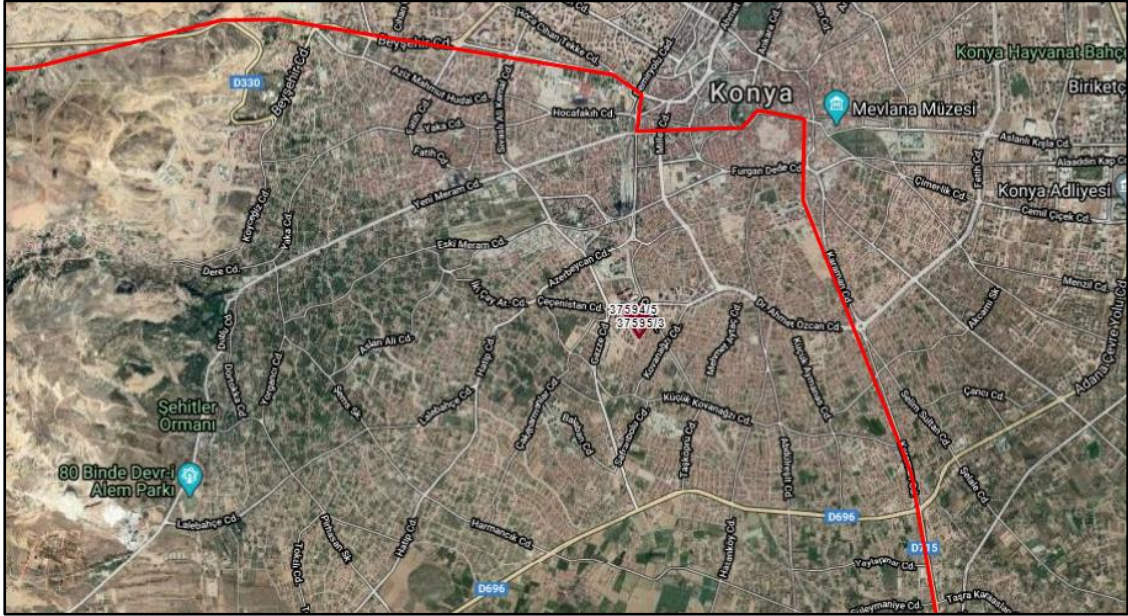
Bölgede yapılan araştırmalarda imar planında yapılan değişiklikler ile bölgeye yapılacak yatırımların süreceği ve ana arter bağlantılı bulvarlar açılacağı öğrenilmiştir. Bu bulvarların bağlantı yollarının bir kısmının inşasına hali hazırda devam edilmektedir. Ayrıca taşınmazların kuzeybatısında yakın mesafede yer alan Eski Meram Sanayi ve Kömürcülerin taşınacağı ve konut projesi alanı olarak değerlendirileceği duyumu alınmıştır.

Konu taşınmazlara ulaşım; bölgenin ana ulaşım arterlerinden Çeçenistan Caddesi üzerinden rahat sağlanmaktadır.

Rapor konusu projenin yakın çevresinde Meram Belediyesi, Nazmiye Muslu Spor Salonu, Park Mahal Konutları, Güzelbahçe Konutları, Tepekent Projesi ve TOKİ Konutları yer almaktadır.







#### 4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu bağımsız bölümleri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş bilgileri aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Meram  
**MAHALLESİ** : Yenice  
**MALİKİ** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAPU KAYITLARI								
Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tarihi
1	37594	5	4 Adet Betonarme 8 Katlı Apartman 2 Adet Betonarme 13 Katlı Apartman 9 Adet Betonarme 16 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 3 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Arsası	29.459,11				Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.
2	37595	3	1 Adet Betonarme 3 Katlı Apartman 2 Adet Betonarme 8 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 9 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 13 Katlı Apartman 10 Adet Betonarme 16 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 3 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Arsası	31.216,37				Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.

Taşınmazlar 02.08.2021 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir Yukarıda ana taşınmazlar hakkında bilgi verilmiş olup rapor ekinde 821 adet bağımsız bölümün her birinin TAKBİS belgesi sunulmuştur.

##### 4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden ekspertiz tarihi itibari ile alınan TAKBİS belgelerine ve tapuda yapılan incelemelere göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

37594 Ada 5 Parsel			
Ş/B/İ	Açıklamalar	Tarih	Yevmiye No
Beyan	Yönetim Planı:08/11/2018	13.11.2018	29262
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	02.08.2021	27231

37595 Ada 3 Parsel			
Ş/B/İ	Açıklamalar	Tarih	Yevmiye No
Beyan	Yönetim Planı:08/11/2018	13.11.2018	29259
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	02.08.2021	27224

Yönetim planı beyan kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulama olup taşınmazların satış kabiliyeti/devredilebilmeleri üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

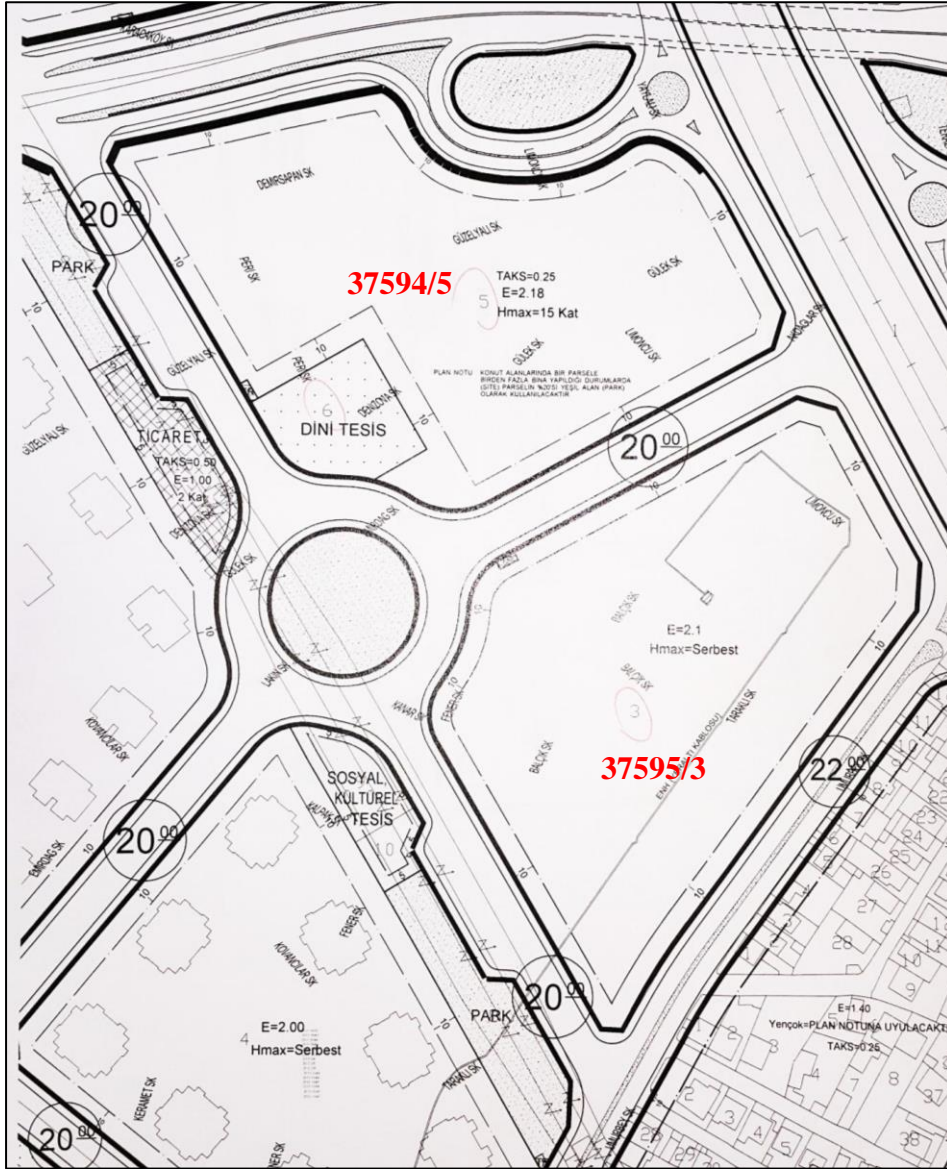
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu gayrimenkullerin sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **“Bina”** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



### 4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Rapora konu parseller için Meram Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, parsellerin; Konya İli, Meram İlçesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında olduğu ve planın 13.09.2013-18.07.2014 tarihli olduğu 37594 ada 5 parsel için 358, 37595 ada 3 parsel için 566 kararlarla onandığı öğrenilmiştir. Taşınmazların imar fonksiyonları ve yapılaşma şartları aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		
					TAKS	Emsal	Yen çok (m)
1	37594	5	29.459,11	Konut Alanı	0,25	2,18	15 Kat
2	37595	3	31.216,37	Konut Alanı	-	2,10	Serbest



**37594 Ada, 3 Parsel ve 37595 Ada, 5 Parsel Plan Notları**  
**Onay Tarihi: Büyükşehir Belediye Meclis Kararı 13.09.2013/566**  
**MERAM İLÇESİ**

**MERAM İLÇESİ**  
**GENEL PLAN NOTLARI**

1. Terki olmayan Kadastro parselleri, bölgesindeki Düzenleme Ortaklık Payı uygulamasına tabidir.
2. İmar uygulaması görmüş parsellerde, mevcut binası imar planında yol, otopark, yeşil alan, okul vb. kamu sahalarında kalan binaların malikleri veya yapı müteahhidince yıkılmasına müteakip yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekir. (BMK. 18.03.2016/251)
3. Su Havzası Koruma Alanı içerisinde kalan yerlerde KOSKİ'nin görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
4. ENH ile alakalı ilgili kurum veya kurumlardan görüş alınması gerekir.
5. Arkaların korunması amacıyla Belediye lehine irtifak hakkı tesis edilecektir.
6. Arkaların üzerine garaj girişi için 2.50 mt.'den geniş kapatma yapılamaz.
7. Dere Yatakları ve Arkalar ile ilgili DSI'nin veya KOSKİ'nin görüşü alınacaktır.
8. İlçe sınırları içerisinde, Doğal Sit Alanları dışındaki Konut alanlarında kalan ve tüm Caddelere veya 14 mt ve üzeri genişlikteki ulaşım güzergâhlarına cephe olan parsellerde halkın günlük ihtiyacını karşılamaya dönük olarak, zemin katı ticaret yapılabilir.
9. Tek katlı bir bağımsız bölümlü projeler hariç, diğer konut projelerinde bağımsız bölüm brüt alanı 75 m<sup>2</sup>'den az olamaz. (BMK. 16.10.2015/1234)
10. **YENİ MERAM CADDESİ, ESKİ MERAM CADDESİ VE YAKA CADDESİNDE TİCARİ KULLANIMLAR VE TADİLATLAR (BMK. 15.08.2014/438)**
  - 1) Konut Alanlarında zemin katların ticaret yapılması ile ilgili Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.11.2013 tarih 720 sayılı kararında yer alan Doğal Sit Alanlarına ilave olarak, Yeni Meram Caddesi, Eski Meram Caddesi ve Yaka Caddelerinde de imar planlarında 2 katı geçmeyen konut alanlarında zemin katlar Ticaret yapılmayacaktır.
  - 2) Bu caddelerde ticaret kullanımı talep edilmesi durumunda, parselinde gerekli otopark yeri ayrılması, UKOME'den görüş alınması ve idarece uygun görülmesi halinde parselin tamamının ticaret olarak kullanımı ile ilgili imar plan değişikliği ön görülecektir.
  - 3) 1.fıkra çerçevesinde mevcut binalarda konutların ticarete dönüştürülmesi ile ilgili imar planı değişikliği yapılmadan tadilat izni verilmeyecektir.
  - 4) İmar planlarında 2 Katı geçen konut alanlarında ise UKOME kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
11. Otopark yapılması hususunda; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.11.2014 tarih 830 sayılı ve 16.01.2015 tarihli Kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
12. Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.12.2015 tarih ve 1449 sayılı Meclis Kararı ile imar planında yapı yüksekliği Serbest bırakılmış alanlar için yapı yüksekliği 17 Kat ile sınırlandırılmıştır.
13. Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 91 sayılı Kararında belirtilen Kot ile ilgili Plan Notlarına uyulacaktır.

Ayrıca plan notlarına ilaveten “Konut alanlarında bir parselde birden fazla bina yapıldığı durumlarda (site) parselin %20'si yeşil alan (Park) olarak kullanılacaktır.” İbaresini bulunmaktadır.

#### **4.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler**

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

Yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içerisinde mülkiyetinde değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

- Meram İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde Parseller, 30.09.2013 tarihinde ifraz işlemi ile tescil edilmiştir. 37594/5 ve 37595/3 nolu parseller 30.07.2015 tarihinde 21414 yevmiye nolu satış işlemi ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetine geçmiştir.
- Rapor konusu parseller üzerinde 13.11.2018 tarihinde kat irtifakı tescil edilmiştir.
- 02.08.2021 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde imar planında değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

##### **4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

Parsellerin kadastral durumunda son üç yıllık süreçte değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### **4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler**

Meram Belediyesi imar arşivinden yapılan araştırmalar ve yetkililerden alınan bilgiler doğrultusunda proje bünyesinde yer alan taşınmazlar için 24.05.2016 tarihinde yeni yapı ruhsatı, 37594 ada 5 parsel için 05.08.2016 tarihinde tadilat ruhsatları, 37595 ada 3 parsel için 14.10.2016 tarihinde tadilat ruhsatları alınmıştır. Son olarak tüm proje için 14.07.2021 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

Proje için alınan ruhsat bilgileri aşağıda tablolarda sunulmuştur.

37594 ADA 5 PARSEL									
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/26-190	Mesken	24	5.972,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	8			
2	A2	Yeni Yapı	24.5.2016	9/27-190	Mesken	24	5.972,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	8			
3	B1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/28-190	Mesken	22	5.982,00	IV-A	13
					Ofis ve İşyeri	5			
4	B2	Yeni Yapı	24.5.2016	9/29-190	Mesken	22	6.789,00	IV-A	13
					Ofis ve İşyeri	13			
5	B3	Yeni Yapı	24.5.2016	9/30-190	Mesken	28	7.349,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
6	B4	Yeni Yapı	24.5.2016	9/31-190	Mesken	28	7.349,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
7	B5	Yeni Yapı	24.5.2016	9/32-190	Mesken	28	7.349,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
8	D1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/33-190	Mesken	28	9.065,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
9	D2	Yeni Yapı	24.5.2016	9/34-190	Mesken	24	7.939,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
10	E1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/35-190	Mesken	25	7.166,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
11	E2	Yeni Yapı	24.5.2016	9/36-190	Mesken	25	7.144,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
12	E3	Yeni Yapı	24.5.2016	9/37-190	Mesken	25	7.166,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
13	E4	Yeni Yapı	24.5.2016	9/38-190	Mesken	25	7.144,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
14	G1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/39-190	Mesken	18	4.599,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	5			
15	G2	Yeni Yapı	24.5.2016	9/40-190	Mesken	18	4.664,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	5			
16	SOSYAL TESİS	Yeni Yapı	24.5.2016	9/41-190	-	-	1.401,00	IV-A	3
17	KAPALI OTOYAPARK	Yeni Yapı	24.5.2016	9/42-190	-	-	27.387,00	IV-A	2
18	NİZAMİYE	Yeni Yapı	24.5.2016	9/43-190	-	-	150,00	IV-A	1

37595 ADA 3 PARSEL									
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A3	Yeni Yapı	24.5.2016	9/9-189	Mesken	28	6.711,00	IV-A	9
					Ofis ve İşyeri	8			
2	A4	Yeni Yapı	24.5.2016	9/10-189	Mesken	28	6.711,00	IV-A	9
					Ofis ve İşyeri	8			
3	B6	Yeni Yapı	24.5.2016	9/11-189	Mesken	28	7.349,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
4	B7	Yeni Yapı	24.5.2016	9/12-189	Mesken	28	7.349,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
5	B8	Yeni Yapı	24.5.2016	9/13-189	Mesken	28	7.349,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
6	C1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/14-189	Mesken	28	8.362,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	7			
7	D3	Yeni Yapı	24.5.2016	9/15-189	Mesken	26	8.514,00	IV-A	15
					Ofis ve İşyeri	5			
8	D4	Yeni Yapı	24.5.2016	9/16-189	Mesken	28	9.050,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
9	D5	Yeni Yapı	24.5.2016	9/17-189	Mesken	28	9.050,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
10	F1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/18-189	Mesken	30	10.088,00	IV-A	18
					Ofis ve İşyeri	6			
11	F2	Yeni Yapı	24.5.2016	9/19-189	Mesken	32	9.833,00	IV-A	19
					Ofis ve İşyeri	2			
12	F3	Yeni Yapı	24.5.2016	9/20-189	Mesken	30	9.361,00	IV-A	18
					Ofis ve İşyeri	2			
13	G3	Yeni Yapı	24.5.2016	9/22-189	Mesken	21	5.708,00	IV-A	10
					Ofis ve İşyeri	5			
14	H1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/21-189	Mesken	4	1.213,00	IV-A	3
					Ofis ve İşyeri	1			
15	Sosyal Tesis	Yeni Yapı	24.5.2016	9/23-189	-	-	1.401,00	IV-A	3
16	Kapalı Otopak	Yeni Yapı	24.5.2016	9/24-189	-	-	20.152,00	IV-A	2
17	Nizamiye	Yeni Yapı	24.5.2016	9/25-189	-	-	35,00	IV-A	1

37594 ADA 5 PARSEL									
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A1	Tadilat	5.8.2016	13/49	Mesken	24	6.118,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	8			
2	A2	Tadilat	5.8.2016	13/50	Mesken	24	6.118,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	8			
3	B1	Tadilat	5.8.2016	14/1	Mesken	22	6.113,00	IV-A	13
					Ofis ve İşyeri	5			
4	B2	Tadilat	5.8.2016	14/2	Mesken	22	6.737,00	IV-A	13
					Ofis ve İşyeri	13			
5	B3	Tadilat	5.8.2016	14/3	Mesken	28	7.493,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
6	B4	Tadilat	5.8.2016	14/4	Mesken	28	7.493,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
7	B5	Tadilat	5.8.2016	14/5	Mesken	28	7.493,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
8	D1	Tadilat	5.8.2016	14/6	Mesken	28	9.209,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
9	D2	Tadilat	5.8.2016	14/7	Mesken	28	9.204,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
10	E1	Tadilat	5.8.2016	14/8	Mesken	25	7.502,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
11	E2	Tadilat	5.8.2016	14/9	Mesken	25	7.522,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
12	E3	Tadilat	5.8.2016	14/10	Mesken	25	7.502,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
13	E4	Tadilat	5.8.2016	14/11	Mesken	25	7.522,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
14	G1	Tadilat	5.8.2016	14/12	Mesken	18	4.794,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	5			
15	G2	Tadilat	5.8.2016	14/13	Mesken	18	4.841,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	5			
16	OTOPARK	Tadilat	5.8.2016	14/14	-	-	18.560,00	IV-A	2
17	SOSYAL TESİS	Tadilat	5.8.2016	14/15	Ofis ve İşyeri	1	1.520,00	IV-A	3
18	NİZAMİYE	Tadilat	5.8.2016	14/16	-	-	50,00	IV-A	1
						<b>450</b>	<b>125.791,00</b>		



<b>37595 ADA 3 PARSEL</b>									
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A3	Tadilat	14.10.2016	19/19	Mesken	24	6.129,00	IV-A	9
					Ofis ve İşyeri	8			
2	A4	Tadilat	14.10.2016	19/20	Mesken	24	6.129,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	8			
3	B6	Tadilat	14.10.2016	19/21	Mesken	28	7.300,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
4	B7	Tadilat	14.10.2016	19/22	Mesken	28	7.300,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
5	B8	Tadilat	14.10.2016	19/23	Mesken	28	7.300,00	V-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
6	B9	Tadilat	14.10.2016	19/24	Mesken	28	7.300,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
7	B10	Tadilat	14.10.2016	19/25	Mesken	22	5.959,00	IV-A	13
					Ofis ve İşyeri	5			
8	B11	Tadilat	14.10.2016	19/26	Mesken	28	7.300,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
9	B12	Tadilat	14.10.2016	19/27	Mesken	28	7.300,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
10	C1	Tadilat	14.10.2016	19/28	Mesken	28	8.269,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	7			
11	D3	Tadilat	14.10.2016	19/29	Mesken	28	9.072,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
12	D4	Tadilat	14.10.2016	19/30	Mesken	28	9.072,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
13	D5	Tadilat	14.10.2016	19/31	Mesken	28	9.072,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
11	F1	Tadilat	14.10.2016	19/32	Mesken	18	4.757,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	5			
12	K1	Tadilat	14.10.2016	19/33	Mesken	4	1.557,00	IV-A	3
					Ofis ve İşyeri	4			
13	KAPALI OTOPARK	Tadilat	14.10.2016	19/35	-	-	20.508,00	IV-A	2
14	NİZAMİYE	Tadilat	14.10.2016	19/36	-	-	50,00	IV-A	1
15	SOSYAL TESİS	Tadilat	14.10.2016	19/34	Ofis ve İşyeri	1	1.518,00	IV-A	3
						<b>455</b>	<b>125.892,00</b>		

<b>37594 ADA 5 PARSEL</b>									
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A01	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/2	Mesken	24	6.118,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	8			
2	A02	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/3	Mesken	24	6.118,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	8			
3	B01	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/4	Mesken	22	6.113,00	IV-A	13
					Ofis ve İşyeri	5			
4	B02	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/5	Mesken	22	6.737,00	IV-A	13
					Ofis ve İşyeri	13			
5	B03	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/6	Mesken	28	7.493,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
6	B04	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/7	Mesken	28	7.493,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
7	B05	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/8	Mesken	28	7.493,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
8	D01	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/9	Mesken	28	9.209,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
9	D02	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/10	Mesken	28	9.204,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
10	E01	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/11	Mesken	25	7.502,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
11	E02	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/12	Mesken	25	7.522,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
12	E03	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/13	Mesken	25	7.502,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
13	E04	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/14	Mesken	25	7.522,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
14	G01	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/15	Mesken	18	4.794,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	5			
15	G02	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/16	Mesken	18	4.841,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	5			
16	Kapalı Otopark	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/17	-	-	18.560,00	IV-A	2
17	Sosyal Tesis	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/18	Ofis ve İşyeri	1	1.520,00	IV-A	3
18	Nizamiye	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5/19	-	-	50	IV-A	1
						450	125.791,00		

37595 Ada 3 Parsel									
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Snfı	Kat Adedi
1	A3	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\20	Mesken	24	6.129,00	IV A	9
					Ofis ve İşyeri	8			
2	A4	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\21	Mesken	24	6.129,00	IV A	8
					Ofis ve İşyeri	8			
3	B6	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\22	Mesken	28	7.300,00	IV A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
4	B7	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\23	Mesken	28	7.300,00	IV A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
5	B8	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\24	Mesken	28	7.300,00	IV A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
6	B9	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\25	Mesken	28	7.300,00	IV A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
7	B10	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\26	Mesken	22	5.959,00	IV A	13
					Ofis ve İşyeri	5			
8	B11	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\27	Mesken	28	7.300,00	IV A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
9	B12	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\28	Mesken	28	7.300,00	IV A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
10	C1	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\29	Mesken	28	8.269,00	IV A	16
					Ofis ve İşyeri	7			
11	D3	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\30	Mesken	28	9.072,00	IV A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
12	D4	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\31	Mesken	28	9.072,00	IV A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
13	D5	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\32	Mesken	28	9.072,00	IV A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
14	F1	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\33	Mesken	18	4.757,00	IV A	8
					Ofis ve İşyeri	5			
15	K1	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\34	Mesken	4	1.557,00	IV A	3
					Ofis ve İşyeri	4			
16	Sosyal Tesis	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\35	Ofis ve İşyeri	1	1.518,00	IV A	3
17	Kapalı Otopark	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\36	-	-	20.508,00	IV A	2
18	Nizamiye	Yapı Kullanma İzni	14.7.2021	5\37	-	-	50,00	IV A	1
						455	125.892,00		

#### **4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler**

Projenin yapı denetimleri 37594/5 no.lu ada/parselde Osmangazi Mahallesi, Lalebahçe Caddesi, No:4, İç Kapı No:1 Meram / Konya adresindeki Mevlana Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından, 37595/3 no.lu ada/parselde Alavardı Mahallesi, Mine Sokak, No:2, İç Kapı No: A Meram/Konya adresindeki MT Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmüştür.

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

#### **4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı**

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parsellerin, sahip oldukları mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin içerisinde ticari üniteler de barındıran bir konut projesi geliştirilmesi olacağı kanaatindeyiz.

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

Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda 821 adet bağımsız bölümün güncel piyasa rayiç kira değerleri tespit edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından onaylı bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

#### **4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş**

Rapor konusu Temaşehir Konya Projesi'nde konumlu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.10. Proje İle İlgili Genel Bilgiler**

- Temaşehir Konya Projesi, 37594 ada 5 nolu parsel 29.459,11 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne, 37595 ada 3 parsel 31.216,37 sahip olup amorf yapıdadırlar.
- Parsellerin konumlu olduğu bölge kuzeydoğudan güneybatıya doğru hafif eğimli ve engebeli topoğrafik yapıdadır.
- Temaşehir Konya Projesi kapsamında parseller üzerinde; A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, C1, D1, D2, D3, D4, D5, E1, E2, E3, E4, F1, G1, G2, K1, 2 Adet Kapalı Otopark, Nizamiye ve Sosyal Tesis Bloklar bulunmaktadır.

- Projedeki bloklar ve bağımsız bölüm adetleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

37594 Ada 5 Parsel		37594 Ada 5 Parsel	
Blok No	B.B. Adedi	Blok No	B.B. Adedi
A1	32	A3	32
A2	32	A4	32
B1	27	B6	33
B2	35	B7	33
B3	33	B8	33
B4	33	B9	33
B5	33	B10	27
D1	33	B11	33
D2	33	B12	33
E1	28	C1	35
E2	28	D3	33
E3	28	D4	33
E4	28	D5	33
G1	23	F1	23
G2	23	K1	8
Sosyal Tesis	1	Sosyal Tesis	1
<b>TOPLAM</b>	<b>450</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>455</b>

- Proje kapsamındaki bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı toplam 905'tir.
- Projedeki toplam satılabilir alanlar aşağıda tabloda sunulmuştur.

37594 Ada 5 Parsel İnşaat Alanları	
Satılabilir Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	77.463,28
Satılabilir Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> )	5.226,36
Ticaret Depo Alanları (m <sup>2</sup> )	5.198,32
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>125.791,00</b>

37595 Ada 3 Parsel İnşaat Alanları	
Satılabilir Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	79.406,54
Satılabilir Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> )	5.178,13
Ticaret Depo Alanları (m <sup>2</sup> )	5.100,57
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>125.892,00</b>

- Projede 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 daire seçenekleri bulunmaktadır.
- Bağımsız bölüm tipleri, adetleri ve daire tiplerine göre metrekare aralıkları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

DAİRE TİPLERİNE GÖRE ADET VE M <sup>2</sup> ARALIKLARI		
DAİRE TİPİ	DAİRE ADEDİ	M <sup>2</sup> ARALIĞI
2+1	46	120,53 ~ 127,66
3+1	64	173,19 ~ 211,42
4+1	478	203,30 ~ 225,04
5+1	140	260,32 ~ 260,62
6+1	12	318,79 ~ 386,66

- Ayrıca dükkân metrekareleri; 7,15 m<sup>2</sup> ~ 270,87 m<sup>2</sup> aralığındadır.

- Proje bünyesinde çarşaf listeden alınan blok bazındaki satılabilir alanlar ve toplam inşaat alanı sunulmuştur.
- Kira değerleri tespit edilirken varsa eklenti ve tahsisli alanların sağladığı faydalar da göz önünde bulundurulmuştur.

<b>İnşaat Alanları Özet Tablosu</b>	
<b>Proje Toplam Alanları</b>	
<i>Satılabilir Konut Alanı (m<sup>2</sup>)</i>	156.869,82
<i>Satılabilir Ticaret Alanı (m<sup>2</sup>)</i>	10.404,49
<i>Ticaret Depo Alanları Toplamı (m<sup>2</sup>)</i>	10.298,89
<i>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</i>	251.683,00

- Rapor konusu 821 adet bağımsız bölüme ait bilgiler aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
1	37594	5	A1	1	DAİRE	4+1	1.KAT	GD-KB	146,8	203,38
2	37594	5	A1	2	DAİRE	2+1	1.KAT	KB	98,35	127,66
3	37594	5	A1	3	DAİRE	3+1	1.KAT	GB-KB	134,55	173,19
4	37594	5	A1	4	DAİRE	4+1	1.KAT	GB-KD	146,62	203,3
5	37594	5	A1	5	DAİRE	4+1	2.KAT	GD-KB	146,8	203,38
6	37594	5	A1	6	DAİRE	2+1	2.KAT	KB	98,35	127,66
7	37594	5	A1	7	DAİRE	3+1	2.KAT	GB-KB	134,55	173,19
8	37594	5	A1	8	DAİRE	4+1	2.KAT	GB-KD	146,62	203,3
9	37594	5	A1	9	DAİRE	4+1	3.KAT	GD-KB	146,8	203,38
10	37594	5	A1	10	DAİRE	2+1	3.KAT	KB	98,35	127,66
11	37594	5	A1	11	DAİRE	3+1	3.KAT	GB-KB	134,55	173,19
12	37594	5	A1	12	DAİRE	4+1	3.KAT	GB-KD	146,62	203,3
13	37594	5	A1	13	DAİRE	4+1	4.KAT	GD-KB	146,8	203,38
14	37594	5	A1	14	DAİRE	2+1	4.KAT	KB	98,35	127,66
15	37594	5	A1	15	DAİRE	3+1	4.KAT	GB-KB	134,55	173,19
16	37594	5	A1	16	DAİRE	4+1	4.KAT	GB-KD	146,62	203,3
17	37594	5	A1	17	DAİRE	4+1	5.KAT	GD-KB	146,8	203,38
18	37594	5	A1	18	DAİRE	2+1	5.KAT	KB	98,35	127,66
19	37594	5	A1	19	DAİRE	3+1	5.KAT	GB-KB	134,55	173,19
20	37594	5	A1	20	DAİRE	4+1	5.KAT	GB-KD	146,62	203,3
21	37594	5	A1	21	DAİRE	4+1	6.KAT	GD-KB	146,8	203,38
22	37594	5	A1	22	DAİRE	2+1	6.KAT	KB	98,35	127,66
23	37594	5	A1	23	DAİRE	3+1	6.KAT	GB-KB	134,55	173,19
24	37594	5	A1	24	DAİRE	4+1	6.KAT	GB-KD	146,62	203,3
25	37594	5	A2	1	DAİRE	4+1	1.KAT	GB-KD	146,8	203,38
26	37594	5	A2	2	DAİRE	2+1	1.KAT	GB	98,35	127,66
27	37594	5	A2	3	DAİRE	3+1	1.KAT	GB-GD	134,55	173,19
28	37594	5	A2	4	DAİRE	4+1	1.KAT	GD-KB	146,62	203,3
29	37594	5	A2	5	DAİRE	4+1	2.KAT	GB-KD	146,8	203,38
30	37594	5	A2	6	DAİRE	2+1	2.KAT	GB	98,35	127,66
31	37594	5	A2	7	DAİRE	3+1	2.KAT	GB-GD	134,55	173,19
32	37594	5	A2	8	DAİRE	4+1	2.KAT	GD-KB	146,62	203,3
33	37594	5	A2	9	DAİRE	4+1	3.KAT	GB-KD	146,8	203,38
34	37594	5	A2	10	DAİRE	2+1	3.KAT	GB	98,35	127,66
35	37594	5	A2	11	DAİRE	3+1	3.KAT	GB-GD	134,55	173,19
36	37594	5	A2	12	DAİRE	4+1	3.KAT	GD-KB	146,62	203,3
37	37594	5	A2	13	DAİRE	4+1	4.KAT	GB-KD	146,8	203,38
38	37594	5	A2	14	DAİRE	2+1	4.KAT	GB	98,35	127,66
39	37594	5	A2	15	DAİRE	3+1	4.KAT	GB-GD	134,55	173,19
40	37594	5	A2	16	DAİRE	4+1	4.KAT	GD-KB	146,62	203,3

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
41	37594	5	A2	17	DAİRE	4+1	5.KAT	GB-KD	146,8	203,38
42	37594	5	A2	18	DAİRE	2+1	5.KAT	GB	98,35	127,66
43	37594	5	A2	19	DAİRE	3+1	5.KAT	GB-GD	134,55	173,19
44	37594	5	A2	20	DAİRE	4+1	5.KAT	GD-KB	146,62	203,3
45	37594	5	A2	21	DAİRE	4+1	6.KAT	GB-KD	146,8	203,38
46	37594	5	A2	22	DAİRE	2+1	6.KAT	GB	98,35	127,66
47	37594	5	A2	23	DAİRE	3+1	6.KAT	GB-GD	134,55	173,19
48	37594	5	A2	24	DAİRE	4+1	6.KAT	GD-KB	146,62	203,3
49	37594	5	A2	25	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	60,12	67,89
50	37594	5	A2	26	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	67,3	74,09
51	37594	5	A2	27	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	55,09	60,56
52	37594	5	A2	28	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB-GD	57,43	64,14
53	37594	5	A2	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	39,14	43,4
54	37594	5	A2	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	38,8	43,22
55	37594	5	A2	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	69,52	75,39
56	37594	5	A2	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	58,43	66,61
57	37594	5	B1	1	DAİRE	4+1	1.KAT	KD-GB	145,56	205,67
58	37594	5	B1	2	DAİRE	4+1	1.KAT	KD-GB	145,56	205,67
59	37594	5	B1	3	DAİRE	4+1	2.KAT	KD-GB	145,56	205,67
60	37594	5	B1	4	DAİRE	4+1	2.KAT	KD-GB	145,56	205,67
61	37594	5	B1	5	DAİRE	4+1	3.KAT	KD-GB	145,56	205,67
62	37594	5	B1	6	DAİRE	4+1	3.KAT	KD-GB	145,56	205,67
63	37594	5	B1	7	DAİRE	4+1	4.KAT	KD-GB	145,56	205,67
64	37594	5	B1	8	DAİRE	4+1	4.KAT	KD-GB	145,56	205,67
65	37594	5	B1	9	DAİRE	4+1	5.KAT	KD-GB	145,56	205,67
66	37594	5	B1	10	DAİRE	4+1	5.KAT	KD-GB	145,56	205,67
67	37594	5	B1	11	DAİRE	4+1	6.KAT	KD-GB	145,56	205,67
68	37594	5	B1	12	DAİRE	4+1	6.KAT	KD-GB	145,56	205,67
69	37594	5	B1	13	DAİRE	4+1	7.KAT	KD-KB-GB	145,56	205,67
70	37594	5	B1	14	DAİRE	4+1	7.KAT	KD-GB	145,56	205,67
71	37594	5	B1	15	DAİRE	4+1	8.KAT	KD-KB-GB	145,56	205,67
72	37594	5	B1	16	DAİRE	4+1	8.KAT	KD-GB	145,56	205,67
73	37594	5	B1	17	DAİRE	4+1	9.KAT	KD-KB-GB	145,56	205,67
74	37594	5	B1	18	DAİRE	4+1	9.KAT	KD-GB	145,56	205,67
75	37594	5	B1	19	DAİRE	4+1	10.KAT	KD-KB-GB	145,56	205,67
76	37594	5	B1	20	DAİRE	4+1	10.KAT	KD-GB	145,56	205,67
77	37594	5	B1	21	DAİRE	4+1	11.KAT	KD-KB-GB	145,56	205,67
78	37594	5	B1	22	DAİRE	4+1	11.KAT	KD-GB	145,56	205,67
79	37594	5	B2	1	DAİRE	4+1	1.KAT	GB-KD	145,56	205,67
80	37594	5	B2	2	DAİRE	4+1	1.KAT	KD-GD-GB	145,56	205,67
81	37594	5	B2	3	DAİRE	4+1	2.KAT	GB-KD	145,56	205,67
82	37594	5	B2	4	DAİRE	4+1	2.KAT	KD-GD-GB	145,56	205,67
83	37594	5	B2	5	DAİRE	4+1	3.KAT	GB-KD	145,56	205,67
84	37594	5	B2	6	DAİRE	4+1	3.KAT	KD-GD-GB	145,56	205,67
85	37594	5	B2	7	DAİRE	4+1	4.KAT	GB-KD	145,56	205,67
86	37594	5	B2	8	DAİRE	4+1	4.KAT	KD-GD-GB	145,56	205,67
87	37594	5	B2	9	DAİRE	4+1	5.KAT	GB-KD	145,56	205,67
88	37594	5	B2	10	DAİRE	4+1	5.KAT	KD-GD-GB	145,56	205,67
89	37594	5	B2	11	DAİRE	4+1	6.KAT	GB-KD	145,56	205,67
90	37594	5	B2	12	DAİRE	4+1	6.KAT	KD-GD-GB	145,56	205,67
91	37594	5	B2	13	DAİRE	4+1	7.KAT	GB-KD	145,56	205,67
92	37594	5	B2	14	DAİRE	4+1	7.KAT	KD-GD-GB	145,56	205,67
93	37594	5	B2	15	DAİRE	4+1	8.KAT	GB-KD	145,56	205,67
94	37594	5	B2	16	DAİRE	4+1	8.KAT	KD-GD-GB	145,56	205,67
95	37594	5	B2	17	DAİRE	4+1	9.KAT	GB-KD	145,56	205,67
96	37594	5	B2	18	DAİRE	4+1	9.KAT	KD-GD-GB	145,56	205,67
97	37594	5	B2	19	DAİRE	4+1	10.KAT	GB-KD	145,56	205,67
98	37594	5	B2	20	DAİRE	4+1	10.KAT	KD-GD-GB	145,56	205,67
99	37594	5	B2	21	DAİRE	4+1	11.KAT	GB-KD	145,56	205,67
100	37594	5	B2	22	DAİRE	4+1	11.KAT	KD-GD-GB	145,56	205,67

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
101	37594	5	E2	1	DAİRE	4+1	1.KAT	K	146,36	209
102	37594	5	E2	2	DAİRE	4+1	1.KAT	G	145,95	209
103	37594	5	E2	3	DAİRE	4+1	2.KAT	K	146,36	209
104	37594	5	E2	4	DAİRE	4+1	2.KAT	G	145,95	209
105	37594	5	E2	5	DAİRE	4+1	3.KAT	K	146,36	209
106	37594	5	E2	6	DAİRE	4+1	3.KAT	G	145,95	209
107	37594	5	E2	7	DAİRE	4+1	4.KAT	K	146,36	209
108	37594	5	E2	8	DAİRE	4+1	4.KAT	G	145,95	209
109	37594	5	E2	9	DAİRE	4+1	5.KAT	K	146,36	209
110	37594	5	E2	10	DAİRE	4+1	5.KAT	G	145,95	209
111	37594	5	E2	11	DAİRE	4+1	6.KAT	K	146,36	209
112	37594	5	E2	12	DAİRE	4+1	6.KAT	G	145,95	209
113	37594	5	E2	13	DAİRE	3+1	7.KAT	K-D	128,6	211,42
114	37594	5	E2	15	DAİRE	3+1	8.KAT	K-D	128,6	182,24
115	37594	5	E2	16	DAİRE	3+1	8.KAT	G-D	128,2	182,24
116	37594	5	E2	17	DAİRE	3+1	9.KAT	K-D	128,6	182,24
117	37594	5	E2	18	DAİRE	3+1	9.KAT	G-D	128,2	182,24
118	37594	5	E2	19	DAİRE	3+1	10.KAT	K-D	128,6	182,24
119	37594	5	E2	20	DAİRE	3+1	10.KAT	G-D	128,2	182,24
120	37594	5	E2	21	DAİRE	3+1	11.KAT	K-D	128,6	182,24
121	37594	5	E2	22	DAİRE	3+1	11.KAT	G-D	128,2	182,24
122	37594	5	E2	23	DAİRE	6+1	12.KAT	K-G-D	224,16	386,66
123	37594	5	E2	24	DAİRE	6+1	13.KAT	K-G-D	224,16	318,79
124	37594	5	E2	25	DAİRE	6+1	14.KAT	K-G-D	224,16	318,79
125	37594	5	E3	1	DAİRE	4+1	1.KAT	G	145,95	209
126	37594	5	E3	2	DAİRE	4+1	1.KAT	K	146,36	209
127	37594	5	E3	3	DAİRE	4+1	2.KAT	G	145,95	209
128	37594	5	E3	4	DAİRE	4+1	2.KAT	K	146,36	209
129	37594	5	E3	5	DAİRE	4+1	3.KAT	G	145,95	209
130	37594	5	E3	6	DAİRE	4+1	3.KAT	K	146,36	209
131	37594	5	E3	7	DAİRE	4+1	4.KAT	G	145,95	209
132	37594	5	E3	8	DAİRE	4+1	4.KAT	K	146,36	209
133	37594	5	E3	9	DAİRE	4+1	5.KAT	G	145,95	209
134	37594	5	E3	10	DAİRE	4+1	5.KAT	K	146,36	209
135	37594	5	E3	11	DAİRE	4+1	6.KAT	G	145,95	209
136	37594	5	E3	12	DAİRE	4+1	6.KAT	K	146,36	209
137	37594	5	E3	13	DAİRE	3+1	7.KAT	G-B	128,2	211,42
138	37594	5	E3	14	DAİRE	3+1	7.KAT	K-B	128,6	211,42
139	37594	5	E3	15	DAİRE	3+1	8.KAT	G-B	128,2	182,24
140	37594	5	E3	16	DAİRE	3+1	8.KAT	K-B	128,6	182,24
141	37594	5	E3	17	DAİRE	3+1	9.KAT	G-B	128,2	182,24
142	37594	5	E3	18	DAİRE	3+1	9.KAT	K-B	128,6	182,24
143	37594	5	E3	19	DAİRE	3+1	10.KAT	G-B	128,2	182,24
144	37594	5	E3	20	DAİRE	3+1	10.KAT	K-B	128,6	182,24
145	37594	5	E3	21	DAİRE	3+1	11.KAT	G-B	128,2	182,24
146	37594	5	E3	22	DAİRE	3+1	11.KAT	K-B	128,6	182,24
147	37594	5	E3	23	DAİRE	6+1	12.KAT	K-G-B	224,16	386,66
148	37594	5	E3	24	DAİRE	6+1	13.KAT	K-G-B	224,16	318,79
149	37594	5	E3	25	DAİRE	6+1	14.KAT	K-G-B	224,16	318,79
150	37594	5	D1	1	DAİRE	5+1	1.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62
151	37594	5	D1	2	DAİRE	5+1	1.KAT	GD-KB	187,99	260,32
152	37594	5	D1	3	DAİRE	5+1	2.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62
153	37594	5	D1	4	DAİRE	5+1	2.KAT	GD-KB	187,99	260,32
154	37594	5	D1	5	DAİRE	5+1	3.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62
155	37594	5	D1	6	DAİRE	5+1	3.KAT	GD-KB	187,99	260,32
156	37594	5	D1	7	DAİRE	5+1	4.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62
157	37594	5	D1	8	DAİRE	5+1	4.KAT	GD-KB	187,99	260,32
158	37594	5	D1	9	DAİRE	5+1	5.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62
159	37594	5	D1	10	DAİRE	5+1	5.KAT	GD-KB	187,99	260,32
160	37594	5	D1	11	DAİRE	5+1	6.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62



Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
161	37594	5	D1	12	DAİRE	5+1	6.KAT	GD-KB	187,99	260,32
162	37594	5	D1	13	DAİRE	5+1	7.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62
163	37594	5	D1	14	DAİRE	5+1	7.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,32
164	37594	5	D1	15	DAİRE	5+1	8.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62
165	37594	5	D1	16	DAİRE	5+1	8.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,32
166	37594	5	D1	17	DAİRE	5+1	9.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62
167	37594	5	D1	18	DAİRE	5+1	9.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,32
168	37594	5	D1	19	DAİRE	5+1	10.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62
169	37594	5	D1	20	DAİRE	5+1	10.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,32
170	37594	5	D1	21	DAİRE	5+1	11.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62
171	37594	5	D1	22	DAİRE	5+1	11.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,32
172	37594	5	D1	23	DAİRE	5+1	12.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62
173	37594	5	D1	24	DAİRE	5+1	12.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,32
174	37594	5	D1	25	DAİRE	5+1	13.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62
175	37594	5	D1	26	DAİRE	5+1	13.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,32
176	37594	5	D1	27	DAİRE	5+1	14.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,62
177	37594	5	D1	28	DAİRE	5+1	14.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,32
178	37594	5	D2	1	DAİRE	5+1	1.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
179	37594	5	D2	2	DAİRE	5+1	1.KAT	GB-KD	187,99	260,32
180	37594	5	D2	3	DAİRE	5+1	2.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
181	37594	5	D2	4	DAİRE	5+1	2.KAT	GB-KD	187,99	260,32
182	37594	5	D2	5	DAİRE	5+1	3.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
183	37594	5	D2	6	DAİRE	5+1	3.KAT	GB-KD	187,99	260,32
184	37594	5	D2	7	DAİRE	5+1	4.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
185	37594	5	D2	8	DAİRE	5+1	4.KAT	GB-KD	187,99	260,32
186	37594	5	D2	9	DAİRE	5+1	5.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
187	37594	5	D2	10	DAİRE	5+1	5.KAT	GB-KD	187,99	260,32
188	37594	5	D2	11	DAİRE	5+1	6.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
189	37594	5	D2	12	DAİRE	5+1	6.KAT	GB-KD	187,99	260,32
190	37594	5	D2	13	DAİRE	5+1	7.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
191	37594	5	D2	14	DAİRE	5+1	7.KAT	KD-GB-GD	187,99	260,32
192	37594	5	D2	15	DAİRE	5+1	8.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
193	37594	5	D2	16	DAİRE	5+1	8.KAT	KD-GB-GD	187,99	260,32
194	37594	5	D2	17	DAİRE	5+1	9.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
195	37594	5	D2	18	DAİRE	5+1	9.KAT	KD-GB-GD	187,99	260,32
196	37594	5	D2	19	DAİRE	5+1	10.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
197	37594	5	D2	20	DAİRE	5+1	10.KAT	KD-GB-GD	187,99	260,32
198	37594	5	D2	21	DAİRE	5+1	11.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
199	37594	5	D2	22	DAİRE	5+1	11.KAT	KD-GB-GD	187,99	260,32
200	37594	5	D2	23	DAİRE	5+1	12.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
201	37594	5	D2	24	DAİRE	5+1	12.KAT	KD-GB-GD	187,99	260,32
202	37594	5	D2	25	DAİRE	5+1	13.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
203	37594	5	D2	26	DAİRE	5+1	13.KAT	KD-GB-GD	187,99	260,32
204	37594	5	D2	27	DAİRE	5+1	14.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
205	37594	5	D2	28	DAİRE	5+1	14.KAT	KD-GB-GD	187,99	260,32
206	37594	5	D2	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	77,68	86,77
207	37594	5	D2	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	74,95	83,99
208	37594	5	D2	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	4,88	7,15
209	37594	5	D2	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	108,6	119,55
210	37594	5	D2	33	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	77,68	86,77
211	37594	5	E1	1	DAİRE	4+1	1.KAT	GB	145,95	209
212	37594	5	E1	2	DAİRE	4+1	1.KAT	KD	146,36	209
213	37594	5	E1	3	DAİRE	4+1	2.KAT	GB	145,95	209
214	37594	5	E1	4	DAİRE	4+1	2.KAT	KD	146,36	209
215	37594	5	E1	6	DAİRE	4+1	3.KAT	KD	146,36	209
216	37594	5	E1	7	DAİRE	4+1	4.KAT	GB	145,95	209
217	37594	5	E1	8	DAİRE	4+1	4.KAT	KD	146,36	209
218	37594	5	E1	9	DAİRE	4+1	5.KAT	GB	145,95	209
219	37594	5	E1	10	DAİRE	4+1	5.KAT	KD	146,36	209
220	37594	5	E1	11	DAİRE	4+1	6.KAT	GB	145,95	209

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
221	37594	5	E1	12	DAİRE	4+1	6.KAT	KD	146,36	209
222	37594	5	E1	13	DAİRE	3+1	7.KAT	GB-KB	128,2	211,42
223	37594	5	E1	14	DAİRE	3+1	7.KAT	KD-KB	128,6	211,42
224	37594	5	E1	15	DAİRE	3+1	8.KAT	GB-KB	128,2	182,24
225	37594	5	E1	16	DAİRE	3+1	8.KAT	KD-KB	128,6	182,24
226	37594	5	E1	17	DAİRE	3+1	9.KAT	GB-KB	128,2	182,24
227	37594	5	E1	18	DAİRE	3+1	9.KAT	KD-KB	128,6	182,24
228	37594	5	E1	19	DAİRE	3+1	10.KAT	GB-KB	128,2	182,24
229	37594	5	E1	20	DAİRE	3+1	10.KAT	KD-KB	128,6	182,24
230	37594	5	E1	21	DAİRE	3+1	11.KAT	GB-KB	128,2	182,24
231	37594	5	E1	22	DAİRE	3+1	11.KAT	KD-KB	128,6	182,24
232	37594	5	E1	23	DAİRE	6+1	12.KAT	GB-KB-KD	224,16	386,66
233	37594	5	E1	24	DAİRE	6+1	13.KAT	GB-KB-KD	224,16	318,79
234	37594	5	E1	25	DAİRE	6+1	14.KAT	GB-KB-KD	224,16	318,79
235	37594	5	E4	1	DAİRE	4+1	1.KAT	KD	146,36	209
236	37594	5	E4	2	DAİRE	4+1	1.KAT	GB	145,95	209
237	37594	5	E4	3	DAİRE	4+1	2.KAT	KD	146,36	209
238	37594	5	E4	4	DAİRE	4+1	2.KAT	GB	145,95	209
239	37594	5	E4	5	DAİRE	4+1	3.KAT	KD	146,36	209
240	37594	5	E4	6	DAİRE	4+1	3.KAT	GB	145,95	209
241	37594	5	E4	7	DAİRE	4+1	4.KAT	KD	146,36	209
242	37594	5	E4	8	DAİRE	4+1	4.KAT	GB	145,95	209
243	37594	5	E4	9	DAİRE	4+1	5.KAT	KD	146,36	209
244	37594	5	E4	10	DAİRE	4+1	5.KAT	GB	145,95	209
245	37594	5	E4	11	DAİRE	4+1	6.KAT	KD	146,36	209
246	37594	5	E4	12	DAİRE	4+1	6.KAT	GB	145,95	209
247	37594	5	E4	13	DAİRE	3+1	7.KAT	KD-GD	128,6	211,42
248	37594	5	E4	14	DAİRE	3+1	7.KAT	GB-GD	128,2	211,42
249	37594	5	E4	15	DAİRE	3+1	8.KAT	KD-GD	128,6	182,24
250	37594	5	E4	16	DAİRE	3+1	8.KAT	GB-GD	128,2	182,24
251	37594	5	E4	17	DAİRE	3+1	9.KAT	KD-GD	128,6	182,24
252	37594	5	E4	18	DAİRE	3+1	9.KAT	GB-GD	128,2	182,24
253	37594	5	E4	19	DAİRE	3+1	10.KAT	KD-GD	128,6	182,24
254	37594	5	E4	20	DAİRE	3+1	10.KAT	GB-GD	128,2	182,24
255	37594	5	E4	21	DAİRE	3+1	11.KAT	KD-GD	128,6	182,24
256	37594	5	E4	22	DAİRE	3+1	11.KAT	GB-GD	128,2	182,24
257	37594	5	E4	23	DAİRE	6+1	12.KAT	KD-GD-GB	224,16	386,66
258	37594	5	E4	24	DAİRE	6+1	13.KAT	KD-GD-GB	224,16	318,79
259	37594	5	E4	25	DAİRE	6+1	14.KAT	KD-GD-GB	224,16	318,79
260	37594	5	B5	1	DAİRE	4+1	1.KAT	GD-KB	145,56	204,93
261	37594	5	B5	2	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
262	37594	5	B5	3	DAİRE	4+1	2.KAT	GD-KB	145,56	204,93
263	37594	5	B5	4	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
264	37594	5	B5	5	DAİRE	4+1	3.KAT	GD-KB	145,56	204,93
265	37594	5	B5	6	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
266	37594	5	B5	7	DAİRE	4+1	4.KAT	GD-KB	145,56	204,93
267	37594	5	B5	8	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
268	37594	5	B5	9	DAİRE	4+1	5.KAT	GD-KB	145,56	204,93
269	37594	5	B5	10	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
270	37594	5	B5	11	DAİRE	4+1	6.KAT	GD-KB	145,56	204,93
271	37594	5	B5	12	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
272	37594	5	B5	13	DAİRE	4+1	7.KAT	GD-KB	145,56	204,93
273	37594	5	B5	14	DAİRE	4+1	7.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
274	37594	5	B5	15	DAİRE	4+1	8.KAT	GD-KB	145,56	204,93
275	37594	5	B5	16	DAİRE	4+1	8.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
276	37594	5	B5	17	DAİRE	4+1	9.KAT	GD-KB	145,56	204,93
277	37594	5	B5	18	DAİRE	4+1	9.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
278	37594	5	B5	19	DAİRE	4+1	10.KAT	GD-KB	145,56	204,93
279	37594	5	B5	20	DAİRE	4+1	10.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
280	37594	5	B5	21	DAİRE	4+1	11.KAT	GD-KB	145,56	204,93

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
281	37594	5	B5	22	DAİRE	4+1	11.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
282	37594	5	B5	23	DAİRE	4+1	12.KAT	GD-KB	145,56	204,93
283	37594	5	B5	24	DAİRE	4+1	12.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
284	37594	5	B5	25	DAİRE	4+1	13.KAT	GD-KB	145,56	204,93
285	37594	5	B5	26	DAİRE	4+1	13.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
286	37594	5	B5	27	DAİRE	4+1	14.KAT	GD-KB	145,56	204,93
287	37594	5	B5	28	DAİRE	4+1	14.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
288	37594	5	B5	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	60,59	70,21
289	37594	5	B5	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	26,61	30,67
290	37594	5	B5	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	7,65	10,37
291	37594	5	B5	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	79,18	88,2
292	37594	5	B5	33	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	59,21	67,74
293	37594	5	B3	1	DAİRE	4+1	1.KAT	GD-KB	145,56	204,93
294	37594	5	B3	2	DAİRE	4+1	1.KAT	GD-KB	145,56	204,93
295	37594	5	B3	3	DAİRE	4+1	2.KAT	GD-KB	145,56	204,93
296	37594	5	B3	4	DAİRE	4+1	2.KAT	GD-KB	145,56	204,93
297	37594	5	B3	5	DAİRE	4+1	3.KAT	GD-KB	145,56	204,93
298	37594	5	B3	6	DAİRE	4+1	3.KAT	GD-KB	145,56	204,93
299	37594	5	B3	7	DAİRE	4+1	4.KAT	GD-KB	145,56	204,93
300	37594	5	B3	8	DAİRE	4+1	4.KAT	GD-KB	145,56	204,93
301	37594	5	B3	9	DAİRE	4+1	5.KAT	GD-KB	145,56	204,93
302	37594	5	B3	10	DAİRE	4+1	5.KAT	GD-KB	145,56	204,93
303	37594	5	B3	11	DAİRE	4+1	6.KAT	GD-KB	145,56	204,93
304	37594	5	B3	12	DAİRE	4+1	6.KAT	GD-KB	145,56	204,93
305	37594	5	B3	13	DAİRE	4+1	7.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
306	37594	5	B3	14	DAİRE	4+1	7.KAT	KB-GD	145,56	204,93
307	37594	5	B3	15	DAİRE	4+1	8.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
308	37594	5	B3	16	DAİRE	4+1	8.KAT	KB-GD	145,56	204,93
309	37594	5	B3	17	DAİRE	4+1	9.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
310	37594	5	B3	18	DAİRE	4+1	9.KAT	KB-GD	145,56	204,93
311	37594	5	B3	19	DAİRE	4+1	10.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
312	37594	5	B3	20	DAİRE	4+1	10.KAT	KB-GD	145,56	204,93
313	37594	5	B3	21	DAİRE	4+1	11.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
314	37594	5	B3	22	DAİRE	4+1	11.KAT	KB-GD	145,56	204,93
315	37594	5	B3	23	DAİRE	4+1	12.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
316	37594	5	B3	24	DAİRE	4+1	12.KAT	KB-GD	145,56	204,93
317	37594	5	B3	25	DAİRE	4+1	13.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
318	37594	5	B3	26	DAİRE	4+1	13.KAT	KB-GD	145,56	204,93
319	37594	5	B3	27	DAİRE	4+1	14.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
320	37594	5	B3	28	DAİRE	4+1	14.KAT	GD-KB	145,56	204,93
321	37594	5	B3	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	60,59	70,21
322	37594	5	B3	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	26,61	30,67
323	37594	5	B3	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	7,65	10,37
324	37594	5	B3	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	79,18	88,2
325	37594	5	B3	33	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	59,21	67,74
326	37594	5	B4	1	DAİRE	4+1	1.KAT	GD-KB	145,56	204,93
327	37594	5	B4	2	DAİRE	4+1	1.KAT	GD-KB	145,56	204,93
328	37594	5	B4	3	DAİRE	4+1	2.KAT	GD-KB	145,56	204,93
329	37594	5	B4	4	DAİRE	4+1	2.KAT	GD-KB	145,56	204,93
330	37594	5	B4	5	DAİRE	4+1	3.KAT	GD-KB	145,56	204,93
331	37594	5	B4	6	DAİRE	4+1	3.KAT	GD-KB	145,56	204,93
332	37594	5	B4	7	DAİRE	4+1	4.KAT	GD-KB	145,56	204,93
333	37594	5	B4	8	DAİRE	4+1	4.KAT	GD-KB	145,56	204,93
334	37594	5	B4	9	DAİRE	4+1	5.KAT	GD-KB	145,56	204,93
335	37594	5	B4	10	DAİRE	4+1	5.KAT	GD-KB	145,56	204,93
336	37594	5	B4	11	DAİRE	4+1	6.KAT	GD-KB	145,56	204,93
337	37594	5	B4	12	DAİRE	4+1	6.KAT	GD-KB	145,56	204,93
338	37594	5	B4	13	DAİRE	4+1	7.KAT	GD-KB	145,56	204,93
339	37594	5	B4	14	DAİRE	4+1	7.KAT	GD-KB	145,56	204,93
340	37594	5	B4	15	DAİRE	4+1	8.KAT	GD-KB	145,56	204,93

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
341	37594	5	B4	16	DAİRE	4+1	8.KAT	GD-KB	145,56	204,93
342	37594	5	B4	17	DAİRE	4+1	9.KAT	GD-KB	145,56	204,93
343	37594	5	B4	18	DAİRE	4+1	9.KAT	GD-KB	145,56	204,93
344	37594	5	B4	19	DAİRE	4+1	10.KAT	GD-KB	145,56	204,93
345	37594	5	B4	20	DAİRE	4+1	10.KAT	GD-KB	145,56	204,93
346	37594	5	B4	21	DAİRE	4+1	11.KAT	GD-KB	145,56	204,93
347	37594	5	B4	22	DAİRE	4+1	11.KAT	GD-KB	145,56	204,93
348	37594	5	B4	23	DAİRE	4+1	12.KAT	GD-KB	145,56	204,93
349	37594	5	B4	24	DAİRE	4+1	12.KAT	GD-KB	145,56	204,93
350	37594	5	B4	25	DAİRE	4+1	13.KAT	GD-KB	145,56	204,93
351	37594	5	B4	26	DAİRE	4+1	13.KAT	GD-KB	145,56	204,93
352	37594	5	B4	27	DAİRE	4+1	14.KAT	GD-KB	145,56	204,93
353	37594	5	B4	28	DAİRE	4+1	14.KAT	GD-KB	145,56	204,93
354	37594	5	B4	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	60,59	70,21
355	37594	5	B4	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	26,61	30,67
356	37594	5	B4	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	7,65	10,37
357	37594	5	B4	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	79,18	88,2
358	37594	5	B4	33	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	59,21	67,74
359	37594	5	G1	1	DAİRE	4+1	1.KAT	K-G	143,98	208,33
360	37594	5	G1	2	DAİRE	2+1	1.KAT	K-KD	85,55	120,53
361	37594	5	G1	3	DAİRE	4+1	1.KAT	GB-KD	143,98	208,33
362	37594	5	G1	4	DAİRE	4+1	2.KAT	K-G	143,98	208,33
363	37594	5	G1	5	DAİRE	2+1	2.KAT	K-KD	85,55	120,53
364	37594	5	G1	6	DAİRE	4+1	2.KAT	GB-KD	143,98	208,33
365	37594	5	G1	7	DAİRE	4+1	3.KAT	K-G	143,98	208,33
366	37594	5	G1	8	DAİRE	2+1	3.KAT	K-KD	85,55	120,53
367	37594	5	G1	9	DAİRE	4+1	3.KAT	GB-KD	143,98	208,33
368	37594	5	G1	10	DAİRE	4+1	4.KAT	K-G	143,98	208,33
369	37594	5	G1	11	DAİRE	2+1	4.KAT	K-KD	85,55	120,53
370	37594	5	G1	12	DAİRE	4+1	4.KAT	GB-KD	143,98	208,33
371	37594	5	G1	13	DAİRE	4+1	5.KAT	K-G	143,98	208,33
372	37594	5	G1	14	DAİRE	2+1	5.KAT	K-KD	85,55	120,53
373	37594	5	G1	15	DAİRE	4+1	5.KAT	GB-KD	143,98	208,33
374	37594	5	G1	16	DAİRE	4+1	6.KAT	K-G	143,98	208,33
375	37594	5	G1	17	DAİRE	2+1	6.KAT	K-KD	85,55	120,53
376	37594	5	G1	18	DAİRE	4+1	6.KAT	GB-KD	143,98	208,33
377	37594	5	G2	1	DAİRE	4+1	1.KAT	K-G	143,98	209,93
378	37594	5	G2	2	DAİRE	2+1	1.KAT	G-GB	85,55	121,45
379	37594	5	G2	3	DAİRE	4+1	1.KAT	GB-KD	143,98	209,93
380	37594	5	G2	4	DAİRE	4+1	2.KAT	K-G	143,98	209,93
381	37594	5	G2	5	DAİRE	2+1	2.KAT	G-GB	85,55	121,45
382	37594	5	G2	6	DAİRE	4+1	2.KAT	GB-KD	143,98	209,93
383	37594	5	G2	7	DAİRE	4+1	3.KAT	K-G	143,98	209,93
384	37594	5	G2	8	DAİRE	2+1	3.KAT	G-GB	85,55	121,45
385	37594	5	G2	9	DAİRE	4+1	3.KAT	GB-KD	143,98	209,93
386	37594	5	G2	10	DAİRE	4+1	4.KAT	K-G	143,98	209,93
387	37594	5	G2	11	DAİRE	2+1	4.KAT	G-GB	85,55	121,45
388	37594	5	G2	12	DAİRE	4+1	4.KAT	GB-KD	143,98	209,93
389	37594	5	G2	13	DAİRE	4+1	5.KAT	K-G	143,98	209,93
390	37594	5	G2	14	DAİRE	2+1	5.KAT	G-GB	85,55	121,45
391	37594	5	G2	15	DAİRE	4+1	5.KAT	GB-KD	143,98	209,93
392	37594	5	G2	16	DAİRE	4+1	6.KAT	K-G	143,98	209,93
393	37594	5	G2	17	DAİRE	2+1	6.KAT	G-GB	85,55	121,45
394	37594	5	G2	18	DAİRE	4+1	6.KAT	GB-KD	143,98	209,93
395	37595	3	A3	1	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-GD	146,62	203,3
396	37595	3	A3	2	DAİRE	3+1	1.KAT	KB-GB	134,55	173,19
397	37595	3	A3	3	DAİRE	2+1	1.KAT	GB	98,35	127,66
398	37595	3	A3	4	DAİRE	4+1	1.KAT	GB-KD	146,8	203,38
399	37595	3	A3	5	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-GD	146,62	203,3
400	37595	3	A3	6	DAİRE	3+1	2.KAT	KB-GB	134,55	173,19

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
401	37595	3	A3	7	DAİRE	2+1	2.KAT	GB	98,35	127,66
402	37595	3	A3	8	DAİRE	4+1	2.KAT	GB-KD	146,8	203,38
403	37595	3	A3	9	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-GD	146,62	203,3
404	37595	3	A3	10	DAİRE	3+1	3.KAT	KB-GB	134,55	173,19
405	37595	3	A3	11	DAİRE	2+1	3.KAT	GB	98,35	127,66
406	37595	3	A3	12	DAİRE	4+1	3.KAT	GB-KD	146,8	203,38
407	37595	3	A3	13	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-GD	146,62	203,3
408	37595	3	A3	14	DAİRE	3+1	4.KAT	KB-GB	134,55	173,19
409	37595	3	A3	15	DAİRE	2+1	4.KAT	GB	98,35	127,66
410	37595	3	A3	16	DAİRE	4+1	4.KAT	GB-KD	146,8	203,38
411	37595	3	A3	17	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-GD	146,62	203,3
412	37595	3	A3	18	DAİRE	3+1	5.KAT	KB-GB	134,55	173,19
413	37595	3	A3	19	DAİRE	2+1	5.KAT	GB	98,35	127,66
414	37595	3	A3	20	DAİRE	4+1	5.KAT	GB-KD	146,8	203,38
415	37595	3	A3	21	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-GD	146,62	203,3
416	37595	3	A3	22	DAİRE	3+1	6.KAT	KB-GB	134,55	173,19
417	37595	3	A3	23	DAİRE	2+1	6.KAT	GB	98,35	127,66
418	37595	3	A3	24	DAİRE	4+1	6.KAT	GB-KD	146,8	203,38
419	37595	3	A3	25	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	58,43	66,6
420	37595	3	A3	26	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	69,52	75,38
421	37595	3	A3	27	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	38,8	43,22
422	37595	3	A3	28	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	39,14	43,4
423	37595	3	A3	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB-GB	57,43	64,14
424	37595	3	A3	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	55,09	60,56
425	37595	3	A3	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	67,3	74,09
426	37595	3	A3	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	60,12	67,89
427	37595	3	D3	1	DAİRE	5+1	1.KAT	GB-KD	187,99	260,62
428	37595	3	D3	2	DAİRE	5+1	1.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
429	37595	3	D3	3	DAİRE	5+1	2.KAT	GB-KD	187,99	260,62
430	37595	3	D3	4	DAİRE	5+1	2.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
431	37595	3	D3	5	DAİRE	5+1	3.KAT	GB-KD	187,99	260,62
432	37595	3	D3	6	DAİRE	5+1	3.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
433	37595	3	D3	7	DAİRE	5+1	4.KAT	GB-KD	187,99	260,62
434	37595	3	D3	8	DAİRE	5+1	4.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
435	37595	3	D3	9	DAİRE	5+1	5.KAT	GB-KD	187,99	260,62
436	37595	3	D3	10	DAİRE	5+1	5.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
437	37595	3	D3	11	DAİRE	5+1	6.KAT	GB-KD	187,99	260,62
438	37595	3	D3	12	DAİRE	5+1	6.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
439	37595	3	D3	13	DAİRE	5+1	7.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
440	37595	3	D3	14	DAİRE	5+1	7.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
441	37595	3	D3	15	DAİRE	5+1	8.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
442	37595	3	D3	16	DAİRE	5+1	8.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
443	37595	3	D3	17	DAİRE	5+1	9.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
444	37595	3	D3	18	DAİRE	5+1	9.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
445	37595	3	D3	19	DAİRE	5+1	10.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
446	37595	3	D3	20	DAİRE	5+1	10.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
447	37595	3	D3	21	DAİRE	5+1	11.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
448	37595	3	D3	22	DAİRE	5+1	11.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
449	37595	3	D3	23	DAİRE	5+1	12.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
450	37595	3	D3	24	DAİRE	5+1	12.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
451	37595	3	D3	25	DAİRE	5+1	13.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
452	37595	3	D3	26	DAİRE	5+1	13.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
453	37595	3	D3	27	DAİRE	5+1	14.KAT	KD-KB-GB	187,99	260,62
454	37595	3	D3	28	DAİRE	5+1	14.KAT	KD-GD-GB	187,99	260,32
455	37595	3	D3	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	77,68	86,77
456	37595	3	D3	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	74,95	84
457	37595	3	D3	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	4,88	7,15
458	37595	3	D3	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	108,6	119,55
459	37595	3	D3	33	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	77,68	86,77
460	37595	3	D4	1	DAİRE	5+1	1.KAT	KB-GD	187,99	260,62

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
461	37595	3	D4	2	DAİRE	5+1	1.KAT	KB-GD	187,99	260,32
462	37595	3	D4	3	DAİRE	5+1	2.KAT	KB-GD	187,99	260,62
463	37595	3	D4	4	DAİRE	5+1	2.KAT	KB-GD	187,99	260,32
464	37595	3	D4	5	DAİRE	5+1	3.KAT	KB-GD	187,99	260,62
465	37595	3	D4	6	DAİRE	5+1	3.KAT	KB-GD	187,99	260,32
466	37595	3	D4	7	DAİRE	5+1	4.KAT	KB-GD	187,99	260,62
467	37595	3	D4	8	DAİRE	5+1	4.KAT	KB-GD	187,99	260,32
468	37595	3	D4	9	DAİRE	5+1	5.KAT	KB-GD	187,99	260,62
469	37595	3	D4	10	DAİRE	5+1	5.KAT	KB-GD	187,99	260,32
470	37595	3	D4	11	DAİRE	5+1	6.KAT	KB-GD	187,99	260,62
471	37595	3	D4	12	DAİRE	5+1	6.KAT	KB-GD	187,99	260,32
472	37595	3	D4	13	DAİRE	5+1	7.KAT	KB-GD	187,99	260,62
473	37595	3	D4	14	DAİRE	5+1	7.KAT	KB-GD	187,99	260,32
474	37595	3	D4	15	DAİRE	5+1	8.KAT	KB-GD	187,99	260,62
475	37595	3	D4	16	DAİRE	5+1	8.KAT	KB-GD	187,99	260,32
476	37595	3	D4	17	DAİRE	5+1	9.KAT	KB-GD	187,99	260,62
477	37595	3	D4	18	DAİRE	5+1	9.KAT	KB-GD	187,99	260,32
478	37595	3	D4	19	DAİRE	5+1	10.KAT	KB-GD	187,99	260,62
479	37595	3	D4	20	DAİRE	5+1	10.KAT	KB-GD	187,99	260,32
480	37595	3	D4	21	DAİRE	5+1	11.KAT	KB-GD	187,99	260,62
481	37595	3	D4	22	DAİRE	5+1	11.KAT	KB-GD	187,99	260,32
482	37595	3	D4	23	DAİRE	5+1	12.KAT	KB-GD	187,99	260,62
483	37595	3	D4	24	DAİRE	5+1	12.KAT	KB-GD	187,99	260,32
484	37595	3	D4	25	DAİRE	5+1	13.KAT	KB-GD	187,99	260,62
485	37595	3	D4	26	DAİRE	5+1	13.KAT	KB-GD	187,99	260,32
486	37595	3	D4	27	DAİRE	5+1	14.KAT	KB-GD	187,99	260,62
487	37595	3	D4	28	DAİRE	5+1	14.KAT	KB-GD	187,99	260,32
488	37595	3	D4	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	77,68	86,77
489	37595	3	D4	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	74,95	84
490	37595	3	D4	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	4,88	7,15
491	37595	3	D4	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	108,6	119,55
492	37595	3	D4	33	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	77,68	86,77
493	37595	3	C1	1	DAİRE	4+1	1.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
494	37595	3	C1	2	DAİRE	4+1	1.KAT	GB-KD	160,39	224,8
495	37595	3	C1	3	DAİRE	4+1	2.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
496	37595	3	C1	4	DAİRE	4+1	2.KAT	GB-KD	160,39	224,8
497	37595	3	C1	5	DAİRE	4+1	3.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
498	37595	3	C1	6	DAİRE	4+1	3.KAT	GB-KD	160,39	224,8
499	37595	3	C1	7	DAİRE	4+1	4.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
500	37595	3	C1	8	DAİRE	4+1	4.KAT	GB-KD	160,39	224,8
501	37595	3	C1	9	DAİRE	4+1	5.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
502	37595	3	C1	10	DAİRE	4+1	5.KAT	GB-KD	160,39	224,8
503	37595	3	C1	11	DAİRE	4+1	6.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
504	37595	3	C1	12	DAİRE	4+1	6.KAT	GB-KD	160,39	224,8
505	37595	3	C1	13	DAİRE	4+1	7.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
506	37595	3	C1	14	DAİRE	4+1	7.KAT	GB-KD	160,39	224,8
507	37595	3	C1	15	DAİRE	4+1	8.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
508	37595	3	C1	16	DAİRE	4+1	8.KAT	GB-KD	160,39	224,8
509	37595	3	C1	17	DAİRE	4+1	9.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
510	37595	3	C1	18	DAİRE	4+1	9.KAT	GB-KD	160,39	224,8
511	37595	3	C1	19	DAİRE	4+1	10.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
512	37595	3	C1	20	DAİRE	4+1	10.KAT	GB-KD	160,39	224,8
513	37595	3	C1	21	DAİRE	4+1	11.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
514	37595	3	C1	22	DAİRE	4+1	11.KAT	GB-KD	160,39	224,8
515	37595	3	C1	23	DAİRE	4+1	12.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
516	37595	3	C1	24	DAİRE	4+1	12.KAT	GB-KD	160,39	224,8
517	37595	3	C1	25	DAİRE	4+1	13.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
518	37595	3	C1	26	DAİRE	4+1	13.KAT	GB-KD	160,39	224,8
519	37595	3	C1	27	DAİRE	4+1	14.KAT	KD-KB-GB	160,39	225,04
520	37595	3	C1	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	35,71	40,38

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
521	37595	3	C1	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	35,01	38,95
522	37595	3	C1	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	34,06	38,74
523	37595	3	C1	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	80,55	89,13
524	37595	3	C1	33	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB-GB	76,93	86,91
525	37595	3	C1	34	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	6,16	8,95
526	37595	3	C1	35	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	107,1	119,94
527	37595	3	B6	1	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-GD	145,56	204,93
528	37595	3	B6	2	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-GD	145,56	204,93
529	37595	3	B6	3	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-GD	145,56	204,93
530	37595	3	B6	4	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-GD	145,56	204,93
531	37595	3	B6	5	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-GD	145,56	204,93
532	37595	3	B6	6	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-GD	145,56	204,93
533	37595	3	B6	7	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-GD	145,56	204,93
534	37595	3	B6	8	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-GD	145,56	204,93
535	37595	3	B6	9	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-GD	145,56	204,93
536	37595	3	B6	10	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-GD	145,56	204,93
537	37595	3	B6	11	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-GD	145,56	204,93
538	37595	3	B6	12	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-GD	145,56	204,93
539	37595	3	B6	13	DAİRE	4+1	7.KAT	KB-GD	145,56	204,93
540	37595	3	B6	14	DAİRE	4+1	7.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
541	37595	3	B6	15	DAİRE	4+1	8.KAT	KB-GD	145,56	204,93
542	37595	3	B6	16	DAİRE	4+1	8.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
543	37595	3	B6	17	DAİRE	4+1	9.KAT	KB-GD	145,56	204,93
544	37595	3	B6	18	DAİRE	4+1	9.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
545	37595	3	B6	19	DAİRE	4+1	10.KAT	KB-GD	145,56	204,93
546	37595	3	B6	20	DAİRE	4+1	10.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
547	37595	3	B6	21	DAİRE	4+1	11.KAT	KB-GD	145,56	204,93
548	37595	3	B6	22	DAİRE	4+1	11.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
549	37595	3	B6	23	DAİRE	4+1	12.KAT	KB-GD	145,56	204,93
550	37595	3	B6	24	DAİRE	4+1	12.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
551	37595	3	B6	25	DAİRE	4+1	13.KAT	KB-GD	145,56	204,93
552	37595	3	B6	26	DAİRE	4+1	13.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
553	37595	3	B6	27	DAİRE	4+1	14.KAT	KB-GD	145,56	204,93
554	37595	3	B6	28	DAİRE	4+1	14.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
555	37595	3	B6	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	60,59	70,21
556	37595	3	B6	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	26,61	30,67
557	37595	3	B6	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	7,65	10,37
558	37595	3	B6	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	79,18	88,2
559	37595	3	B6	33	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	59,21	67,74
560	37595	3	A4	1	DAİRE	4+1	1.KAT	GB-KD	146,62	203,3
561	37595	3	A4	2	DAİRE	3+1	1.KAT	GB-GD	134,55	173,19
562	37595	3	A4	3	DAİRE	2+1	1.KAT	GD	98,35	127,66
563	37595	3	A4	4	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-GD	146,8	203,38
564	37595	3	A4	5	DAİRE	4+1	2.KAT	GB-KD	146,62	203,3
565	37595	3	A4	6	DAİRE	3+1	2.KAT	GB-GD	134,55	173,19
566	37595	3	A4	7	DAİRE	2+1	2.KAT	GD	98,35	127,66
567	37595	3	A4	8	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-GD	146,8	203,38
568	37595	3	A4	9	DAİRE	4+1	3.KAT	GB-KD	146,62	203,3
569	37595	3	A4	10	DAİRE	3+1	3.KAT	GB-GD	134,55	173,19
570	37595	3	A4	11	DAİRE	2+1	3.KAT	GD	98,35	127,66
571	37595	3	A4	12	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-GD	146,8	203,38
572	37595	3	A4	13	DAİRE	4+1	4.KAT	GB-KD	146,62	203,3
573	37595	3	A4	14	DAİRE	3+1	4.KAT	GB-GD	134,55	173,19
574	37595	3	A4	15	DAİRE	2+1	4.KAT	GD	98,35	127,66
575	37595	3	A4	16	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-GD	146,8	203,38
576	37595	3	A4	17	DAİRE	4+1	5.KAT	GB-KD	146,62	203,3
577	37595	3	A4	18	DAİRE	3+1	5.KAT	GB-GD	134,55	173,19
578	37595	3	A4	19	DAİRE	2+1	5.KAT	GD	98,35	127,66
579	37595	3	A4	20	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-GD	146,8	203,38
580	37595	3	A4	21	DAİRE	4+1	6.KAT	GB-KD	146,62	203,3

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
581	37595	3	A4	22	DAİRE	3+1	6.KAT	GB-GD	134,55	173,19
582	37595	3	A4	23	DAİRE	2+1	6.KAT	GD	98,35	127,66
583	37595	3	A4	24	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-GD	146,8	203,38
584	37595	3	A4	25	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	58,43	66,6
585	37595	3	A4	26	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	69,52	75,38
586	37595	3	A4	27	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	38,8	43,22
587	37595	3	A4	28	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	39,14	43,4
588	37595	3	A4	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB-GD	57,43	64,14
589	37595	3	A4	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	55,09	60,56
590	37595	3	A4	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	67,3	74,09
591	37595	3	A4	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GD	60,12	67,89
592	37595	3	D5	1	DAİRE	5+1	1.KAT	KB-GD	187,99	260,62
593	37595	3	D5	2	DAİRE	5+1	1.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
594	37595	3	D5	3	DAİRE	5+1	2.KAT	KB-GD	187,99	260,62
595	37595	3	D5	4	DAİRE	5+1	2.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
596	37595	3	D5	5	DAİRE	5+1	3.KAT	KB-GD	187,99	260,62
597	37595	3	D5	6	DAİRE	5+1	3.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
598	37595	3	D5	7	DAİRE	5+1	4.KAT	KB-GD	187,99	260,62
599	37595	3	D5	8	DAİRE	5+1	4.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
600	37595	3	D5	9	DAİRE	5+1	5.KAT	KB-GD	187,99	260,62
601	37595	3	D5	10	DAİRE	5+1	5.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
602	37595	3	D5	11	DAİRE	5+1	6.KAT	KB-GD	187,99	260,62
603	37595	3	D5	12	DAİRE	5+1	6.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
604	37595	3	D5	13	DAİRE	5+1	7.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,62
605	37595	3	D5	14	DAİRE	5+1	7.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
606	37595	3	D5	15	DAİRE	5+1	8.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,62
607	37595	3	D5	16	DAİRE	5+1	8.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
608	37595	3	D5	17	DAİRE	5+1	9.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,62
609	37595	3	D5	18	DAİRE	5+1	9.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
610	37595	3	D5	19	DAİRE	5+1	10.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,62
611	37595	3	D5	20	DAİRE	5+1	10.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
612	37595	3	D5	21	DAİRE	5+1	11.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,62
613	37595	3	D5	22	DAİRE	5+1	11.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
614	37595	3	D5	23	DAİRE	5+1	12.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,62
615	37595	3	D5	24	DAİRE	5+1	12.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
616	37595	3	D5	25	DAİRE	5+1	13.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,62
617	37595	3	D5	26	DAİRE	5+1	13.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
618	37595	3	D5	27	DAİRE	5+1	14.KAT	KB-GB-GD	187,99	260,62
619	37595	3	D5	28	DAİRE	5+1	14.KAT	KB-KD-GD	187,99	260,32
620	37595	3	B11	1	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
621	37595	3	B11	2	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-GD	145,56	204,93
622	37595	3	B11	3	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
623	37595	3	B11	4	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-GD	145,56	204,93
624	37595	3	B11	5	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
625	37595	3	B11	6	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-GD	145,56	204,93
626	37595	3	B11	7	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
627	37595	3	B11	8	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-GD	145,56	204,93
628	37595	3	B11	9	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
629	37595	3	B11	10	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-GD	145,56	204,93
630	37595	3	B11	11	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
631	37595	3	B11	12	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-GD	145,56	204,93
632	37595	3	B11	13	DAİRE	4+1	7.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
633	37595	3	B11	14	DAİRE	4+1	7.KAT	KB-GD	145,56	204,93
634	37595	3	B11	15	DAİRE	4+1	8.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
635	37595	3	B11	16	DAİRE	4+1	8.KAT	KB-GD	145,56	204,93
636	37595	3	B11	17	DAİRE	4+1	9.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
637	37595	3	B11	18	DAİRE	4+1	9.KAT	KB-GD	145,56	204,93
638	37595	3	B11	19	DAİRE	4+1	10.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
639	37595	3	B11	20	DAİRE	4+1	10.KAT	KB-GD	145,56	204,93
640	37595	3	B11	21	DAİRE	4+1	11.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93



Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
641	37595	3	B11	22	DAİRE	4+1	11.KAT	KB-GD	145,56	204,93
642	37595	3	B11	23	DAİRE	4+1	12.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
643	37595	3	B11	24	DAİRE	4+1	12.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
644	37595	3	B11	25	DAİRE	4+1	13.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
645	37595	3	B11	26	DAİRE	4+1	13.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
646	37595	3	B11	27	DAİRE	4+1	14.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
647	37595	3	B11	28	DAİRE	4+1	14.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
648	37595	3	F1	1	DAİRE	4+1	1.KAT	GB-KD	136,02	210,3
649	37595	3	F1	2	DAİRE	2+1	1.KAT	D	84,49	125,67
650	37595	3	F1	3	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-GD	136,02	210,3
651	37595	3	F1	4	DAİRE	4+1	2.KAT	GB-KD	136,02	210,3
652	37595	3	F1	5	DAİRE	2+1	2.KAT	D	84,49	125,67
653	37595	3	F1	6	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-GD	136,02	210,3
654	37595	3	F1	7	DAİRE	4+1	3.KAT	GB-KD	136,02	210,3
655	37595	3	F1	8	DAİRE	2+1	3.KAT	D	84,49	125,67
656	37595	3	F1	9	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-GD	136,02	210,3
657	37595	3	F1	10	DAİRE	4+1	4.KAT	GB-KD	136,02	210,3
658	37595	3	F1	11	DAİRE	2+1	4.KAT	D	84,49	125,67
659	37595	3	F1	12	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-GD	136,02	210,3
660	37595	3	F1	13	DAİRE	4+1	5.KAT	GB-KD	136,02	210,3
661	37595	3	F1	14	DAİRE	2+1	5.KAT	D	84,49	125,67
662	37595	3	F1	15	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-GD	136,02	210,3
663	37595	3	F1	16	DAİRE	4+1	6.KAT	GB-KD	136,02	210,3
664	37595	3	F1	17	DAİRE	2+1	6.KAT	D	84,49	125,67
665	37595	3	F1	18	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-GD	136,02	210,3
666	37595	3	B7	1	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
667	37595	3	B7	2	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-GD	145,56	204,93
668	37595	3	B7	3	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
669	37595	3	B7	4	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-GD	145,56	204,93
670	37595	3	B7	5	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
671	37595	3	B7	6	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-GD	145,56	204,93
672	37595	3	B7	7	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
673	37595	3	B7	8	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-GD	145,56	204,93
674	37595	3	B7	9	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
675	37595	3	B7	10	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-GD	145,56	204,93
676	37595	3	B7	11	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
677	37595	3	B7	12	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-GD	145,56	204,93
678	37595	3	B7	13	DAİRE	4+1	7.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
679	37595	3	B7	14	DAİRE	4+1	7.KAT	KB-GD	145,56	204,93
680	37595	3	B7	15	DAİRE	4+1	8.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
681	37595	3	B7	16	DAİRE	4+1	8.KAT	KB-GD	145,56	204,93
682	37595	3	B7	17	DAİRE	4+1	9.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
683	37595	3	B7	18	DAİRE	4+1	9.KAT	KB-GD	145,56	204,93
684	37595	3	B7	19	DAİRE	4+1	10.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
685	37595	3	B7	20	DAİRE	4+1	10.KAT	KB-GD	145,56	204,93
686	37595	3	B7	21	DAİRE	4+1	11.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
687	37595	3	B7	22	DAİRE	4+1	11.KAT	KB-GD	145,56	204,93
688	37595	3	B7	23	DAİRE	4+1	12.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
689	37595	3	B7	24	DAİRE	4+1	12.KAT	KB-GD	145,56	204,93
690	37595	3	B7	25	DAİRE	4+1	13.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
691	37595	3	B7	26	DAİRE	4+1	13.KAT	KB-GD	145,56	204,93
692	37595	3	B7	27	DAİRE	4+1	14.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
693	37595	3	B7	28	DAİRE	4+1	14.KAT	KB-GD	145,56	204,93
694	37595	3	B7	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	60,59	70,21
695	37595	3	B7	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	26,61	30,67
696	37595	3	B7	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	7,65	10,37
697	37595	3	B7	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	79,18	88,2
698	37595	3	B7	33	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB	59,21	67,74
699	37595	3	B8	1	DAİRE	4+1	1.KAT	GB-KD	145,56	204,93
700	37595	3	B8	2	DAİRE	4+1	1.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
701	37595	3	B8	3	DAİRE	4+1	2.KAT	GB-KD	145,56	204,93
702	37595	3	B8	4	DAİRE	4+1	2.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93
703	37595	3	B8	5	DAİRE	4+1	3.KAT	GB-KD	145,56	204,93
704	37595	3	B8	6	DAİRE	4+1	3.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93
705	37595	3	B8	7	DAİRE	4+1	4.KAT	GB-KD	145,56	204,93
706	37595	3	B8	8	DAİRE	4+1	4.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93
707	37595	3	B8	9	DAİRE	4+1	5.KAT	GB-KD	145,56	204,93
708	37595	3	B8	10	DAİRE	4+1	5.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93
709	37595	3	B8	11	DAİRE	4+1	6.KAT	GB-KD	145,56	204,93
710	37595	3	B8	12	DAİRE	4+1	6.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93
711	37595	3	B8	13	DAİRE	4+1	7.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
712	37595	3	B8	14	DAİRE	4+1	7.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93
713	37595	3	B8	15	DAİRE	4+1	8.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
714	37595	3	B8	16	DAİRE	4+1	8.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93
715	37595	3	B8	17	DAİRE	4+1	9.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
716	37595	3	B8	18	DAİRE	4+1	9.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93
717	37595	3	B8	19	DAİRE	4+1	10.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
718	37595	3	B8	20	DAİRE	4+1	10.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93
719	37595	3	B8	21	DAİRE	4+1	11.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
720	37595	3	B8	22	DAİRE	4+1	11.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93
721	37595	3	B8	23	DAİRE	4+1	12.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
722	37595	3	B8	24	DAİRE	4+1	12.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93
723	37595	3	B8	25	DAİRE	4+1	13.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
724	37595	3	B8	26	DAİRE	4+1	13.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93
725	37595	3	B8	27	DAİRE	4+1	14.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
726	37595	3	B8	28	DAİRE	4+1	14.KAT	KD-KB-GB	145,56	204,93
727	37595	3	B8	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD	60,59	70,21
728	37595	3	B8	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD	26,61	30,67
729	37595	3	B8	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD	7,65	10,37
730	37595	3	B8	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD	79,18	88,2
731	37595	3	B8	33	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD	59,21	67,74
732	37595	3	K1	1	DAİRE	2+1	1.KAT	KD-GD	89,09	127,43
733	37595	3	K1	2	DAİRE	2+1	1.KAT	GB-GD	89,09	126,74
734	37595	3	K1	3	DAİRE	2+1	1.KAT	KB-GB	89,09	126,74
735	37595	3	K1	4	DAİRE	2+1	1.KAT	KD-KB	89,09	127,43
736	37595	3	K1	5	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD-GD	67,09	74,68
737	37595	3	K1	6	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB-GD	105,14	113,58
738	37595	3	K1	7	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KB-GB	105,14	113,58
739	37595	3	K1	8	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	KD-KB	88,69	97,89
740	37595	3	B10	1	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-GD	145,56	205,67
741	37595	3	B10	2	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-GD	145,56	205,67
742	37595	3	B10	3	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-GD	145,56	205,67
743	37595	3	B10	4	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-GD	145,56	205,67
744	37595	3	B10	5	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-GD	145,56	205,67
745	37595	3	B10	6	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-GD	145,56	205,67
746	37595	3	B10	7	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-GD	145,56	205,67
747	37595	3	B10	8	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-GD	145,56	205,67
748	37595	3	B10	9	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-GD	145,56	205,67
749	37595	3	B10	10	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-GD	145,56	205,67
750	37595	3	B10	11	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-GD	145,56	205,67
751	37595	3	B10	12	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-GD	145,56	205,67
752	37595	3	B10	13	DAİRE	4+1	7.KAT	KB-GD	145,56	205,67
753	37595	3	B10	14	DAİRE	4+1	7.KAT	KB-GD	145,56	205,67
754	37595	3	B10	15	DAİRE	4+1	8.KAT	KB-GD	145,56	205,67
755	37595	3	B10	16	DAİRE	4+1	8.KAT	KB-GD	145,56	205,67
756	37595	3	B10	17	DAİRE	4+1	9.KAT	KB-GD	145,56	205,67
757	37595	3	B10	18	DAİRE	4+1	9.KAT	KB-GD	145,56	205,67
758	37595	3	B10	19	DAİRE	4+1	10.KAT	KB-GD	145,56	205,67
759	37595	3	B10	20	DAİRE	4+1	10.KAT	KB-GD	145,56	205,67
760	37595	3	B10	21	DAİRE	4+1	11.KAT	KB-GD	145,56	205,67

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
761	37595	3	B9	1	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-GD	145,56	204,93
762	37595	3	B9	2	DAİRE	4+1	1.KAT	KB-GD	145,56	204,93
763	37595	3	B9	3	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-GD	145,56	204,93
764	37595	3	B9	4	DAİRE	4+1	2.KAT	KB-GD	145,56	204,93
765	37595	3	B9	5	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-GD	145,56	204,93
766	37595	3	B9	6	DAİRE	4+1	3.KAT	KB-GD	145,56	204,93
767	37595	3	B9	7	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-GD	145,56	204,93
768	37595	3	B9	8	DAİRE	4+1	4.KAT	KB-GD	145,56	204,93
769	37595	3	B9	9	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-GD	145,56	204,93
770	37595	3	B9	10	DAİRE	4+1	5.KAT	KB-GD	145,56	204,93
771	37595	3	B9	11	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-GD	145,56	204,93
772	37595	3	B9	12	DAİRE	4+1	6.KAT	KB-GD	145,56	204,93
773	37595	3	B9	13	DAİRE	4+1	7.KAT	KB-GD	145,56	204,93
774	37595	3	B9	14	DAİRE	4+1	7.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
775	37595	3	B9	15	DAİRE	4+1	8.KAT	KB-GD	145,56	204,93
776	37595	3	B9	16	DAİRE	4+1	8.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
777	37595	3	B9	17	DAİRE	4+1	9.KAT	KB-GD	145,56	204,93
778	37595	3	B9	18	DAİRE	4+1	9.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
779	37595	3	B9	19	DAİRE	4+1	10.KAT	KB-GD	145,56	204,93
780	37595	3	B9	20	DAİRE	4+1	10.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
781	37595	3	B9	21	DAİRE	4+1	11.KAT	KB-GD	145,56	204,93
782	37595	3	B9	22	DAİRE	4+1	11.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
783	37595	3	B9	23	DAİRE	4+1	12.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
784	37595	3	B9	24	DAİRE	4+1	12.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
785	37595	3	B9	25	DAİRE	4+1	13.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
786	37595	3	B9	26	DAİRE	4+1	13.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
787	37595	3	B9	27	DAİRE	4+1	14.KAT	KB-GB-GD	145,56	204,93
788	37595	3	B9	28	DAİRE	4+1	14.KAT	KB-KD-GD	145,56	204,93
789	37595	3	B12	1	DAİRE	4+1	1.KAT	GB-KD	145,56	204,93
790	37595	3	B12	2	DAİRE	4+1	1.KAT	GB-KD	145,56	204,93
791	37595	3	B12	3	DAİRE	4+1	2.KAT	GB-KD	145,56	204,93
792	37595	3	B12	4	DAİRE	4+1	2.KAT	GB-KD	145,56	204,93
793	37595	3	B12	5	DAİRE	4+1	3.KAT	GB-KD	145,56	204,93
794	37595	3	B12	6	DAİRE	4+1	3.KAT	GB-KD	145,56	204,93
795	37595	3	B12	7	DAİRE	4+1	4.KAT	GB-KD	145,56	204,93
796	37595	3	B12	8	DAİRE	4+1	4.KAT	GB-KD	145,56	204,93
797	37595	3	B12	9	DAİRE	4+1	5.KAT	GB-KD	145,56	204,93
798	37595	3	B12	10	DAİRE	4+1	5.KAT	GB-KD	145,56	204,93
799	37595	3	B12	11	DAİRE	4+1	6.KAT	GB-KD	145,56	204,93
800	37595	3	B12	12	DAİRE	4+1	6.KAT	GB-KD	145,56	204,93
801	37595	3	B12	13	DAİRE	4+1	7.KAT	GB-KD	145,56	204,93
802	37595	3	B12	14	DAİRE	4+1	7.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
803	37595	3	B12	15	DAİRE	4+1	8.KAT	GB-KD	145,56	204,93
804	37595	3	B12	16	DAİRE	4+1	8.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
805	37595	3	B12	17	DAİRE	4+1	9.KAT	GB-KD	145,56	204,93
806	37595	3	B12	18	DAİRE	4+1	9.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
807	37595	3	B12	19	DAİRE	4+1	10.KAT	GB-KD	145,56	204,93
808	37595	3	B12	20	DAİRE	4+1	10.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
809	37595	3	B12	21	DAİRE	4+1	11.KAT	GB-KD	145,56	204,93
810	37595	3	B12	22	DAİRE	4+1	11.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
811	37595	3	B12	23	DAİRE	4+1	12.KAT	GB-KD	145,56	204,93
812	37595	3	B12	24	DAİRE	4+1	12.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
813	37595	3	B12	25	DAİRE	4+1	13.KAT	GB-KD	145,56	204,93
814	37595	3	B12	26	DAİRE	4+1	13.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
815	37595	3	B12	27	DAİRE	4+1	14.KAT	GB-KD	145,56	204,93
816	37595	3	B12	28	DAİRE	4+1	14.KAT	KD-GD-GB	145,56	204,93
817	37595	3	B12	29	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	60,59	70,21
818	37595	3	B12	30	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	26,61	30,67
819	37595	3	B12	31	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	7,65	10,37
820	37595	3	B12	32	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	79,18	88,2

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Niteliği	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
821	37595	3	B12	33	DÜKKAN	DÜKKAN	ZEMİN KAT	GB	59,21	67,74

#### 4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

##### Olumlu Özellikler

- Gelişmekte olan bölgede konumlu olmaları,
- Şehrin merkez noktalarına yakın mesafede konumlu olmaları,
- Nitelikli projede konumlu olmaları,
- Kat Mülkiyetine geçmiş olmaları,
- Altyapısı tamamlanmış bölgede konumlu olmaları,
- Ulaşım imkânlarının kolay olması.

##### Olumsuz Özellikler

- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin ekonomi üzerindeki olumsuz etkisi.

## **BÖLÜM 5**

## **DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **5.1. Değerleme Yöntemleri<sup>6</sup>**

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

#### **5.1.1. Pazar Yaklaşımı**

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

---

<sup>6</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

### **5.1.2. Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### **5.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

#### **5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi**

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.



Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

#### **Kalıntı Yöntemi:**

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

## **BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “**Pazar Yaklaşımı**”, “**Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı**” ve “**Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Rapor konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu Temaşehir Konya Projesi, kat mülkiyetine çevrilmiş olup taşınmazlar gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyde “Bina” başlığı altında yer almaktadır.

İşbu rapor, 821 adet bağımsız bölümün kira rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Raporumuza konusu taşınmazların rayiç kira değerlerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır.

### **6.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölüm Kira Değeri Tespiti**

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul Pazar kira değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, büyüklüğü, konumu, cephesi, fiziksel özellikleri gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu proje bünyesindeki 821 adet bağımsız bölümün güncel piyasa rayiç kira değeri hesaplanırken altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraya sunulmuş konut ve dükkân emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler tablo olarak özetlenmiştir.

#### ***Konut Emsalleri***

<b>Emsal No</b>	<b>Proje</b>	<b>Kat</b>	<b>Daire Tipi</b>	<b>Net Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Satışa Esas Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Aylık Kira Bedeli (TL)</b>	<b>Aylık Kira Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>İlgilisi (İletişim)</b>
1	Temaşehir Konya	14	5+1	225,00	240,00	4.000,00	16,67	TURYAP Konya Meram Temsilciliği (541 321 67 21)
2	Temaşehir Konya	4	4+1	180,00	205,00	3.400,00	16,59	TURYAP Şeker Temsilciliği (545 414 57 98)
3	Temaşehir Konya	14	5+1	230,00	260,00	4.250,00	16,35	EMR Gayrimenkul (544 245 12 68)
4	Temaşehir Konya	2	3+1	140,00	185,00	3.000,00	16,22	Onur Emlak (535 876 44 96)
5	Temaşehir Konya	1	4+1	175,00	205,00	3.100,00	15,12	Elma Yatırım Gayrimenkul (532 400 74 66)
6	Temaşehir Konya	2	3+1	140,00	185,00	3.000,00	16,22	Onur Emlak (535 876 44 96)

### Konut Emsal Haritası



### Dükkan Emsalleri

Emsal No	Proje	Nitelik	Bölüm Adedi	Satışa Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi (İletişim)
1	Temaşehir Projesi 42.Cadde Cepheli	Depolu Dükkan	2	140,00	9.500,00	67,86	TURYAP Konya Zafer/Merkez Temsilciği (533 234 46 88)
2	Temaşehir Projesi 42.Cadde Cepheli	Depolu Dükkan	2	100,00	5.500,00	55,00	TURYAP Konya Zafer/Merkez Temsilciği (533 234 46 88)
3	Ennmeram Projesi Cadde Cepheli	Dükkan	1	86,00	8.500,00	98,84	Alyans Gayrimenkul (532 511 55 77)
4	Altınşehir Konutları Çeçenistan Caddesi Cepheli	Dükkan	1	167,00	8.500,00	50,90	Menesse Gayrimenkul (554 170 33 42)
5	Ennmeram Projesi Cadde Cepheli	Depolu Dükkan	2	184,00	8.500,00	46,20	Kendirci Emlak (506 778 69 53)
6	Altınşehir Konutları Çeçenistan Caddesi Cepheli	Dükkan	1	90,00	5.000,00	55,56	Bakım Gayrimenkul (506 484 65 65)

### Dükkan Emsal Haritası



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu bağımsız bölümler ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 12 adet kiralık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bağımsız bölümlerin kira değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraya sunulmuş konut ve dükkan emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri büyüklüğü, konumu, cephesi, fiziksel özellikleri çerçevesinde rapor konusu bağımsız bölümler ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu bağımsız bölümün birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu bağımsız bölüme oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

**Konut nitelikli bağımsız bölümler için;**

*Düzeltilme tablosu D2 blok 28 no.lu bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.*

Düzeltilme Tablosu	Satışa Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyükölük Düzeltmesi	Kat Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	225,00	16,67	10%	15,00	-5%	0%	0%	14,25
Emsal 2	180,00	16,59	5%	15,76	-10%	10%	0%	15,76
Emsal 3	230,00	16,35	5%	15,53	-5%	0%	0%	14,75
Emsal 4	140,00	16,22	5%	15,41	-10%	10%	0%	15,41
Emsal 5	175,00	15,12	5%	14,37	-10%	10%	0%	14,37
Emsal 6	140,00	16,22	10%	14,59	-10%	10%	0%	14,59
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>								<b>~ 14,90,-</b>

**Ticari nitelikli bağımsız bölümler için;**

*Düzeltilme tablosu A2 Blok 26 no.lu bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.*

Düzeltilme Tablosu	Satışa Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyükölük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	140,00	67,86	5%	64,46	-5%	0%	0%	61,24
Emsal 2	100,00	55,00	5%	52,25	0%	0%	0%	52,25
Emsal 3	86,00	98,84	15%	84,01	0%	10%	0%	92,41
Emsal 4	167,00	50,90	5%	48,35	-5%	0%	5%	48,35
Emsal 5	184,00	46,20	5%	43,89	-5%	10%	0%	46,08
Emsal 6	90,00	55,56	5%	52,78	0%	0%	0%	52,78
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>								<b>58,85,-</b>

Rapora konu konut nitelikli taşınmazlarda kullanım alanı, konumlandığı kat, cephesi, maazarası vs., ticari niteliklerde ise konum, büyüklük, eklenti depo alanları ve tahsisli alanlarının sağladığı faydalar göz önünde bulundurularak şerefiyelendirilmiş ve değer takdir olunmuştur.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 821 adet taşınmazın KDV hariç toplam aylık kira değeri için 2.884.110,-TL bedel hesap ve takdir olunmuştur. Taşınmazlara takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri rapor eklerinde tabloda detaylı olarak sunulmuştur.

## **6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş**

### **6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler**

Rapor konusu Temaşehir Konya Projesi'nde konumlu 821 adet bağımsız bölümün toplam kira değerine, bölgede yeterli sayıda emsal veri olması sebebiyle tek yöntem, "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmıştır. Taşınmazların, KDV hariç toplam aylık kira değeri "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer **2.884.110,-TL** takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz eklerinde sunulmuştur.

### **6.2.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler**

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Temaşehir Konya Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parseller için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Parseller kat mülkiyetine çevrilmiştir. Bu veriler raporumuz 4.5, ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

### **6.2.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamakta olup rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

### **6.2.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş**

Rapor konusu Temaşehir Konya Projesi'nin konumlu olduğu parsellerde kat mülkiyeti kurulmuştur.

Rapora konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Raporumuz içeriğinde "4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş" başlığı altında belirtildiği üzere rapora konu; 821 adet taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.



## **BÖLÜM 7**

## **DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC**

Değerleme konusu gayrimenkul, Konya İli, Meram İlçesi, Yenice Mahallesinde konumlu 37594/5 ve 37595/3 nolu parseller üzerinde yer alan “Temaşehir Konya Projesi”dir.

Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	<b>TL</b>	<b>USD</b>
<b>821 Adet Taşınmazın KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri</b>	2.884.110,00	843.307,02
<b>821 Adet Taşınmazın KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değeri</b>	3.403.249,80	995.102,28

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 8,42- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları kullanılırken süreli muafiyet ve indirimler uygulanmamış, KDV oranları mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>
<b>Doruk PARS</b> (SPK Lisans No:407874)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	<b>Dilara SÜRME</b> (SPK Lisans No:401437)

### **EKLER**

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Bağımsız Bölüm Kira Değer Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Mimari Proje/Kat Planları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Onaylı Yönetim Planı Ekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans Belgesi ve Tecrübe Belgesi Örnekleri

## **Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin**

### **Bilgiler**

#### **Nisan 2017**

SÖZLEŞME TARİHİ	14.04.2017	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343) Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	
DEĞERLEME TARİHİ	18.04.2017	
RAPOR TARİHİ	21.04.2017	
RAPOR NO	20170052	
	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	144.414.552,00	39.136.734,96
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	94.134.857,00	25.510.801,36
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	450.723.026,10	122.147.161,54
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	198.759.060,00	54.454.536,99
163 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Rayiç Değeri	42.563.700,00	11.534.878,05
163 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dâhil Toplam Rayiç Değeri	50.225.166,00	13.611.560,10

İlgili şirketler arasında imzalana ek protokol gereği ASKTG ve ASKŞPTG bedelleri değişmiştir. Ayrıca yeni yönetim planı eki işyerlerinin tahsis alanları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

#### **Ekim 2017**

SÖZLEŞME TARİHİ	02.10.2017	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343) Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	
DEĞERLEME TARİHİ	23.10.2017	
RAPOR TARİHİ	25.10.2017	
RAPOR NO	2017/0253	
	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	198.003.631,00	53.226.783
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	97.168.631,00	26.120.600
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	467.624.128,43	125.705.411
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	198.759.060,00	53.429.855

İlgili şirketler arasında imzalana ek protokol gereği ASKTG ve ASKŞPTG bedelleri değişmiştir. Ayrıca yeni yönetim planı eki işyerlerinin tahsis alanları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

#### **Aralık 2020**

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343) Goncagül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)	
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2020	
RAPOR TARİHİ	31.12.2020	
RAPOR NO	2020/0508	
	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	556.609.219,90	75.626.252,70
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	656.798.879,50	89.238.978,19
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	113.898.319,50	15.475.315,15
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	652.866.952,00	88.704.748,91
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	198.759.060,00	27.005.307,07



*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*