

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Başakşehir / İSTANBUL
(Spradon Quartz Projesi
561 adet daire)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 05 Aralık 2012
Rapor Tarihi	: 26 Aralık 2012
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2012/1765
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Spradon Quartz Sitesi, Bahçeşehir Mahallesi, 217 ada 1 no'lu parsel, 561 ada 1 no'lu parsel, 563 ada 1 no'lu parsel, 564 ada 1 no'lu parsel, 561 adet bağımsız bölüm Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Köyü, 217 ada 1 no'lu parsel, 561 ada 1 no'lu parsel, 563 ada 1 no'lu parsel, 564 ada 1 no'lu parsel, üzerlerinde kayıtlı 561 adet bağımsız bölüm
Mevcut Durum	: Rapor konusu 30 adet bağımsız bölümün henüz satışı gerçekleşmemiş olup 531 adet bağımsız bölümün ise satış sözleşmeleri yapılmış ancak tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği (h_{max}): Serbest
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 561 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	114.742.300,-TL	63.959.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1765

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	18
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	19
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	21
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	21
4.4.2	Belediye İncelemesi	21
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	22
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	22
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU EMLAK KONUT ERGENE VADİSİ KONUTLARI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	23
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	38
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	39
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	39
6.2	BÖLGE ANALİZİ	40
6.3	PAZAR ARAŞTIRMASI	44
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	46
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	46
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	47
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	47
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	47
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	48
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	48
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	49
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	50

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Spradon Quartz Sitesi bünyesindeki 561 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	26 Aralık 2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Köyü, 217 ada 1 no'lu parsel, 561 ada 1 no'lu parsel, 563 ada 1 no'lu parsel, 564 ada 1 no'lu parsel, üzerlerinde kayıtlı 561 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	:	Bağımsız bölümlerden 30 adedinin henüz satışı gerçekleşmemiş olup kalan 531 adedi ise hak sahipleri (tapu devirleri henüz yapılmamış olan) tarafından mesken olarak kullanılmaktadırlar.
İMAR DURUMU	:	Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Haric)	:	114.742.300,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

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

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir. Yapılan incelemelerde değerlemeye konu henüz satışı gerçekleşmemiş 30 adet bağımsız bölüm ile satış sözleşmesi yapılmış fakat tapu devri henüz yapılmamış 531 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

I. Henüz Satışı Gerçekleşmemiş olan 30 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:

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

ADA NO	561					
PARSEL NO	1					
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	8 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve havuz ve otopark ve arsası					
ARSA ALANI	16.806,78 m ²					
SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
2	116/27212	AC2	4	1. KAT	1938	18.02.2011
3	134/27212	AC2	5	2. KAT	1938	18.02.2011
4	144/27212	C1	13	2. KAT	1938	18.02.2011
5	144/27212	C1	49	11.KAT	1938	18.02.2011
6	144/27212	C1	50	11.KAT	1938	18.02.2011
7	144/27212	C2	10	1. KAT	1938	18.02.2011
8	144/27212	C2	14	2. KAT	1938	18.02.2011
9	144/27212	C2	29	6. KAT	1938	18.02.2011
10	144/27212	C2	53	12.KAT	1938	18.02.2011

ADA NO		563				
PARSEL NO		1				
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ		5 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve sosyal tesis ve arsası				
ARSA ALANI		13.193,56 m ²				
11	60/23348	D1	1	ZEMİN	1941	18.02.2011
12	60/23348	D1	13	2. KAT	1941	18.02.2011
13	60/23348	D1	24	4. KAT	1941	18.02.2011
14	60/23348	D1	25	4. KAT	1941	18.02.2011
15	60/23348	D1	31	5. KAT	1941	18.02.2011
16	60/23348	D1	63	10.KAT	1941	18.02.2011
17	60/23348	D1	81	13.KAT	1941	18.02.2011
18	60/23348	D1	82	13.KAT	1941	18.02.2011
19	60/23348	D1	103	17.KAT	1941	18.02.2011
20	60/23348	D1	105	17.KAT	1941	18.02.2011
21	64/23348	D1	109	18.KAT	1941	18.02.2011
22	60/23348	D2	46	7. KAT	1941	18.02.2011
23	60/23348	D2	102	17.KAT	1941	18.02.2011
24	90/23348	D3	9	1. KAT	1941	18.02.2011
25	60/23348	D3	10	1. KAT	1941	18.02.2011
26	60/23348	D3	30	5. KAT	1941	18.02.2011

ADA NO		564				
PARSEL NO		1				
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ		2 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve otopark ve havuz ve arsası				
ARSA ALANI		8.562,94 m ²				
27	64/15590	E	77	12.KAT	1943	18.02.2011
28	64/15590	E	106	16.KAT	1943	18.02.2011
29	64/15590	E	112	17.KAT	1943	18.02.2011
30	64/15590	E	216	16.KAT	1943	18.02.2011

II. Satışı gerçekleşmiş ancak tapu devri henüz yapılmamış olan 531 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:

ADA NO		217				
PARSEL NO		1				
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ		6 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve havuz ve otopark ve arsası				
ARSA ALANI		14.431,11 m ²				
SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	134/23648	AA1	3	1. KAT	1940	18.02.2011
2	116/23648	AA1	6	2. KAT	1940	18.02.2011
3	116/23648	AA1	8	3. KAT	1940	18.02.2011
4	182/23648	AA2	1	1.BODRUM	1940	18.02.2011
5	116/23648	AA2	3	1. KAT	1940	18.02.2011
6	116/23648	AA2	4	1. KAT	1940	18.02.2011
7	134/23648	AA2	5	2. KAT	1940	18.02.2011
8	134/23648	AA2	6	2. KAT	1940	18.02.2011
9	116/23648	AA2	8	3. KAT	1940	18.02.2011

10	194/23648	AA2	9	5. KAT	1940	18.02.2011
11	134/23648	AB1	4	1. KAT	1940	18.02.2011
12	116/23648	AB1	5	2. KAT	1940	18.02.2011
13	116/23648	AB1	8	3. KAT	1940	18.02.2011
14	116/23648	AB2	3	1. KAT	1940	18.02.2011
15	116/23648	AB2	8	3. KAT	1940	18.02.2011
16	82/23648	B1	1	1.BODRUM	1940	18.02.2011
17	82/23648	B1	3	1.BODRUM	1940	18.02.2011
18	82/23648	B1	4	ZEMİN	1940	18.02.2011
19	66/23648	B1	5	ZEMİN	1940	18.02.2011
20	82/23648	B1	6	ZEMİN	1940	18.02.2011
21	64/23648	B1	9	ZEMİN	1940	18.02.2011
22	82/23648	B1	10	ZEMİN	1940	18.02.2011
23	82/23648	B1	11	1. KAT	1940	18.02.2011
24	64/23648	B1	13	1. KAT	1940	18.02.2011
25	82/23648	B1	15	1. KAT	1940	18.02.2011
26	64/23648	B1	16	1. KAT	1940	18.02.2011
27	82/23648	B1	18	1. KAT	1940	18.02.2011
28	82/23648	B1	19	2. KAT	1940	18.02.2011
29	64/23648	B1	20	2. KAT	1940	18.02.2011
30	64/23648	B1	21	2. KAT	1940	18.02.2011
31	82/23648	B1	22	2. KAT	1940	18.02.2011
32	82/23648	B1	23	2. KAT	1940	18.02.2011
33	82/23648	B1	27	3. KAT	1940	18.02.2011
34	64/23648	B1	29	3. KAT	1940	18.02.2011
35	82/23648	B1	31	3. KAT	1940	18.02.2011
36	82/23648	B1	34	3. KAT	1940	18.02.2011
37	82/23648	B1	35	4. KAT	1940	18.02.2011
38	64/23648	B1	36	4. KAT	1940	18.02.2011
39	82/23648	B1	38	4. KAT	1940	18.02.2011
40	82/23648	B1	39	4. KAT	1940	18.02.2011
41	64/23648	B1	44	5. KAT	1940	18.02.2011
42	64/23648	B1	45	5. KAT	1940	18.02.2011
43	82/23648	B1	47	5. KAT	1940	18.02.2011
44	64/23648	B1	52	6. KAT	1940	18.02.2011
45	64/23648	B1	53	6. KAT	1940	18.02.2011
46	82/23648	B1	54	6. KAT	1940	18.02.2011
47	82/23648	B1	55	6. KAT	1940	18.02.2011
48	82/23648	B1	62	7. KAT	1940	18.02.2011
49	82/23648	B1	63	7. KAT	1940	18.02.2011
50	64/23648	B1	64	7. KAT	1940	18.02.2011
51	64/23648	B1	65	7. KAT	1940	18.02.2011
52	64/23648	B1	69	8. KAT	1940	18.02.2011
53	82/23648	B1	70	8. KAT	1940	18.02.2011
54	82/23648	B1	71	8. KAT	1940	18.02.2011
55	64/23648	B1	72	8. KAT	1940	18.02.2011
56	64/23648	B1	73	8. KAT	1940	18.02.2011
57	82/23648	B1	75	9. KAT	1940	18.02.2011
58	64/23648	B1	76	9. KAT	1940	18.02.2011
59	64/23648	B1	77	9. KAT	1940	18.02.2011
60	82/23648	B1	78	9. KAT	1940	18.02.2011
61	82/23648	B1	79	9. KAT	1940	18.02.2011
62	64/23648	B1	80	9. KAT	1940	18.02.2011
63	64/23648	B1	84	10.KAT	1940	18.02.2011
64	64/23648	B1	85	10.KAT	1940	18.02.2011
65	82/23648	B1	86	10.KAT	1940	18.02.2011

66	82/23648	B1	87	10.KAT	1940	18.02.2011
67	64/23648	B1	88	10.KAT	1940	18.02.2011
68	82/23648	B1	91	11.KAT	1940	18.02.2011
69	64/23648	B1	92	11.KAT	1940	18.02.2011
70	64/23648	B1	93	11.KAT	1940	18.02.2011
71	82/23648	B1	94	11.KAT	1940	18.02.2011
72	64/23648	B1	96	11.KAT	1940	18.02.2011
73	64/23648	B1	97	11.KAT	1940	18.02.2011
74	82/23648	B1	98	11.KAT	1940	18.02.2011
75	64/23648	B1	100	12.KAT	1940	18.02.2011
76	64/23648	B1	101	12.KAT	1940	18.02.2011
77	82/23648	B1	102	12.KAT	1940	18.02.2011
78	82/23648	B1	103	12.KAT	1940	18.02.2011
79	64/23648	B1	104	12.KAT	1940	18.02.2011
80	82/23648	B1	106	12.KAT	1940	18.02.2011
81	82/23648	B1	107	13.KAT	1940	18.02.2011
82	64/23648	B1	108	13.KAT	1940	18.02.2011
83	64/23648	B1	109	13.KAT	1940	18.02.2011
84	82/23648	B1	111	13.KAT	1940	18.02.2011
85	64/23648	B1	112	13.KAT	1940	18.02.2011
86	82/23648	B1	114	13.KAT	1940	18.02.2011
87	82/23648	B2	1	1.BODRUM	1940	18.02.2011
88	66/23648	B2	2	1.BODRUM	1940	18.02.2011
89	82/23648	B2	4	ZEMİN	1940	18.02.2011
90	66/23648	B2	5	ZEMİN	1940	18.02.2011
91	82/23648	B2	6	ZEMİN	1940	18.02.2011
92	82/23648	B2	7	ZEMİN	1940	18.02.2011
93	64/23648	B2	8	ZEMİN	1940	18.02.2011
94	64/23648	B2	9	ZEMİN	1940	18.02.2011
95	82/23648	B2	10	ZEMİN	1940	18.02.2011
96	82/23648	B2	11	1. KAT	1940	18.02.2011
97	64/23648	B2	12	1. KAT	1940	18.02.2011
98	82/23648	B2	15	1. KAT	1940	18.02.2011
99	64/23648	B2	16	1. KAT	1940	18.02.2011
100	64/23648	B2	17	1. KAT	1940	18.02.2011
101	82/23648	B2	18	1. KAT	1940	18.02.2011
102	64/23648	B2	20	2. KAT	1940	18.02.2011
103	82/23648	B2	22	2. KAT	1940	18.02.2011
104	64/23648	B2	24	2. KAT	1940	18.02.2011
105	64/23648	B2	25	2. KAT	1940	18.02.2011
106	82/23648	B2	27	3. KAT	1940	18.02.2011
107	64/23648	B2	28	3. KAT	1940	18.02.2011
108	64/23648	B2	29	3. KAT	1940	18.02.2011
109	82/23648	B2	30	3. KAT	1940	18.02.2011
110	82/23648	B2	31	3. KAT	1940	18.02.2011
111	64/23648	B2	32	3. KAT	1940	18.02.2011
112	64/23648	B2	33	3. KAT	1940	18.02.2011
113	82/23648	B2	35	4. KAT	1940	18.02.2011
114	64/23648	B2	37	4. KAT	1940	18.02.2011
115	82/23648	B2	38	4. KAT	1940	18.02.2011
116	82/23648	B2	39	4. KAT	1940	18.02.2011
117	64/23648	B2	40	4. KAT	1940	18.02.2011
118	64/23648	B2	41	4. KAT	1940	18.02.2011
119	64/23648	B2	44	5. KAT	1940	18.02.2011
120	64/23648	B2	45	5. KAT	1940	18.02.2011
121	82/23648	B2	46	5. KAT	1940	18.02.2011

122	82/23648	B2	47	5. KAT	1940	18.02.2011
123	64/23648	B2	48	5. KAT	1940	18.02.2011
124	82/23648	B2	50	5. KAT	1940	18.02.2011
125	82/23648	B2	51	6. KAT	1940	18.02.2011
126	64/23648	B2	52	6. KAT	1940	18.02.2011
127	64/23648	B2	53	6. KAT	1940	18.02.2011
128	64/23648	B2	56	6. KAT	1940	18.02.2011
129	64/23648	B2	57	6. KAT	1940	18.02.2011
130	82/23648	B2	58	6. KAT	1940	18.02.2011
131	64/23648	B2	61	7. KAT	1940	18.02.2011
132	82/23648	B2	63	7. KAT	1940	18.02.2011
133	64/23648	B2	64	7. KAT	1940	18.02.2011
134	82/23648	B2	66	7. KAT	1940	18.02.2011
135	64/23648	B2	68	8. KAT	1940	18.02.2011
136	64/23648	B2	69	8. KAT	1940	18.02.2011
137	82/23648	B2	71	8. KAT	1940	18.02.2011
138	82/23648	B2	75	9. KAT	1940	18.02.2011
139	64/23648	B2	76	9. KAT	1940	18.02.2011
140	64/23648	B2	77	9. KAT	1940	18.02.2011
141	82/23648	B2	78	9. KAT	1940	18.02.2011
142	82/23648	B2	79	9. KAT	1940	18.02.2011
143	64/23648	B2	80	9. KAT	1940	18.02.2011
144	82/23648	B2	83	10.KAT	1940	18.02.2011
145	64/23648	B2	84	10.KAT	1940	18.02.2011
146	64/23648	B2	85	10.KAT	1940	18.02.2011
147	82/23648	B2	86	10.KAT	1940	18.02.2011
148	82/23648	B2	87	10.KAT	1940	18.02.2011
149	82/23648	B2	91	11.KAT	1940	18.02.2011
150	64/23648	B2	93	11.KAT	1940	18.02.2011
151	82/23648	B2	94	11.KAT	1940	18.02.2011
152	82/23648	B2	95	11.KAT	1940	18.02.2011
153	64/23648	B2	96	11.KAT	1940	18.02.2011
154	82/23648	B2	98	11.KAT	1940	18.02.2011
155	64/23648	B2	100	12.KAT	1940	18.02.2011
156	64/23648	B2	101	12.KAT	1940	18.02.2011
157	82/23648	B2	102	12.KAT	1940	18.02.2011
158	82/23648	B2	103	12.KAT	1940	18.02.2011
159	64/23648	B2	104	12.KAT	1940	18.02.2011
160	64/23648	B2	108	13.KAT	1940	18.02.2011
161	64/23648	B2	109	13.KAT	1940	18.02.2011
162	82/23648	B2	110	13.KAT	1940	18.02.2011
163	82/23648	B2	111	13.KAT	1940	18.02.2011
164	64/23648	B2	112	13.KAT	1940	18.02.2011
165	128/23648	B2	117	14. KAT	1940	18.02.2011

ADA NO	561					
PARSEL NO	1					
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	8 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve havuz ve otopark ve arsası					
ARSA ALANI	16.806,78 m ²					
166	116/27212	AC1	5	2. KAT	1938	18.02.2011
167	116/27212	AC2	3	1. KAT	1938	18.02.2011
168	134/27212	AC2	6	2. KAT	1938	18.02.2011
169	116/27212	AC2	7	3. KAT	1938	18.02.2011
170	116/27212	AC2	8	3. KAT	1938	18.02.2011
171	116/27212	AD1	5	2. KAT	1938	18.02.2011

172	116/27212	AD1	6	2. KAT	1938	18.02.2011
173	116/27212	AD1	7	3. KAT	1938	18.02.2011
174	116/27212	AD1	8	3. KAT	1938	18.02.2011
175	116/27212	AD2	4	1. KAT	1938	18.02.2011
176	116/27212	AD2	7	3. KAT	1938	18.02.2011
177	116/27212	AD2	8	3. KAT	1938	18.02.2011
178	134/27212	AE1	4	1. KAT	1938	18.02.2011
179	194/27212	AE1	10	5. KAT	1938	18.02.2011
180	182/27212	AE2	1	1.BODRUM	1938	18.02.2011
181	182/27212	AE2	2	1.BODRUM	1938	18.02.2011
182	116/27212	AE2	3	1. KAT	1938	18.02.2011
183	134/27212	AE2	6	2. KAT	1938	18.02.2011
184	116/27212	AE2	7	3. KAT	1938	18.02.2011
185	144/27212	C1	7	1. KAT	1938	18.02.2011
186	144/27212	C1	11	2. KAT	1938	18.02.2011
187	144/27212	C1	19	4. KAT	1938	18.02.2011
188	144/27212	C1	23	5. KAT	1938	18.02.2011
189	144/27212	C1	27	6. KAT	1938	18.02.2011
190	144/27212	C1	32	7. KAT	1938	18.02.2011
191	144/27212	C1	35	8. KAT	1938	18.02.2011
192	144/27212	C1	36	8. KAT	1938	18.02.2011
193	144/27212	C1	39	9. KAT	1938	18.02.2011
194	144/27212	C1	43	10.KAT	1938	18.02.2011
195	144/27212	C1	48	11.KAT	1938	18.02.2011
196	144/27212	C1	51	12.KAT	1938	18.02.2011
197	144/27212	C1	52	12.KAT	1938	18.02.2011
198	144/27212	C1	53	12.KAT	1938	18.02.2011
199	144/27212	C1	58	13.KAT	1938	18.02.2011
200	134/27212	C1	59	14. KAT	1938	18.02.2011
201	144/27212	C2	8	1. KAT	1938	18.02.2011
202	144/27212	C2	9	1. KAT	1938	18.02.2011
203	144/27212	C2	12	2. KAT	1938	18.02.2011
204	144/27212	C2	13	2. KAT	1938	18.02.2011
205	144/27212	C2	16	3. KAT	1938	18.02.2011
206	144/27212	C2	19	4. KAT	1938	18.02.2011
207	144/27212	C2	21	4. KAT	1938	18.02.2011
208	144/27212	C2	27	6. KAT	1938	18.02.2011
209	144/27212	C2	28	6. KAT	1938	18.02.2011
210	144/27212	C2	30	6. KAT	1938	18.02.2011
211	144/27212	C2	31	7. KAT	1938	18.02.2011
212	144/27212	C2	32	7. KAT	1938	18.02.2011
213	144/27212	C2	33	7. KAT	1938	18.02.2011
214	144/27212	C2	34	7. KAT	1938	18.02.2011
215	144/27212	C2	38	8. KAT	1938	18.02.2011
216	144/27212	C2	39	9. KAT	1938	18.02.2011
217	144/27212	C2	40	9. KAT	1938	18.02.2011
218	144/27212	C2	41	9. KAT	1938	18.02.2011
219	144/27212	C2	43	10.KAT	1938	18.02.2011
220	144/27212	C2	44	10.KAT	1938	18.02.2011
221	144/27212	C2	45	10.KAT	1938	18.02.2011
222	144/27212	C2	49	11.KAT	1938	18.02.2011
223	144/27212	C2	52	12.KAT	1938	18.02.2011
224	144/27212	C2	54	12.KAT	1938	18.02.2011
225	144/27212	C2	57	13.KAT	1938	18.02.2011
226	144/27212	C2	60	14. KAT	1938	18.02.2011
227	134/27212	C2	66	15. KAT	1938	18.02.2011

ADA NO		563				
PARSEL NO		1				
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ		5 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve sosyal tesis ve arsası				
ARSA ALANI		13.193,56 m ²				
228	76/23348	D1	3	ZEMİN	1941	18.02.2011
229	60/23348	D1	6	1. KAT	1941	18.02.2011
230	90/23348	D1	7	1. KAT	1941	18.02.2011
231	76/23348	D1	8	1. KAT	1941	18.02.2011
232	60/23348	D1	9	1. KAT	1941	18.02.2011
233	60/23348	D1	10	1. KAT	1941	18.02.2011
234	72/23348	D1	11	1. KAT	1941	18.02.2011
235	60/23348	D1	12	2. KAT	1941	18.02.2011
236	72/23348	D1	14	2. KAT	1941	18.02.2011
237	60/23348	D1	16	2. KAT	1941	18.02.2011
238	72/23348	D1	17	2. KAT	1941	18.02.2011
239	60/23348	D1	18	3. KAT	1941	18.02.2011
240	60/23348	D1	19	3. KAT	1941	18.02.2011
241	60/23348	D1	22	3. KAT	1941	18.02.2011
242	72/23348	D1	23	3. KAT	1941	18.02.2011
243	72/23348	D1	26	4. KAT	1941	18.02.2011
244	60/23348	D1	28	4. KAT	1941	18.02.2011
245	72/23348	D1	29	4. KAT	1941	18.02.2011
246	60/23348	D1	30	5. KAT	1941	18.02.2011
247	72/23348	D1	32	5. KAT	1941	18.02.2011
248	60/23348	D1	33	5. KAT	1941	18.02.2011
249	60/23348	D1	34	5. KAT	1941	18.02.2011
250	72/23348	D1	35	5. KAT	1941	18.02.2011
251	60/23348	D1	36	6. KAT	1941	18.02.2011
252	60/23348	D1	37	6. KAT	1941	18.02.2011
253	72/23348	D1	38	6. KAT	1941	18.02.2011
254	60/23348	D1	39	6. KAT	1941	18.02.2011
255	72/23348	D1	41	6. KAT	1941	18.02.2011
256	60/23348	D1	43	7. KAT	1941	18.02.2011
257	72/23348	D1	44	7. KAT	1941	18.02.2011
258	60/23348	D1	46	7. KAT	1941	18.02.2011
259	72/23348	D1	47	7. KAT	1941	18.02.2011
260	60/23348	D1	48	8. KAT	1941	18.02.2011
261	60/23348	D1	51	8. KAT	1941	18.02.2011
262	72/23348	D1	53	8. KAT	1941	18.02.2011
263	60/23348	D1	54	9. KAT	1941	18.02.2011
264	60/23348	D1	55	9. KAT	1941	18.02.2011
265	72/23348	D1	56	9. KAT	1941	18.02.2011
266	60/23348	D1	57	9. KAT	1941	18.02.2011
267	72/23348	D1	59	9. KAT	1941	18.02.2011
268	60/23348	D1	61	10.KAT	1941	18.02.2011
269	72/23348	D1	62	10.KAT	1941	18.02.2011
270	72/23348	D1	65	10.KAT	1941	18.02.2011
271	60/23348	D1	67	11.KAT	1941	18.02.2011
272	72/23348	D1	68	11.KAT	1941	18.02.2011
273	60/23348	D1	69	11.KAT	1941	18.02.2011
274	72/23348	D1	71	11.KAT	1941	18.02.2011
275	72/23348	D1	74	12.KAT	1941	18.02.2011
276	60/23348	D1	75	12.KAT	1941	18.02.2011

277	60/23348	D1	76	12.KAT	1941	18.02.2011
278	72/23348	D1	77	12.KAT	1941	18.02.2011
279	60/23348	D1	78	13.KAT	1941	18.02.2011
280	60/23348	D1	79	13.KAT	1941	18.02.2011
281	72/23348	D1	80	13.KAT	1941	18.02.2011
282	72/23348	D1	83	13.KAT	1941	18.02.2011
283	60/23348	D1	84	14. KAT	1941	18.02.2011
284	60/23348	D1	85	14. KAT	1941	18.02.2011
285	72/23348	D1	86	14. KAT	1941	18.02.2011
286	60/23348	D1	87	14. KAT	1941	18.02.2011
287	72/23348	D1	89	14. KAT	1941	18.02.2011
288	60/23348	D1	90	15. KAT	1941	18.02.2011
289	60/23348	D1	91	15. KAT	1941	18.02.2011
290	72/23348	D1	92	15. KAT	1941	18.02.2011
291	60/23348	D1	93	15. KAT	1941	18.02.2011
292	72/23348	D1	95	15. KAT	1941	18.02.2011
293	60/23348	D1	96	16.KAT	1941	18.02.2011
294	60/23348	D1	97	16.KAT	1941	18.02.2011
295	72/23348	D1	98	16.KAT	1941	18.02.2011
296	72/23348	D1	104	17.KAT	1941	18.02.2011
297	60/23348	D1	106	17.KAT	1941	18.02.2011
298	72/23348	D1	107	17.KAT	1941	18.02.2011
299	64/23348	D1	108	18.KAT	1941	18.02.2011
300	60/23348	D2	2	ZEMİN	1941	18.02.2011
301	76/23348	D2	3	ZEMİN	1941	18.02.2011
302	60/23348	D2	7	1. KAT	1941	18.02.2011
303	76/23348	D2	8	1. KAT	1941	18.02.2011
304	76/23348	D2	11	1. KAT	1941	18.02.2011
305	60/23348	D2	12	2. KAT	1941	18.02.2011
306	72/23348	D2	14	2. KAT	1941	18.02.2011
307	60/23348	D2	16	2. KAT	1941	18.02.2011
308	72/23348	D2	17	2. KAT	1941	18.02.2011
309	60/23348	D2	18	3. KAT	1941	18.02.2011
310	60/23348	D2	19	3. KAT	1941	18.02.2011
311	72/23348	D2	20	3. KAT	1941	18.02.2011
312	60/23348	D2	21	3. KAT	1941	18.02.2011
313	60/23348	D2	22	3. KAT	1941	18.02.2011
314	60/23348	D2	25	4. KAT	1941	18.02.2011
315	60/23348	D2	27	4. KAT	1941	18.02.2011
316	60/23348	D2	28	4. KAT	1941	18.02.2011
317	60/23348	D2	30	5. KAT	1941	18.02.2011
318	72/23348	D2	32	5. KAT	1941	18.02.2011
319	60/23348	D2	33	5. KAT	1941	18.02.2011
320	60/23348	D2	34	5. KAT	1941	18.02.2011
321	72/23348	D2	35	5. KAT	1941	18.02.2011
322	60/23348	D2	36	6. KAT	1941	18.02.2011
323	60/23348	D2	37	6. KAT	1941	18.02.2011
324	72/23348	D2	38	6. KAT	1941	18.02.2011
325	60/23348	D2	39	6. KAT	1941	18.02.2011
326	60/23348	D2	40	6. KAT	1941	18.02.2011
327	72/23348	D2	41	6. KAT	1941	18.02.2011
328	60/23348	D2	42	7. KAT	1941	18.02.2011
329	60/23348	D2	43	7. KAT	1941	18.02.2011
330	60/23348	D2	45	7. KAT	1941	18.02.2011
331	60/23348	D2	48	8. KAT	1941	18.02.2011
332	60/23348	D2	49	8. KAT	1941	18.02.2011

333	72/23348	D2	50	8. KAT	1941	18.02.2011
334	60/23348	D2	51	8. KAT	1941	18.02.2011
335	72/23348	D2	53	8. KAT	1941	18.02.2011
336	60/23348	D2	54	9. KAT	1941	18.02.2011
337	60/23348	D2	55	9. KAT	1941	18.02.2011
338	72/23348	D2	56	9. KAT	1941	18.02.2011
339	60/23348	D2	57	9. KAT	1941	18.02.2011
340	60/23348	D2	63	10.KAT	1941	18.02.2011
341	60/23348	D2	64	10.KAT	1941	18.02.2011
342	60/23348	D2	66	11.KAT	1941	18.02.2011
343	60/23348	D2	67	11.KAT	1941	18.02.2011
344	60/23348	D2	69	11.KAT	1941	18.02.2011
345	60/23348	D2	70	11.KAT	1941	18.02.2011
346	72/23348	D2	71	11.KAT	1941	18.02.2011
347	60/23348	D2	72	12.KAT	1941	18.02.2011
348	60/23348	D2	73	12.KAT	1941	18.02.2011
349	60/23348	D2	75	12.KAT	1941	18.02.2011
350	60/23348	D2	76	12.KAT	1941	18.02.2011
351	72/23348	D2	77	12.KAT	1941	18.02.2011
352	60/23348	D2	79	13.KAT	1941	18.02.2011
353	72/23348	D2	80	13.KAT	1941	18.02.2011
354	60/23348	D2	81	13.KAT	1941	18.02.2011
355	60/23348	D2	82	13.KAT	1941	18.02.2011
356	72/23348	D2	83	13.KAT	1941	18.02.2011
357	60/23348	D2	84	14. KAT	1941	18.02.2011
358	60/23348	D2	85	14. KAT	1941	18.02.2011
359	72/23348	D2	86	14. KAT	1941	18.02.2011
360	60/23348	D2	87	14. KAT	1941	18.02.2011
361	60/23348	D2	90	15. KAT	1941	18.02.2011
362	60/23348	D2	91	15. KAT	1941	18.02.2011
363	72/23348	D2	92	15. KAT	1941	18.02.2011
364	72/23348	D2	95	15. KAT	1941	18.02.2011
365	60/23348	D2	97	16.KAT	1941	18.02.2011
366	60/23348	D2	99	16.KAT	1941	18.02.2011
367	72/23348	D2	101	16.KAT	1941	18.02.2011
368	60/23348	D2	103	17.KAT	1941	18.02.2011
369	72/23348	D2	104	17.KAT	1941	18.02.2011
370	60/23348	D2	105	17.KAT	1941	18.02.2011
371	60/23348	D2	106	17.KAT	1941	18.02.2011
372	72/23348	D2	107	17.KAT	1941	18.02.2011
373	64/23348	D2	108	18.KAT	1941	18.02.2011
374	64/23348	D2	109	18.KAT	1941	18.02.2011
375	60/23348	D3	1	ZEMİN	1941	18.02.2011
376	60/23348	D3	2	ZEMİN	1941	18.02.2011
377	76/23348	D3	3	ZEMİN	1941	18.02.2011
378	60/23348	D3	6	1. KAT	1941	18.02.2011
379	60/23348	D3	7	1. KAT	1941	18.02.2011
380	76/23348	D3	8	1. KAT	1941	18.02.2011
381	90/23348	D3	15	2. KAT	1941	18.02.2011
382	60/23348	D3	16	2. KAT	1941	18.02.2011
383	72/23348	D3	17	2. KAT	1941	18.02.2011
384	60/23348	D3	18	3. KAT	1941	18.02.2011
385	60/23348	D3	19	3. KAT	1941	18.02.2011
386	60/23348	D3	22	3. KAT	1941	18.02.2011
387	60/23348	D3	24	4. KAT	1941	18.02.2011
388	60/23348	D3	25	4. KAT	1941	18.02.2011

389	60/23348	D3	28	4. KAT	1941	18.02.2011
390	72/23348	D3	32	5. KAT	1941	18.02.2011
391	60/23348	D3	33	5. KAT	1941	18.02.2011
392	60/23348	D3	34	5. KAT	1941	18.02.2011
393	72/23348	D3	35	5. KAT	1941	18.02.2011
394	72/23348	D3	38	6. KAT	1941	18.02.2011
395	60/23348	D3	40	6. KAT	1941	18.02.2011
396	60/23348	D3	43	7. KAT	1941	18.02.2011
397	60/23348	D3	45	7. KAT	1941	18.02.2011
398	60/23348	D3	46	7. KAT	1941	18.02.2011
399	60/23348	D3	48	8. KAT	1941	18.02.2011
400	60/23348	D3	54	9. KAT	1941	18.02.2011
401	60/23348	D3	64	10.KAT	1941	18.02.2011
402	60/23348	D3	72	12.KAT	1941	18.02.2011
403	60/23348	D3	78	13.KAT	1941	18.02.2011
404	60/23348	D3	84	14. KAT	1941	18.02.2011
405	60/23348	D3	88	14. KAT	1941	18.02.2011
406	60/23348	D3	90	15. KAT	1941	18.02.2011
407	60/23348	D3	96	16.KAT	1941	18.02.2011
408	60/23348	D3	100	16.KAT	1941	18.02.2011
409	64/23348	D3	108	18.KAT	1941	18.02.2011
410	64/23348	D3	109	18.KAT	1941	18.02.2011
411	90/23348	F1	4	ZEMİN	1941	18.02.2011
412	104/23348	F1	6	1. KAT	1941	18.02.2011
413	96/23348	F1	7	1. KAT	1941	18.02.2011
414	100/23348	F1	8	1. KAT	1941	18.02.2011
415	130/23348	F1	9	1. KAT	1941	18.02.2011
416	78/23348	F1	10	1. KAT	1941	18.02.2011
417	88/23348	F1	11	1. KAT	1941	18.02.2011
418	96/23348	F1	12	1. KAT	1941	18.02.2011
419	90/23348	F1	13	1. KAT	1941	18.02.2011
420	106/23348	F2	1	ZEMİN	1941	18.02.2011
421	70/23348	F2	2	ZEMİN	1941	18.02.2011
422	80/23348	F2	3	ZEMİN	1941	18.02.2011
423	70/23348	F2	4	ZEMİN	1941	18.02.2011
424	70/23348	F2	5	ZEMİN	1941	18.02.2011
425	106/23348	F2	6	1. KAT	1941	18.02.2011
426	80/23348	F2	8	1. KAT	1941	18.02.2011
427	70/23348	F2	9	1. KAT	1941	18.02.2011

ADA NO	564					
PARSEL NO	1					
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	2 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve otopark ve havuz ve arsası					
ARSA ALANI	8.562,94 m ²					
428	82/15590	E	1	ZEMİN	1943	18.02.2011
429	64/15590	E	2	ZEMİN	1943	18.02.2011
430	84/15590	E	3	ZEMİN	1943	18.02.2011
431	86/15590	E	4	ZEMİN	1943	18.02.2011
432	84/15590	E	5	ZEMİN	1943	18.02.2011
433	82/15590	E	6	ZEMİN	1943	18.02.2011
434	104/15590	E	7	ZEMİN	1943	18.02.2011
435	86/15590	E	8	ZEMİN	1943	18.02.2011
436	84/15590	E	9	ZEMİN	1943	18.02.2011
437	170/15590	E	10	ZEMİN	1943	18.02.2011
438	72/15590	E	12	1. KAT	1943	18.02.2011

439	64/15590	E	13	1. KAT	1943	18.02.2011
440	72/15590	E	15	1. KAT	1943	18.02.2011
441	64/15590	E	16	1. KAT	1943	18.02.2011
442	72/15590	E	27	3. KAT	1943	18.02.2011
443	72/15590	E	33	4. KAT	1943	18.02.2011
444	72/15590	E	36	5. KAT	1943	18.02.2011
445	64/15590	E	64	9. KAT	1943	18.02.2011
446	64/15590	E	68	10.KAT	1943	18.02.2011
447	72/15590	E	69	10.KAT	1943	18.02.2011
448	64/15590	E	71	11.KAT	1943	18.02.2011
449	64/15590	E	73	11.KAT	1943	18.02.2011
450	64/15590	E	74	11.KAT	1943	18.02.2011
451	64/15590	E	80	12.KAT	1943	18.02.2011
452	64/15590	E	83	13.KAT	1943	18.02.2011
453	72/15590	E	84	13.KAT	1943	18.02.2011
454	64/15590	E	86	13.KAT	1943	18.02.2011
455	64/15590	E	88	13.KAT	1943	18.02.2011
456	64/15590	E	89	14. KAT	1943	18.02.2011
457	64/15590	E	92	14. KAT	1943	18.02.2011
458	64/15590	E	94	14. KAT	1943	18.02.2011
459	64/15590	E	95	15. KAT	1943	18.02.2011
460	64/15590	E	100	15. KAT	1943	18.02.2011
461	64/15590	E	101	16.KAT	1943	18.02.2011
462	72/15590	E	102	16.KAT	1943	18.02.2011
463	64/15590	E	104	16.KAT	1943	18.02.2011
464	72/15590	E	111	17.KAT	1943	18.02.2011
465	64/15590	E	113	18.KAT	1943	18.02.2011
466	64/15590	E	116	18.KAT	1943	18.02.2011
467	64/15590	E	118	18.KAT	1943	18.02.2011
468	66/15590	E	120	19.KAT	1943	18.02.2011
469	64/15590	E	121	1. KAT	1943	18.02.2011
470	72/15590	E	122	1. KAT	1943	18.02.2011
471	64/15590	E	124	1. KAT	1943	18.02.2011
472	72/15590	E	125	1. KAT	1943	18.02.2011
473	64/15590	E	126	1. KAT	1943	18.02.2011
474	64/15590	E	129	2. KAT	1943	18.02.2011
475	64/15590	E	132	2. KAT	1943	18.02.2011
476	64/15590	E	133	3. KAT	1943	18.02.2011
477	64/15590	E	135	3. KAT	1943	18.02.2011
478	64/15590	E	136	3. KAT	1943	18.02.2011
479	64/15590	E	138	3. KAT	1943	18.02.2011
480	64/15590	E	139	4. KAT	1943	18.02.2011
481	64/15590	E	141	4. KAT	1943	18.02.2011
482	72/15590	E	143	4. KAT	1943	18.02.2011
483	64/15590	E	144	4. KAT	1943	18.02.2011
484	64/15590	E	145	5. KAT	1943	18.02.2011
485	72/15590	E	146	5. KAT	1943	18.02.2011
486	64/15590	E	148	5. KAT	1943	18.02.2011
487	72/15590	E	149	5. KAT	1943	18.02.2011
488	64/15590	E	150	5. KAT	1943	18.02.2011
489	72/15590	E	152	6. KAT	1943	18.02.2011
490	64/15590	E	154	6. KAT	1943	18.02.2011
491	72/15590	E	155	6. KAT	1943	18.02.2011
492	64/15590	E	156	6. KAT	1943	18.02.2011
493	64/15590	E	157	7. KAT	1943	18.02.2011
494	72/15590	E	158	7. KAT	1943	18.02.2011

495	64/15590	E	162	7. KAT	1943	18.02.2011
496	64/15590	E	163	8. KAT	1943	18.02.2011
497	72/15590	E	164	8. KAT	1943	18.02.2011
498	64/15590	E	168	8. KAT	1943	18.02.2011
499	64/15590	E	169	9. KAT	1943	18.02.2011
500	72/15590	E	173	9. KAT	1943	18.02.2011
501	64/15590	E	174	9. KAT	1943	18.02.2011
502	64/15590	E	175	10.KAT	1943	18.02.2011
503	64/15590	E	178	10.KAT	1943	18.02.2011
504	64/15590	E	180	10.KAT	1943	18.02.2011
505	64/15590	E	181	11.KAT	1943	18.02.2011
506	72/15590	E	182	11.KAT	1943	18.02.2011
507	64/15590	E	186	11.KAT	1943	18.02.2011
508	64/15590	E	187	12.KAT	1943	18.02.2011
509	72/15590	E	188	12.KAT	1943	18.02.2011
510	64/15590	E	190	12.KAT	1943	18.02.2011
511	64/15590	E	192	12.KAT	1943	18.02.2011
512	72/15590	E	194	13.KAT	1943	18.02.2011
513	72/15590	E	197	13.KAT	1943	18.02.2011
514	64/15590	E	198	13.KAT	1943	18.02.2011
515	64/15590	E	199	14. KAT	1943	18.02.2011
516	64/15590	E	201	14. KAT	1943	18.02.2011
517	64/15590	E	205	15. KAT	1943	18.02.2011
518	72/15590	E	209	15. KAT	1943	18.02.2011
519	64/15590	E	210	15. KAT	1943	18.02.2011
520	64/15590	E	211	16.KAT	1943	18.02.2011
521	72/15590	E	212	16.KAT	1943	18.02.2011
522	64/15590	E	214	16.KAT	1943	18.02.2011
523	64/15590	E	217	17.KAT	1943	18.02.2011
524	64/15590	E	219	17.KAT	1943	18.02.2011
525	64/15590	E	222	17.KAT	1943	18.02.2011
526	64/15590	E	223	18.KAT	1943	18.02.2011
527	72/15590	E	224	18.KAT	1943	18.02.2011
528	64/15590	E	225	18.KAT	1943	18.02.2011
529	64/15590	E	226	18.KAT	1943	18.02.2011
530	64/15590	E	228	18.KAT	1943	18.02.2011
531	66/15590	E	230	19.KAT	1943	18.02.2011

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

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

564 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

Şerhler Bölümü:

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

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

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

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

- 25.01.2008 tarihli Yönetim Planı.

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

- 25.01.2008 tarihli Yönetim Planı.

Takyidat bilgileri rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

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

Yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir:

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

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

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

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

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

PARSELLERE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



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

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

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

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

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir Semt, Bahçeşehir 2. kısımda yer alan Spradon Quartz Projesi bünyesindeki 217 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 166 adet bağımsız bölüm, 561 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 71 adet bağımsız bölüm, 563 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 216 adet bağımsız bölüm ve 564 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 108 adet bağımsız bölümdür. (Toplam 561 adet bağımsız bölüm)

Proje bünyesinde tüm etapların inşaatı tamamlanmış olup, yaşam başlamıştır.

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

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

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

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



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU SPRADON QUARTZ SİTESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

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

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

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

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

Blokların genel özellikleri

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 2
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe kaplaması
ÇATI KAPLAMASI	: Teras tipi
GÜVENLİK	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
PARK YERİ	: Mevcut

Açıklamalar

- o Site içerisinde halihazırda oturma başlamış durumdadır.
- o Dairelerin iç mekân özellikleri genelde benzerdir.
- o Oda ve salon hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Banyo hacimleri içlerinde vitrifiye tamdır. Antre hacimleri içlerinde ahşap gömme dolap bulunmaktadır. Dış kapı doğramaları çelik, iç kapı doğramaları ise ahşaptır. Pencere PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- o Rapor konusu 561 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	NET KULLANIM ALANI (m ²)
1	AA1	3	1. KAT	3+1	D-B	133,11	101,19
2	AA1	6	2. KAT	2+1	D-B	114,86	86,96
3	AA1	8	3. KAT	2+1	D-B	114,86	86,96
4	AA2	1	1.BODRUM	4+1 DUBLEKS	D-B	180,93	135,84

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

47	B1	55	6. KAT	2+1	K	80,23	59,14
48	B1	62	7. KAT	2+1	K	80,23	59,14
49	B1	63	7. KAT	2+1	K	80,23	59,14
50	B1	64	7. KAT	1+1	D	63,96	47,62
51	B1	65	7. KAT	1+1	D	63,96	47,62
52	B1	68	8. KAT	1+1	B	63,96	47,62
53	B1	69	8. KAT	1+1	B	63,96	47,62
54	B1	70	8. KAT	2+1	K	80,23	59,14
55	B1	71	8. KAT	2+1	K	80,23	59,14
56	B1	72	8. KAT	1+1	D	63,96	47,62
57	B1	73	8. KAT	1+1	D	63,96	47,62
58	B1	75	9. KAT	2+1	G	80,23	59,14
59	B1	76	9. KAT	1+1	B	63,96	47,62
60	B1	77	9. KAT	1+1	B	63,96	47,62
61	B1	78	9. KAT	2+1	K	80,23	59,14
62	B1	79	9. KAT	2+1	K	80,23	59,14
63	B1	80	9. KAT	1+1	D	63,96	47,62
64	B1	84	10.KAT	1+1	B	63,96	47,62
65	B1	85	10.KAT	1+1	B	63,96	47,62
66	B1	86	10.KAT	2+1	K	80,23	59,14
67	B1	87	10.KAT	2+1	K	80,23	59,14
68	B1	88	10.KAT	1+1	D	63,96	47,62
69	B1	91	11.KAT	2+1	G	80,23	59,14
70	B1	92	11.KAT	1+1	B	63,96	47,62
71	B1	93	11.KAT	1+1	B	63,96	47,62
72	B1	94	11.KAT	2+1	K	80,23	59,14
73	B1	96	11.KAT	1+1	D	63,96	47,62
74	B1	97	11.KAT	1+1	D	63,96	47,62
75	B1	98	11.KAT	2+1	G	80,23	59,14
76	B1	100	12.KAT	1+1	B	63,96	47,62
77	B1	101	12.KAT	1+1	B	63,96	47,62
78	B1	102	12.KAT	2+1	K	80,23	59,14
79	B1	103	12.KAT	2+1	K	80,23	59,14
80	B1	104	12.KAT	1+1	D	63,96	47,62
81	B1	106	12.KAT	2+1	G	80,23	59,14
82	B1	107	13.KAT	2+1	G	80,23	59,14
83	B1	108	13.KAT	1+1	B	63,96	47,62
84	B1	109	13.KAT	1+1	B	63,96	47,62
85	B1	111	13.KAT	2+1	K	80,23	59,14
86	B1	112	13.KAT	1+1	D	63,96	47,62
87	B1	114	13.KAT	2+1	G	80,23	59,14
88	B2	1	1.BODRUM	2+1	K	81,17	59,14
89	B2	2	1.BODRUM	1+1	D	65,11	47,62

90	B2	4	ZEMİN	2+1	G	80,23	59,14
91	B2	5	ZEMİN	1+1	B	65,11	47,62
92	B2	6	ZEMİN	2+1	K	81,06	59,14
93	B2	7	ZEMİN	2+1	K	80,23	59,14
94	B2	8	ZEMİN	1+1	D	63,96	47,62
95	B2	9	ZEMİN	1+1	D	63,96	47,62
96	B2	10	ZEMİN	2+1	G	80,23	59,14
97	B2	11	1. KAT	2+1	G	80,23	59,14
98	B2	12	1. KAT	1+1	B	63,96	47,62
99	B2	15	1. KAT	2+1	K	80,23	59,14
100	B2	16	1. KAT	1+1	D	63,96	47,62
101	B2	17	1. KAT	1+1	D	63,96	47,62
102	B2	18	1. KAT	2+1	G	80,23	59,14
103	B2	20	2. KAT	1+1	B	63,96	47,62
104	B2	22	2. KAT	2+1	K	80,23	59,14
105	B2	24	2. KAT	1+1	D	63,96	47,62
106	B2	25	2. KAT	1+1	D	63,96	47,62
107	B2	27	3. KAT	2+1	G	80,23	59,14
108	B2	28	3. KAT	1+1	B	63,96	47,62
109	B2	29	3. KAT	1+1	B	63,96	47,62
110	B2	30	3. KAT	2+1	K	80,23	59,14
111	B2	31	3. KAT	2+1	K	80,23	59,14
112	B2	32	3. KAT	1+1	D	63,96	47,62
113	B2	33	3. KAT	1+1	D	63,96	47,62
114	B2	35	4. KAT	2+1	G	80,23	59,14
115	B2	37	4. KAT	1+1	B	63,96	47,62
116	B2	38	4. KAT	2+1	K	80,23	59,14
117	B2	39	4. KAT	2+1	K	80,23	59,14
118	B2	40	4. KAT	1+1	D	63,96	47,62
119	B2	41	4. KAT	1+1	D	63,96	47,62
120	B2	44	5. KAT	1+1	B	63,96	47,62
121	B2	45	5. KAT	1+1	B	63,96	47,62
122	B2	46	5. KAT	2+1	K	80,23	59,14
123	B2	47	5. KAT	2+1	K	80,23	59,14
124	B2	48	5. KAT	1+1	D	63,96	47,62
125	B2	50	5. KAT	2+1	G	80,23	59,14
126	B2	51	6. KAT	2+1	G	80,23	59,14
127	B2	52	6. KAT	1+1	B	63,96	47,62
128	B2	53	6. KAT	1+1	B	63,96	47,62
129	B2	56	6. KAT	1+1	D	63,96	47,62
130	B2	57	6. KAT	1+1	D	63,96	47,62
131	B2	58	6. KAT	2+1	G	80,23	59,14
132	B2	61	7. KAT	1+1	B	63,96	47,62

133	B2	63	7. KAT	2+1	K	80,23	59,14
134	B2	64	7. KAT	1+1	D	63,96	47,62
135	B2	66	7. KAT	2+1	G	80,23	59,14
136	B2	68	8. KAT	1+1	B	63,96	47,62
137	B2	69	8. KAT	1+1	B	63,96	47,62
138	B2	71	8. KAT	2+1	K	80,23	59,14
139	B2	75	9. KAT	2+1	G	80,23	59,14
140	B2	76	9. KAT	1+1	B	63,96	47,62
141	B2	77	9. KAT	1+1	B	63,96	47,62
142	B2	78	9. KAT	2+1	K	80,23	59,14
143	B2	79	9. KAT	2+1	K	80,23	59,14
144	B2	80	9. KAT	1+1	D	63,96	47,62
145	B2	83	10.KAT	2+1	G	80,23	59,14
146	B2	84	10.KAT	1+1	B	63,96	47,62
147	B2	85	10.KAT	1+1	B	63,96	47,62
148	B2	86	10.KAT	2+1	K	80,23	59,14
149	B2	87	10.KAT	2+1	K	80,23	59,14
150	B2	91	11.KAT	2+1	G	80,23	59,14
151	B2	93	11.KAT	1+1	B	63,96	47,62
152	B2	94	11.KAT	2+1	K	80,23	59,14
153	B2	95	11.KAT	2+1	K	80,23	59,14
154	B2	96	11.KAT	1+1	D	63,96	47,62
155	B2	98	11.KAT	2+1	G	80,23	59,14
156	B2	100	12.KAT	1+1	B	63,96	47,62
157	B2	101	12.KAT	1+1	B	63,96	47,62
158	B2	102	12.KAT	2+1	K	80,23	59,14
159	B2	103	12.KAT	2+1	K	80,23	59,14
160	B2	104	12.KAT	1+1	D	63,96	47,62
161	B2	108	13.KAT	1+1	B	63,96	47,62
162	B2	109	13.KAT	1+1	B	63,96	47,62
163	B2	110	13.KAT	2+1	K	80,23	59,14
164	B2	111	13.KAT	2+1	K	80,23	59,14
165	B2	112	13.KAT	1+1	D	63,96	47,62
166	B2	117	14. KAT	3+1 DUBLEKS	K-D	126,3	89,56
167	AC1	5	2. KAT	2+1	K-G	114,86	86,96
168	AC2	3	1. KAT	2+1	K-G	114,86	86,96
169	AC2	4	1. KAT	2+1	K-G	114,86	86,96
170	AC2	5	2. KAT	3+1	K-G	133,11	101,19
171	AC2	6	2. KAT	3+1	K-G	133,11	101,19
172	AC2	7	3. KAT	2+1	K-G	114,86	86,96
173	AC2	8	3. KAT	2+1	K-G	114,86	86,96
174	AD1	5	2. KAT	2+1	K-G	114,86	86,96

175	AD1	6	2. KAT	2+1	K-G	114,86	86,96
176	AD1	7	3. KAT	2+1	K-G	114,86	86,96
177	AD1	8	3. KAT	2+1	K-G	114,86	86,96
178	AD2	4	1. KAT	2+1	K-G	114,86	86,96
179	AD2	7	3. KAT	2+1	K-G	114,86	86,96
180	AD2	8	3. KAT	2+1	K-G	114,86	86,96
181	AE1	4	1. KAT	3+1	D-B	133,11	101,19
182	AE1	10	5. KAT	4+1 DUBLEKS	D-B	192,32	143,62
183	AE2	1	1.BODRUM	4+1 DUBLEKS	D-B	180,93	135,84
184	AE2	2	1.BODRUM	4+1 DUBLEKS	D-B	180,93	135,84
185	AE2	3	1. KAT	2+1	D-B	114,86	86,96
186	AE2	6	2. KAT	3+1	D-B	133,11	101,19
187	AE2	7	3. KAT	2+1	D-B	114,86	86,96
188	C1	7	1. KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
189	C1	11	2. KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
190	C1	13	2. KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
191	C1	19	4. KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
192	C1	23	5. KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
193	C1	27	6. KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
194	C1	32	7. KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
195	C1	35	8. KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
196	C1	36	8. KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
197	C1	39	9. KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
198	C1	43	10.KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
199	C1	48	11.KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
200	C1	49	11.KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
201	C1	50	11.KAT	3+1	D-G	142,47	105,59
202	C1	51	12.KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
203	C1	52	12.KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
204	C1	53	12.KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
205	C1	58	13.KAT	3+1	D-G	142,47	105,59
206	C1	59	14. KAT	3+1 DUBLEKS	G-B	133,11	97,3
207	C2	8	1. KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
208	C2	9	1. KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
209	C2	10	1. KAT	3+1	D-G	142,47	105,59
210	C2	12	2. KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
211	C2	13	2. KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
212	C2	14	2. KAT	3+1	D-G	142,47	105,59
213	C2	16	3. KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
214	C2	19	4. KAT	3+1	G-B	142,47	105,59

215	C2	21	4. KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
216	C2	27	6. KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
217	C2	28	6. KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
218	C2	29	6. KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
219	C2	30	6. KAT	3+1	D-G	142,47	105,59
220	C2	31	7. KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
221	C2	32	7. KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
222	C2	33	7. KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
223	C2	34	7. KAT	3+1	D-G	142,47	105,59
224	C2	38	8. KAT	3+1	D-G	142,47	105,59
225	C2	39	9. KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
226	C2	40	9. KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
227	C2	41	9. KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
228	C2	43	10.KAT	3+1	G-B	142,47	105,59
229	C2	44	10.KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
230	C2	45	10.KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
231	C2	49	11.KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
232	C2	52	12.KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
233	C2	53	12.KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
234	C2	54	12.KAT	3+1	D-G	142,47	105,59
235	C2	57	13.KAT	3+1	K-D	142,47	105,59
236	C2	60	14. KAT	3+1	B-K	142,47	105,59
237	C2	66	15. KAT	3+1 DUBLEKS	D-G	133,11	97,3
238	D1	1	ZEMIN	1+1	GB	60,69	42,94
239	D1	3	ZEMIN	2+1	K	74,64	52,58
240	D1	6	1. KAT	1+1	GB	60,13	42,94
241	D1	7	1. KAT	1+1	KB	89,78	63,2
242	D1	8	1. KAT	2+1	K	74,64	52,58
243	D1	9	1. KAT	1+1	KD	60,05	42,94
244	D1	10	1. KAT	1+1	GD	60,05	42,94
245	D1	11	1. KAT	2+1	G	71,97	50,94
246	D1	12	2. KAT	1+1	GB	60,13	42,94
247	D1	13	2. KAT	1+1	KB	60,13	42,94
248	D1	14	2. KAT	2+1	K	71,97	50,94
249	D1	16	2. KAT	1+1	GD	60,05	42,94
250	D1	17	2. KAT	2+1	G	71,97	50,94
251	D1	18	3. KAT	1+1	GB	60,13	42,94
252	D1	19	3. KAT	1+1	KB	60,13	42,94
253	D1	22	3. KAT	1+1	GD	60,05	42,94
254	D1	23	3. KAT	2+1	G	71,97	50,94
255	D1	24	4. KAT	1+1	GB	60,13	42,94
256	D1	25	4. KAT	1+1	KB	60,13	42,94

257	D1	26	4. KAT	2+1	K	71,97	50,94
258	D1	28	4. KAT	1+1	GD	60,05	42,94
259	D1	29	4. KAT	2+1	G	71,97	50,94
260	D1	30	5. KAT	1+1	GB	60,13	42,94
261	D1	31	5. KAT	1+1	KB	60,13	42,94
262	D1	32	5. KAT	2+1	K	71,97	50,94
263	D1	33	5. KAT	1+1	KD	60,05	42,94
264	D1	34	5. KAT	1+1	GD	60,05	42,94
265	D1	35	5. KAT	2+1	G	71,97	50,94
266	D1	36	6. KAT	1+1	GB	60,13	42,94
267	D1	37	6. KAT	1+1	KB	60,13	42,94
268	D1	38	6. KAT	2+1	K	71,97	50,94
269	D1	39	6. KAT	1+1	KD	60,05	42,94
270	D1	41	6. KAT	2+1	G	71,97	50,94
271	D1	43	7. KAT	1+1	KB	60,13	42,94
272	D1	44	7. KAT	2+1	K	71,97	50,94
273	D1	46	7. KAT	1+1	GD	60,05	42,94
274	D1	47	7. KAT	2+1	G	71,97	50,94
275	D1	48	8. KAT	1+1	GB	60,13	42,94
276	D1	51	8. KAT	1+1	KD	60,05	42,94
277	D1	53	8. KAT	2+1	G	71,97	50,94
278	D1	54	9. KAT	1+1	GB	60,13	42,94
279	D1	55	9. KAT	1+1	KB	60,13	42,94
280	D1	56	9. KAT	2+1	K	71,97	50,94
281	D1	57	9. KAT	1+1	KD	60,05	42,94
282	D1	59	9. KAT	2+1	G	71,97	50,94
283	D1	61	10.KAT	1+1	KB	60,13	42,94
284	D1	62	10.KAT	2+1	K	71,97	50,94
285	D1	63	10.KAT	1+1	KD	60,05	42,94
286	D1	65	10.KAT	2+1	G	71,97	50,94
287	D1	67	11.KAT	1+1	KB	60,13	42,94
288	D1	68	11.KAT	2+1	K	71,97	50,94
289	D1	69	11.KAT	1+1	KD	60,05	42,94
290	D1	71	11.KAT	2+1	G	71,97	50,94
291	D1	74	12.KAT	2+1	K	71,97	50,94
292	D1	75	12.KAT	1+1	KD	60,05	42,94
293	D1	76	12.KAT	1+1	GD	60,05	42,94
294	D1	77	12.KAT	2+1	G	71,97	50,94
295	D1	78	13.KAT	1+1	GB	60,13	42,94
296	D1	79	13.KAT	1+1	KB	60,13	42,94
297	D1	80	13.KAT	2+1	K	71,97	50,94
298	D1	81	13.KAT	1+1	KD	60,05	42,94
299	D1	82	13.KAT	1+1	GD	60,05	42,94

300	D1	83	13.KAT	2+1	G	71,97	50,94
301	D1	84	14. KAT	1+1	GB	60,13	42,94
302	D1	85	14. KAT	1+1	KB	60,13	42,94
303	D1	86	14. KAT	2+1	K	71,97	50,94
304	D1	87	14. KAT	1+1	KD	60,05	42,94
305	D1	89	14. KAT	2+1	G	71,97	50,94
306	D1	90	15. KAT	1+1	GB	60,13	42,94
307	D1	91	15. KAT	1+1	KB	60,13	42,94
308	D1	92	15. KAT	2+1	K	71,97	50,94
309	D1	93	15. KAT	1+1	KD	60,05	42,94
310	D1	95	15. KAT	2+1	G	71,97	50,94
311	D1	96	16.KAT	1+1	GB	60,13	42,94
312	D1	97	16.KAT	1+1	KB	60,13	42,94
313	D1	98	16.KAT	2+1	K	71,97	50,94
314	D1	103	17.KAT	1+1	KB	60,13	42,94
315	D1	104	17.KAT	2+1	K	71,97	50,94
316	D1	105	17.KAT	1+1	KD	60,05	42,94
317	D1	106	17.KAT	1+1	GD	60,05	42,94
318	D1	107	17.KAT	2+1	G	71,97	50,94
319	D1	108	18.KAT	1+1	G	63,22	44,35
320	D1	109	18.KAT	1+1	K	63,22	44,35
321	D2	2	ZEMİN	1+1	KD	60,04	42,94
322	D2	3	ZEMİN	2+1	D	74,53	52,59
323	D2	7	1. KAT	1+1	KD	60,04	42,94
324	D2	8	1. KAT	2+1	D	74,53	52,59
325	D2	11	1. KAT	2+1	B	74,55	52,58
326	D2	12	2. KAT	1+1	KB	60,04	42,94
327	D2	14	2. KAT	2+1	D	71,86	50,94
328	D2	16	2. KAT	1+1	GB	59,95	42,94
329	D2	17	2. KAT	2+1	B	71,86	50,94
330	D2	18	3. KAT	1+1	KB	60,04	42,94
331	D2	19	3. KAT	1+1	KD	60,04	42,94
332	D2	20	3. KAT	2+1	D	71,86	50,94
333	D2	21	3. KAT	1+1	GD	59,95	42,94
334	D2	22	3. KAT	1+1	GB	59,95	42,94
335	D2	25	4. KAT	1+1	KD	60,04	42,94
336	D2	27	4. KAT	1+1	GD	59,95	42,94
337	D2	28	4. KAT	1+1	GB	59,95	42,94
338	D2	30	5. KAT	1+1	KB	60,04	42,94
339	D2	32	5. KAT	2+1	D	71,86	50,94
340	D2	33	5. KAT	1+1	GD	59,95	42,94
341	D2	34	5. KAT	1+1	GB	59,95	42,94
342	D2	35	5. KAT	2+1	B	71,86	50,94

343	D2	36	6. KAT	1+1	KB	60,04	42,94
344	D2	37	6. KAT	1+1	KD	60,04	42,94
345	D2	38	6. KAT	2+1	D	71,86	50,94
346	D2	39	6. KAT	1+1	GD	59,95	42,94
347	D2	40	6. KAT	1+1	GB	59,95	42,94
348	D2	41	6. KAT	2+1	B	71,86	50,94
349	D2	42	7. KAT	1+1	KB	60,04	42,94
350	D2	43	7. KAT	1+1	KD	60,04	42,94
351	D2	45	7. KAT	1+1	GD	59,95	42,94
352	D2	46	7. KAT	1+1	GB	59,95	42,94
353	D2	48	8. KAT	1+1	KB	60,04	42,94
354	D2	49	8. KAT	1+1	KD	60,04	42,94
355	D2	50	8. KAT	2+1	D	71,86	50,94
356	D2	51	8. KAT	1+1	GD	59,95	42,94
357	D2	53	8. KAT	2+1	B	71,86	50,94
358	D2	54	9. KAT	1+1	KB	60,04	42,94
359	D2	55	9. KAT	1+1	KD	60,04	42,94
360	D2	56	9. KAT	2+1	D	71,86	50,94
361	D2	57	9. KAT	1+1	GD	59,95	42,94
362	D2	63	10.KAT	1+1	GD	59,95	42,94
363	D2	64	10.KAT	1+1	GB	59,95	42,94
364	D2	66	11.KAT	1+1	KB	60,04	42,94
365	D2	67	11.KAT	1+1	KD	60,04	42,94
366	D2	69	11.KAT	1+1	GD	59,95	42,94
367	D2	70	11.KAT	1+1	GB	59,95	42,94
368	D2	71	11.KAT	2+1	B	71,86	50,94
369	D2	72	12.KAT	1+1	KB	60,04	42,94
370	D2	73	12.KAT	1+1	KD	60,04	42,94
371	D2	75	12.KAT	1+1	GD	59,95	42,94
372	D2	76	12.KAT	1+1	GB	59,95	42,94
373	D2	77	12.KAT	2+1	B	71,86	50,94
374	D2	79	13.KAT	1+1	KD	60,04	42,94
375	D2	80	13.KAT	2+1	D	71,86	50,94
376	D2	81	13.KAT	1+1	GD	59,95	42,94
377	D2	82	13.KAT	1+1	GB	59,95	42,94
378	D2	83	13.KAT	2+1	B	71,86	50,94
379	D2	84	14. KAT	1+1	KB	60,04	42,94
380	D2	85	14. KAT	1+1	KD	60,04	42,94
381	D2	86	14. KAT	2+1	D	71,86	50,94
382	D2	87	14. KAT	1+1	GD	59,95	42,94
383	D2	90	15. KAT	1+1	KB	60,04	42,94
384	D2	91	15. KAT	1+1	KD	60,04	42,94
385	D2	92	15. KAT	2+1	D	71,86	50,94

386	D2	95	15. KAT	2+1	B	71,86	50,94
387	D2	97	16.KAT	1+1	KD	60,04	42,94
388	D2	99	16.KAT	1+1	GD	59,95	42,94
389	D2	101	16.KAT	2+1	B	71,86	50,94
390	D2	102	17.KAT	1+1	KB	60,04	42,94
391	D2	103	17.KAT	1+1	KD	60,04	42,94
392	D2	104	17.KAT	2+1	D	71,86	50,94
393	D2	105	17.KAT	1+1	GD	59,95	42,94
394	D2	106	17.KAT	1+1	GB	59,95	42,94
395	D2	107	17.KAT	2+1	B	71,86	50,94
396	D2	108	18.KAT	1+1	B	63,13	44,35
397	D2	109	18.KAT	1+1	D	63,13	44,35
398	D3	1	ZEMIN	1+1	KB	60,07	42,94
399	D3	2	ZEMIN	1+1	KD	60,07	42,94
400	D3	3	ZEMIN	2+1	D	74,56	52,59
401	D3	6	1. KAT	1+1	KB	60,07	42,94
402	D3	7	1. KAT	1+1	KD	60,07	42,94
403	D3	8	1. KAT	2+1	D	74,56	52,59
404	D3	9	1. KAT	1+1	GD	89,59	63,19
405	D3	10	1. KAT	1+1	GB	59,98	42,94
406	D3	15	2. KAT	1+1	GD	89,59	63,19
407	D3	16	2. KAT	1+1	GB	59,98	42,94
408	D3	17	2. KAT	2+1	B	71,89	50,94
409	D3	18	3. KAT	1+1	KB	60,07	42,94
410	D3	19	3. KAT	1+1	KD	60,07	42,94
411	D3	22	3. KAT	1+1	GB	59,98	42,94
412	D3	24	4. KAT	1+1	KB	60,07	42,94
413	D3	25	4. KAT	1+1	KD	60,07	42,94
414	D3	28	4. KAT	1+1	GB	59,98	42,94
415	D3	30	5. KAT	1+1	KB	60,07	42,94
416	D3	32	5. KAT	2+1	D	71,89	50,94
417	D3	33	5. KAT	1+1	GD	59,98	42,94
418	D3	34	5. KAT	1+1	GB	59,98	42,94
419	D3	35	5. KAT	2+1	B	71,89	50,94
420	D3	38	6. KAT	2+1	D	71,89	50,94
421	D3	40	6. KAT	1+1	GB	59,98	42,94
422	D3	43	7. KAT	1+1	KD	60,07	42,94
423	D3	45	7. KAT	1+1	GD	59,98	42,94
424	D3	46	7. KAT	1+1	GB	59,98	42,94
425	D3	48	8. KAT	1+1	KB	60,07	42,94
426	D3	54	9. KAT	1+1	KB	60,07	42,94
427	D3	64	10.KAT	1+1	GB	59,98	42,94
428	D3	72	12.KAT	1+1	KB	60,07	42,94

429	D3	78	13.KAT	1+1	KB	60,07	42,94
430	D3	84	14. KAT	1+1	KB	60,07	42,94
431	D3	88	14. KAT	1+1	GB	59,98	42,94
432	D3	90	15. KAT	1+1	KB	60,07	42,94
433	D3	96	16.KAT	1+1	KB	60,07	42,94
434	D3	100	16.KAT	1+1	GB	59,98	42,94
435	D3	108	18.KAT	1+1	B	63,15	44,35
436	D3	109	18.KAT	1+1	D	63,15	44,35
437	F1	4	ZEMİN	1+1	K	89,37	68,09
438	F1	6	1. KAT	1+1	G	102,66	77,68
439	F1	7	1. KAT	1+1	G	94,64	72,38
440	F1	8	1. KAT	1+1	G	98,82	75,74
441	F1	9	1. KAT	2+1	G	128,77	95,84
442	F1	10	1. KAT	1+1	K	77,99	58,04
443	F1	11	1. KAT	1+1	K	87,43	66,8
444	F1	12	1. KAT	1+1	K	94,64	72,38
445	F1	13	1. KAT	1+1	K	89,37	68,09
446	F2	1	ZEMİN	2+1	B	104,81	82,03
447	F2	2	ZEMİN	1+1	B	69,96	55,25
448	F2	3	ZEMİN	1+1	D	78,17	60,38
449	F2	4	ZEMİN	1+1	D	68,38	53,93
450	F2	5	ZEMİN	1+1	D	68,1	53,58
451	F2	6	1. KAT	2+1	B	104,81	82,03
452	F2	8	1. KAT	1+1	D	78,17	60,38
453	F2	9	1. KAT	1+1	D	68,38	53,93
454	E	1	ZEMİN	1+1	KB	81,29	55,92
455	E	2	ZEMİN	1+1	GB	63,81	43,45
456	E	3	ZEMİN	1+1	B	84	60,93
457	E	4	ZEMİN	1+1	B	84,78	61,94
458	E	5	ZEMİN	1+1	B	83,75	60,93
459	E	6	ZEMİN	2+1	KD	81,96	56,05
460	E	7	ZEMİN	2+1	GD	102,9	70,2
461	E	8	ZEMİN	1+1	D	85,09	60,64
462	E	9	ZEMİN	1+1	D	83,12	60,64
463	E	10	ZEMİN	2+1	D	169,63	122,28
464	E	12	1. KAT	2+1	D	71,08	49,26
465	E	13	1. KAT	1+1	GD	62,74	43,45
466	E	15	1. KAT	2+1	B	71,08	49,26
467	E	16	1. KAT	1+1	KB	62,74	43,45
468	E	27	3. KAT	2+1	B	71,08	49,26
469	E	33	4. KAT	2+1	B	71,08	49,26
470	E	36	5. KAT	2+1	D	71,08	49,26
471	E	64	9. KAT	1+1	KB	62,74	43,45

472	E	68	10.KAT	1+1	GB	62,74	43,45
473	E	69	10.KAT	2+1	B	71,08	49,26
474	E	71	11.KAT	1+1	KD	62,74	43,45
475	E	73	11.KAT	1+1	GD	62,74	43,45
476	E	74	11.KAT	1+1	GB	62,74	43,45
477	E	77	12.KAT	1+1	KD	62,74	43,45
478	E	80	12.KAT	1+1	GB	62,74	43,45
479	E	83	13.KAT	1+1	KD	62,74	43,45
480	E	84	13.KAT	2+1	D	71,08	49,26
481	E	86	13.KAT	1+1	GB	62,74	43,45
482	E	88	13.KAT	1+1	KB	62,74	43,45
483	E	89	14. KAT	1+1	KD	62,74	43,45
484	E	92	14. KAT	1+1	GB	62,74	43,45
485	E	94	14. KAT	1+1	KB	62,74	43,45
486	E	95	15. KAT	1+1	KD	62,74	43,45
487	E	100	15. KAT	1+1	KB	62,74	43,45
488	E	101	16.KAT	1+1	KD	62,74	43,45
489	E	102	16.KAT	2+1	D	71,08	49,26
490	E	104	16.KAT	1+1	GB	62,74	43,45
491	E	106	16.KAT	1+1	KB	62,74	43,45
492	E	111	17.KAT	2+1	B	71,08	49,26
493	E	112	17.KAT	1+1	KB	62,74	43,45
494	E	113	18.KAT	1+1	KD	62,74	43,45
495	E	116	18.KAT	1+1	GB	62,74	43,45
496	E	118	18.KAT	1+1	KB	62,74	43,45
497	E	120	19.KAT	1+1	B	65,17	44,3
498	E	121	1. KAT	1+1	KD	62,74	43,45
499	E	122	1. KAT	2+1	D	71,08	49,26
500	E	124	1. KAT	1+1	GB	62,74	43,45
501	E	125	1. KAT	2+1	B	71,08	49,26
502	E	126	1. KAT	1+1	KB	62,74	43,45
503	E	129	2. KAT	1+1	GD	62,74	43,45
504	E	132	2. KAT	1+1	KB	62,74	43,45
505	E	133	3. KAT	1+1	KD	62,74	43,45
506	E	135	3. KAT	1+1	GD	62,74	43,45
507	E	136	3. KAT	1+1	GB	62,74	43,45
508	E	138	3. KAT	1+1	KB	62,74	43,45
509	E	139	4. KAT	1+1	KD	62,74	43,45
510	E	141	4. KAT	1+1	GD	62,74	43,45
511	E	143	4. KAT	2+1	B	71,08	49,26
512	E	144	4. KAT	1+1	KB	62,74	43,45
513	E	145	5. KAT	1+1	KD	62,74	43,45
514	E	146	5. KAT	2+1	D	71,08	49,26

515	E	148	5. KAT	1+1	GB	62,74	43,45
516	E	149	5. KAT	2+1	B	71,08	49,26
517	E	150	5. KAT	1+1	KB	62,74	43,45
518	E	152	6. KAT	2+1	D	71,08	49,26
519	E	154	6. KAT	1+1	GB	62,74	43,45
520	E	155	6. KAT	2+1	B	71,08	49,26
521	E	156	6. KAT	1+1	KB	62,74	43,45
522	E	157	7. KAT	1+1	KD	62,74	43,45
523	E	158	7. KAT	2+1	D	71,08	49,26
524	E	162	7. KAT	1+1	KB	62,74	43,45
525	E	163	8. KAT	1+1	KD	62,74	43,45
526	E	164	8. KAT	2+1	D	71,08	49,26
527	E	168	8. KAT	1+1	KB	62,74	43,45
528	E	169	9. KAT	1+1	KD	62,74	43,45
529	E	173	9. KAT	2+1	B	71,08	49,26
530	E	174	9. KAT	1+1	KB	62,74	43,45
531	E	175	10.KAT	1+1	KD	62,74	43,45
532	E	178	10.KAT	1+1	GB	62,74	43,45
533	E	180	10.KAT	1+1	KB	62,74	43,45
534	E	181	11.KAT	1+1	KD	62,74	43,45
535	E	182	11.KAT	2+1	D	71,08	49,26
536	E	186	11.KAT	1+1	KB	62,74	43,45
537	E	187	12.KAT	1+1	KD	62,74	43,45
538	E	188	12.KAT	2+1	D	71,08	49,26
539	E	190	12.KAT	1+1	GB	62,74	43,45
540	E	192	12.KAT	1+1	KB	62,74	43,45
541	E	194	13.KAT	2+1	D	71,08	49,26
542	E	197	13.KAT	2+1	B	71,08	49,26
543	E	198	13.KAT	1+1	KB	62,74	43,45
544	E	199	14. KAT	1+1	KD	62,74	43,45
545	E	201	14. KAT	1+1	GD	62,74	43,45
546	E	205	15. KAT	1+1	KD	62,74	43,45
547	E	209	15. KAT	2+1	B	71,08	49,26
548	E	210	15. KAT	1+1	KB	62,74	43,45
549	E	211	16.KAT	1+1	KD	62,74	43,45
550	E	212	16.KAT	2+1	D	71,08	49,26
551	E	214	16.KAT	1+1	GB	62,74	43,45
552	E	216	16.KAT	1+1	KB	62,74	43,45
553	E	217	17.KAT	1+1	KD	62,74	43,45
554	E	219	17.KAT	1+1	GD	62,74	43,45
555	E	222	17.KAT	1+1	KB	62,74	43,45
556	E	223	18.KAT	1+1	KD	62,74	43,45
557	E	224	18.KAT	2+1	D	71,08	49,26

558	E	225	18.KAT	1+1	GD	62,74	43,45
559	E	226	18.KAT	1+1	GB	62,74	43,45
560	E	228	18.KAT	1+1	KB	62,74	43,45
561	E	230	19.KAT	1+1	B	65,17	44,3

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

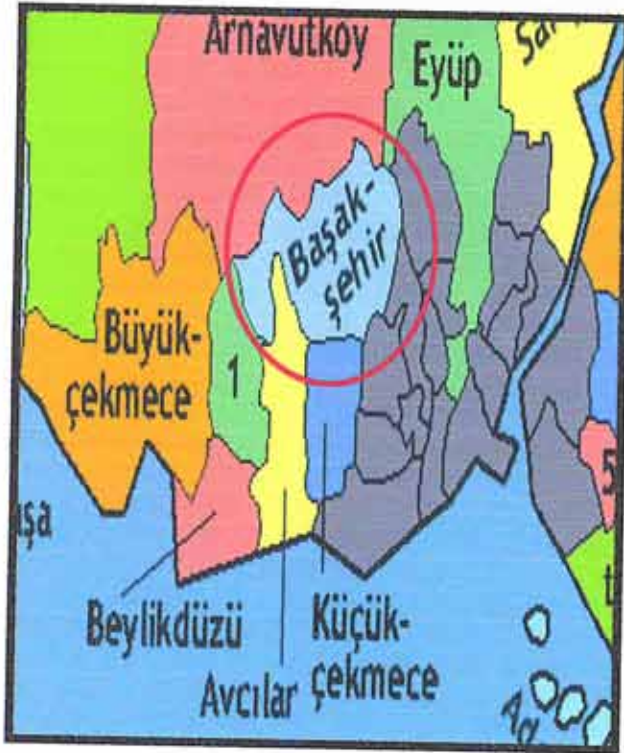
2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2011 yılı itibariyle nüfusu 13.433.052 kişidir.

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

Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir.

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

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan

karşılanmıştır. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir.

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

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

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

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

Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginin de artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

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

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

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etken:

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

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Satılık konutlar

1. Spradon Teras Evler Projesi'ndeki konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Projede konumlu bir bloğun 4. normal katındaki 4+1, 185 m² alanlı daire için 420.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.270,-TL)
Başaran Emlak 0 212 669 22 33
- Projede konumlu bir bloğun 4. normal katındaki 4+1, 212 m² alanlı daire için 423.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.995,-TL)
Reality World 0 212 6693322
- Projede konumlu bir bloğun 3. normal katındaki 4+1, 180 m² alanlı daire için 410.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.280,-TL)
Century 21 Bey 0 212 669 96 96

Proje bünyesinde yer alan dairelerin ortalama m² satış değerlerinin 2.180,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür.

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

- Projede konumlu bir bloğun bahçe katındaki 4+1, 147 m² alanlı daire için 550.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 3.740,-TL)
Century 21 Messa 0 212 669 99 31
- Projede konumlu bir bloğun 5. normal katındaki 4+1, 196 m² alanlı daire için 700.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 3.570,-TL)
Bahçeşehir Delta Emlak 0 212 669 25 69
- Projede konumlu bir bloğun 1. normal katındaki 2+1, 110 m² alanlı daire için 350.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 3.180,-TL)
Coldwell Banker 0 212 669 49 69
- Projede konumlu bir bloğun 13. normal katındaki 2+1, 125 m² alanlı daire için 385.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 3.080,-TL)
Alya Emlak 0 212 669 32 87

Proje bünyesinde yer alan dairelerin ortalama m² satış değerlerinin 3.395,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür.

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

- Projede konumlu bir bloğun 12. normal katındaki 2+1, 112 m² alanlı daire için 250.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.230,-TL)
Platin Gayrimenkul 0 212 669 86 69
- Projede konumlu bir bloğun 12. normal katındaki 2+1, 113 m² alanlı daire için 260.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.300,-TL)
Eskidji Bahçeşehir 0 212 608 09 91

- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 2+1, 140 m² alanlı daire için 275.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.965,-TL)
Erdoğan İslamoğlu 0 212 669 90 10

Proje bünyesinde yer alan dairelerin m² satış değerlerinin 2.165,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür.

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

- Projede konumlu bir bloğun 3. normal katındaki 2+1, 90 m² alanlı daire için 205.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.285,-TL)
Arthur & Miller 0 212 608 13 43
- Projede konumlu bir bloğun 4. normal katındaki 1+1, 70 m² alanlı daire için 160.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.300,-TL)
Remax Full 0 212 495 41 42
- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 2+1, 82 m² alanlı daire için 195.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.380,-TL)
Century 21 Bravo 0 212 6711283

Proje bünyesinde yer alan dairelerin m² satış değerlerinin 2.315,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür.

5. Mesa-Nurol Projesinde yer alan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 3+1, 118 m² alanlı daire için 475.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 4.025,-TL)
Arthur & Miller 0 212 608 13 43
- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 4+1, 150 m² alanlı daire için 660.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 4.400,-TL)
Başaran Emlak 0 212 669 22 33
- Projede konumlu bir bloğun ara katındaki 4+1, 149 m² alanlı daire için 650.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 4.360,-TL)
Metropol Emlak 0 532 305 01 04

Proje bünyesinde yer alan dairelerin m² satış değerlerinin 4.260,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür.

Bölgedeki kiralık konutlar

1. Spradon Quartz Projesi içerisindeki bloğun ara katında yer alan 2+1, 82 m² kullanım alanlı daire için 950 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri ~ 11.60 TL) Reality World 0 212 669 33 22
2. Spradon Quartz Projesi içerisindeki bloğun ara katında yer alan 2+1, 75 m² kullanım alanlı daire için 850 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri ~ 11.35 TL) Dilek Konak 0 538 899 40 95

3. Spradon Quartz Projesi içerisindeki bloğun ara katında yer alan 2+1, 86 m² kullanım alanlı daire için 900 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri ~ 10.45 TL) Avrupa Emlak 0 212 669 59 15
4. Spradon Quartz Projesi içerisindeki bloğun ara katında yer alan 3+1, 150 m² kullanım alanlı daire için 1.500 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri 10,-TL) Century 21 Bey 0 212 669 96 96
5. Spradon Quartz Projesi içerisindeki bloğun ara katında yer alan 2+1, 85 m² kullanım alanlı daire için 850 TL kira talep edilmektedir.
(Aylık m² kira değeri 10,-TL) Turyap 0 212 669 17 70

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen konut projelerinin ortalama birim m² satış değeri 2.165 – 4.260,-TL aralığındadır.
- Mesa-Nurol Sitesi ve Hillpark Projesi'nde yer alan emsallerin şerefyesi taşınmazlardan yüksektir. Rapor konusu taşınmazların yer aldığı Spradon Quartz Projesi yukarıda belirtilen projeler dışındaki konut projeleri ile gerek konum olarak gerekse de projenin inşai kalitesi olarak aynı şerefyeye sahiptir. Ancak bölgede çok sayıda konut projesinin olmasından dolayı satışlar sırasında ciddi bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer 2.650,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümler, bulunan 2.650,-TL ortalama emsal dikkate alınarak kendi aralarında; kat, kattaki konum ve cephe kriterleri doğrultusunda tekrar şerefyelendirilmiştir.
- Spradon Quartz Projesi bünyesinde yer alan konutların ortalama aylık m² kira değerleri 10,50 TL mertebesinde dir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 561 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için KDV hariç **114.742.300,-TL** takdir olunmuştur.

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

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

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

Değerlemeye konu 561 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 466.500,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

466.500,-TL x 12 ay = 5.598.000,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 561 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 5 = 5.598.000,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri \approx **111.960.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 200 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (240 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl=) % 5 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	114.742.300,-TL
Gelir İndirgeme	111.960.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

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

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

Buna göre rapor konusu 561 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **114.742.300,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Rapor konusu taşınmazlar için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

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

114.742.300,-TL (Yüzondörtmilyonyediyüzkırkikibinüçyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(114.742.300,-TL ÷ 1,7940 TL/USD (*) ≅ **63.959.000,-USD**)

(114.742.300,-TL ÷ 2,3690 TL/EURO (*) ≅ **48.435.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7940 TL ve 1,-EURO = 2,3690 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 115.889.723,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2012

(Ekspertiz tarihi: 05 Aralık 2012)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

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