

DEĞERLEME RAPORU
NUROL GYO A.Ş.
Bağcılar / İSTANBUL
NUROL PARK PROJESİ
(698 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No : 01 Aralık 2018 - 003
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 25 Aralık 2018
Rapor Tarihi : 31 Aralık 2018
Rapor No : 2018/6255

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi : 15 Temmuz Mahallesi, Gülbahar Caddesi üzerinde konumlu, 41,43 ve 45 kapı numaralı, Nurol Park sitesinde A, B, C, D, E, F, G, H, J ve K Blok bünyesinde yer alan 698 adet bağımsız bölüm Bağcılar / İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, 3153 ada, 14 no'lu parselde kayıtlı "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan 698 adet bağımsız bölüm

Sahibi : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)

İmar Durumu : "Prestij Hizmet Alanı"
 "Emsal: 2,00 ve TAKS:0,50"

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	637.743.000,-TL	120.824.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Taşkın PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	23
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	25
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	30
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi.....	30
3.4.2	Belediye İncelemesi	30
3.4.3	Hukuki Durum İncelemesi.....	30
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	31
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	31
4.2	TAŞINMAZLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	32
4.3	BAĞCILAR NUROL PARK'IN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	33
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	50
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	50
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	51
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	51
5.2	İSTANBUL OFİS PİYASASI ANALİZİ	58
5.3	BÖLGE ANALİZİ	62
5.4	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	65
5.5	PİYASA ARAŞTIRMASI	66
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	71
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	71
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	72
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	73
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	73
8. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	107
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	108

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI

: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Atşehir / İSTANBUL

TELEFON NO

: +90 (216) 455 36 69

FAALİYET KONUSU

: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

KURULUŞ TARİHİ

: 16 Mayıs 2011

SERMAYESİ

: 270.000,-TL

TİCARET SİCİL NO

: 777424

**KURULUŞUN YAYINLANDIĞI
TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN
TARİH VE NO.SU**

: 23 Mayıs 2011 / 7820

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

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI

: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:257 Sarıyer / İSTANBUL

TELEFON NO

: 0 212 286 82 40

ÖDENMİŞ SERMAYESİ

: 80.000.000,- TL

KAYITLI SERMAYE TAVANI

: 200.000.000,-TL

KURULUŞ TARİHİ

: 01 Ağustos 1997

TİCARET SİCİL NO

: 375952

FAALİYET KONUSU

: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.

**PORTFÖYÜNDE YER ALAN
GAYRİMENKULLER**

: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

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

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

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

Pazar değeri ve pazar kira değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

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

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN
İNCELEMELER

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

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Bağcılar
MAHALLESİ	:	15 Temmuz (*)
PAFTA NO	:	245DS4B
ADA NO	:	3153
PARSEL NO	:	14
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası (**)
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	:	55.268,17 m ²
YEVMIYE NO	:	12503
TAPU TARİHİ	:	26.05.2017

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A-A2	2	Zemin	Rezidans	3483 / 5526817	426	42113
2	A-A2	3	Zemin	Rezidans	2211 / 5526817	426	42114
3	A-A2	78	8. Normal	Rezidans	3706 / 5526817	427	42189
4	A-A2	87	9. Normal	Rezidans	3706 / 5526817	427	42198
5	A-A2	132	14. Normal	Rezidans	3443 / 5526817	428	42243
6	A-A2	141	15. Normal	Rezidans	3443 / 5526817	428	42252
7	A-A2	150	16. Normal	Rezidans	3443 / 5526817	428	42261
8	A-A2	158	17. Normal	Rezidans	3679 / 5526817	428	42269
9	A-A2	166	18. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	428	42277
10	A-A2	175	19. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	428	42286
11	A-A2	184	20. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	428	42295
12	A-A2	186	20. Normal	Rezidans	3166 / 5526817	428	42297
13	A-A2	193	21. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	428	42304
14	A-A2	194	21. Normal	Rezidans	3416 / 5526817	428	42305

15	A-A2	195	21. Normal	Rezidans	3166 / 5526817	428	42306
16	A-A2	198	22. Normal	Rezidans	3185 / 5526817	428	42309
17	A-A2	200	22. Normal	Rezidans	2293 / 5526817	428	42311
18	A-A2	201	22. Normal	Rezidans	2286 / 5526817	428	42312
19	A-A2	202	22. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	428	42313
20	A-A2	203	22. Normal	Rezidans	3416 / 5526817	428	42314
21	A-A2	207	23. Normal	Rezidans	3185 / 5526817	428	42318
22	A-A2	208	23. Normal	Rezidans	4325 / 5526817	428	42319
23	A-A2	209	23. Normal	Rezidans	2293 / 5526817	428	42320
24	A-A2	210	23. Normal	Rezidans	2286 / 5526817	429	42321
25	A-A2	211	23. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42322
26	A-A2	213	23. Normal	Rezidans	3166 / 5526817	429	42324
27	A-A2	218	24. Normal	Rezidans	2293 / 5526817	429	42329
28	A-A2	219	24. Normal	Rezidans	2286 / 5526817	429	42330
29	A-A2	220	24. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42331
30	A-A2	221	24. Normal	Rezidans	3416 / 5526817	429	42332
31	A-A2	222	24. Normal	Rezidans	3166 / 5526817	429	42333
32	A-A2	225	25. Normal	Rezidans	3185 / 5526817	429	42336
33	A-A2	227	25. Normal	Rezidans	2293 / 5526817	429	42338
34	A-A2	228	25. Normal	Rezidans	2286 / 5526817	429	42339
35	A-A2	229	25. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42340
36	A-A2	231	25. Normal	Rezidans	3166 / 5526817	429	42342
37	A-A2	234	26. Normal	Rezidans	3185 / 5526817	429	42345
38	A-A2	235	26. Normal	Rezidans	4325 / 5526817	429	42346
39	A-A2	236	26. Normal	Rezidans	2293 / 5526817	429	42347
40	A-A2	237	26. Normal	Rezidans	2286 / 5526817	429	42348
41	A-A2	238	26. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42349
42	A-A2	239	26. Normal	Rezidans	3416 / 5526817	429	42350
43	A-A2	240	26. Normal	Rezidans	3166 / 5526817	429	42351
44	A-A2	243	27. Normal	Rezidans	3158 / 5526817	429	42354
45	A-A2	244	27. Normal	Rezidans	2284 / 5526817	429	42355
46	A-A2	245	27. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42356
47	A-A2	246	27. Normal	Rezidans	3412 / 5526817	429	42357
48	A-A2	247	27. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	429	42358
49	A-A2	250	28. Normal	Rezidans	3158 / 5526817	429	42361
50	A-A2	251	28. Normal	Rezidans	2284 / 5526817	429	42362
51	A-A2	252	28. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42363
52	A-A2	253	28. Normal	Rezidans	3412 / 5526817	429	42364
53	A-A2	254	28. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	429	42365
54	A-A2	257	29. Normal	Rezidans	3158 / 5526817	429	42368
55	A-A2	258	29. Normal	Rezidans	2284 / 5526817	429	42369
56	A-A2	259	29. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42370
57	A-A2	260	29. Normal	Rezidans	3412 / 5526817	429	42371
58	A-A2	261	29. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	429	42372

59	A-A2	264	30. Normal	Rezidans	3158 / 5526817	429	42375
60	A-A2	265	30. Normal	Rezidans	2284 / 5526817	429	42376
61	A-A2	266	30. Normal	Rezidans	3005 / 5526817	429	42377
62	A-A2	267	30. Normal	Rezidans	3412 / 5526817	429	42378
63	A-A2	268	30. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	429	42379
64	B	5	1. Normal	Rezidans	4513 / 5526817	429	42384
65	B	8	1. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42387
66	B	9	2. Normal	Rezidans	4513 / 5526817	429	42388
67	B	12	2. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42391
68	B	13	3. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42392
69	B	16	3. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42395
70	B	17	4. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42396
71	B	21	5. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42400
72	B	25	6. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42404
73	B	28	6. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42407
74	B	29	7. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42408
75	B	33	8. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	429	42412
76	B	40	9. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	429	42419
77	B	41	10. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	430	42420
78	B	44	10. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	430	42423
79	B	45	11. Normal	Rezidans	4512 / 5526817	430	42424
80	B	48	11. Normal	Rezidans	4515 / 5526817	430	42427
81	C-C1	7	Zemin	Rezidans	3464 / 5526817	430	42434
82	C-C1	14	1. Normal	Rezidans	3208 / 5526817	430	42441
83	C-C1	59	6. Normal	Rezidans	3493 / 5526817	430	42486
84	C-C1	62	7. Normal	Rezidans	3459 / 5526817	430	42489
85	C-C1	99	11. Normal	Rezidans	3723 / 5526817	431	42526
86	C-C1	107	12. Normal	Rezidans	3459 / 5526817	431	42534
87	C-C1	108	12. Normal	Rezidans	3723 / 5526817	431	42535
88	C-C1	117	13. Normal	Rezidans	3723 / 5526817	431	42544
89	C-C1	122	13. Normal	Rezidans	3493 / 5526817	431	42549
90	C-C1	125	14. Normal	Rezidans	3459 / 5526817	431	42552
91	C-C1	130	14. Normal	Rezidans	4628 / 5526817	431	42557
92	C-C1	131	14. Normal	Rezidans	3493 / 5526817	431	42558
93	C-C1	133	15. Normal	Rezidans	3459 / 5526817	431	42560
94	C-C1	134	15. Normal	Rezidans	3723 / 5526817	431	42561
95	C-C1	138	15. Normal	Rezidans	4628 / 5526817	431	42565
96	C-C1	143	16. Normal	Rezidans	3723 / 5526817	431	42570
97	C-C1	148	16. Normal	Rezidans	3493 / 5526817	431	42575
98	C-C1	151	17. Normal	Rezidans	3433 / 5526817	431	42578
99	C-C1	152	17. Normal	Rezidans	3695 / 5526817	431	42579
100	C-C1	156	17. Normal	Rezidans	4621 / 5526817	431	42583
101	C-C1	157	17. Normal	Rezidans	3468 / 5526817	431	42584
102	C-C1	160	18. Normal	Rezidans	3180 / 5526817	431	42587

103	C-C1	161	18. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	431	42588
104	C-C1	165	18. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	431	42592
105	C-C1	166	18. Normal	Rezidans	3199 / 5526817	431	42593
106	C-C1	169	19. Normal	Rezidans	3180 / 5526817	431	42596
107	C-C1	170	19. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	431	42597
108	C-C1	174	19. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	431	42601
109	C-C1	178	20. Normal	Rezidans	3180 / 5526817	431	42605
110	C-C1	179	20. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	431	42606
111	C-C1	183	20. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	431	42610
112	C-C1	184	20. Normal	Rezidans	3199 / 5526817	431	42611
113	C-C1	187	21. Normal	Rezidans	3180 / 5526817	431	42614
114	C-C1	188	21. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	431	42615
115	C-C1	189	21. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	431	42616
116	C-C1	190	21. Normal	Rezidans	2302 / 5526817	431	42617
117	C-C1	191	21. Normal	Rezidans	2302 / 5526817	432	42618
118	C-C1	192	21. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42619
119	C-C1	193	21. Normal	Rezidans	3199 / 5526817	432	42620
120	C-C1	196	22. Normal	Rezidans	3180 / 5526817	432	42623
121	C-C1	197	22. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	432	42624
122	C-C1	198	22. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42625
123	C-C1	199	22. Normal	Rezidans	2302 / 5526817	432	42626
124	C-C1	201	22. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42628
125	C-C1	202	22. Normal	Rezidans	3199 / 5526817	432	42629
126	C-C1	205	23. Normal	Rezidans	3180 / 5526817	432	42632
127	C-C1	206	23. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	432	42633
128	C-C1	207	23. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42634
129	C-C1	208	23. Normal	Rezidans	2302 / 5526817	432	42635
130	C-C1	209	23. Normal	Rezidans	2302 / 5526817	432	42636
131	C-C1	210	23. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42637
132	C-C1	211	23. Normal	Rezidans	3199 / 5526817	432	42638
133	C-C1	214	24. Normal	Rezidans	3180 / 5526817	432	42641
134	C-C1	215	24. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	432	42642
135	C-C1	216	24. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42643
136	C-C1	217	24. Normal	Rezidans	2302 / 5526817	432	42644
137	C-C1	218	24. Normal	Rezidans	2302 / 5526817	432	42645
138	C-C1	219	24. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42646
139	C-C1	220	24. Normal	Rezidans	3199 / 5526817	432	42647
140	C-C1	223	25. Normal	Rezidans	3180 / 5526817	432	42650
141	C-C1	224	25. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	432	42651
142	C-C1	225	25. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42652
143	C-C1	226	25. Normal	Rezidans	2302 / 5526817	432	42653
144	C-C1	227	25. Normal	Rezidans	2302 / 5526817	432	42654
145	C-C1	228	25. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42655
146	C-C1	229	25. Normal	Rezidans	3199 / 5526817	432	42656

147	C-C1	232	26. Normal	Rezidans	3180 / 5526817	432	42659
148	C-C1	233	26. Normal	Rezidans	3432 / 5526817	432	42660
149	C-C1	234	26. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42661
150	C-C1	235	26. Normal	Rezidans	2302 / 5526817	432	42662
151	C-C1	236	26. Normal	Rezidans	2302 / 5526817	432	42663
152	C-C1	237	26. Normal	Rezidans	4346 / 5526817	432	42664
153	C-C1	238	26. Normal	Rezidans	3199 / 5526817	432	42665
154	C-C1	241	27. Normal	Rezidans	3181 / 5526817	432	42668
155	C-C1	242	27. Normal	Rezidans	3428 / 5526817	432	42669
156	C-C1	243	27. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42670
157	C-C1	245	27. Normal	Rezidans	3172 / 5526817	432	42672
158	C-C1	248	28. Normal	Rezidans	3181 / 5526817	432	42675
159	C-C1	249	28. Normal	Rezidans	3428 / 5526817	432	42676
160	C-C1	250	28. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42677
161	C-C1	251	28. Normal	Rezidans	2295 / 5526817	432	42678
162	C-C1	252	28. Normal	Rezidans	3171 / 5526817	432	42679
163	C-C1	255	29. Normal	Rezidans	3181 / 5526817	432	42682
164	C-C1	256	29. Normal	Rezidans	3428 / 5526817	432	42683
165	C-C1	257	29. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42684
166	C-C1	258	29. Normal	Rezidans	2295 / 5526817	432	42685
167	C-C1	259	29. Normal	Rezidans	3171 / 5526817	432	42686
168	C-C1	262	30. Normal	Rezidans	3181 / 5526817	432	42689
169	C-C1	263	30. Normal	Rezidans	3428 / 5526817	432	42690
170	C-C1	264	30. Normal	Rezidans	3018 / 5526817	432	42691
171	C-C1	265	30. Normal	Rezidans	2295 / 5526817	432	42692
172	C-C1	266	30. Normal	Rezidans	3171 / 5526817	432	42693
173	C-C1	267	30. Normal	Rezidans	2058 / 5526817	432	42694
174	D-D1	14	1. Normal	Rezidans	3175 / 5526817	433	42729
175	D-D1	53	6. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	433	42768
176	D-D1	62	7. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	433	42777
177	D-D1	71	8. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	433	42786
178	D-D1	77	8. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	433	42792
179	D-D1	80	9. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	433	42795
180	D-D1	85	9. Normal	Rezidans	4581 / 5526817	433	42800
181	D-D1	86	9. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	433	42801
182	D-D1	89	10. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	433	42804
183	D-D1	95	10. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	433	42810
184	D-D1	98	11. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	433	42813
185	D-D1	104	11. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	434	42819
186	D-D1	107	12. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	434	42822
187	D-D1	112	12. Normal	Rezidans	4581 / 5526817	434	42827
188	D-D1	113	12. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	434	42828
189	D-D1	116	13. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	434	42831
190	D-D1	122	13. Normal	Rezidans	3458 / 5526817	434	42837

191	D-D1	125	14. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	434	42840
192	D-D1	133	15. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	434	42848
193	D-D1	138	15. Normal	Rezidans	4581 / 5526817	434	42853
194	D-D1	142	16. Normal	Rezidans	3423 / 5526817	434	42857
195	D-D1	147	16. Normal	Rezidans	4581 / 5526817	434	42862
196	D-D1	151	17. Normal	Rezidans	3398 / 5526817	434	42866
197	D-D1	152	17. Normal	Rezidans	3658 / 5526817	434	42867
198	D-D1	156	17. Normal	Rezidans	4572 / 5526817	434	42871
199	D-D1	157	17. Normal	Rezidans	3433 / 5526817	434	42872
200	D-D1	160	18. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	434	42875
201	D-D1	161	18. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42876
202	D-D1	165	18. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	434	42880
203	D-D1	166	18. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	434	42881
204	D-D1	169	19. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	434	42884
205	D-D1	170	19. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42885
206	D-D1	174	19. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	434	42889
207	D-D1	175	19. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	434	42890
208	D-D1	178	20. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	434	42893
209	D-D1	179	20. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42894
210	D-D1	183	20. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	434	42898
211	D-D1	184	20. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	434	42899
212	D-D1	187	21. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	434	42902
213	D-D1	188	21. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42903
214	D-D1	189	21. Normal	Rezidans	2987 / 5526817	434	42904
215	D-D1	192	21. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	434	42907
216	D-D1	193	21. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	434	42908
217	D-D1	196	22. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	434	42911
218	D-D1	197	22. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	434	42912
219	D-D1	198	22. Normal	Rezidans	2987 / 5526817	434	42913
220	D-D1	201	22. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42916
221	D-D1	202	22. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	435	42917
222	D-D1	205	23. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	435	42920
223	D-D1	206	23. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	435	42921
224	D-D1	210	23. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42925
225	D-D1	214	24. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	435	42929
226	D-D1	215	24. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	435	42930
227	D-D1	216	24. Normal	Rezidans	2987 / 5526817	435	42931
228	D-D1	217	24. Normal	Rezidans	2279 / 5526817	435	42932
229	D-D1	218	24. Normal	Rezidans	2279 / 5526817	435	42933
230	D-D1	219	24. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42934
231	D-D1	223	25. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	435	42938
232	D-D1	224	25. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	435	42939
233	D-D1	225	25. Normal	Rezidans	2987 / 5526817	435	42940
234	D-D1	226	25. Normal	Rezidans	2279 / 5526817	435	42941

235	D-D1	227	25. Normal	Rezidans	2279 / 5526817	435	42942
236	D-D1	228	25. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42943
237	D-D1	232	26. Normal	Rezidans	3148 / 5526817	435	42947
238	D-D1	233	26. Normal	Rezidans	3397 / 5526817	435	42948
239	D-D1	234	26. Normal	Rezidans	2987 / 5526817	435	42949
240	D-D1	235	26. Normal	Rezidans	2279 / 5526817	435	42950
241	D-D1	236	26. Normal	Rezidans	2279 / 5526817	435	42951
242	D-D1	237	26. Normal	Rezidans	4300 / 5526817	435	42952
243	D-D1	238	26. Normal	Rezidans	3167 / 5526817	435	42953
244	E	1	2. Bodrum	Dükkan	1985 / 5526817	435	42976
245	E	2	1. Bodrum	Dükkan	2657 / 5526817	435	42977
246	E	3	1. Bodrum	Dükkan	3308 / 5526817	435	42978
247	E	4	1. Bodrum	Dükkan	1306 / 5526817	435	42979
248	E	5	1. Bodrum	Dükkan	3549 / 5526817	435	42980
249	E	6	1. Bodrum	Dükkan	3444 / 5526817	435	42981
250	E	7	1. Bodrum	Dükkan	479 / 5526817	435	42982
251	E	8	1. Bodrum	Dükkan	5997 / 5526817	435	42983
252	E	9	1. Bodrum	Dükkan	4381 / 5526817	435	42984
253	E	10	1. Bodrum	Dükkan	3869 / 5526817	435	42985
254	E	11	1. Bodrum	Dükkan	2621 / 5526817	435	42986
255	E	12	1. Bodrum	Dükkan	4987 / 5526817	435	42987
256	E	13	1. Bodrum	Dükkan	4930 / 5526817	435	42988
257	E	14	1. Bodrum	Dükkan	88743 / 5526817	435	42989
258	E	15	1. Bodrum	Dükkan	82790 / 5526817	435	42990
259	E	16	1. Bodrum	Dükkan	16448 / 5526817	435	42991
260	E	17	1. Bodrum	Dükkan	9326 / 5526817	435	42992
261	E	18	1. Bodrum	Dükkan	6901 / 5526817	435	42993
262	E	19	1. Bodrum	Dükkan	5004 / 5526817	435	42994
263	E	20	1. Bodrum	Dükkan	7200 / 5526817	435	42995
264	E	21	1. Bodrum	Dükkan	29318 / 5526817	435	42996
265	E	22	1. Bodrum	Dükkan	23283 / 5526817	435	42997
266	E	23	1. Bodrum	Dükkan	28568 / 5526817	435	42998
267	E	24	1. Bodrum	Dükkan	4217 / 5526817	435	42999
268	E	25	1. Bodrum	Dükkan	3292 / 5526817	435	43000
269	E	26	1. Bodrum	Dükkan	3492 / 5526817	435	43001
270	E	27	1. Bodrum	Dükkan	21096 / 5526817	435	43002
271	E	28	1. Bodrum	Dükkan	8455 / 5526817	435	43003
272	E	29	1. Bodrum	Dükkan	1906 / 5526817	435	43004
273	E	30	1. Bodrum	Dükkan	1634 / 5526817	435	43005
274	E	31	1. Bodrum	Dükkan	3477 / 5526817	435	43006
275	E	32	1. Bodrum	Dükkan	4009 / 5526817	435	43007
276	E	33	1. Bodrum	Dükkan	2714 / 5526817	435	43008
277	E	34	1. Bodrum	Dükkan	2389 / 5526817	435	43009
278	E	35	1. Bodrum	Dükkan	2415 / 5526817	435	43010

279	E	36	1. Bodrum	Dükkan	4016 / 5526817	435	43011
280	E	37	1. Bodrum	Dükkan	3508 / 5526817	435	43012
281	E	38	1. Bodrum	Dükkan	3047 / 5526817	435	43013
282	E	39	1. Bodrum	Dükkan	3497 / 5526817	436	43014
283	E	40	1. Bodrum	Dükkan	1569 / 5526817	436	43015
284	E	41	1. Bodrum	Dükkan	1429 / 5526817	436	43016
285	E	42	1. Bodrum	Dükkan	1901 / 5526817	436	43017
286	E	43	1. Bodrum	Dükkan	2814 / 5526817	436	43018
287	E	44	1. Bodrum	Dükkan	2085 / 5526817	436	43019
288	E	45	1. Bodrum	Dükkan	2662 / 5526817	436	43020
289	E	46	1. Bodrum	Dükkan	2089 / 5526817	436	43021
290	E	47	1. Bodrum	Dükkan	1486 / 5526817	436	43022
291	E	48	1. Bodrum	Dükkan	2029 / 5526817	436	43023
292	E	49	1. Bodrum	Dükkan	2530 / 5526817	436	43024
293	E	50	1. Bodrum	Dükkan	1509 / 5526817	436	43025
294	E	51	1. Bodrum	Dükkan	2017 / 5526817	436	43026
295	E	52	1. Bodrum	Dükkan	1429 / 5526817	436	43027
296	E	53	1. Bodrum	Dükkan	1429 / 5526817	436	43028
297	E	54	1. Bodrum	Dükkan	1901 / 5526817	436	43029
298	E	55	1. Bodrum	Dükkan	2813 / 5526817	436	43030
299	E	56	1. Bodrum	Dükkan	2085 / 5526817	436	43031
300	E	57	1. Bodrum	Dükkan	2662 / 5526817	436	43032
301	E	58	1. Bodrum	Dükkan	2088 / 5526817	436	43033
302	E	59	1. Bodrum	Dükkan	1486 / 5526817	436	43034
303	E	60	1. Bodrum	Dükkan	2029 / 5526817	436	43035
304	E	61	1. Bodrum	Dükkan	2530 / 5526817	436	43036
305	E	62	1. Bodrum	Dükkan	2394 / 5526817	436	43037
306	E	63	1. Bodrum	Dükkan	2017 / 5526817	436	43038
307	E	64	1. Bodrum	Dükkan	1429 / 5526817	436	43039
308	E	65	1. Bodrum	Dükkan	5769 / 5526817	436	43040
309	E	66	1. Bodrum	Dükkan	4507 / 5526817	436	43041
310	E	67	1. Bodrum	Dükkan	37684 / 5526817	436	43042
311	E	68	1. Bodrum	Dükkan	4767 / 5526817	436	43043
312	E	69	1. Bodrum	Dükkan	4122 / 5526817	436	43044
313	E	70	1. Bodrum	Dükkan	5656 / 5526817	436	43045
314	E	71	1. Bodrum	Dükkan	5974 / 5526817	436	43046
315	E	72	1. Bodrum	Dükkan	5018 / 5526817	436	43047
316	E	73	1. Bodrum	Dükkan	19498 / 5526817	436	43048
317	E	74	1. Bodrum	Dükkan	11445 / 5526817	436	43049
318	E	75	1. Bodrum	Dükkan	9864 / 5526817	436	43050
319	E	76	1. Bodrum	Dükkan	4040 / 5526817	436	43051
320	E	77	1. Bodrum	Dükkan	6757 / 5526817	436	43052
321	E	78	1. Bodrum	Dükkan	12337 / 5526817	436	43053
322	E	79	1. Bodrum	Dükkan	9795 / 5526817	436	43054

323	E	80	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	3397 / 5526817	436	43055
324	E	81	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	2425 / 5526817	436	43056
325	E	82	1. Bodrum	Dükkan	6608 / 5526817	436	43057
326	E	83	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	3146 / 5526817	436	43058
327	E	84	Zemin	Dükkan	13859 / 5526817	436	43059
328	E	85	Zemin	Dükkan	3380 / 5526817	436	43060
329	E	86	Zemin	Dükkan	7634 / 5526817	436	43061
330	E	87	1. Normal	Dükkan	16598 / 5526817	436	43062
331	F	37	6. Normal	Rezidans	5460 / 5526817	436	43099
332	F	38	6. Normal	Rezidans	3392 / 5526817	436	43100
333	F	39	6. Normal	Rezidans	3392 / 5526817	436	43101
334	F	40	6. Normal	Rezidans	3731 / 5526817	436	43102
335	F	42	6. Normal	Rezidans	4566 / 5526817	436	43104
336	G	34	5. Normal	Rezidans	3732 / 5526817	437	43138
337	G	38	6. Normal	Rezidans	3392 / 5526817	437	43142
338	G	39	6. Normal	Rezidans	3392 / 5526817	437	43143
339	G	40	6. Normal	Rezidans	3731 / 5526817	437	43144
340	G	41	6. Normal	Rezidans	3741 / 5526817	437	43145
341	H	176	14. Normal	Rezidans	2287 / 5526817	439	43322
342	H	182	15. Normal	Rezidans	2289 / 5526817	439	43328
343	H	188	15. Normal	Rezidans	2287 / 5526817	439	43334
344	H	194	16. Normal	Rezidans	2289 / 5526817	439	43340
345	H	197	16. Normal	Rezidans	2287 / 5526817	439	43343
346	H	203	17. Normal	Rezidans	2283 / 5526817	439	43349
347	H	211	18. Normal	Rezidans	2283 / 5526817	439	43357
348	H	216	18. Normal	Rezidans	2287 / 5526817	439	43362
349	J	1	Zemin	Ofis ve İşyeri	4542 / 5526817	439	43365
350	J	2	Zemin	Ofis ve İşyeri	11466 / 5526817	439	43366
351	J	3	Zemin	Ofis ve İşyeri	7719 / 5526817	439	43367
352	J	4	Zemin	Ofis ve İşyeri	7305 / 5526817	439	43368
353	J	5	Zemin	Ofis ve İşyeri	6930 / 5526817	439	43369
354	J	6	Zemin	Ofis ve İşyeri	6588 / 5526817	439	43370
355	J	7	Zemin	Ofis ve İşyeri	11178 / 5526817	439	43371
356	J	8	Zemin	Ofis ve İşyeri	5484 / 5526817	439	43372
357	J	53	8. Normal	Ofis ve İşyeri	4162 / 5526817	440	43417
358	J	54	8. Normal	Ofis ve İşyeri	6968 / 5526817	440	43418
359	J	55	8. Normal	Ofis ve İşyeri	5331 / 5526817	440	43419
360	J	57	8. Normal	Ofis ve İşyeri	6661 / 5526817	440	43421
361	J	75	12. Normal	Ofis ve İşyeri	4170 / 5526817	440	43439
362	J	76	12. Normal	Ofis ve İşyeri	6978 / 5526817	440	43440
363	J	77	12. Normal	Ofis ve İşyeri	5204 / 5526817	440	43441
364	J	78	12. Normal	Ofis ve İşyeri	5216 / 5526817	440	43442

365	J	79	12. Normal	Ofis ve İşyeri	6661 / 5526817	440	43443
366	J	80	12. Normal	Ofis ve İşyeri	3945 / 5526817	440	43444
367	J	81	13. Normal	Ofis ve İşyeri	4170 / 5526817	440	43445
368	J	82	13. Normal	Ofis ve İşyeri	6978 / 5526817	440	43446
369	J	83	13. Normal	Ofis ve İşyeri	5204 / 5526817	440	43447
370	J	84	13. Normal	Ofis ve İşyeri	5216 / 5526817	440	43448
371	J	85	13. Normal	Ofis ve İşyeri	6661 / 5526817	440	43449
372	J	86	13. Normal	Ofis ve İşyeri	3945 / 5526817	440	43450
373	K	1	Zemin	Rezidans	2180 / 5526817	440	43483
374	K	2	Zemin	Rezidans	2937 / 5526817	440	43484
375	K	3	Zemin	Rezidans	2206 / 5526817	440	43485
376	K	4	Zemin	Rezidans	2206 / 5526817	440	43486
377	K	5	Zemin	Rezidans	2206 / 5526817	440	43487
378	K	6	Zemin	Rezidans	3026 / 5526817	440	43488
379	K	7	Zemin	Rezidans	2280 / 5526817	440	43489
380	K	8	Zemin	Rezidans	2894 / 5526817	440	43490
381	K	9	Zemin	Rezidans	2072 / 5526817	440	43491
382	K	10	Zemin	Rezidans	2066 / 5526817	440	43492
383	K	11	Zemin	Rezidans	2525 / 5526817	440	43493
384	K	12	1. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	440	43494
385	K	13	1. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	440	43495
386	K	14	1. Normal	Rezidans	2024 / 5526817	440	43496
387	K	15	1. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	440	43497
388	K	16	1. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	440	43498
389	K	17	1. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	440	43499
390	K	18	1. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	440	43500
391	K	19	1. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	440	43501
392	K	20	1. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	440	43502
393	K	21	1. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	440	43503
394	K	22	1. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	440	43504
395	K	23	1. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	440	43505
396	K	24	2. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	440	43506
397	K	25	2. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	440	43507
398	K	26	2. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	440	43508
399	K	27	2. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43509
400	K	28	2. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	441	43510
401	K	29	2. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	441	43511
402	K	30	2. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	441	43512
403	K	31	2. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43513
404	K	32	2. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43514
405	K	33	2. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43515
406	K	34	2. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	441	43516
407	K	35	2. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	441	43517
408	K	36	3. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	441	43518

409	K	37	3. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43519
410	K	38	3. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43520
411	K	39	3. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43521
412	K	40	3. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	441	43522
413	K	41	3. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	441	43523
414	K	42	3. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	441	43524
415	K	43	3. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43525
416	K	44	3. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43526
417	K	45	3. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43527
418	K	46	3. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	441	43528
419	K	47	3. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	441	43529
420	K	48	4. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	441	43530
421	K	49	4. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43531
422	K	50	4. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43532
423	K	51	4. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43533
424	K	52	4. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	441	43534
425	K	53	4. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	441	43535
426	K	54	4. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	441	43536
427	K	55	4. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43537
428	K	56	4. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43538
429	K	57	4. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43539
430	K	58	4. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	441	43540
431	K	59	4. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	441	43541
432	K	60	5. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	441	43542
433	K	61	5. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43543
434	K	62	5. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43544
435	K	63	5. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43545
436	K	64	5. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	441	43546
437	K	65	5. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	441	43547
438	K	66	5. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	441	43548
439	K	67	5. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43549
440	K	68	5. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43550
441	K	69	5. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43551
442	K	70	5. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	441	43552
443	K	71	5. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	441	43553
444	K	72	6. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	441	43554
445	K	73	6. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43555
446	K	74	6. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43556
447	K	75	6. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43557
448	K	76	6. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	441	43558
449	K	77	6. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	441	43559
450	K	78	6. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	441	43560
451	K	79	6. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43561
452	K	80	6. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43562

453	K	81	6. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43563
454	K	82	6. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	441	43564
455	K	83	6. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	441	43565
456	K	84	7. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	441	43566
457	K	85	7. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43567
458	K	86	7. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43568
459	K	87	7. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43569
460	K	88	7. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	441	43570
461	K	89	7. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	441	43571
462	K	90	7. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	441	43572
463	K	91	7. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43573
464	K	92	7. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43574
465	K	93	7. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43575
466	K	94	7. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	441	43576
467	K	95	7. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	441	43577
468	K	96	8. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	441	43578
469	K	97	8. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43579
470	K	98	8. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43580
471	K	99	8. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43581
472	K	100	8. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	441	43582
473	K	101	8. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	441	43583
474	K	102	8. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	441	43584
475	K	103	8. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43585
476	K	104	8. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43586
477	K	105	8. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43587
478	K	106	8. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	441	43588
479	K	107	8. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	441	43589
480	K	108	9. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	441	43590
481	K	109	9. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43591
482	K	110	9. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43592
483	K	111	9. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43593
484	K	112	9. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	441	43594
485	K	113	9. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	441	43595
486	K	114	9. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	441	43596
487	K	115	9. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43597
488	K	116	9. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43598
489	K	117	9. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43599
490	K	118	9. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	441	43600
491	K	119	9. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	441	43601
492	K	120	10. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	441	43602
493	K	121	10. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43603
494	K	122	10. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43604
495	K	123	10. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	441	43605
496	K	124	10. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	441	43606

497	K	125	10. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	441	43607
498	K	126	10. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	442	43608
499	K	127	10. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43609
500	K	128	10. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43610
501	K	129	10. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43611
502	K	130	10. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	442	43612
503	K	131	10. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	442	43613
504	K	132	11. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	442	43614
505	K	133	11. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43615
506	K	134	11. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43616
507	K	135	11. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43617
508	K	136	11. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	442	43618
509	K	137	11. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	442	43619
510	K	138	11. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	442	43620
511	K	139	11. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43621
512	K	140	11. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43622
513	K	141	11. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43623
514	K	142	11. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	442	43624
515	K	143	11. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	442	43625
516	K	144	12. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	442	43626
517	K	145	12. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43627
518	K	146	12. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43628
519	K	147	12. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43629
520	K	148	12. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	442	43630
521	K	149	12. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	442	43631
522	K	150	12. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	442	43632
523	K	151	12. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43633
524	K	152	12. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43634
525	K	153	12. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43635
526	K	154	12. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	442	43636
527	K	155	13. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	442	43637
528	K	156	13. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43638
529	K	157	13. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43639
530	K	158	13. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43640
531	K	159	13. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	442	43641
532	K	160	13. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	442	43642
533	K	161	13. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	442	43643
534	K	162	13. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43644
535	K	163	13. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43645
536	K	164	13. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43646
537	K	165	13. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	442	43647
538	K	166	13. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	442	43648
539	K	167	14. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	442	43649
540	K	168	14. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43650

541	K	169	14. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43651
542	K	170	14. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43652
543	K	171	14. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	442	43653
544	K	172	14. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	442	43654
545	K	173	14. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	442	43655
546	K	174	14. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43656
547	K	175	14. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43657
548	K	176	14. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43658
549	K	177	14. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	442	43659
550	K	178	14. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	442	43660
551	K	179	15. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	442	43661
552	K	180	15. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43662
553	K	181	15. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43663
554	K	182	15. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43664
555	K	183	15. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	442	43665
556	K	184	15. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	442	43666
557	K	185	15. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	442	43667
558	K	186	15. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43668
559	K	187	15. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43669
560	K	188	15. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43670
561	K	189	15. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	442	43671
562	K	190	15. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	442	43672
563	K	191	16. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	442	43673
564	K	192	16. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43674
565	K	193	16. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43675
566	K	194	16. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43676
567	K	195	16. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	442	43677
568	K	196	16. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	442	43678
569	K	197	16. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	442	43679
570	K	198	16. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43680
571	K	199	16. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43681
572	K	200	16. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43682
573	K	201	16. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	442	43683
574	K	202	16. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	442	43684
575	K	203	17. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	442	43685
576	K	204	17. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43686
577	K	205	17. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43687
578	K	206	17. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43688
579	K	207	17. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	442	43689
580	K	208	17. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	442	43690
581	K	209	17. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	442	43691
582	K	210	17. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43692
583	K	211	17. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43693
584	K	212	17. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43694

585	K	213	17. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	442	43695
586	K	214	17. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	442	43696
587	K	215	18. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	442	43697
588	K	216	18. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43698
589	K	217	18. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43699
590	K	218	18. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43700
591	K	219	18. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	442	43701
592	K	220	18. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	442	43702
593	K	221	18. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	442	43703
594	K	222	18. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43704
595	K	223	18. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43705
596	K	224	18. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	442	43706
597	K	225	18. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	443	43707
598	K	226	18. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	443	43708
599	K	227	19. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	443	43709
600	K	228	19. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43710
601	K	229	19. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43711
602	K	230	19. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43712
603	K	231	19. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	443	43713
604	K	232	19. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	443	43714
605	K	233	19. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	443	43715
606	K	234	19. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43716
607	K	235	19. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43717
608	K	236	19. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43718
609	K	237	19. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	443	43719
610	K	238	19. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	443	43720
611	K	239	20. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	443	43721
612	K	240	20. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43722
613	K	241	20. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43723
614	K	242	20. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43724
615	K	243	20. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	443	43725
616	K	244	20. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	443	43726
617	K	245	20. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	443	43727
618	K	246	20. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43728
619	K	247	20. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43729
620	K	248	20. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43730
621	K	249	20. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	443	43731
622	K	250	20. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	443	43732
623	K	251	21. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	443	43733
624	K	252	21. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43734
625	K	253	21. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43735
626	K	254	21. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43736
627	K	255	21. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	443	43737
628	K	256	21. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	443	43738

629	K	257	21. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	443	43739
630	K	258	21. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43740
631	K	259	21. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43741
632	K	260	21. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43742
633	K	261	21. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	443	43743
634	K	262	21. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	443	43744
635	K	263	22. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	443	43745
636	K	264	22. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43746
637	K	265	22. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43747
638	K	266	22. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43748
639	K	267	22. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	443	43749
640	K	268	22. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	443	43750
641	K	269	22. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	443	43751
642	K	270	22. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43752
643	K	271	22. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43753
644	K	272	22. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43754
645	K	273	22. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	443	43755
646	K	274	22. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	443	43756
647	K	275	23. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	443	43757
648	K	276	23. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43758
649	K	277	23. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43759
650	K	278	23. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43760
651	K	279	23. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	443	43761
652	K	280	23. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	443	43762
653	K	281	23. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	443	43763
654	K	282	23. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43764
655	K	283	23. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43765
656	K	284	23. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43766
657	K	285	23. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	443	43767
658	K	286	23. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	443	43768
659	K	287	24. Normal	Rezidans	2500 / 5526817	443	43769
660	K	288	24. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43770
661	K	289	24. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43771
662	K	290	24. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43772
663	K	291	24. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	443	43773
664	K	292	24. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	443	43774
665	K	293	24. Normal	Rezidans	2556 / 5526817	443	43775
666	K	294	24. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43776
667	K	295	24. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43777
668	K	296	24. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43778
669	K	297	24. Normal	Rezidans	2554 / 5526817	443	43779
670	K	298	24. Normal	Rezidans	2065 / 5526817	443	43780
671	K	299	25. Normal	Rezidans	2514 / 5526817	443	43781
672	K	300	25. Normal	Rezidans	2401 / 5526817	443	43782

673	K	301	25. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43783
674	K	302	25. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43784
675	K	303	25. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43785
676	K	304	25. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	443	43786
677	K	305	25. Normal	Rezidans	2316 / 5526817	443	43787
678	K	306	26. Normal	Rezidans	2189 / 5526817	443	43788
679	K	307	26. Normal	Rezidans	2401 / 5526817	443	43789
680	K	308	26. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43790
681	K	309	26. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43791
682	K	310	26. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43792
683	K	311	26. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	443	43793
684	K	312	26. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	443	43794
685	K	313	27. Normal	Rezidans	2189 / 5526817	443	43795
686	K	314	27. Normal	Rezidans	2401 / 5526817	443	43796
687	K	315	27. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43797
688	K	316	27. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43798
689	K	317	27. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43799
690	K	318	27. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	443	43800
691	K	319	27. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	443	43801
692	K	320	28. Normal	Rezidans	2189 / 5526817	443	43802
693	K	321	28. Normal	Rezidans	2401 / 5526817	443	43803
694	K	322	28. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43804
695	K	323	28. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	443	43805
696	K	324	28. Normal	Rezidans	2030 / 5526817	444	43806
697	K	325	28. Normal	Rezidans	2499 / 5526817	444	43807
698	K	326	28. Normal	Rezidans	2067 / 5526817	444	43808

(*) 03.12.2018 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden değerlemeye konu taşınmazlara örnek teşkil etmesi için temin edilen A-A2 Blok, 78 no'lu bağımsız bölüme ait "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre, taşınmazların mahallesi 15 Temmuz olarak değiştirilmiştir.

(**) Taşınmazlarda kat mülkiyetine geçilmiştir.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 22.11.2018 tarihli "Takyidat" yazısına ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan taşınmazlara örnek teşkil etmesi için temin edilen A-A2 Blok, 78 no'lu bağımsız bölüme ait 03 Aralık 2018 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken)

- o Yönetim Planı: 18.05.2017 tarihli. (26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile)

- o Yönetim Planı Değişikliği: 13.03.2018 tarihli. (22.03.2018 tarih ve 6625 yev. no ile)
- o Yönetim Planı Değişikliği: 01.01.2002 tarihli. (09.04.2018 tarih ve 8067 yev. no ile)

Serhler Bölümü: (*)

(Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken)

- o T.E.K. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıllığı 1,-TL'den 29,25 m²'lik kısımda 31612 no'lu trafo merkezi ve 211 m²'lik kısımda geçiş yeri için kira şerhi. (05.05.1992 tarih ve 3826 yevmiye no ile)
- o T.E.K. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıllığı 1,-TL'den, 60 m²'lik kısımda 31836 no'lu trafo merkezi ve 769,88 m²'lik kısımda geçiş yeri için kira şerhi. (15.09.1992 tarih ve 8483 yevmiye no ile)
- o Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yıllığı 1,-TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi. (16.06.2015 tarih ve 14902 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü: ()**

(Rapor ekinde sunulan Bağcılar Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 22.11.2018 tarihli toplamda 15 sayfalık "Takyidat" yazısında İlgili taşınmazlar belirtilmiştir.)

- o Akbank T.A.Ş. lehine 1. dereceden 270.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi bulunmaktadır. (29.03.2016 tarih ve 7619 yevmiye no ile)
- (*) İlgili irtifak hakkı TEK Kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak taşınmazların devrine ve değerlerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.
- (**) Rehinler bölümünde bulunan ipotek, parsel üzerine inşa edilmiş olan Nuroi Park Projesi inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı)

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

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

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

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

Bağcılar Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve 12.11.2008 tarih ve 99368494-310.05-E.1884476 sayılı imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmazların 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda (PH) "Prestij Hizmet Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	PLAN FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTI
3153	14	Prestij Hizmet Alanı	- KAKS (E): 2,00 - TAKS: Zemin Katta Maksimum:0,50 Normal katta Maksimum:0,40

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.

Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade eder.

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m²'si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,

d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

1/1000 Ölçekli Plan Örneği



3.3.1 Bağcılar Belediyesi ve Bağcılar Tapu Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 29.12.2016 tarih ve 1198989 numaralı mimari proje incelenmiştir.

Taşınmazlar kat, kattaki konum alan ve mimari olarak projesiyle uyumludur.

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların konumlandığı bloklara ait yapılan incelemelerde aşağıda yer alan yeni yapı ruhsatları tabloda sunulmuştur.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
04.07.2013 - 245353	A	288	21.742,16	9.154,46	30.896,62
	B	44	6.765,17	1.335,06	8.100,23
	C	288	21.650,13	9.233,16	30.883,29
	D	260	19.588,20	8.344,28	27.932,48
	E	151	22.015,86	98.954,30	120.970,16
	F	42	5.243,17	955,66	6.198,83
	G	42	5.112,95	1.085,88	6.198,83
	H	154	7.776,33	2.582,89	10.359,22
	J	103	12.227,92	7.156,30	19.384,22
	K	1	10.430,28	1.490,26	11.920,54
TOPLAM		1.373	132.552,17	140.292,25	272.844,42

Proje bünyesinde yer alan tüm bloklar için 2014 yılı içerisinde aşağıda belirtilen tadilat ruhsatları alınmıştır.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
26.05.2014 - 401959	A	288	20.157,35	10.881,24	31.038,59
	B	48	6.531,56	2.383,16	8.914,72
	C	288	20.157,35	10.881,24	31.038,59
	D	260	18.087,60	9.981,67	28.069,27
	E	80	21.671,69	127.488,63	149.160,32
	F	42	3.827,12	2.410,98	6.238,10
	G	42	3.827,12	2.410,98	6.238,10
	H	218	10.733,89	4.343,78	15.077,67
	J	119	11.183,14	7.975,43	19.158,57
	K	326	16.883,86	9.575,91	26.459,77
TOPLAM		1.711	133.060,68	188.333,02	321.393,70

Daha sonra proje bünyesinde yer alan tüm bloklar için 2016 yılı içerisinde aşağıda belirtilen tadilat ruhsatları alınmıştır.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
21.06.2016 - 1035322	A	288	19.810,81	11.175,96	30.986,77
	B	48	6.659,44	2.255,28	8.914,72
	C	288	19.769,22	11.217,86	30.987,08
	D	260	17.977,50	10.054,86	28.032,36
	E	87	22.614,56	127.912,65	150.527,21
	F	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
	G	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
	H	218	9.575,86	5.574,24	15.150,10
	J	118	11.690,86	7.900,88	19.591,74
	K	326	16.779,87	9.679,90	26.459,77
TOPLAM		1.717	133.545,60	189.569,57	323.115,17

Son olarak proje bünyesinde yer alan tüm bloklar için 2016 yılı aralık ayında aşağıda belirtilen tadilat ruhsatları alınmıştır.

RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
29.12.2016 - 1198989	A	288	19.808,64	11.175,96	30.984,60
	B	48	6.659,04	2.255,28	8.914,32
	C	288	19.768,32	11.217,86	30.986,18
	D	260	17.976,40	10.054,86	28.031,26
	E	87	23.052,53	127.912,65	150.965,18
	F	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
	G	42	4.333,56	1.898,97	6.232,53
	H	218	9.574,56	5.574,24	15.148,80
	J	118	11.690,26	7.900,88	19.591,14
	K	326	16.779,22	9.679,90	26.459,12
TOPLAM		1.717	133.976,27	189.569,57	323.545,84

Taşınmazlar için yukarıda belirtilen son tadilat ruhsatına istinaden 2017 yılında aşağıda belirtilen yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ VE NO'SU	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	KONUT/OFİS/ DÜKKÂN ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
10.02.2017 - 1206610	A	288	19.808,64	11.175,96	30.984,60
	B	48	6.659,04	2.255,28	8.914,32
	C	288	19.768,32	11.217,86	30.986,18
	D	260	17.976,40	10.054,86	28.031,26
	E	87	23.052,53	127.912,65	150.965,18
	F	42	4.333,74	1.898,97	6.232,71
	G	42	4.333,56	1.898,97	6.232,53
	H	218	9.574,56	5.574,24	15.148,80
	J	118	11.690,26	7.900,88	19.591,14
	K	326	16.779,22	9.679,90	26.459,12
TOPLAM		1.717	133.976,27	189.569,57	323.545,84

- Bağcılar Tapu Müdürlüğü arşivinde incelen kat İrtifakına esas mimari proje Bağcılar Belediye arşivinde de incelenmiştir.
- Taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz nitelikte herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlara Sistem Yapı Denetim Limited Şirketi firması tarafından yapı denetim hizmeti verilmiştir. Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup yapı denetimle bir ilişkisi kalmamıştır.

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

İlgili mevzuat uyarınca 3153 ada 14 no'lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümler için gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişiklikler belirlenmiştir.

- Taşınmazlar için 19.08.2016 tarih ve 19781 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.
- Daha sonra kat irtifakı 18.05.2017 tarih ve 11818 yevmiye no ile terkin edilip ana gayrimenkul niteliği "Arsa"ya dönüştürülmüştür.
- Ana gayrimenkulün "Arsa" niteliği; 18.05.2017 tarih ve 11904 yevmiye no ile belediye ve mücavir alanlarda cins değişikliği işlemi ile "A Blok 34 Katlı, B Blok 15 Katlı, C Blok 34 Katlı, D Blok 30 Katlı, E Blok 6 Katlı, F Blok 11 Katlı, G Blok 11 Katlı, H Blok 23 Katlı, J Blok 24 Katlı, K Blok 33 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası"na dönüştürülmüştür.
- Son olarak; 26.05.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile taşınmazlarda kat mülkiyeti kurulmuştur.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 12.11.2008 tarih ve 99368494-310.05-E.1884476 sayılı imar durum yazısına göre;

Rapor konusu taşınmazlar 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda (PH) "Prestij Hizmet Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiş olup, son 3 yıl içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumlarında herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi, Gülbahar Caddesi üzerinde, 41, 43 ve 45 kapı no'lu yerde konumlu Nuroi Park bünyesinde bulunan 698 adet bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazlardan, A Blok'ta 63 adet konut, B Blok'ta 17 adet konut, C Blok'ta 93 adet konut, D Blok'ta 70 ade konut, E Blok'ta 87 adet dükkân, F Blok'ta 5 adet konut, G Blok'ta 5 adet konut, H Blok'ta 8 adet konut, J Blok'ta 24 adet Ofis ve İşyeri, K Blok'ta 326 adet konut olmak üzere 587 tanesi konut, 24 tanesi ofis, 87 tanesi ise dükkândır.

Taşınmazlara ulaşım; ana ulaşım aksı üzerinde olduklarından özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, Basın Ekspres Yolu'na paralel uzanan, Bağcılar ilçesinin 15 Temmuz Mahallesi'nde bulunan, Bahar Caddesi ile Gülbahar Caddesi arasında yer almaktadır.

Taşınmazlar; TEM Otoyolu ile D100 (E-5) Karayolu'na yakın mesafede konumlu olup, Basın Ekspres Yolu üzerinden rahatlıkla görülebilmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde benzer niteliklerde inşa edilmiş projeler yer almakta olup, aynı lokasyonda Mall Of İstanbul, 212 Alışveriş Merkezi, Kemerburgaz Üniversitesi, Polat Port Rezidans, Starcity Outlet Center, Holiday Inn İstanbul Otel, Ağaoğlu My Office 212 Projesi, G Plus Projesi, Nish İstanbul Projesi, Business Port İstanbul Projesi, IstWest Projesi ve Kuyumcukent bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbinin yüksek olması ve çevrenin ticari potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



4.2 TAŞINMAZLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık (Blok)
BİNA YAŞI	:	~ 2
BLOK SAYISI	:	10 (A, B, C, D, E, F, G, H, J, K)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)*	:	323.545,84 m ²
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut
TRAFO	:	Mevcut
PARATONER	:	Mevcut
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
HİDROFOR	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
KLİMA TESİSATI	:	Merkezi fan - coil sistemi mevcut
ISITMA SİSTEMİ	:	Mevcut
ASANSÖR	:	Mevcut
GÜVENLİK	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN İHBAR TES.	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut
DIŞ CEPHE	:	Dış cephe kaplama ve boyalı
ÇATI	:	Teras tipi çatı
OTOPARK	:	Açık ve kapalı otopark yeri mevcut

(*) Toplam inşaat alanı yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

4.3 BAĞCILAR NUROL PARK'IN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Söz konusu taşınmazlar 3153 ada 14 parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- Site bünyesinde; 8 adet konut bloğu, 1 adet ofis bloğu ve 1 adet dükkan bulduğu yer almaktadır. A, B, C, D, F, G, H ve K bloklar; konut bloğu, J Blok; ofis bloğu ve E Blok ise; dükkan bloğudur.
- Konut bloklarından; A, C ve D bloklar Tower Blok, F ve G bloklar; Loft Blok, H ve K Blok ise; Residence Blok olarak isimlendirilmiştir. B Blok'a isim verilmemiştir.
- Site bünyesinde; toplam 1.512 adet konut, 87 adet dükkan ve 118 adet ofis olmak üzere toplam 1.717 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Projenin toplam inşaat alanı **323.545,84 m²**'dir.
- A blok; 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır.
- B Blok; 3 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 15 katlıdır.
- C blok; 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır.
- D Blok; 3 bodrum, zemin ve 26 normal kat olmak üzere toplam 30 katlıdır.
- E Blok; 4 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 5 katlıdır.
- F ve G bloklar; 4 bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 11 katlıdır.
- H Blok; 4 bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplam 23 katlıdır.
- J Blok; 4 bodrum, zemin ve 19 normal kat olmak üzere toplam 24 katlıdır.
- K Blok; 4 bodrum, zemin ve 28 normal kat olmak üzere toplam 33 katlıdır.
- Blokların güney ve batı yönü olmak üzere 2 adet otopark girişi mevcuttur. 1+1 ve 2+1 tipi dairelerin 1'er araç, 3+1 ve 4+1 tipi dairelerin ise 2'şer adet otopark hakkı bulunmaktadır. Ticari alanların ise açık ve kapalı olmak üzere ayrı otoparkları bulunmaktadır.
- Gülbahar Caddesi cephesinden 2 adet yaya girişi bulunmaktadır. Bu girişlerde merdiven ve asansör de bulunmaktadır. Peyzaj alanlarında da restoran ve kafeler için ayrıca asansörler bulunmaktadır.
- Site bünyesinde; açık ve kapalı yüzme havuzu, güneşlenme terasları, süs havuzları, yürüme yolları, çocuk oyun parkları, spor merkezi, ticari üniteler, açık ve kapalı otopark alanları ve 24 saat özel güvenlik hizmeti bulunmaktadır.
- Sitenin; elektrik su ve kanalizasyonu şebekeden karşılanmakta olup, site bünyesinde; trafo, jeneratörler, su depoları, merkezi ısıtma sistemi, yangın söndürme tesisatları, güvenlik kameraları ve güvenlik personelleri bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin tüm iç mekan inşaat özellikleri rapor ekinde bulunan "Konut Blokları Mahal Listesi"nde yazmaktadır.

- o Değerlemeye konu taşınmazlardan, A Blok'ta 63 adet konut, B Blok'ta 17 adet konut, C Blok'ta 93 adet konut, D Blok'ta 70 adet konut, E Blok'ta 87 adet dükkân, F Blok'ta 5 adet konut, G Blok'ta 5 adet konut, H Blok'ta 8 adet konut, J Blok'ta 24 adet Ofis ve İşyeri, K Blok'ta 326 adet konuttur.
- o Değerlemeye konu taşınmazlardan 587 tanesi konut, 24 tanesi ofis, 87 tanesi ise dükkân olmak üzere toplamda 698 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- o Değerlemeye konu taşınmazların blok, kat, nitelik ve satışa esas brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIR A NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI / TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M ²)
1	A-A2	2	Zemin	Rezidans	2+1	121,81
2	A-A2	3	Zemin	Rezidans	1+1	78,55
3	A-A2	78	8. Normal	Rezidans	2+1	134,73
4	A-A2	87	9. Normal	Rezidans	2+1	134,73
5	A-A2	132	14. Normal	Rezidans	2+1	129,22
6	A-A2	141	15. Normal	Rezidans	2+1	127,05
7	A-A2	150	16. Normal	Rezidans	2+1	127,05
8	A-A2	158	17. Normal	Rezidans	2+1	134,73
9	A-A2	166	18. Normal	Rezidans	2+1	108,86
10	A-A2	175	19. Normal	Rezidans	2+1	108,86
11	A-A2	184	20. Normal	Rezidans	2+1	108,86
12	A-A2	186	20. Normal	Rezidans	2+1	119,56
13	A-A2	193	21. Normal	Rezidans	2+1	108,86
14	A-A2	194	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15
15	A-A2	195	21. Normal	Rezidans	2+1	119,56
16	A-A2	198	22. Normal	Rezidans	2+1	117,38
17	A-A2	200	22. Normal	Rezidans	1+1	83,04
18	A-A2	201	22. Normal	Rezidans	1+1	83,04
19	A-A2	202	22. Normal	Rezidans	2+1	108,86
20	A-A2	203	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15
21	A-A2	207	23. Normal	Rezidans	2+1	117,38
22	A-A2	208	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8
23	A-A2	209	23. Normal	Rezidans	1+1	83,04
24	A-A2	210	23. Normal	Rezidans	1+1	83,04
25	A-A2	211	23. Normal	Rezidans	2+1	108,86
26	A-A2	213	23. Normal	Rezidans	2+1	119,56
27	A-A2	218	24. Normal	Rezidans	1+1	83,04
28	A-A2	219	24. Normal	Rezidans	1+1	83,04
29	A-A2	220	24. Normal	Rezidans	2+1	108,86
30	A-A2	221	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15
31	A-A2	222	24. Normal	Rezidans	2+1	119,56
32	A-A2	225	25. Normal	Rezidans	2+1	117,38

33	A-A2	227	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04
34	A-A2	228	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04
35	A-A2	229	25. Normal	Rezidans	2+1	108,86
36	A-A2	231	25. Normal	Rezidans	2+1	119,56
37	A-A2	234	26. Normal	Rezidans	2+1	117,38
38	A-A2	235	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8
39	A-A2	236	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04
40	A-A2	237	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04
41	A-A2	238	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86
42	A-A2	239	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15
43	A-A2	240	26. Normal	Rezidans	2+1	119,56
44	A-A2	243	27. Normal	Rezidans	2+1	126,32
45	A-A2	244	27. Normal	Rezidans	1+1	88,02
46	A-A2	245	27. Normal	Rezidans	2+1	115,39
47	A-A2	246	27. Normal	Rezidans	2+1	134,66
48	A-A2	247	27. Normal	Rezidans	2+1	126,73
49	A-A2	250	28. Normal	Rezidans	2+1	126,32
50	A-A2	251	28. Normal	Rezidans	1+1	88,02
51	A-A2	252	28. Normal	Rezidans	2+1	115,39
52	A-A2	253	28. Normal	Rezidans	2+1	134,66
53	A-A2	254	28. Normal	Rezidans	2+1	126,73
54	A-A2	257	29. Normal	Rezidans	2+1	126,32
55	A-A2	258	29. Normal	Rezidans	1+1	88,02
56	A-A2	259	29. Normal	Rezidans	2+1	115,39
57	A-A2	260	29. Normal	Rezidans	2+1	134,66
58	A-A2	261	29. Normal	Rezidans	2+1	126,73
59	A-A2	264	30. Normal	Rezidans	2+1	126,32
60	A-A2	265	30. Normal	Rezidans	1+1	88,02
61	A-A2	266	30. Normal	Rezidans	2+1	115,39
62	A-A2	267	30. Normal	Rezidans	2+1	134,66
63	A-A2	268	30. Normal	Rezidans	2+1	126,73
64	B	5	1. Normal	Rezidans	3+1	163,96
65	B	8	1. Normal	Rezidans	3+1	163,96
66	B	9	2. Normal	Rezidans	3+1	163,96
67	B	12	2. Normal	Rezidans	3+1	163,96
68	B	13	3. Normal	Rezidans	3+1	163,96
69	B	16	3. Normal	Rezidans	3+1	163,96
70	B	17	4. Normal	Rezidans	3+1	163,96
71	B	21	5. Normal	Rezidans	3+1	163,96
72	B	25	6. Normal	Rezidans	3+1	163,96
73	B	28	6. Normal	Rezidans	3+1	163,96
74	B	29	7. Normal	Rezidans	3+1	163,96
75	B	33	8. Normal	Rezidans	3+1	163,96
76	B	40	9. Normal	Rezidans	3+1	163,96

77	B	41	10. Normal	Rezidans	3+1	163,96
78	B	44	10. Normal	Rezidans	3+1	163,96
79	B	45	11. Normal	Rezidans	3+1	163,96
80	B	48	11. Normal	Rezidans	3+1	163,96
81	C-C1	7	Zemin	Rezidans	2+1	122,03
82	C-C1	14	1. Normal	Rezidans	2+1	118,89
83	C-C1	59	6. Normal	Rezidans	2+1	127,55
84	C-C1	62	7. Normal	Rezidans	2+1	127,1
85	C-C1	99	11. Normal	Rezidans	2+1	134,65
86	C-C1	107	12. Normal	Rezidans	2+1	127,1
87	C-C1	108	12. Normal	Rezidans	2+1	134,65
88	C-C1	117	13. Normal	Rezidans	2+1	134,65
89	C-C1	122	13. Normal	Rezidans	2+1	127,55
90	C-C1	125	14. Normal	Rezidans	2+1	129,36
91	C-C1	130	14. Normal	Rezidans	3+1	173,61
92	C-C1	131	14. Normal	Rezidans	2+1	129,36
93	C-C1	133	15. Normal	Rezidans	2+1	127,1
94	C-C1	134	15. Normal	Rezidans	2+1	134,65
95	C-C1	138	15. Normal	Rezidans	3+1	170,62
96	C-C1	143	16. Normal	Rezidans	2+1	134,65
97	C-C1	148	16. Normal	Rezidans	2+1	127,55
98	C-C1	151	17. Normal	Rezidans	2+1	127,1
99	C-C1	152	17. Normal	Rezidans	2+1	134,65
100	C-C1	156	17. Normal	Rezidans	3+1	170,62
101	C-C1	157	17. Normal	Rezidans	2+1	127,55
102	C-C1	160	18. Normal	Rezidans	2+1	119,56
103	C-C1	161	18. Normal	Rezidans	2+1	127,15
104	C-C1	165	18. Normal	Rezidans	3+1	159,8
105	C-C1	166	18. Normal	Rezidans	2+1	117,38
106	C-C1	169	19. Normal	Rezidans	2+1	119,56
107	C-C1	170	19. Normal	Rezidans	2+1	127,15
108	C-C1	174	19. Normal	Rezidans	3+1	159,8
109	C-C1	178	20. Normal	Rezidans	2+1	119,56
110	C-C1	179	20. Normal	Rezidans	2+1	127,15
111	C-C1	183	20. Normal	Rezidans	3+1	159,8
112	C-C1	184	20. Normal	Rezidans	2+1	117,38
113	C-C1	187	21. Normal	Rezidans	2+1	119,56
114	C-C1	188	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15
115	C-C1	189	21. Normal	Rezidans	2+1	108,86
116	C-C1	190	21. Normal	Rezidans	1+1	83,04
117	C-C1	191	21. Normal	Rezidans	1+1	83,04
118	C-C1	192	21. Normal	Rezidans	3+1	159,8
119	C-C1	193	21. Normal	Rezidans	2+1	117,38
120	C-C1	196	22. Normal	Rezidans	2+1	119,56

121	C-C1	197	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15
122	C-C1	198	22. Normal	Rezidans	2+1	108,86
123	C-C1	199	22. Normal	Rezidans	1+1	83,04
124	C-C1	201	22. Normal	Rezidans	3+1	159,8
125	C-C1	202	22. Normal	Rezidans	2+1	117,38
126	C-C1	205	23. Normal	Rezidans	2+1	119,56
127	C-C1	206	23. Normal	Rezidans	2+1	127,15
128	C-C1	207	23. Normal	Rezidans	2+1	108,86
129	C-C1	208	23. Normal	Rezidans	1+1	83,04
130	C-C1	209	23. Normal	Rezidans	1+1	83,04
131	C-C1	210	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8
132	C-C1	211	23. Normal	Rezidans	2+1	117,38
133	C-C1	214	24. Normal	Rezidans	2+1	119,56
134	C-C1	215	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15
135	C-C1	216	24. Normal	Rezidans	2+1	108,86
136	C-C1	217	24. Normal	Rezidans	1+1	83,04
137	C-C1	218	24. Normal	Rezidans	1+1	83,04
138	C-C1	219	24. Normal	Rezidans	3+1	159,8
139	C-C1	220	24. Normal	Rezidans	2+1	117,38
140	C-C1	223	25. Normal	Rezidans	2+1	119,56
141	C-C1	224	25. Normal	Rezidans	2+1	127,15
142	C-C1	225	25. Normal	Rezidans	2+1	108,86
143	C-C1	226	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04
144	C-C1	227	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04
145	C-C1	228	25. Normal	Rezidans	3+1	159,8
146	C-C1	229	25. Normal	Rezidans	2+1	117,38
147	C-C1	232	26. Normal	Rezidans	2+1	119,56
148	C-C1	233	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15
149	C-C1	234	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86
150	C-C1	235	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04
151	C-C1	236	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04
152	C-C1	237	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8
153	C-C1	238	26. Normal	Rezidans	2+1	117,38
154	C-C1	241	27. Normal	Rezidans	2+1	126,71
155	C-C1	242	27. Normal	Rezidans	2+1	134,76
156	C-C1	243	27. Normal	Rezidans	2+1	115,37
157	C-C1	245	27. Normal	Rezidans	2+1	126,3
158	C-C1	248	28. Normal	Rezidans	2+1	126,71
159	C-C1	249	28. Normal	Rezidans	2+1	134,76
160	C-C1	250	28. Normal	Rezidans	2+1	115,37
161	C-C1	251	28. Normal	Rezidans	1+1	88
162	C-C1	252	28. Normal	Rezidans	2+1	126,3
163	C-C1	255	29. Normal	Rezidans	2+1	126,71
164	C-C1	256	29. Normal	Rezidans	2+1	134,76

165	C-C1	257	29. Normal	Rezidans	2+1	115,37
166	C-C1	258	29. Normal	Rezidans	1+1	88
167	C-C1	259	29. Normal	Rezidans	2+1	126,3
168	C-C1	262	30. Normal	Rezidans	2+1	126,71
169	C-C1	263	30. Normal	Rezidans	2+1	134,76
170	C-C1	264	30. Normal	Rezidans	2+1	115,37
171	C-C1	265	30. Normal	Rezidans	1+1	88
172	C-C1	266	30. Normal	Rezidans	2+1	126,3
173	C-C1	267	30. Normal	Rezidans	1+1	81,03
174	D-D1	14	1. Normal	Rezidans	2+1	118,89
175	D-D1	53	6. Normal	Rezidans	2+1	127,1
176	D-D1	62	7. Normal	Rezidans	2+1	127,1
177	D-D1	71	8. Normal	Rezidans	2+1	127,1
178	D-D1	77	8. Normal	Rezidans	2+1	127,55
179	D-D1	80	9. Normal	Rezidans	2+1	127,1
180	D-D1	85	9. Normal	Rezidans	3+1	170,62
181	D-D1	86	9. Normal	Rezidans	2+1	127,55
182	D-D1	89	10. Normal	Rezidans	2+1	127,1
183	D-D1	95	10. Normal	Rezidans	2+1	127,55
184	D-D1	98	11. Normal	Rezidans	2+1	127,1
185	D-D1	104	11. Normal	Rezidans	2+1	127,55
186	D-D1	107	12. Normal	Rezidans	2+1	127,1
187	D-D1	112	12. Normal	Rezidans	3+1	170,62
188	D-D1	113	12. Normal	Rezidans	2+1	127,55
189	D-D1	116	13. Normal	Rezidans	2+1	127,1
190	D-D1	122	13. Normal	Rezidans	2+1	127,55
191	D-D1	125	14. Normal	Rezidans	2+1	129,36
192	D-D1	133	15. Normal	Rezidans	2+1	127,1
193	D-D1	138	15. Normal	Rezidans	3+1	170,62
194	D-D1	142	16. Normal	Rezidans	2+1	127,1
195	D-D1	147	16. Normal	Rezidans	3+1	170,62
196	D-D1	151	17. Normal	Rezidans	2+1	123,32
197	D-D1	152	17. Normal	Rezidans	2+1	130,64
198	D-D1	156	17. Normal	Rezidans	3+1	165,54
199	D-D1	157	17. Normal	Rezidans	2+1	123,75
200	D-D1	160	18. Normal	Rezidans	2+1	119,56
201	D-D1	161	18. Normal	Rezidans	2+1	127,15
202	D-D1	165	18. Normal	Rezidans	3+1	159,8
203	D-D1	166	18. Normal	Rezidans	2+1	117,38
204	D-D1	169	19. Normal	Rezidans	2+1	119,56
205	D-D1	170	19. Normal	Rezidans	2+1	127,15
206	D-D1	174	19. Normal	Rezidans	3+1	159,8
207	D-D1	175	19. Normal	Rezidans	2+1	117,38
208	D-D1	178	20. Normal	Rezidans	2+1	119,56

209	D-D1	179	20. Normal	Rezidans	2+1	127,15
210	D-D1	183	20. Normal	Rezidans	3+1	159,8
211	D-D1	184	20. Normal	Rezidans	2+1	117,38
212	D-D1	187	21. Normal	Rezidans	2+1	119,56
213	D-D1	188	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15
214	D-D1	189	21. Normal	Rezidans	2+1	108,86
215	D-D1	192	21. Normal	Rezidans	3+1	159,8
216	D-D1	193	21. Normal	Rezidans	2+1	117,38
217	D-D1	196	22. Normal	Rezidans	2+1	119,56
218	D-D1	197	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15
219	D-D1	198	22. Normal	Rezidans	2+1	108,86
220	D-D1	201	22. Normal	Rezidans	3+1	159,8
221	D-D1	202	22. Normal	Rezidans	2+1	117,38
222	D-D1	205	23. Normal	Rezidans	2+1	119,56
223	D-D1	206	23. Normal	Rezidans	2+1	127,15
224	D-D1	210	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8
225	D-D1	214	24. Normal	Rezidans	2+1	119,56
226	D-D1	215	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15
227	D-D1	216	24. Normal	Rezidans	2+1	108,86
228	D-D1	217	24. Normal	Rezidans	1+1	83,04
229	D-D1	218	24. Normal	Rezidans	1+1	83,04
230	D-D1	219	24. Normal	Rezidans	3+1	159,8
231	D-D1	223	25. Normal	Rezidans	2+1	119,56
232	D-D1	224	25. Normal	Rezidans	2+1	127,15
233	D-D1	225	25. Normal	Rezidans	2+1	108,86
234	D-D1	226	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04
235	D-D1	227	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04
236	D-D1	228	25. Normal	Rezidans	3+1	159,8
237	D-D1	232	26. Normal	Rezidans	2+1	119,56
238	D-D1	233	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15
239	D-D1	234	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86
240	D-D1	235	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04
241	D-D1	236	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04
242	D-D1	237	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8
243	D-D1	238	26. Normal	Rezidans	2+1	117,38
244	E	1	2. Bodrum	Dükkan	Dükkan	81,70
245	E	2	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	81,84
246	E	3	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	101,48
247	E	4	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	42,04
248	E	5	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	106,93
249	E	6	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	105,65
250	E	7	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	16,58
251	E	8	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	180,51
252	E	9	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	106,06

253	E	10	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	90,20
254	E	11	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	61,00
255	E	12	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	61,09
256	E	13	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	120,25
257	E	14	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	2.384,73
258	E	15	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	2.242,49
259	E	16	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	408,69
260	E	17	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	239,11
261	E	18	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	171,71
262	E	19	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	124,60
263	E	20	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	174,21
264	E	21	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	786,53
265	E	22	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	600,61
266	E	23	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	745,92
267	E	24	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	100,06
268	E	25	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	64,55
269	E	26	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	67,68
270	E	27	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	363,43
271	E	28	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	244,80
272	E	29	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	57,86
273	E	30	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	103,83
274	E	31	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	104,16
275	E	32	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	115,70
276	E	33	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	79,43
277	E	34	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	69,29
278	E	35	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	70,88
279	E	36	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	115,70
280	E	37	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	104,36
281	E	38	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	92,16
282	E	39	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	104,85
283	E	40	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	48,60
284	E	41	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	43,24
285	E	42	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	56,08
286	E	43	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	84,16
287	E	44	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	62,80
288	E	45	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	79,13
289	E	46	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	62,52
290	E	47	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	45,67
291	E	48	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	61,62
292	E	49	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	80,83
293	E	50	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	47,11
294	E	51	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	61,12
295	E	52	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	43,21
296	E	53	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	43,23

297	E	54	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	56,08
298	E	55	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	84,16
299	E	56	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	62,80
300	E	57	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	79,13
301	E	58	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	62,52
302	E	59	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	46,42
303	E	60	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	60,88
304	E	61	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	80,83
305	E	62	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	75,06
306	E	63	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	61,12
307	E	64	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	43,23
308	E	65	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	173,37
309	E	66	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	130,80
310	E	67	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	1.072,39
311	E	68	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	143,55
312	E	69	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	124,02
313	E	70	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	168,98
314	E	71	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	175,69
315	E	72	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	151,32
316	E	73	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	553,21
317	E	74	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	327,42
318	E	75	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	282,41
319	E	76	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	118,28
320	E	77	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	197,15
321	E	78	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	352,67
322	E	79	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	280,55
323	E	80	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	Asma katlı dükkan	101,50
324	E	81	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	Asma katlı dükkan	77,42
325	E	82	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	180,91
326	E	83	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	Asma katlı dükkan	96,00
327	E	84	Zemin	Dükkan	Dükkan	337,17
328	E	85	Zemin	Dükkan	Dükkan	51,61
329	E	86	Zemin	Dükkan	Dükkan	129,80
330	E	87	1. Normal	Dükkan	Dükkan	227,55
331	F	37	6. Normal	Rezidans	4+1	190,47
332	F	38	6. Normal	Rezidans	2+1	120,71
333	F	39	6. Normal	Rezidans	2+1	120,71
334	F	40	6. Normal	Rezidans	2+1	131,32
335	F	42	6. Normal	Rezidans	3+1	160,49
336	G	34	5. Normal	Rezidans	2+1	131,32
337	G	38	6. Normal	Rezidans	2+1	120,71
338	G	39	6. Normal	Rezidans	2+1	120,71

339	G	40	6. Normal	Rezidans	2+1	131,32
340	G	41	6. Normal	Rezidans	2+1	131,32
341	H	176	14. Normal	Rezidans	2+1	81,3
342	H	182	15. Normal	Rezidans	2+1	81,3
343	H	188	15. Normal	Rezidans	2+1	81,3
344	H	194	16. Normal	Rezidans	2+1	81,3
345	H	197	16. Normal	Rezidans	2+1	81,3
346	H	203	17. Normal	Rezidans	2+1	81,3
347	H	211	18. Normal	Rezidans	2+1	81,3
348	H	216	18. Normal	Rezidans	2+1	81,3
349	J	1	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	127
350	J	2	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	306
351	J	3	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	205
352	J	4	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	194
353	J	5	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	183
354	J	6	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	174
355	J	7	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	309
356	J	8	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	153
357	J	53	8. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	116
358	J	54	8. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	195
359	J	55	8. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	149
360	J	57	8. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	186
361	J	75	12. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	116
362	J	76	12. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	195
363	J	77	12. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	145
364	J	78	12. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	146
365	J	79	12. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	186
366	J	80	12. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	110
367	J	81	13. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	116
368	J	82	13. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	195
369	J	83	13. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	145
370	J	84	13. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	146
371	J	85	13. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	186
372	J	86	13. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	110
373	K	1	Zemin	Rezidans	1+1	102,86
374	K	2	Zemin	Rezidans	2+1	185,34
375	K	3	Zemin	Rezidans	1+1	116,67
376	K	4	Zemin	Rezidans	1+1	116,67
377	K	5	Zemin	Rezidans	1+1	116,67
378	K	6	Zemin	Rezidans	2+1	207,18
379	K	7	Zemin	Rezidans	1+1	127,45
380	K	8	Zemin	Rezidans	2+1	186,23
381	K	9	Zemin	Rezidans	1+1	84,57
382	K	10	Zemin	Rezidans	1+1	84,34

383	K	11	Zemin	Rezidans	2+1	101,74
384	K	12	1. Normal	Rezidans	2+1	91,76
385	K	13	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51
386	K	14	1. Normal	Rezidans	1+1	74,28
387	K	15	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51
388	K	16	1. Normal	Rezidans	2+1	91,70
389	K	17	1. Normal	Rezidans	1+1	75,87
390	K	18	1. Normal	Rezidans	2+1	93,81
391	K	19	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51
392	K	20	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51
393	K	21	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51
394	K	22	1. Normal	Rezidans	2+1	93,71
395	K	23	1. Normal	Rezidans	1+1	75,77
396	K	24	2. Normal	Rezidans	2+1	91,76
397	K	25	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51
398	K	26	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51
399	K	27	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51
400	K	28	2. Normal	Rezidans	2+1	91,70
401	K	29	2. Normal	Rezidans	1+1	75,87
402	K	30	2. Normal	Rezidans	2+1	93,81
403	K	31	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51
404	K	32	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51
405	K	33	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51
406	K	34	2. Normal	Rezidans	2+1	93,71
407	K	35	2. Normal	Rezidans	1+1	75,77
408	K	36	3. Normal	Rezidans	2+1	91,76
409	K	37	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51
410	K	38	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51
411	K	39	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51
412	K	40	3. Normal	Rezidans	2+1	91,70
413	K	41	3. Normal	Rezidans	1+1	75,87
414	K	42	3. Normal	Rezidans	2+1	93,81
415	K	43	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51
416	K	44	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51
417	K	45	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51
418	K	46	3. Normal	Rezidans	2+1	93,71
419	K	47	3. Normal	Rezidans	1+1	75,77
420	K	48	4. Normal	Rezidans	2+1	91,76
421	K	49	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51
422	K	50	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51
423	K	51	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51
424	K	52	4. Normal	Rezidans	2+1	91,70
425	K	53	4. Normal	Rezidans	1+1	75,87
426	K	54	4. Normal	Rezidans	2+1	93,81

427	K	55	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51
428	K	56	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51
429	K	57	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51
430	K	58	4. Normal	Rezidans	2+1	93,71
431	K	59	4. Normal	Rezidans	1+1	75,77
432	K	60	5. Normal	Rezidans	2+1	91,76
433	K	61	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51
434	K	62	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51
435	K	63	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51
436	K	64	5. Normal	Rezidans	2+1	91,70
437	K	65	5. Normal	Rezidans	1+1	75,87
438	K	66	5. Normal	Rezidans	2+1	93,81
439	K	67	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51
440	K	68	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51
441	K	69	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51
442	K	70	5. Normal	Rezidans	2+1	93,71
443	K	71	5. Normal	Rezidans	1+1	75,77
444	K	72	6. Normal	Rezidans	2+1	91,76
445	K	73	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51
446	K	74	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51
447	K	75	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51
448	K	76	6. Normal	Rezidans	2+1	91,70
449	K	77	6. Normal	Rezidans	1+1	75,87
450	K	78	6. Normal	Rezidans	2+1	93,81
451	K	79	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51
452	K	80	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51
453	K	81	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51
454	K	82	6. Normal	Rezidans	2+1	93,71
455	K	83	6. Normal	Rezidans	1+1	75,77
456	K	84	7. Normal	Rezidans	2+1	91,76
457	K	85	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51
458	K	86	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51
459	K	87	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51
460	K	88	7. Normal	Rezidans	2+1	91,70
461	K	89	7. Normal	Rezidans	1+1	75,87
462	K	90	7. Normal	Rezidans	2+1	93,81
463	K	91	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51
464	K	92	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51
465	K	93	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51
466	K	94	7. Normal	Rezidans	2+1	93,71
467	K	95	7. Normal	Rezidans	1+1	75,77
468	K	96	8. Normal	Rezidans	2+1	91,76
469	K	97	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51
470	K	98	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51

471	K	99	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51
472	K	100	8. Normal	Rezidans	2+1	91,70
473	K	101	8. Normal	Rezidans	1+1	75,87
474	K	102	8. Normal	Rezidans	2+1	93,81
475	K	103	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51
476	K	104	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51
477	K	105	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51
478	K	106	8. Normal	Rezidans	2+1	93,71
479	K	107	8. Normal	Rezidans	1+1	75,77
480	K	108	9. Normal	Rezidans	2+1	91,76
481	K	109	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51
482	K	110	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51
483	K	111	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51
484	K	112	9. Normal	Rezidans	2+1	91,70
485	K	113	9. Normal	Rezidans	1+1	75,87
486	K	114	9. Normal	Rezidans	2+1	93,81
487	K	115	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51
488	K	116	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51
489	K	117	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51
490	K	118	9. Normal	Rezidans	2+1	93,71
491	K	119	9. Normal	Rezidans	1+1	75,77
492	K	120	10. Normal	Rezidans	2+1	91,76
493	K	121	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51
494	K	122	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51
495	K	123	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51
496	K	124	10. Normal	Rezidans	2+1	91,70
497	K	125	10. Normal	Rezidans	1+1	75,87
498	K	126	10. Normal	Rezidans	2+1	93,81
499	K	127	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51
500	K	128	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51
501	K	129	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51
502	K	130	10. Normal	Rezidans	2+1	93,71
503	K	131	10. Normal	Rezidans	1+1	75,77
504	K	132	11. Normal	Rezidans	2+1	91,76
505	K	133	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51
506	K	134	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51
507	K	135	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51
508	K	136	11. Normal	Rezidans	2+1	91,70
509	K	137	11. Normal	Rezidans	1+1	75,87
510	K	138	11. Normal	Rezidans	2+1	93,81
511	K	139	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51
512	K	140	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51
513	K	141	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51
514	K	142	11. Normal	Rezidans	2+1	93,71

515	K	143	11. Normal	Rezidans	1+1	75,77
516	K	144	12. Normal	Rezidans	2+1	91,76
517	K	145	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51
518	K	146	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51
519	K	147	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51
520	K	148	12. Normal	Rezidans	2+1	91,70
521	K	149	12. Normal	Rezidans	1+1	75,87
522	K	150	12. Normal	Rezidans	2+1	93,81
523	K	151	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51
524	K	152	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51
525	K	153	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51
526	K	154	12. Normal	Rezidans	2+1	93,71
527	K	155	13. Normal	Rezidans	2+1	91,76
528	K	156	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51
529	K	157	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51
530	K	158	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51
531	K	159	13. Normal	Rezidans	2+1	91,70
532	K	160	13. Normal	Rezidans	1+1	75,87
533	K	161	13. Normal	Rezidans	2+1	93,81
534	K	162	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51
535	K	163	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51
536	K	164	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51
537	K	165	13. Normal	Rezidans	2+1	93,71
538	K	166	13. Normal	Rezidans	1+1	75,77
539	K	167	14. Normal	Rezidans	2+1	91,76
540	K	168	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51
541	K	169	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51
542	K	170	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51
543	K	171	14. Normal	Rezidans	2+1	91,70
544	K	172	14. Normal	Rezidans	1+1	75,87
545	K	173	14. Normal	Rezidans	2+1	93,81
546	K	174	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51
547	K	175	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51
548	K	176	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51
549	K	177	14. Normal	Rezidans	2+1	93,71
550	K	178	14. Normal	Rezidans	1+1	75,77
551	K	179	15. Normal	Rezidans	2+1	91,76
552	K	180	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51
553	K	181	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51
554	K	182	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51
555	K	183	15. Normal	Rezidans	2+1	91,70
556	K	184	15. Normal	Rezidans	1+1	75,87
557	K	185	15. Normal	Rezidans	2+1	93,81
558	K	186	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51

559	K	187	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51
560	K	188	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51
561	K	189	15. Normal	Rezidans	2+1	93,71
562	K	190	15. Normal	Rezidans	1+1	75,77
563	K	191	16. Normal	Rezidans	2+1	91,76
564	K	192	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51
565	K	193	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51
566	K	194	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51
567	K	195	16. Normal	Rezidans	2+1	91,70
568	K	196	16. Normal	Rezidans	1+1	75,87
569	K	197	16. Normal	Rezidans	2+1	93,81
570	K	198	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51
571	K	199	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51
572	K	200	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51
573	K	201	16. Normal	Rezidans	2+1	93,71
574	K	202	16. Normal	Rezidans	1+1	75,77
575	K	203	17. Normal	Rezidans	2+1	91,76
576	K	204	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51
577	K	205	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51
578	K	206	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51
579	K	207	17. Normal	Rezidans	2+1	91,70
580	K	208	17. Normal	Rezidans	1+1	75,87
581	K	209	17. Normal	Rezidans	2+1	93,81
582	K	210	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51
583	K	211	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51
584	K	212	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51
585	K	213	17. Normal	Rezidans	2+1	93,71
586	K	214	17. Normal	Rezidans	1+1	75,77
587	K	215	18. Normal	Rezidans	2+1	91,76
588	K	216	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51
589	K	217	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51
590	K	218	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51
591	K	219	18. Normal	Rezidans	2+1	91,70
592	K	220	18. Normal	Rezidans	1+1	75,87
593	K	221	18. Normal	Rezidans	2+1	93,81
594	K	222	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51
595	K	223	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51
596	K	224	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51
597	K	225	18. Normal	Rezidans	2+1	93,71
598	K	226	18. Normal	Rezidans	1+1	75,77
599	K	227	19. Normal	Rezidans	2+1	91,76
600	K	228	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51
601	K	229	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51
602	K	230	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51

603	K	231	19. Normal	Rezidans	2+1	91,70
604	K	232	19. Normal	Rezidans	1+1	75,87
605	K	233	19. Normal	Rezidans	2+1	93,81
606	K	234	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51
607	K	235	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51
608	K	236	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51
609	K	237	19. Normal	Rezidans	2+1	93,71
610	K	238	19. Normal	Rezidans	1+1	75,77
611	K	239	20. Normal	Rezidans	2+1	91,76
612	K	240	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51
613	K	241	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51
614	K	242	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51
615	K	243	20. Normal	Rezidans	2+1	91,70
616	K	244	20. Normal	Rezidans	1+1	75,87
617	K	245	20. Normal	Rezidans	2+1	93,81
618	K	246	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51
619	K	247	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51
620	K	248	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51
621	K	249	20. Normal	Rezidans	2+1	93,71
622	K	250	20. Normal	Rezidans	1+1	75,77
623	K	251	21. Normal	Rezidans	2+1	91,76
624	K	252	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51
625	K	253	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51
626	K	254	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51
627	K	255	21. Normal	Rezidans	2+1	91,70
628	K	256	21. Normal	Rezidans	1+1	75,87
629	K	257	21. Normal	Rezidans	2+1	93,81
630	K	258	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51
631	K	259	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51
632	K	260	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51
633	K	261	21. Normal	Rezidans	2+1	93,71
634	K	262	21. Normal	Rezidans	1+1	75,77
635	K	263	22. Normal	Rezidans	2+1	91,76
636	K	264	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51
637	K	265	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51
638	K	266	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51
639	K	267	22. Normal	Rezidans	2+1	91,70
640	K	268	22. Normal	Rezidans	1+1	75,87
641	K	269	22. Normal	Rezidans	2+1	93,81
642	K	270	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51
643	K	271	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51
644	K	272	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51
645	K	273	22. Normal	Rezidans	2+1	93,71
646	K	274	22. Normal	Rezidans	1+1	75,77

647	K	275	23. Normal	Rezidans	2+1	91,76
648	K	276	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51
649	K	277	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51
650	K	278	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51
651	K	279	23. Normal	Rezidans	2+1	91,70
652	K	280	23. Normal	Rezidans	1+1	75,87
653	K	281	23. Normal	Rezidans	2+1	93,81
654	K	282	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51
655	K	283	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51
656	K	284	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51
657	K	285	23. Normal	Rezidans	2+1	93,71
658	K	286	23. Normal	Rezidans	1+1	75,77
659	K	287	24. Normal	Rezidans	2+1	91,76
660	K	288	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51
661	K	289	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51
662	K	290	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51
663	K	291	24. Normal	Rezidans	2+1	91,70
664	K	292	24. Normal	Rezidans	1+1	75,87
665	K	293	24. Normal	Rezidans	2+1	93,81
666	K	294	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51
667	K	295	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51
668	K	296	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51
669	K	297	24. Normal	Rezidans	2+1	93,71
670	K	298	24. Normal	Rezidans	1+1	75,77
671	K	299	25. Normal	Rezidans	2+1	106,49
672	K	300	25. Normal	Rezidans	2+1	88,11
673	K	301	25. Normal	Rezidans	1+1	74,51
674	K	302	25. Normal	Rezidans	1+1	74,51
675	K	303	25. Normal	Rezidans	1+1	74,51
676	K	304	25. Normal	Rezidans	2+1	91,70
677	K	305	25. Normal	Rezidans	1+1	94,24
678	K	306	26. Normal	Rezidans	2+1	80,33
679	K	307	26. Normal	Rezidans	2+1	88,11
680	K	308	26. Normal	Rezidans	1+1	74,51
681	K	309	26. Normal	Rezidans	1+1	74,51
682	K	310	26. Normal	Rezidans	1+1	74,51
683	K	311	26. Normal	Rezidans	2+1	91,70
684	K	312	26. Normal	Rezidans	1+1	75,87
685	K	313	27. Normal	Rezidans	2+1	80,33
686	K	314	27. Normal	Rezidans	2+1	88,11
687	K	315	27. Normal	Rezidans	1+1	74,51
688	K	316	27. Normal	Rezidans	1+1	74,51
689	K	317	27. Normal	Rezidans	1+1	74,51
690	K	318	27. Normal	Rezidans	2+1	91,70

691	K	319	27. Normal	Rezidans	1+1	75,87
692	K	320	28. Normal	Rezidans	2+1	80,33
693	K	321	28. Normal	Rezidans	2+1	88,11
694	K	322	28. Normal	Rezidans	1+1	74,51
695	K	323	28. Normal	Rezidans	1+1	74,51
696	K	324	28. Normal	Rezidans	1+1	74,51
697	K	325	28. Normal	Rezidans	2+1	91,70
698	K	326	28. Normal	Rezidans	1+1	75,87

Değerlemeye konu konut niteliğindeki 587 adet bağımsız bölümün toplam brüt kullanım alanı; **59.161,60 m²**, ofis niteliğindeki 24 adet bağımsız bölümün toplam brüt kullanım alanı; **4.093,00 m²** ve dükkân niteliğindeki 87 adet bağımsız bölümün toplam brüt kullanım alanı ise; **17.877,99 m²**'dir. Dükkan alanlarında ayrıca depo, tahsisli bahçe terası ve asma kat alanları bulunmaktadır. Değerlemede bu alanlar taşınmazların şerefiyelendirilmesi sırasında dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazlar gibi benzer konut/ofis projelerinde genel uygulama itibarıyla kat alanı dikkate alınmakta olup, satılabilir alan bilgisi brüt alanlar (ortak alanlar, teknik alanlar, kat bahçesi, otopark vs.) dâhil edilerek pazarlandığı için müşteriden temin edilen brüt alanlar üzerinden toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri, mevcut durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin mevcut kullanım şekilleri olan "**konut / işyeri**" olarak kullanılması görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM

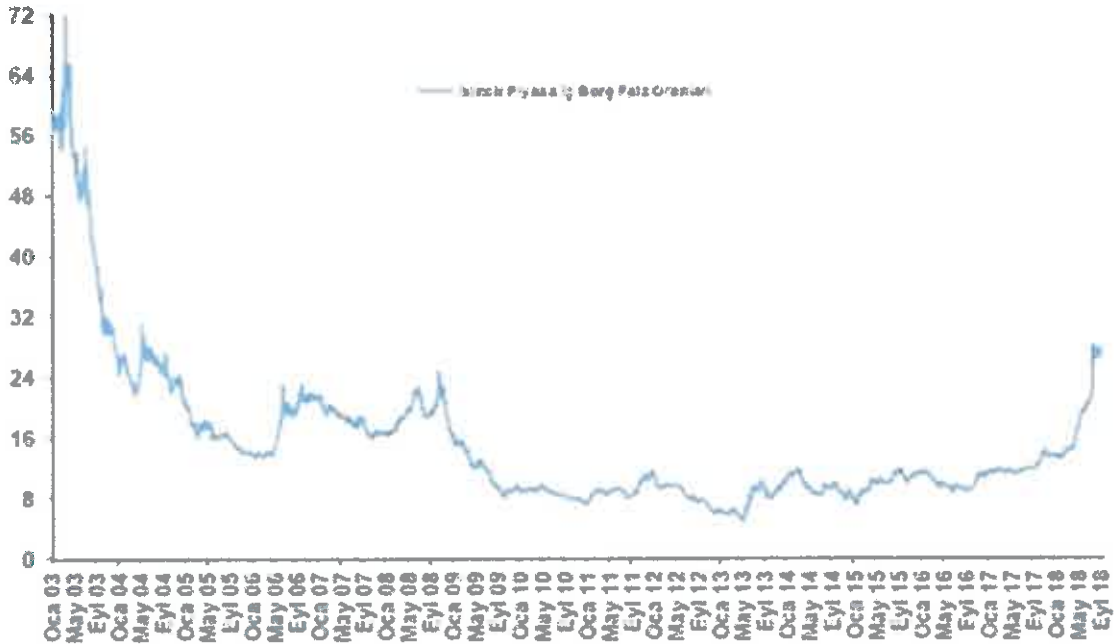
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6255

5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Gayrisafi Yurt içi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 5,2 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt içi Hasıla tahmini, 2018 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla % 20,4 artarak 884 milyar 4 milyon 260 bin TL oldu.

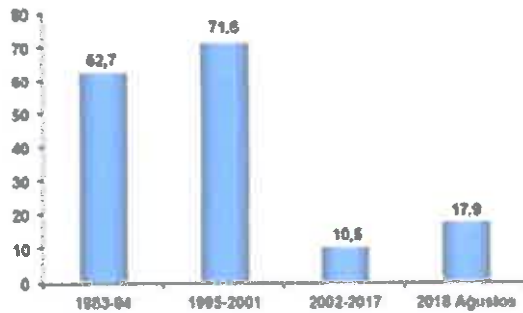
Gayrisafi Yurt içi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri % 1,5 azalırken, sanayi sektörü % 4,3 ve inşaat sektörü % 0,8 arttı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise % 8 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2018 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 5,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 0,9 arttı.

Gayrisafi Yurt içi Hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2018

Yıl	Çeyrek	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim oranı (%)
2017	I st	649 272	175 862	147.5	5.3
	II st	734 426	204 867	164.0	5.3
	III st	831 879	235 838	180.4	11.5
	IV st	890 960	234 924	186.1	7.3
2018	I st	787 974	206 604	158.2	7.3
	II	884 004	204 281	172.5	5.2

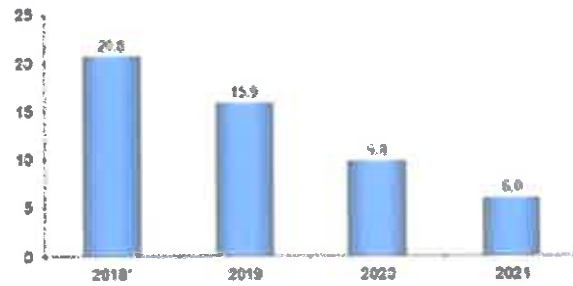
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2019-2021 Enflasyon Tahminleri (%)



* Cari fiyatlarla deflasyonda
Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Devlet ve Borsa Bakanlığı, 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı, Ekim 2018

TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 6,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 19,37, bir önceki yılın aynı ayına göre % 24,52 ve on iki aylık ortalamalara göre % 13,75 artış gerçekleşti.

Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Eylül ayında endekste yer alan gruplardan, ulaşırmada % 9,15, çeşitli mal ve hizmetlerde % 7,42, eğlence ve kültürde % 6,62 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde % 6,40 artış gerçekleşti. TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre ulaşırmada % 36,61, çeşitli mal ve hizmetler % 30,61, gıda ve alkolsüz içecekler % 27,70 ve konut % 21,84 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları. Eylül 2018 [2003=100]

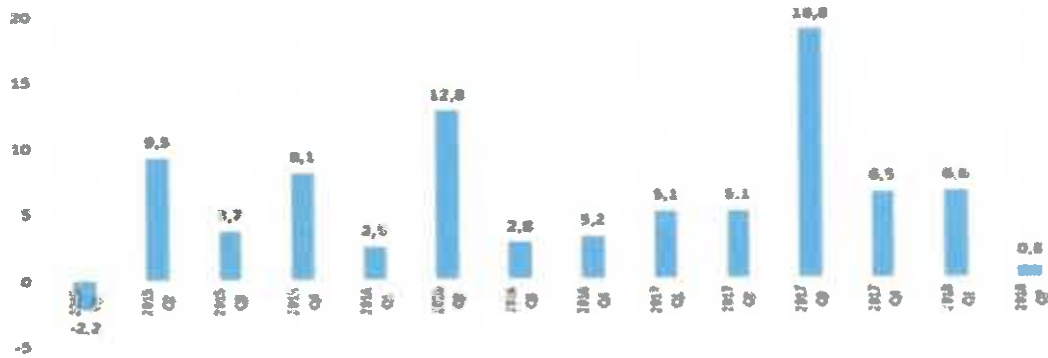
	(%)	
	Eylül 2018	Eylül 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	6.30	0.65
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	19.37	7.29
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	24.52	11.20
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	13.75	9.98

Kaynak: TÜİK

5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Sektör 2017 yılının ilk çeyreğinde % 3,7 oranında büyüme performansı sergileyebilmiştir. İlk dokuz ayda % 10,2 oranında büyüyen inşaat sektörü genel ekonomik büyümede çok önemli bir rol üstlenmiştir.

İnşaat sektörü 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde yüzde 0,8 büyümüştür. İnşaat sektöründe çeyrek dönemlerde üst üste süren hızlı büyüme yerini önemli bir yavaşlamaya bırakmıştır. İnşaat sektörü 2018 ilk yarısında ise yüzde 3,7 büyümüştür. İnşaat sektöründe ikinci çeyrekte yavaşlama kamu inşaat yatırımlarının devam etmesine rağmen yaşanmıştır. Bu itibarla özel sektör inşaatlarında küçülme olduğu öngörülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör inşaat faaliyetleri mali dalgalanmalardan ve alınan seçim kararının yarattığı belirsizliklerden önemli ölçüde etkilenmiştir. İkinci çeyrekte satışlara yönelik yapılan kampanyalar ve benzerleri de özel sektör inşaat faaliyetlerindeki küçülmeyi engelleyememiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Türkiye ekonomisi 2018 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 5,4 büyümüştür. İnşaat sektörü ise 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde sadece yüzde 0,8 büyümüştür. İnşaat sektöründe çeyrek dönemlerde üst üste süren hızlı büyüme yerini çok ciddi yavaşlamaya bırakmıştır. Gayrimenkul sektörü de 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde yüzde 0,2 büyüebilmiştir. Büyüme arasında yaşanan bu farklılaşma inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kendi içinde yaşadıkları sorunlardan kaynaklanmaktadır.

İnşaat sektörü güven endeksi Ağustos ayındaki hızlı düşüş ardından Eylül ayında da sert bir gerileme göstermiştir. Böylece inşaat sektörü güven endeksi ölçülmeye başlandığı 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Eylül ayında güven endeksi 15,3 puan birden gerilemiştir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ile GSYH Büyüme Yüzde

DÖNEM	İNŞAAT	GAYRİMENKUL	GSYH
2010	17,1	4,5	8,6
2011	24,7	4,9	11,1
2012	8,4	4,3	4,9
2013	14,0	2,9	8,5
2014	5,9	2,5	5,2
2015	4,9	2,4	6,1
2016	5,4	3,5	3,2
2017 Q1	5,1	2,8	5,3
2017 Q2	5,1	2,1	5,3
2017 Q3	18,8	2,7	11,5
2017 Q4	6,8	2,9	7,3
2017	9,0	2,5	7,4
2018 Q1	6,8	3,4	7,3
2018 Q2	0,8	0,2	6,2

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, **bina sayısı % 28,1, yüzölçümü %41,8, değeri %28,2, daire sayısı %46,1 oranında azaldı.** Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 75,3 milyon m² iken; bunun 39,5 milyon m²'si konut, 22 milyon m²'si konut dışı ve 13,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran, 2016-2018

Gösterge	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ⁽¹⁾	2016 ⁽¹⁾	2018	2017
Bina sayısı	55 231	76 795	69 366	-28,1	10,7
Yüzölçümü (m ²)	76 257 268	129 246 085	107 390 731	-41,8	20,4
Değeri (TL)	96 075 746 465	133 746 986 291	96 346 956 687	-28,2	40,3
Daire sayısı	349 985	643 723	512 960	-45,1	26,5

(1) Yapı ruhsatı istatistikleri 2016 ve 2017 için veriler revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre % 1,63, bir önceki yılın aynı ayına göre % 27,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 2,07, işçilik endeksi % 0,62 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 32,07, işçilik endeksi % 16,39 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre % 1,45, bir önceki yılın aynı ayına göre % 25,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 1,82, işçilik endeksi % 0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 30,38, işçilik endeksi % 16,35 arttı.

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Temmuz 2018 [2015=100]

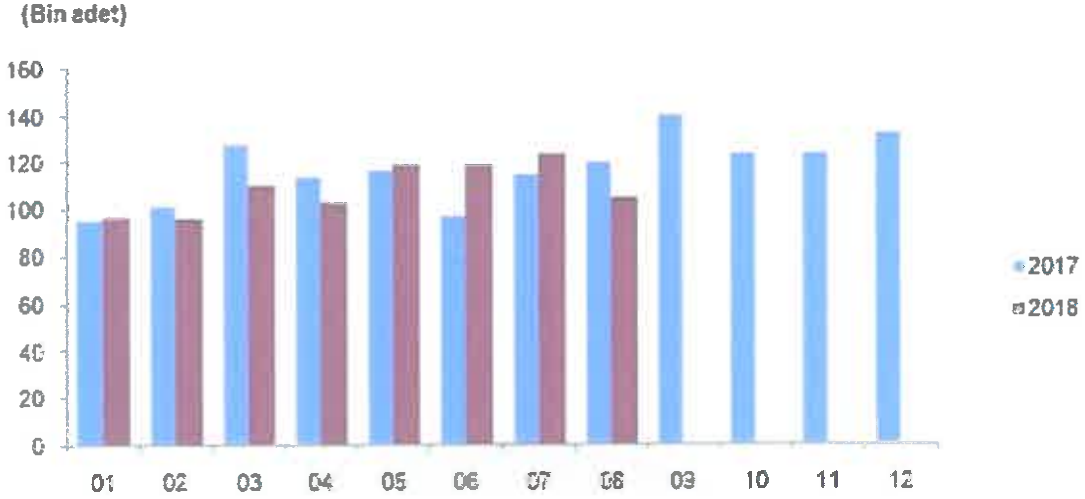
Sektörler	Maliyet Grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	162,78	1,63	27,01
	Malzeme	162,51	2,07	32,07
	İşçilik	163,45	0,62	16,39
Bina inşaatı	Toplam	161,14	1,45	25,78
	Malzeme	160,19	1,82	30,38
	İşçilik	163,34	0,59	16,35
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	168,32	2,24	31,16
	Malzeme	170,02	2,81	37,47
	İşçilik	163,84	0,71	16,56

5.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 yılı itibariyle konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretilmektedir.

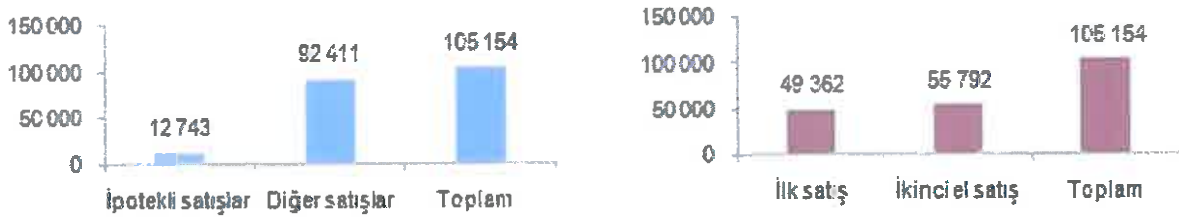
Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,5 oranında azalarak 105 154 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15.262 konut satışı ve % 14,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 9.291 konut satışı ve % 8,8 pay ile Ankara, 5.064 konut satışı ve % 4,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 23 konut ile Ardahan ve 59 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 67,1 oranında azalış göstererek 12.743 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 12,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2.082 konut satışı ve % 16,3 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 21,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 13,5 oranında artarak 92.411 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 13.180 konut satışı ve % 14,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 86,4 oldu. Ankara 7.877 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.231 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 13 konut ile Hakkari oldu.

Satış şekline göre konut satışı,Ağustos 2018 Satış durumuna göre konut satışı,Ağustos 2018



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,6 azalarak 49.362 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 46,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6.981 konut satışı ve % 14,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.257 konut satışı ile Ankara ve 2.131 konut satışı ile İzmir izledi.

5.1.4 Konut Fiyat Endeksi



Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2018 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre % 0,3 oranında artarak 227,40 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına **göre % 9,39 oranında artan HKFE**, aynı dönemde reel olarak % 5,58 oranında azalış göstermiştir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, Temmuz bir önceki aya göre İstanbul ve İzmir'de sırasıyla % 0,16, % 0,42 oranlarında artış Ankara'da ise % 0,08 azalış gözlemlendi. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul'da % 4,05, Ankara'da % 7,24 ve İzmir'de % 15,61 arttı.

5.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz bazında düşen gayrimenkul fiyatlarının yabancı ilgisini artırması.

5.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. TÜİK verileri incelendiğinde gayrimenkul piyasasında 2018 yılı ilk yarısı yatayda ve bazı bölgelerde düşüş eğiliminde bir seyir olmuştur. Yılın ikinci yarısı da benzer bir tablonun olacağı görüşündeyiz.

5.2 İSTANBUL OFİS PİYASASI ANALİZİ

1970'li yıllara kadar İstanbul'un Merkezi İş Alanı (MİA) olarak tanımlanan, ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı bölgeler olarak Tarihi Yarımada içinde kalan Eminönü, Kapalı Çarşı, Karaköy ve Beyoğlu bölgesi ön planda olmuştur. Fakat 1970'lerden sonra ise yeni binaların yapılması ve şehrin gelişmesine paralel olarak MİA da yer değiştirmiş ve şehrin kuzeyine doğru kaymıştır. Tarihi Yarımada bölgesi ise ofis alanlarından ziyade perakende ticari faaliyetlerin sürdüğü ağırlıklı olarak da turizm faaliyetlerinin yoğunlaştığı bir bölge olarak önemini sürdürmektedir.

Şehrin kuzeyinde Şişli - Mecidiyeköy'ü takiben Esentepe ve Zincirlikuyu'da yoğunlaşmaya başlayan ticari faaliyetler ve ofisler, daha sonraki yıllarda Levent - Maslak aksına doğru gelişmiştir. Zaman içinde bu bölgeler yeni MİA olarak tanımlanmaya başlanmıştır. Örneğin 1980'lerin sonundan itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde bulunan Yapı Kredi Plaza'nın faaliyete geçmesiyle, Büyükdere Caddesi üzerinde yeni ofis projeleri gerçekleştirilmiştir. Bu aks zamanla finans ve servis sektörünün yoğun olarak bulunduğu, uluslararası firmalar tarafından tercih edilen bir bölge haline dönüşmüştür. Bugün bu bölge halen Avrupa yakasında İstanbul'un en fazla tercih edilen ofis bölgesi niteliğindedir.

Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası (MiA) açılan Metro'nun da etkisi ile Büyükdere Caddesi - Maslak hattında yoğunlaşmaktadır. Son on yılda bu hat üzerinde gerek yeni açılan AVM'ler gerekse yüksek standarttaki ofis alanları bölgeye talebi arttırmıştır. Ayrıca Esentepe - Zincirlikuyu - Levent - Maslak istikametinde açılan yeni yüksek yapıları plaza tarzı ofislerin de bu gelişmede etkisi bulunmaktadır. 1990'ların sonlarına doğru İstanbul ofis piyasası doğuda Anadolu yakasına, batıda ise havaalanı istikametine doğru yoğunluğunu arttırmaya başlamış ve Anadolu yakasında Altunizade ile başlayan MİA

gelişimi Kavacık, Kozyatağı ve Ümraniye'ye doğru gelişmiştir. Son yıllarda D100 Karayolu üzerinde Kartal – Maltepe bölgesinde de ofis yapıları geliştirilmiştir. Son yıllarda birçok büyük şirketin ve bankaların genel müdürlüklerini Anadolu yakasına taşıdığı izlenmektedir. 1990'ların sonlarında havaalanı yönüne de gelişme gösteren MİA bugün özellikle Basın - Ekspres Yolu üzerinde yoğunlaşmış durumdadır.

Artık İstanbul ofis piyasasına genel olarak bakıldığında yeni bölgeler geliştikçe eski bölgelerin gözden düştüğü görülmektedir. Şehrin eski MİA'ları binaların teknolojik ve fiziksel eskimleri nedeni ile C sınıfı binalar olarak kalmıştır. 1980 - 1990 arasında gelişmiş ofis alanları ise yine aynı sebeplerden B ve C tipi, 1990'dan sonra geliştirilmiş ofisler ise B ve A tipi ofisler olarak göze çarpmaktadır. Bununla birlikte halen eski MİA alanlarında kalmayı tercih eden eski şirketler de bulunmaktadır. Bunların bir kısmı binalarını yenileyerek iş hayatlarına devam etmektedirler.

2008 krizi öncesinde şehirde ciddi bir A sınıfı ofis ihtiyacı ortaya çıkmış arz ve talep dengesizliği nedeni ile fiyatlar çok yükselmiştir.

İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri

Ofis binaları; kullanıcılarına sunabildiği imkânlar doğrultusunda, kendi değerini belirlemektedir. Kullanıcıların taleplerini karşılayan kalite ve yeterliliğe sahip ofis binalarında doluluk oranlarının daha yüksek olduğu ve daha uzun süreli kiralama sözleşmeleri ile hizmet verdikleri bilinmektedir. Ofis binalarının sınıflarına göre kalite ve altyapı donanımını sınıflandırmak gerekirse, en belirgin özellikleri şu aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

A Sınıfı Ofis Binaları

- Şehir merkezlerinde konumlu olmaları,
- Kullanıcıların ihtiyacına cevap verebilecek yeterlilikte otopark alanının bulunması,
- Modern asansör, ısıtma-soğutma ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Çağdaş bir mimari tasarımla inşa edilmiş olmaları,
- Kaliteli bir "yönetim hizmeti" sunuyor olmaları,
- Gelişmiş teknoloji ürünleri olan; güvenlik ve yangın ihbar sistemleri, metal algılayıcı detektör, X-ray cihazı, güvenlik kameraları, kartlı giriş sistemi, vb. gibi imkânları sunuyor olmaları,
- Genelde yeni binalarda shell & core (kaba teslim) teslim ediliyor olması.

B Sınıfı Ofis Binaları

- Yeni ve modern, ancak şehir merkezlerinde yer almayan bölgelerde konumlu olmaları,
- Restore edilmiş ve şehir merkezlerinde konumlu tarihi veya eski yapılar olmaları,
- A sınıfı ofis binalarına göre; daha alt segmentte kullanılan modern asansör, ısıtma soğutma, havalandırma ve arıtım sistemlerine sahip olmaları,

- A sınıfı ofis binaları ile karşılaştırıldığında kalite düzeyi daha düşük güvenlik sistem ve ekipmanlarına sahip olmaları.

C Sınıfı Ofis Binaları

- Mesken olarak kullanılmakta iken, ofis amaçlı kullanıma hizmet verecek şekilde dönüştürülmüş yapılar olmaları,
- İmkânlar elverdiği ölçüde asansör ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Park alanlarının bulunmaması,
- Standartların altında kaliteye sahip yönetim hizmetinin sunulması.

İstanbul genelinde yeni yapılan ofis binalarının kiralama veya satın almalarda fark etmeksizin shell&core (kaba teslim) denilen şekilde teslim edilmesi kabul görmüş bir uygulamadır. Bu teslim şekli tüm klima tesisatlarının ofisin kapısına kadar geldiği, iç mekânda ise mülkün çıplak olarak teslim edildiği ancak asansör, bina girişi ve ortak kullanım hacimlerinin -yani binanın çekirdek kısmının- tamamen inşa edilerek teslim edildiği bir uygulamadır. Ofislerin yapıldıktan sonra ilk teslimlerinde iç hacimlerinde ıslak mekanlar, bölme duvarlar, iç havalandırma tesisat ve cihazları, yükseltilmiş döşeme ve tavan yapılmamış olarak teslim gerçekleştirilmektedir. İlk yatırım maliyetlerinin yüksekliği sebebi ile ofislerin ilk kiralaması yavaş olmaktadır. Öte yandan bu harcamalar kiracıların ofisleri kiralama sürelerini uzatmaktadır. Dekorasyonu yapılmış olan ofislerde ikinci elden kiralamalar daha hızlı gerçekleşmektedir.

Ancak 2008 krizi sonrasında bazı ofis binası geliştiricileri binalarını daha çabuk doldurmak için yükseltilmiş döşeme ve asma tavan yaparak ofisleri teslim etmekte ve metrekare birim fiyatına bu harcamaları makul bir şekilde yansıtmaktadır. Böylece ilk yatırım maliyeti yükü çok büyük olmadan yeni ofislerin kiralama imkânı doğmaktadır. Önümüzdeki dönemde ofis sektöründe bu tip uygulamaların yaygınlaşması mümkündür. Kiralamalar genelde USD cinsinden yapılmakta olsa da son dönemde Euro olarak talepler ve kiralamalar görülmektedir.

2018 Yılı İstanbul Ofis Piyasası Analizi

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilir. MİA profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı bölgeler olup, yaya-araç trafiğinin ve hizmet sektörünün en yoğun ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsamaktadır.

JLL firması tarafında hazırlanan 2018 üçüncü çeyrek raporuna göre; İstanbul'daki A sınıfı ofis arzı 2017'nin üçüncü çeyreğinde 5,2 milyon metrekare iken, bu yılın son çeyreği itibarıyla bu rakam 5,5 milyon metrekareye ulaştı. JLL'nin çalışmasına göre Anadolu Yakası, yeni projelerin yüzde 77'sine ev sahipliği yapıyor. 2018'in üçüncü çeyreği baz alındığında kiralama işlemi bakımından Ümraniye, Ataşehir, Kağıthane ve Maslak ön plana çıkmaktadır.

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2018 üçüncü çeyrek dönemine ait Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı;

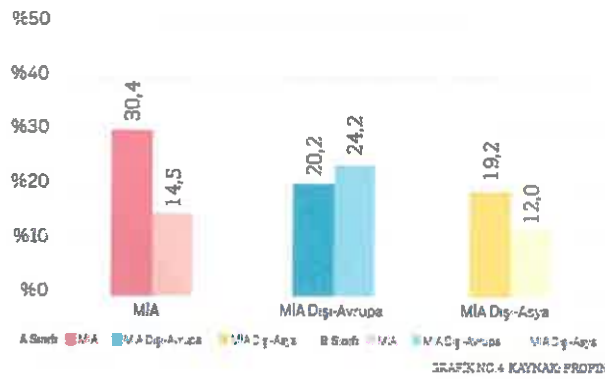
MİA (Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş- Balmumcu): MİA stok payı %34 olarak belirlenmiştir.

MİA Dışı-Avrupa (Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı): MİA Dışı- Asya'nın stok payı % 19 olmuştur.

MİA Dışı-Asya (Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye): MİA Dışı- Asya'nın stok payı % 24 olarak tespit edilmiştir.

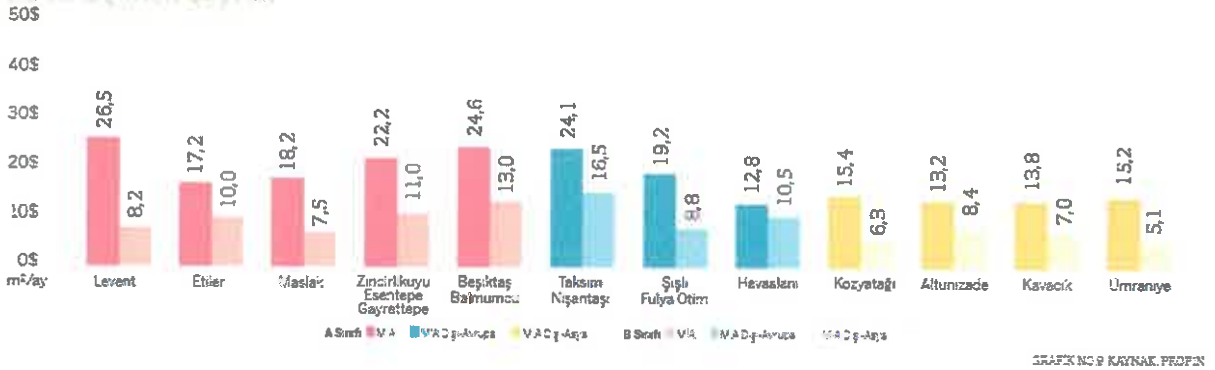
Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri (Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe- Kartal, Batı Ataşehir): Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payı % 23'e yükselmiştir.

2018 Üçüncü Çeyrek



MİA A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, % 30,4 B sınıfı ofis binalarında boşluk oranı ise % 14,5 mertebesinde. Maslak A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı 2018 3. Çeyreğinde % 30,8 olmuştur.

2018 Üçüncü Çeyrek



5.3 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

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

2017 yılı itibariyle nüfusu 15.029.231 kişidir.

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

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

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

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar,

Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

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

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bağcılar ilçesi

Bağcılar, İstanbul Avrupa Yakası'nda bir ilçedir. İstanbul'un ilçeleri arasında en yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olanıdır. Son yıllarda doğu illerinden ciddi oranda göç almıştır. Bağcılar İstanbul'un Avrupa yakasında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. Yüzölçümü 22 km²'dir. Göç alan bir ilçedir. E-5 ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde Bahçelievler, batısında Küçükçekmece ve Başakşehir , doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler ve askerî arazi bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur. Aşınma ile meydana gelmiş yer yer düz ve dalgalı bir plâtoya yayılan Bağcılar ilçesinin denizden yüksekliği 50 - 130 metre arasında değişkenlik gösterir.

2017 yılı itibariyle nüfusu 748.483 kişidir.

İlçede tekstil lokomotif sektördür. İlçenin hemen sınırlarında İstoç, Oto Center, Tekstilkent, Massit gibi önemli ticari birimler bulunmaktadır. Önemli basın merkezleri ve bankacılık birimleri bu ilçededir. Tekstil dışında gıda, metal işleri, taşımacılık sektörleri gelişmiştir. İlçenin ana ticari dokusunu küçük işletmeler oluşturur. Tarım tamamen terk edilmiştir. Arsa fiyatlarının uygun olması nedeniyle çok hızlı ancak çarpık kentleşmektedir. Yeşil alanlar giderek azalmaktadır.

2013 yılında Metro inşaatının tamamlanması ile şehir merkezine ulaşım sorunu da azalmıştır.

Bağcılarda aktif nüfusun 1/3'ünü 7 - 22 yaş arası insanlar oluşturur. İlköğretim alanında okullaşma oranının en yüksek olduğu ilçelerden biri olmasına rağmen, 600,000 kişiyi kapsayan ilçe nüfusuna kayıtlı olmayan birçok göçmen ailenin de olması neden ile okul konusunda hâlâ büyük bir yetersizlik vardır. Bağcılarda ilköğretim ve lise düzeyinde 118.250 öğrenci olup bunların öğrenim gördüğü 65 okul ve 1509 derslik vardır. İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi Bağcılar'da bulunmaktadır. Mahmutbey semtinde 3068 kitap kapasiteli halk kütüphanesi bulunur.

Bağcılar'da 2796 adet cadde / sokak, 88 cami ve mescid, 12 lise ve dengi okul, 101 ilkokul, 17 özel okul, 22 mahalle ve bunlara bağlı mahalle konakları, 25 kütüphane, 1 eğitim ve araştırma hastanesi, 41 aile sağlığı merkezi, 1 büyükşehir sağlık merkezi,, 7 özel hastane, 23 özel klinik merkez, 2 verem savaş merkezi, 1 ana-çocuk sağlığı merkezi, 1 sağlık danışma merkezi ve 4 belediye kültür merkezi bulunur.

Ulaşım

Taşınmazın yer aldığı bölgede gayrimenkullerin değerini etkileyen en önemli etkenler; TEM Otoyolu'na, D 100 (E-5) Karayolu'na olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır.

Bu nedenle; TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması) rapor konusu taşınmaza önemli avantajlar sağlamaktadır.

5.4 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Ticari fonksiyonu gelişmiş bölgede konumlu olmaları,
- o Yapı kullanma izin belgesi alınıp kat mülkiyeti tesis edilmiş olması,
- o Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Tabela ve reklam potansiyelinin güçlü olması,
- o Bünyesinde birçok sosyal aktiviteyi barındırması,
- o Otopark imkânı bulunması,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Ekonomideki genel düşünlüğün ve faizlerin yüksekliği nedeniyle gayrimenkule olan talebin azalmış olması.

5.5 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

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

Bölgedeki satışta ve kirada olan konutlar

Rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki konutlar aşağıda sıralanmıştır.



1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Sur Yapı Mirage bünyesinde 2.Normal katta yer alan 2+1 tipi 89 m² alanlı olarak beyan edilen daire 545.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 6.125,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 226 97 09
2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Sur Yapı Mirage bünyesinde 3.Normal katta yer alan 3+1 tipi 168 m² alanlı olarak beyan edilen daire 890.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 3.000,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri ~ 5.300,-TL) (m² birim kira değeri ~ 18,-TL)
İlgilisi: 0 (507) 813 60 68
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, İswest projesi bünyesinde 8.Normal katta yer alan 3+1 tipi 175 m² alanlı olarak beyan edilen daire 1.200.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmaz aynı zamanda 4.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri ~ 6.855,-TL) (m² birim kira değeri ~ 23,-TL)
İlgilisi: 0 (542) 603 66 01

4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Greenist projesi bünyesinde 3.Normal katta yer alan 1+1 tipi 80 m² alanlı olarak beyan edilen daire 550.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmazın aylık 2.000,-TL civarı kira getirisi olacağı bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri 6.875,-TL) (m² birim kira değeri 25,-TL)
İlgilisi: 0 (553) 712 85 35
5. Nuro Park bünyesinde A-A2 blota yer alan 2+1 tipte olan 2018 yılı son 6 ay içerisinde satışı gerçekleşen bazı konutların bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

GERÇEK SATIŞ TARİHİ	BLOK NO	KAT	DAİRE NO	ODA SAYISI	BRÜT M2	SATIŞ TUTARI TL (KDV'SİZ)	BİRİM DEĞER (TL)
06.09.2018	A-A2	19.Kat	177	2+1	119,56	684.000	5.721
17.07.2018	A-A2	23.Kat	212	2+1	127,15	736.111	5.789
29.08.2018	A-A2	1.Kat	11	2+1	118,89	620.000	5.215
28.09.2018	A-A2	25.Kat	230	2+1	127,15	860.000	6.764
05.10.2018	A-A2	18.Kat	168	2+1	119,56	660.000	5.520
22.06.2018	A-A2	19.Kat	176	2+1	127,15	780.000	6.134
28.09.2018	A-A2	13.Kat	124	2+1	127,05	730.000	5.746
GENEL TOPLAM							5.850

Bölgedeki satılık ve kiralık ticari üniteler (Ofis Niteliğinde)

1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Divan G Plus bünyesinde 1.Normal katta yer alan 1+1 tipi 70 m² alanlı olarak beyan edilen içi yapılı ofis 665.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmaz içerisinde yer alan kiracının 2.450,-TL bedelle kirada olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri 9.500,-TL)
(m² birim kira değeri 35,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 601 02 02
2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Ağaoğlu My Ofis 212 bünyesinde 8.Normal katta yer alan 1+0 tipi 127 m² alanlı olarak beyan edilen içi yapılı ofis 670.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmaz içerisinde yer alan kiracının 3.000,-TL bedelle kirada olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri ~ 5.275,-TL)
(m² birim kira değeri ~ 24,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 546 05 82
3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Ağaoğlu My Ofis 212 bünyesinde 13.Normal katta yer alan 1+1 tipi 83 m² alanlı olarak beyan edilen içi yapılı ofis 470.000,-TL değerle satılıktır. Taşınmaz içerisinde yer alan kiracının 2.000,-TL bedelle kirada olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim satış değeri ~ 5.665,-TL)
(m² birim kira değeri ~ 24,-TL)
İlgilisi: 0 (531) 621 61 37

4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, yaklaşık 15 yıllık Polat İş Merkezi bünyesinde 4.Normal katta yer alan 3+1 tipi 450 m² alanlı olarak beyan edilen içi yapılı ofis 2.650.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 5.890,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 234 79 93
5. Nurol Park bünyesinde 2018 yılı içerisinde satışı gerçekleşen bazı ofislerin bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

SATIŞ TARİHİ	BLOK NO	KAT	B.B. NO	SATIŞ ESAS BRÜT (M ²)	KDV HARİÇ SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM M ² SATIŞ DEĞERİ (TL)
16.10.2018	J	8. Kat	56	146	1.299.269	8.900
26.04.2018	J	9. Kat	60	149	1.000.000	6.710
28.09.2018	J	15. Kat	94	116	1.030.000	8.880
07.09.2018	J	15. Kat	99	110	930.000	8.455
01.10.2018	J	5. Kat	35	116	930.000	8.015
ORTALAMA M² BİRİM DEĞERİ (TL)						~ 8.145

6. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, yeni yapım Basın Ekspres Ark Residence bünyesinde 1.Normal katta yer alan 1+0 tipi 144 m² alanlı olarak beyan edilen natamam ofis 4.300,-TL değerle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 30,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 205 46 31

Bölgedeki satılık ve kiralık ticari üniteler (Dükkân Niteliğinde)

1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Ve Güneşli Residence projesinde zemin katta yer alan 100 m² alanlı olarak beyan edilen düz giriş dükkân 2.000.000,-TL değerle satılıktır. Emsal taşınmaza aylık 8.000,-TL kira istenmektedir.
(m² birim satış değeri 20.000,-TL) (m² birim kira değeri 80,-TL)
İlgilisi: 0 (535) 596 56 44
2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Ve Güneşli Residence projesinde zemin katı 230 m² asma katı 150 m² toplamda 380 m² alanlı olarak beyan edilen 2 katlı dükkân 6.500.000,-TL değerle satılıktır. Emsal taşınmazın aylık 25.000,-TL kira getirisi olacağı belirtilmiştir. (Asma kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde Buna göre emsalin alanı (150 m² x 1/3) + 230 m² = 280 m² olarak hesaplanmaktadır. (m² birim satış değeri ~ 23.215,-TL)
(m² birim kira değeri ~ 89,-TL)
İlgilisi: 0 (535) 596 56 44

3. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Basın Ekspres Ark Residence projesinde zemin katı 121 m² bodrum katı 210 m² toplamda 331 m² alanlı olarak beyan edilen depolu dükkân 2.500.000,-TL değerle satılıktır. Emsal taşınmaz aynı zamanda aylık 8.500,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Bodrum kat alanı 1/5 oranında zemin kat alanına indirildiğinde Buna göre emsalin alanı (210 m² x 1/5) + 121 m² = 163 m² olarak hesaplanmaktadır.
(m² birim satış değeri ~ 15.335,-TL) (m² birim kira değeri ~ 52,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 205 46 31
4. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Divan G-Pus Residence projesinde zemin katta yer alan 126 m² alanlı olarak beyan edilen düz giriş dükkân 2.090.000,-TL değerle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 16.585,-TL)
İlgilisi: 0 (507) 254 15 65
5. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede, Divan G-Pus Residence projesinde zemin katı 80 m² asma katı 80 m² toplamda 160 m² alanlı olarak beyan edilen depolu dükkân aylık 9.000,-TL değerle kiralıktır. (Asma kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirildiğinde Buna göre emsalin alanı (80 m² x 1/3) + 80 m² = 107 m² olarak hesaplanmaktadır. (m² birim kira değeri ~ 84,-TL)
İlgilisi: 0 (532) 613 46 72

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payı bulunmaktadır.

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² pazar değeri belirlenmiştir.

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

7.1.1 EMSAL ANALİZİ

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

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

Konutlar Satılık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5 Ort.
Kullanım alanı (m²)	89	168	175	80	124
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	6.125	5.300	6.855	6.875	5.850
Lokasyon için ayarlama	- % 5	- % 5	- % 5	% 5	% 0
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Kullanım Niteliği için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Büyüklik için ayarlama	- % 10	% 5	% 5	- % 10	% 0
Kattaki konum	% 0	- % 5	- % 5	- % 5	- % 5
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Yok % 0
Toplam Şerefiye Farkı	- % 25	- % 15	- % 15	- % 20	- % 5
Ayarlanmış değer (TL)	4.595	4.505	5.825	5.500	5.560
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 5.200				

Not1: Emsal analizinde A-A2 Bloкта zemin katta konumlu olan 121,81 m² alanlı 2 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Konutlar Kiralık Emsal Analizi

	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Kullanım alanı (m²)	168	175	80
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	18	23	25
Lokasyon için Ayarlama	- % 5	- % 5	% 5
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	% 0	% 0	% 0
Kullanım Niteliği için ayarlama	% 0	% 0	% 0
Büyükklük için ayarlama	% 5	% 5	- % 10
Kattaki Konum	- % 5	- % 5	- % 5
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10
Toplam Şerefiye Farkı	- % 15	- % 15	- % 20
Ayarlanmış değer (TL)	15	20	20
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 18		

Not1: Emsal analizinde A-A2 Bloкта zemin katta konumlu olan 121,81 m² alanlı 2 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyükklüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Ofisler Satılık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5 Ort.
Kullanım alanı (m²)	70	127	83	450	127,4
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	9.500	5.275	5.665	5.890	8.145
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	- % 5	- % 5	- % 5	% 5	% 0
Kullanım Niteliği için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Büyükük için ayarlama	- % 5	% 0	- % 5	% 10	% 0
Kattaki konum	% 0	- % 5	- % 5	- % 5	- % 10
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Yok % 0
Toplam Şerefiye Farkı	- % 20	- % 20	- % 25	% 0	- % 10
Ayarlanmış değer (TL)	7.600	4.220	4.250	5.890	7.330
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 5.860				

Not1: Emsal analizinde J Bloкта zemin katta konumlu olan 127 m² alanlı 1 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyüküklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Ofisler Kiralık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 6
Kullanım alanı (m²)	70	127	83	144
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	35	24	24	30
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	- % 5	- % 5	- % 5	% 0
Kullanım Niteliği için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0
Büyükük için ayarlama	- % 5	% 0	- % 5	% 0
Kattaki konum	% 0	- % 5	- % 5	% 0
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10
Toplam Şerefiye Farkı	- % 20	- % 20	- % 25	- % 10
Ayarlanmış değer (TL)	28	19	18	27
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 23			

Not1: Emsal analizinde J Bloкта zemin katta konumlu olan 127 m² alanlı 1 no'lu bağımsız bölüm dikkate alınmış olup rapor konusu diğer bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları kat ve büyüküklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Dükkan Satılık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Kullanım Alanı (m²)	100	380	331	126
Zemin kata indirgenmiş alan (m²)	100	280	163	126
m² Birim Satış Değeri (TL)	20.000	23.215	15.335	16.585
Mevcut Kullanım Fonks.	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)	- % 10	- % 10	% 0	% 0
Büyükölük düzeltmesi	- % 5	% 5	% 5	- % 5
İnşaat özellikleri düzeltmesi (Bina yaşı, iç mekan özellikleri vs.)	% 0	% 0	% 0	% 0
Proje niteliği düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10
Toplam Şerefiye Farkı	- % 25	- % 15	- % 5	- % 15
Ayarlanmış değer (TL)	15.000	19.735	14.570	14.100
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 15.850			

Not: Emsal analizinde E Blok'ta yer alan dükkanların genel ortalama alanı üzerinden değerlendirme (87 adet bağımsız bölümün ortalama kullanım alanı yaklaşık 200 m²) yapılmış olup rapor konusu bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları konum, cephe ve büyüklüklerine, sahip oldukları depo ve tahsisli alanlara göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Dükkan Kiralık Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5
Kullanım Alanı (m²)	100	380	331	160
Zemin kata indirgenmiş alan (m²)	100	280	163	107
m² Birim Satış Değeri (TL)	80	89	52	84
Mevcut Kullanım Fonks.	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)	- % 10	- % 10	% 0	% 0
Büyükölük düzeltmesi	- % 10	% 5	% 5	- % 10
İnşaat özellikleri düzeltmesi (Bina yaşı, iç mekan özellikleri vs.)	% 0	% 0	% 0	% 0
Proje niteliği düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10
Toplam Şerefiye Farkı	- % 30	- % 15	- % 5	- % 20
Ayarlanmış değer (TL)	56	76	49	67
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 62			

Not: Emsal analizinde E Blok'ta yer alan dükkanların genel ortalama alanı üzerinden değerlendirme (87 adet bağımsız bölümün ortalama kullanım alanı yaklaşık 200 m²) yapılmış olup rapor konusu bağımsız bölümler kendi aralarında buldukları konum, cephe ve büyükölüklerine, sahip oldukları depo ve tahsisli alanlara göre şerefiyelendirilmişlerdir.

ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ODA SAYISI / TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A-A2	2	Zemin	Rezidans	2+1	121,81	633.000	5.195	2.195
A-A2	3	Zemin	Rezidans	1+1	78,55	400.000	5.090	1.385
A-A2	78	8. Normal	Rezidans	2+1	134,73	720.000	5.345	2.490
A-A2	87	9. Normal	Rezidans	2+1	134,73	725.000	5.380	2.510
A-A2	132	14. Normal	Rezidans	2+1	129,22	620.000	4.800	2.145
A-A2	141	15. Normal	Rezidans	2+1	127,05	630.000	4.960	2.180
A-A2	150	16. Normal	Rezidans	2+1	127,05	640.000	5.035	2.215
A-A2	158	17. Normal	Rezidans	2+1	134,73	705.000	5.235	2.440
A-A2	166	18. Normal	Rezidans	2+1	108,86	575.000	5.280	1.990
A-A2	175	19. Normal	Rezidans	2+1	108,86	580.000	5.330	2.005
A-A2	184	20. Normal	Rezidans	2+1	108,86	585.000	5.375	2.025
A-A2	186	20. Normal	Rezidans	2+1	119,56	565.000	4.725	1.955
A-A2	193	21. Normal	Rezidans	2+1	108,86	590.000	5.420	2.040
A-A2	194	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15	690.000	5.425	2.390
A-A2	195	21. Normal	Rezidans	2+1	119,56	570.000	4.765	1.970
A-A2	198	22. Normal	Rezidans	2+1	117,38	600.000	5.110	2.075
A-A2	200	22. Normal	Rezidans	1+1	83,04	470.000	5.660	1.625
A-A2	201	22. Normal	Rezidans	1+1	83,04	470.000	5.660	1.625
A-A2	202	22. Normal	Rezidans	2+1	108,86	600.000	5.510	2.075
A-A2	203	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15	695.000	5.465	2.405
A-A2	207	23. Normal	Rezidans	2+1	117,38	605.000	5.155	2.095
A-A2	208	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8	885.000	5.540	3.065
A-A2	209	23. Normal	Rezidans	1+1	83,04	475.000	5.720	1.645
A-A2	210	23. Normal	Rezidans	1+1	83,04	475.000	5.720	1.645
A-A2	211	23. Normal	Rezidans	2+1	108,86	605.000	5.560	2.095
A-A2	213	23. Normal	Rezidans	2+1	119,56	585.000	4.895	2.025

A-A2	218	24. Normal	Rezidans	1+1	83,04	480.000	5.780	1.660
A-A2	219	24. Normal	Rezidans	1+1	83,04	480.000	5.780	1.660
A-A2	220	24. Normal	Rezidans	2+1	108,86	610.000	5.605	2.110
A-A2	221	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15	710.000	5.585	2.455
A-A2	222	24. Normal	Rezidans	2+1	119,56	590.000	4.935	2.040
A-A2	225	25. Normal	Rezidans	2+1	117,38	620.000	5.280	2.145
A-A2	227	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04	485.000	5.840	1.675
A-A2	228	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04	485.000	5.840	1.675
A-A2	229	25. Normal	Rezidans	2+1	108,86	615.000	5.650	2.130
A-A2	231	25. Normal	Rezidans	2+1	119,56	595.000	4.975	2.060
A-A2	234	26. Normal	Rezidans	2+1	117,38	620.000	5.280	2.145
A-A2	235	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8	910.000	5.695	3.150
A-A2	236	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04	490.000	5.900	1.695
A-A2	237	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04	490.000	5.900	1.695
A-A2	238	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86	625.000	5.740	2.160
A-A2	239	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15	725.000	5.700	2.510
A-A2	240	26. Normal	Rezidans	2+1	119,56	600.000	5.020	2.075
A-A2	243	27. Normal	Rezidans	2+1	126,32	735.000	5.820	2.545
A-A2	244	27. Normal	Rezidans	1+1	88,02	525.000	5.965	1.815
A-A2	245	27. Normal	Rezidans	2+1	115,39	670.000	5.805	2.320
A-A2	246	27. Normal	Rezidans	2+1	134,66	785.000	5.830	2.715
A-A2	247	27. Normal	Rezidans	2+1	126,73	645.000	5.090	2.230
A-A2	250	28. Normal	Rezidans	2+1	126,32	750.000	5.935	2.595
A-A2	251	28. Normal	Rezidans	1+1	88,02	535.000	6.080	1.850
A-A2	252	28. Normal	Rezidans	2+1	115,39	680.000	5.895	2.355
A-A2	253	28. Normal	Rezidans	2+1	134,66	795.000	5.905	2.750
A-A2	254	28. Normal	Rezidans	2+1	126,73	660.000	5.210	2.285
A-A2	257	29. Normal	Rezidans	2+1	126,32	760.000	6.015	2.630
A-A2	258	29. Normal	Rezidans	1+1	88,02	545.000	6.190	1.885

A-A2	259	29. Normal	Rezidans	2+1	115,39	690.000	5.980	2.390
A-A2	260	29. Normal	Rezidans	2+1	134,66	805.000	5.980	2.785
A-A2	261	29. Normal	Rezidans	2+1	126,73	670.000	5.285	2.320
A-A2	264	30. Normal	Rezidans	2+1	126,32	770.000	6.095	2.665
A-A2	265	30. Normal	Rezidans	1+1	88,02	550.000	6.250	1.905
A-A2	266	30. Normal	Rezidans	2+1	115,39	700.000	6.065	2.420
A-A2	267	30. Normal	Rezidans	2+1	134,66	820.000	6.090	2.840
A-A2	268	30. Normal	Rezidans	2+1	126,73	680.000	5.365	2.355
B	5	1. Normal	Rezidans	3+1	163,96	780.000	4.755	2.700
B	8	1. Normal	Rezidans	3+1	163,96	780.000	4.755	2.700
B	9	2. Normal	Rezidans	3+1	163,96	815.000	4.970	2.820
B	12	2. Normal	Rezidans	3+1	163,96	815.000	4.970	2.820
B	13	3. Normal	Rezidans	3+1	163,96	835.000	5.095	2.890
B	16	3. Normal	Rezidans	3+1	163,96	835.000	5.095	2.890
B	17	4. Normal	Rezidans	3+1	163,96	860.000	5.245	2.975
B	21	5. Normal	Rezidans	3+1	163,96	880.000	5.365	3.045
B	25	6. Normal	Rezidans	3+1	163,96	905.000	5.520	3.130
B	28	6. Normal	Rezidans	3+1	163,96	905.000	5.520	3.130
B	29	7. Normal	Rezidans	3+1	163,96	920.000	5.610	3.185
B	33	8. Normal	Rezidans	3+1	163,96	935.000	5.705	3.235
B	40	9. Normal	Rezidans	3+1	163,96	955.000	5.825	3.305
B	41	10. Normal	Rezidans	3+1	163,96	975.000	5.945	3.375
B	44	10. Normal	Rezidans	3+1	163,96	975.000	5.945	3.375
B	45	11. Normal	Rezidans	3+1	163,96	995.000	6.070	3.445
B	48	11. Normal	Rezidans	3+1	163,96	995.000	6.070	3.445
C-C1	7	Zemin	Rezidans	2+1	122,03	640.000	5.245	2.215
C-C1	14	1. Normal	Rezidans	2+1	118,89	520.000	4.375	1.800
C-C1	59	6. Normal	Rezidans	2+1	127,55	620.000	4.860	2.145
C-C1	62	7. Normal	Rezidans	2+1	127,1	590.000	4.640	2.040

C-C1	99	11. Normal	Rezidans	2+1	134,65	705.000	5.235	2.440
C-C1	107	12. Normal	Rezidans	2+1	127,1	625.000	4.915	2.160
C-C1	108	12. Normal	Rezidans	2+1	134,65	710.000	5.275	2.455
C-C1	117	13. Normal	Rezidans	2+1	134,65	725.000	5.385	2.510
C-C1	122	13. Normal	Rezidans	2+1	127,55	620.000	4.860	2.145
C-C1	125	14. Normal	Rezidans	2+1	129,36	635.000	4.910	2.195
C-C1	130	14. Normal	Rezidans	3+1	173,61	930.000	5.355	3.220
C-C1	131	14. Normal	Rezidans	2+1	129,36	660.000	5.100	2.285
C-C1	133	15. Normal	Rezidans	2+1	127,1	635.000	4.995	2.195
C-C1	134	15. Normal	Rezidans	2+1	134,65	745.000	5.535	2.580
C-C1	138	15. Normal	Rezidans	3+1	170,62	930.000	5.450	3.220
C-C1	143	16. Normal	Rezidans	2+1	134,65	755.000	5.605	2.615
C-C1	148	16. Normal	Rezidans	2+1	127,55	670.000	5.255	2.320
C-C1	151	17. Normal	Rezidans	2+1	127,1	595.000	4.680	2.060
C-C1	152	17. Normal	Rezidans	2+1	134,65	715.000	5.310	2.475
C-C1	156	17. Normal	Rezidans	3+1	170,62	930.000	5.450	3.220
C-C1	157	17. Normal	Rezidans	2+1	127,55	635.000	4.980	2.195
C-C1	160	18. Normal	Rezidans	2+1	119,56	565.000	4.725	1.955
C-C1	161	18. Normal	Rezidans	2+1	127,15	680.000	5.350	2.355
C-C1	165	18. Normal	Rezidans	3+1	159,8	905.000	5.665	3.130
C-C1	166	18. Normal	Rezidans	2+1	117,38	590.000	5.025	2.040
C-C1	169	19. Normal	Rezidans	2+1	119,56	565.000	4.725	1.955
C-C1	170	19. Normal	Rezidans	2+1	127,15	685.000	5.385	2.370
C-C1	174	19. Normal	Rezidans	3+1	159,8	915.000	5.725	3.165
C-C1	178	20. Normal	Rezidans	2+1	119,56	570.000	4.765	1.970
C-C1	179	20. Normal	Rezidans	2+1	127,15	695.000	5.465	2.405
C-C1	183	20. Normal	Rezidans	3+1	159,8	925.000	5.790	3.200
C-C1	184	20. Normal	Rezidans	2+1	117,38	600.000	5.110	2.075
C-C1	187	21. Normal	Rezidans	2+1	119,56	575.000	4.810	1.990

C-C1	188	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15	700.000	5.505	2.420
C-C1	189	21. Normal	Rezidans	2+1	108,86	595.000	5.465	2.060
C-C1	190	21. Normal	Rezidans	1+1	83,04	470.000	5.660	1.625
C-C1	191	21. Normal	Rezidans	1+1	83,04	470.000	5.660	1.625
C-C1	192	21. Normal	Rezidans	3+1	159,8	935.000	5.850	3.235
C-C1	193	21. Normal	Rezidans	2+1	117,38	610.000	5.195	2.110
C-C1	196	22. Normal	Rezidans	2+1	119,56	585.000	4.895	2.025
C-C1	197	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15	710.000	5.585	2.455
C-C1	198	22. Normal	Rezidans	2+1	108,86	605.000	5.560	2.095
C-C1	199	22. Normal	Rezidans	1+1	83,04	475.000	5.720	1.645
C-C1	201	22. Normal	Rezidans	3+1	159,8	940.000	5.880	3.255
C-C1	202	22. Normal	Rezidans	2+1	117,38	615.000	5.240	2.130
C-C1	205	23. Normal	Rezidans	2+1	119,56	590.000	4.935	2.040
C-C1	206	23. Normal	Rezidans	2+1	127,15	715.000	5.625	2.475
C-C1	207	23. Normal	Rezidans	2+1	108,86	610.000	5.605	2.110
C-C1	208	23. Normal	Rezidans	1+1	83,04	480.000	5.780	1.660
C-C1	209	23. Normal	Rezidans	1+1	83,04	480.000	5.780	1.660
C-C1	210	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8	950.000	5.945	3.290
C-C1	211	23. Normal	Rezidans	2+1	117,38	620.000	5.280	2.145
C-C1	214	24. Normal	Rezidans	2+1	119,56	595.000	4.975	2.060
C-C1	215	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15	720.000	5.665	2.490
C-C1	216	24. Normal	Rezidans	2+1	108,86	615.000	5.650	2.130
C-C1	217	24. Normal	Rezidans	1+1	83,04	485.000	5.840	1.675
C-C1	218	24. Normal	Rezidans	1+1	83,04	485.000	5.840	1.675
C-C1	219	24. Normal	Rezidans	3+1	159,8	960.000	6.010	3.325
C-C1	220	24. Normal	Rezidans	2+1	117,38	625.000	5.325	2.160
C-C1	223	25. Normal	Rezidans	2+1	119,56	600.000	5.020	2.075
C-C1	224	25. Normal	Rezidans	2+1	127,15	730.000	5.740	2.525
C-C1	225	25. Normal	Rezidans	2+1	108,86	620.000	5.695	2.145

C-C1	226	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04	490.000	5.900	1.695
C-C1	227	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04	490.000	5.900	1.695
C-C1	228	25. Normal	Rezidans	3+1	159,8	965.000	6.040	3.340
C-C1	229	25. Normal	Rezidans	2+1	117,38	635.000	5.410	2.195
C-C1	232	26. Normal	Rezidans	2+1	119,56	610.000	5.100	2.110
C-C1	233	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15	740.000	5.820	2.560
C-C1	234	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86	630.000	5.785	2.180
C-C1	235	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04	495.000	5.960	1.710
C-C1	236	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04	495.000	5.960	1.710
C-C1	237	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8	975.000	6.100	3.375
C-C1	238	26. Normal	Rezidans	2+1	117,38	640.000	5.450	2.215
C-C1	241	27. Normal	Rezidans	2+1	126,71	650.000	5.130	2.250
C-C1	242	27. Normal	Rezidans	2+1	134,76	790.000	5.860	2.735
C-C1	243	27. Normal	Rezidans	2+1	115,37	675.000	5.850	2.335
C-C1	245	27. Normal	Rezidans	2+1	126,3	740.000	5.860	2.560
C-C1	248	28. Normal	Rezidans	2+1	126,71	660.000	5.210	2.285
C-C1	249	28. Normal	Rezidans	2+1	134,76	800.000	5.935	2.770
C-C1	250	28. Normal	Rezidans	2+1	115,37	685.000	5.935	2.370
C-C1	251	28. Normal	Rezidans	1+1	88	535.000	6.080	1.850
C-C1	252	28. Normal	Rezidans	2+1	126,3	750.000	5.940	2.595
C-C1	255	29. Normal	Rezidans	2+1	126,71	670.000	5.290	2.320
C-C1	256	29. Normal	Rezidans	2+1	134,76	815.000	6.050	2.820
C-C1	257	29. Normal	Rezidans	2+1	115,37	695.000	6.025	2.405
C-C1	258	29. Normal	Rezidans	1+1	88	545.000	6.195	1.885
C-C1	259	29. Normal	Rezidans	2+1	126,3	760.000	6.015	2.630
C-C1	262	30. Normal	Rezidans	2+1	126,71	680.000	5.365	2.355
C-C1	263	30. Normal	Rezidans	2+1	134,76	825.000	6.120	2.855
C-C1	264	30. Normal	Rezidans	2+1	115,37	705.000	6.110	2.440
C-C1	265	30. Normal	Rezidans	1+1	88	555.000	6.305	1.920



C-C1	266	30. Normal	Rezidans	2+1	126,3	775.000	6.135	2.680
C-C1	267	30. Normal	Rezidans	1+1	81,03	445.000	5.490	1.540
D-D1	14	1. Normal	Rezidans	2+1	118,89	520.000	4.375	1.800
D-D1	53	6. Normal	Rezidans	2+1	127,1	610.000	4.800	2.110
D-D1	62	7. Normal	Rezidans	2+1	127,1	615.000	4.840	2.130
D-D1	71	8. Normal	Rezidans	2+1	127,1	625.000	4.915	2.160
D-D1	77	8. Normal	Rezidans	2+1	127,55	635.000	4.980	2.195
D-D1	80	9. Normal	Rezidans	2+1	127,1	630.000	4.955	2.180
D-D1	85	9. Normal	Rezidans	3+1	170,62	915.000	5.365	3.165
D-D1	86	9. Normal	Rezidans	2+1	127,55	645.000	5.055	2.230
D-D1	89	10. Normal	Rezidans	2+1	127,1	635.000	4.995	2.195
D-D1	95	10. Normal	Rezidans	2+1	127,55	645.000	5.055	2.230
D-D1	98	11. Normal	Rezidans	2+1	127,1	640.000	5.035	2.215
D-D1	104	11. Normal	Rezidans	2+1	127,55	645.000	5.055	2.230
D-D1	107	12. Normal	Rezidans	2+1	127,1	645.000	5.075	2.230
D-D1	112	12. Normal	Rezidans	3+1	170,62	950.000	5.570	3.290
D-D1	113	12. Normal	Rezidans	2+1	127,55	655.000	5.135	2.265
D-D1	116	13. Normal	Rezidans	2+1	127,1	650.000	5.115	2.250
D-D1	122	13. Normal	Rezidans	2+1	127,55	665.000	5.215	2.300
D-D1	125	14. Normal	Rezidans	2+1	129,36	660.000	5.100	2.285
D-D1	133	15. Normal	Rezidans	2+1	127,1	660.000	5.195	2.285
D-D1	138	15. Normal	Rezidans	3+1	170,62	995.000	5.830	3.445
D-D1	142	16. Normal	Rezidans	2+1	127,1	670.000	5.270	2.320
D-D1	147	16. Normal	Rezidans	3+1	170,62	1.010.000	5.920	3.495
D-D1	151	17. Normal	Rezidans	2+1	123,32	615.000	4.985	2.130
D-D1	152	17. Normal	Rezidans	2+1	130,64	745.000	5.705	2.580
D-D1	156	17. Normal	Rezidans	3+1	165,54	995.000	6.010	3.445
D-D1	157	17. Normal	Rezidans	2+1	123,75	640.000	5.170	2.215
D-D1	160	18. Normal	Rezidans	2+1	119,56	605.000	5.060	2.095

D-D1	161	18. Normal	Rezidans	2+1	127,15	730.000	5.740	2.525
D-D1	165	18. Normal	Rezidans	3+1	159,8	970.000	6.070	3.355
D-D1	166	18. Normal	Rezidans	2+1	117,38	610.000	5.195	2.110
D-D1	169	19. Normal	Rezidans	2+1	119,56	610.000	5.100	2.110
D-D1	170	19. Normal	Rezidans	2+1	127,15	740.000	5.820	2.560
D-D1	174	19. Normal	Rezidans	3+1	159,8	980.000	6.135	3.390
D-D1	175	19. Normal	Rezidans	2+1	117,38	620.000	5.280	2.145
D-D1	178	20. Normal	Rezidans	2+1	119,56	615.000	5.145	2.130
D-D1	179	20. Normal	Rezidans	2+1	127,15	745.000	5.860	2.580
D-D1	183	20. Normal	Rezidans	3+1	159,8	990.000	6.195	3.425
D-D1	184	20. Normal	Rezidans	2+1	117,38	625.000	5.325	2.160
D-D1	187	21. Normal	Rezidans	2+1	119,56	625.000	5.230	2.160
D-D1	188	21. Normal	Rezidans	2+1	127,15	755.000	5.940	2.615
D-D1	189	21. Normal	Rezidans	2+1	108,86	600.000	5.510	2.075
D-D1	192	21. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.000.000	6.260	3.460
D-D1	193	21. Normal	Rezidans	2+1	117,38	630.000	5.365	2.180
D-D1	196	22. Normal	Rezidans	2+1	119,56	630.000	5.270	2.180
D-D1	197	22. Normal	Rezidans	2+1	127,15	760.000	5.975	2.630
D-D1	198	22. Normal	Rezidans	2+1	108,86	610.000	5.605	2.110
D-D1	201	22. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.010.000	6.320	3.495
D-D1	202	22. Normal	Rezidans	2+1	117,38	635.000	5.410	2.195
D-D1	205	23. Normal	Rezidans	2+1	119,56	635.000	5.310	2.195
D-D1	206	23. Normal	Rezidans	2+1	127,15	770.000	6.055	2.665
D-D1	210	23. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.020.000	6.385	3.530
D-D1	214	24. Normal	Rezidans	2+1	119,56	645.000	5.395	2.230
D-D1	215	24. Normal	Rezidans	2+1	127,15	780.000	6.135	2.700
D-D1	216	24. Normal	Rezidans	2+1	108,86	625.000	5.740	2.160
D-D1	217	24. Normal	Rezidans	1+1	83,04	490.000	5.900	1.695
D-D1	218	24. Normal	Rezidans	1+1	83,04	490.000	5.900	1.695

D-D1	219	24. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.035.000	6.475	3.585
D-D1	223	25. Normal	Rezidans	2+1	119,56	670.000	5.605	2.320
D-D1	224	25. Normal	Rezidans	2+1	127,15	790.000	6.215	2.735
D-D1	225	25. Normal	Rezidans	2+1	108,86	635.000	5.835	2.195
D-D1	226	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04	500.000	6.020	1.730
D-D1	227	25. Normal	Rezidans	1+1	83,04	500.000	6.020	1.730
D-D1	228	25. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.055.000	6.600	3.650
D-D1	232	26. Normal	Rezidans	2+1	119,56	660.000	5.520	2.285
D-D1	233	26. Normal	Rezidans	2+1	127,15	800.000	6.290	2.770
D-D1	234	26. Normal	Rezidans	2+1	108,86	645.000	5.925	2.230
D-D1	235	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04	505.000	6.080	1.745
D-D1	236	26. Normal	Rezidans	1+1	83,04	505.000	6.080	1.745
D-D1	237	26. Normal	Rezidans	3+1	159,8	1.070.000	6.695	3.705
D-D1	238	26. Normal	Rezidans	2+1	117,38	680.000	5.795	2.355
E	1	2. Bodrum	Dükkan	Dükkan	81,70	2.525.000	30.905	9875
E	2	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	81,84	2.717.000	33.200	10630
E	3	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	101,48	1.571.000	15.480	6145
E	4	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	42,04	854.000	20.315	3340
E	5	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	106,93	1.680.000	15.710	6570
E	6	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	105,65	1.623.000	15.360	6350
E	7	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	16,58	410.000	24.730	1600
E	8	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	180,51	2.754.000	15.255	10775
E	9	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	106,06	1.618.000	15.255	6330
E	10	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	90,20	1.474.000	16.340	5765
E	11	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	61,00	997.000	16.345	3900
E	12	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	61,09	998.000	16.335	3900
E	13	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	120,25	1.835.000	15.260	7175
E	14	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	2.384,73	23.394.000	9.810	91530
E	15	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	2.242,49	21.998.000	9.810	86070

E	16	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	408,69	5.791.000	14.170	22655
E	17	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	239,11	3.648.000	15.255	14270
E	18	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	171,71	2.807.000	16.345	10980
E	19	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	124,60	2.037.000	16.350	7970
E	20	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	174,21	2.848.000	16.350	11140
E	21	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	786,53	11.145.000	14.170	43605
E	22	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	600,61	8.510.000	14.170	33295
E	23	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	745,92	10.569.000	14.170	41350
E	24	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	100,06	3.711.000	37.090	14520
E	25	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	64,55	1.125.000	17.430	4400
E	26	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	67,68	1.327.000	19.605	5190
E	27	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	363,43	5.942.000	16.350	23245
E	28	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	244,80	4.002.000	16.350	15655
E	29	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	57,86	1.198.000	20.705	4685
E	30	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	103,83	1.923.000	18.520	7520
E	31	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	104,16	1.930.000	18.530	7550
E	32	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	115,70	2.143.000	18.520	8380
E	33	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	79,43	2.066.000	26.010	8080
E	34	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	69,29	1.658.000	23.930	6485
E	35	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	70,88	1.916.000	27.030	7495
E	36	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	115,70	2.230.000	19.275	8725
E	37	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	104,36	1.983.000	19.000	7755
E	38	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	92,16	1.900.000	20.615	7430
E	39	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	104,85	1.911.000	18.225	7475
E	40	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	48,60	1.006.000	20.700	3935
E	41	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	43,24	960.000	22.200	3755
E	42	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	56,08	1.241.000	22.130	4855
E	43	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	84,16	1.917.000	22.780	7500
E	44	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	62,80	1.451.000	23.105	5675

E	45	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	79,13	1.727.000	21.825	6755
E	46	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	62,52	1.840.000	29.430	7195
E	47	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	45,67	1.101.000	24.110	4305
E	48	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	61,62	1.757.000	28.515	6870
E	49	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	80,83	1.739.000	21.515	6800
E	50	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	47,11	1.134.000	24.070	4435
E	51	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	61,12	1.332.000	21.795	5210
E	52	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	43,21	963.000	22.285	3765
E	53	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	43,23	994.000	22.995	3885
E	54	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	56,08	1.219.000	21.735	4765
E	55	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	84,16	1.827.000	21.710	7145
E	56	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	62,80	1.412.000	22.485	5520
E	57	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	79,13	1.734.000	21.915	6780
E	58	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	62,52	1.754.000	28.055	6860
E	59	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	46,42	1.066.000	22.965	4170
E	60	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	60,88	1.751.000	28.760	6850
E	61	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	80,83	1.775.000	21.960	6945
E	62	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	75,06	1.670.000	22.250	6530
E	63	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	61,12	1.250.000	20.450	4890
E	64	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	43,23	930.000	21.515	3635
E	65	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	173,37	2.645.000	15.255	10345
E	66	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	130,80	1.996.000	15.260	7805
E	67	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	1.072,39	14.026.000	13.080	54875
E	68	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	143,55	2.503.000	17.435	9790
E	69	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	124,02	2.298.000	18.530	8990
E	70	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	168,98	3.131.000	18.530	12250
E	71	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	175,69	3.255.000	18.525	12735
E	72	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	151,32	2.968.000	19.615	11610
E	73	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	553,21	9.647.000	17.440	37745

E	74	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	327,42	6.067.000	18.530	23735
E	75	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	282,41	5.233.000	18.530	20475
E	76	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	118,28	2.320.000	19.615	9075
E	77	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	197,15	3.868.000	19.620	15130
E	78	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	352,67	6.534.000	18.525	25565
E	79	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	280,55	5.387.000	19.200	21075
E	80	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	Asma katlı dükkan	101,50	3.688.000	36.335	14430
E	81	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	Asma katlı dükkan	77,42	3.120.000	40.300	12205
E	82	1. Bodrum	Dükkan	Dükkan	180,91	4.806.000	26.565	18800
E	83	1. Bodrum	Asma Katlı Dükkan	Asma katlı dükkan	96,00	3.468.000	36.125	13565
E	84	Zemin	Dükkan	Dükkan	337,17	4.410.000	13.080	17255
E	85	Zemin	Dükkan	Dükkan	51,61	787.000	15.250	3075
E	86	Zemin	Dükkan	Dükkan	129,80	1.839.000	14.170	7195
E	87	1. Normal	Dükkan	Dükkan	227,55	2.976.000	13.080	11640
F	37	6. Normal	Rezidans	4+1	190,47	1.210.000	6.355	4.190
F	38	6. Normal	Rezidans	2+1	120,71	755.000	6.255	2.615
F	39	6. Normal	Rezidans	2+1	120,71	755.000	6.255	2.615
F	40	6. Normal	Rezidans	2+1	131,32	855.000	6.510	2.960
F	42	6. Normal	Rezidans	3+1	160,49	995.000	6.200	3.445
G	34	5. Normal	Rezidans	2+1	131,32	815.000	6.205	2.820
G	38	6. Normal	Rezidans	2+1	120,71	735.000	6.090	2.545
G	39	6. Normal	Rezidans	2+1	120,71	735.000	6.090	2.545
G	40	6. Normal	Rezidans	2+1	131,32	845.000	6.435	2.925
G	41	6. Normal	Rezidans	2+1	131,32	845.000	6.435	2.925
H	176	14. Normal	Rezidans	2+1	81,3	580.000	7.135	2.005
H	182	15. Normal	Rezidans	2+1	81,3	575.000	7.075	1.990
H	188	15. Normal	Rezidans	2+1	81,3	585.000	7.195	2.025

H	194	16. Normal	Rezidans	2+1	81,3	580.000	7.135	2.005
H	197	16. Normal	Rezidans	2+1	81,3	590.000	7.255	2.040
H	203	17. Normal	Rezidans	2+1	81,3	585.000	7.195	2.025
H	211	18. Normal	Rezidans	2+1	81,3	590.000	7.255	2.040
H	216	18. Normal	Rezidans	2+1	81,3	600.000	7.380	2.075
J	1	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	127	745.000	5.860	2920
J	2	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	306	1.950.000	6.375	7650
J	3	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	205	1.285.000	6.270	5040
J	4	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	194	1.215.000	6.265	4760
J	5	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	183	1.160.000	6.340	4550
J	6	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	174	1.105.000	6.350	4330
J	7	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	309	1.825.000	5.905	7160
J	8	Zemin	Ofis ve İşyeri	Ofis	153	810.000	5.295	3170
J	53	8. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	116	685.000	5.905	2680
J	54	8. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	195	1.170.000	6.000	4590
J	55	8. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	149	880.000	5.905	3450
J	57	8. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	186	1.125.000	6.050	4410
J	75	12. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	116	720.000	6.205	2820
J	76	12. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	195	1.170.000	6.000	4590
J	77	12. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	145	885.000	6.105	3470
J	78	12. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	146	910.000	6.235	3570
J	79	12. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	186	1.125.000	6.050	4410
J	80	12. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	110	710.000	6.455	2780
J	81	13. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	116	760.000	6.550	2980
J	82	13. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	195	1.170.000	6.000	4590
J	83	13. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	145	890.000	6.140	3490
J	84	13. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	146	915.000	6.265	3590
J	85	13. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	186	1.125.000	6.050	4410
J	86	13. Normal	Ofis ve İşyeri	Ofis	110	715.000	6.500	2800




K	1	Zemin	Rezidans	1+1	102,86	410.000	3.985	1.420
K	2	Zemin	Rezidans	2+1	185,34	555.000	2.995	1.920
K	3	Zemin	Rezidans	1+1	116,67	415.000	3.555	1.435
K	4	Zemin	Rezidans	1+1	116,67	415.000	3.555	1.435
K	5	Zemin	Rezidans	1+1	116,67	415.000	3.555	1.435
K	6	Zemin	Rezidans	2+1	207,18	570.000	2.750	1.970
K	7	Zemin	Rezidans	1+1	127,45	430.000	3.375	1.485
K	8	Zemin	Rezidans	2+1	186,23	545.000	2.925	1.885
K	9	Zemin	Rezidans	1+1	84,57	390.000	4.610	1.350
K	10	Zemin	Rezidans	1+1	84,34	390.000	4.625	1.350
K	11	Zemin	Rezidans	2+1	101,74	480.000	4.720	1.660
K	12	1. Normal	Rezidans	2+1	91,76	480.000	5.230	1.660
K	13	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51	385.000	5.165	1.330
K	14	1. Normal	Rezidans	1+1	74,28	385.000	5.185	1.330
K	15	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51	385.000	5.165	1.330
K	16	1. Normal	Rezidans	2+1	91,70	480.000	5.235	1.660
K	17	1. Normal	Rezidans	1+1	75,87	395.000	5.205	1.365
K	18	1. Normal	Rezidans	2+1	93,81	490.000	5.225	1.695
K	19	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51	385.000	5.165	1.330
K	20	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51	385.000	5.165	1.330
K	21	1. Normal	Rezidans	1+1	74,51	385.000	5.165	1.330
K	22	1. Normal	Rezidans	2+1	93,71	490.000	5.230	1.695
K	23	1. Normal	Rezidans	1+1	75,77	395.000	5.215	1.365
K	24	2. Normal	Rezidans	2+1	91,76	485.000	5.285	1.675
K	25	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51	390.000	5.235	1.350
K	26	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51	390.000	5.235	1.350
K	27	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51	390.000	5.235	1.350
K	28	2. Normal	Rezidans	2+1	91,70	485.000	5.290	1.675
K	29	2. Normal	Rezidans	1+1	75,87	395.000	5.205	1.365




K	30	2. Normal	Rezidans	2+1	93,81	495.000	5.275	1.710
K	31	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51	390.000	5.235	1.350
K	32	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51	390.000	5.235	1.350
K	33	2. Normal	Rezidans	1+1	74,51	390.000	5.235	1.350
K	34	2. Normal	Rezidans	2+1	93,71	495.000	5.280	1.710
K	35	2. Normal	Rezidans	1+1	75,77	395.000	5.215	1.365
K	36	3. Normal	Rezidans	2+1	91,76	485.000	5.285	1.675
K	37	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51	390.000	5.235	1.350
K	38	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51	390.000	5.235	1.350
K	39	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51	390.000	5.235	1.350
K	40	3. Normal	Rezidans	2+1	91,70	485.000	5.290	1.675
K	41	3. Normal	Rezidans	1+1	75,87	395.000	5.205	1.365
K	42	3. Normal	Rezidans	2+1	93,81	495.000	5.275	1.710
K	43	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51	390.000	5.235	1.350
K	44	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51	390.000	5.235	1.350
K	45	3. Normal	Rezidans	1+1	74,51	390.000	5.235	1.350
K	46	3. Normal	Rezidans	2+1	93,71	495.000	5.280	1.710
K	47	3. Normal	Rezidans	1+1	75,77	395.000	5.215	1.365
K	48	4. Normal	Rezidans	2+1	91,76	490.000	5.340	1.695
K	49	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	50	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	51	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	52	4. Normal	Rezidans	2+1	91,70	490.000	5.345	1.695
K	53	4. Normal	Rezidans	1+1	75,87	400.000	5.270	1.385
K	54	4. Normal	Rezidans	2+1	93,81	500.000	5.330	1.730
K	55	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	56	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	57	4. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	58	4. Normal	Rezidans	2+1	93,71	500.000	5.335	1.730




K	59	4. Normal	Rezidans	1+1	75,77	400.000	5.280	1.385
K	60	5. Normal	Rezidans	2+1	91,76	490.000	5.340	1.695
K	61	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	62	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	63	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	64	5. Normal	Rezidans	2+1	91,70	490.000	5.345	1.695
K	65	5. Normal	Rezidans	1+1	75,87	400.000	5.270	1.385
K	66	5. Normal	Rezidans	2+1	93,81	500.000	5.330	1.730
K	67	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	68	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	69	5. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	70	5. Normal	Rezidans	2+1	93,71	500.000	5.335	1.730
K	71	5. Normal	Rezidans	1+1	75,77	400.000	5.280	1.385
K	72	6. Normal	Rezidans	2+1	91,76	495.000	5.395	1.710
K	73	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	74	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	75	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	76	6. Normal	Rezidans	2+1	91,70	495.000	5.400	1.710
K	77	6. Normal	Rezidans	1+1	75,87	405.000	5.340	1.400
K	78	6. Normal	Rezidans	2+1	93,81	505.000	5.385	1.745
K	79	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	80	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	81	6. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	82	6. Normal	Rezidans	2+1	93,71	505.000	5.390	1.745
K	83	6. Normal	Rezidans	1+1	75,77	405.000	5.345	1.400
K	84	7. Normal	Rezidans	2+1	91,76	495.000	5.395	1.710
K	85	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	86	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	87	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365

K	88	7. Normal	Rezidans	2+1	91,70	495.000	5.400	1.710
K	89	7. Normal	Rezidans	1+1	75,87	405.000	5.340	1.400
K	90	7. Normal	Rezidans	2+1	93,81	505.000	5.385	1.745
K	91	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	92	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	93	7. Normal	Rezidans	1+1	74,51	395.000	5.300	1.365
K	94	7. Normal	Rezidans	2+1	93,71	505.000	5.390	1.745
K	95	7. Normal	Rezidans	1+1	75,77	405.000	5.345	1.400
K	96	8. Normal	Rezidans	2+1	91,76	500.000	5.450	1.730
K	97	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51	400.000	5.370	1.385
K	98	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51	400.000	5.370	1.385
K	99	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51	400.000	5.370	1.385
K	100	8. Normal	Rezidans	2+1	91,70	495.000	5.400	1.710
K	101	8. Normal	Rezidans	1+1	75,87	410.000	5.405	1.420
K	102	8. Normal	Rezidans	2+1	93,81	505.000	5.385	1.745
K	103	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51	400.000	5.370	1.385
K	104	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51	400.000	5.370	1.385
K	105	8. Normal	Rezidans	1+1	74,51	400.000	5.370	1.385
K	106	8. Normal	Rezidans	2+1	93,71	505.000	5.390	1.745
K	107	8. Normal	Rezidans	1+1	75,77	410.000	5.410	1.420
K	108	9. Normal	Rezidans	2+1	91,76	500.000	5.450	1.730
K	109	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51	400.000	5.370	1.385
K	110	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51	400.000	5.370	1.385
K	111	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51	400.000	5.370	1.385
K	112	9. Normal	Rezidans	2+1	91,70	495.000	5.400	1.710
K	113	9. Normal	Rezidans	1+1	75,87	410.000	5.405	1.420
K	114	9. Normal	Rezidans	2+1	93,81	505.000	5.385	1.745
K	115	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51	400.000	5.370	1.385
K	116	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51	400.000	5.370	1.385

K	117	9. Normal	Rezidans	1+1	74,51	400.000	5.370	1.385
K	118	9. Normal	Rezidans	2+1	93,71	505.000	5.390	1.745
K	119	9. Normal	Rezidans	1+1	75,77	410.000	5.410	1.420
K	120	10. Normal	Rezidans	2+1	91,76	505.000	5.505	1.745
K	121	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51	410.000	5.505	1.420
K	122	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51	410.000	5.505	1.420
K	123	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51	410.000	5.505	1.420
K	124	10. Normal	Rezidans	2+1	91,70	505.000	5.505	1.745
K	125	10. Normal	Rezidans	1+1	75,87	415.000	5.470	1.435
K	126	10. Normal	Rezidans	2+1	93,81	515.000	5.490	1.780
K	127	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51	410.000	5.505	1.420
K	128	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51	410.000	5.505	1.420
K	129	10. Normal	Rezidans	1+1	74,51	410.000	5.505	1.420
K	130	10. Normal	Rezidans	2+1	93,71	515.000	5.495	1.780
K	131	10. Normal	Rezidans	1+1	75,77	415.000	5.475	1.435
K	132	11. Normal	Rezidans	2+1	91,76	505.000	5.505	1.745
K	133	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51	410.000	5.505	1.420
K	134	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51	410.000	5.505	1.420
K	135	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51	410.000	5.505	1.420
K	136	11. Normal	Rezidans	2+1	91,70	505.000	5.505	1.745
K	137	11. Normal	Rezidans	1+1	75,87	415.000	5.470	1.435
K	138	11. Normal	Rezidans	2+1	93,81	515.000	5.490	1.780
K	139	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51	410.000	5.505	1.420
K	140	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51	410.000	5.505	1.420
K	141	11. Normal	Rezidans	1+1	74,51	410.000	5.505	1.420
K	142	11. Normal	Rezidans	2+1	93,71	515.000	5.495	1.780
K	143	11. Normal	Rezidans	1+1	75,77	415.000	5.475	1.435
K	144	12. Normal	Rezidans	2+1	91,76	510.000	5.560	1.765
K	145	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51	415.000	5.570	1.435

K	146	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51	415.000	5.570	1.435
K	147	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51	415.000	5.570	1.435
K	148	12. Normal	Rezidans	2+1	91,70	510.000	5.560	1.765
K	149	12. Normal	Rezidans	1+1	75,87	425.000	5.600	1.470
K	150	12. Normal	Rezidans	2+1	93,81	525.000	5.595	1.815
K	151	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51	415.000	5.570	1.435
K	152	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51	415.000	5.570	1.435
K	153	12. Normal	Rezidans	1+1	74,51	415.000	5.570	1.435
K	154	12. Normal	Rezidans	2+1	93,71	525.000	5.600	1.815
K	155	13. Normal	Rezidans	2+1	91,76	510.000	5.560	1.765
K	156	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51	415.000	5.570	1.435
K	157	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51	415.000	5.570	1.435
K	158	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51	415.000	5.570	1.435
K	159	13. Normal	Rezidans	2+1	91,70	510.000	5.560	1.765
K	160	13. Normal	Rezidans	1+1	75,87	425.000	5.600	1.470
K	161	13. Normal	Rezidans	2+1	93,81	525.000	5.595	1.815
K	162	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51	415.000	5.570	1.435
K	163	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51	415.000	5.570	1.435
K	164	13. Normal	Rezidans	1+1	74,51	415.000	5.570	1.435
K	165	13. Normal	Rezidans	2+1	93,71	525.000	5.600	1.815
K	166	13. Normal	Rezidans	1+1	75,77	425.000	5.610	1.470
K	167	14. Normal	Rezidans	2+1	91,76	520.000	5.665	1.800
K	168	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51	425.000	5.705	1.470
K	169	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51	425.000	5.705	1.470
K	170	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51	425.000	5.705	1.470
K	171	14. Normal	Rezidans	2+1	91,70	520.000	5.670	1.800
K	172	14. Normal	Rezidans	1+1	75,87	430.000	5.670	1.485
K	173	14. Normal	Rezidans	2+1	93,81	535.000	5.705	1.850
K	174	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51	425.000	5.705	1.470

K	175	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51	425.000	5.705	1.470
K	176	14. Normal	Rezidans	1+1	74,51	425.000	5.705	1.470
K	177	14. Normal	Rezidans	2+1	93,71	530.000	5.655	1.835
K	178	14. Normal	Rezidans	1+1	75,77	430.000	5.675	1.485
K	179	15. Normal	Rezidans	2+1	91,76	520.000	5.665	1.800
K	180	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51	425.000	5.705	1.470
K	181	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51	425.000	5.705	1.470
K	182	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51	425.000	5.705	1.470
K	183	15. Normal	Rezidans	2+1	91,70	520.000	5.670	1.800
K	184	15. Normal	Rezidans	1+1	75,87	430.000	5.670	1.485
K	185	15. Normal	Rezidans	2+1	93,81	535.000	5.705	1.850
K	186	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51	425.000	5.705	1.470
K	187	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51	425.000	5.705	1.470
K	188	15. Normal	Rezidans	1+1	74,51	425.000	5.705	1.470
K	189	15. Normal	Rezidans	2+1	93,71	530.000	5.655	1.835
K	190	15. Normal	Rezidans	1+1	75,77	430.000	5.675	1.485
K	191	16. Normal	Rezidans	2+1	91,76	530.000	5.775	1.835
K	192	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51	430.000	5.770	1.485
K	193	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51	430.000	5.770	1.485
K	194	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51	430.000	5.770	1.485
K	195	16. Normal	Rezidans	2+1	91,70	530.000	5.780	1.835
K	196	16. Normal	Rezidans	1+1	75,87	440.000	5.800	1.520
K	197	16. Normal	Rezidans	2+1	93,81	540.000	5.755	1.870
K	198	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51	430.000	5.770	1.485
K	199	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51	430.000	5.770	1.485
K	200	16. Normal	Rezidans	1+1	74,51	430.000	5.770	1.485
K	201	16. Normal	Rezidans	2+1	93,71	540.000	5.760	1.870
K	202	16. Normal	Rezidans	1+1	75,77	440.000	5.805	1.520
K	203	17. Normal	Rezidans	2+1	91,76	530.000	5.775	1.835




K	204	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51	430.000	5.770	1.485
K	205	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51	430.000	5.770	1.485
K	206	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51	430.000	5.770	1.485
K	207	17. Normal	Rezidans	2+1	91,70	530.000	5.780	1.835
K	208	17. Normal	Rezidans	1+1	75,87	440.000	5.800	1.520
K	209	17. Normal	Rezidans	2+1	93,81	540.000	5.755	1.870
K	210	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51	430.000	5.770	1.485
K	211	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51	430.000	5.770	1.485
K	212	17. Normal	Rezidans	1+1	74,51	430.000	5.770	1.485
K	213	17. Normal	Rezidans	2+1	93,71	540.000	5.760	1.870
K	214	17. Normal	Rezidans	1+1	75,77	440.000	5.805	1.520
K	215	18. Normal	Rezidans	2+1	91,76	540.000	5.885	1.870
K	216	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51	440.000	5.905	1.520
K	217	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51	440.000	5.905	1.520
K	218	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51	440.000	5.905	1.520
K	219	18. Normal	Rezidans	2+1	91,70	540.000	5.890	1.870
K	220	18. Normal	Rezidans	1+1	75,87	445.000	5.865	1.540
K	221	18. Normal	Rezidans	2+1	93,81	550.000	5.865	1.905
K	222	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51	440.000	5.905	1.520
K	223	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51	440.000	5.905	1.520
K	224	18. Normal	Rezidans	1+1	74,51	440.000	5.905	1.520
K	225	18. Normal	Rezidans	2+1	93,71	550.000	5.870	1.905
K	226	18. Normal	Rezidans	1+1	75,77	445.000	5.875	1.540
K	227	19. Normal	Rezidans	2+1	91,76	540.000	5.885	1.870
K	228	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51	440.000	5.905	1.520
K	229	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51	440.000	5.905	1.520
K	230	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51	440.000	5.905	1.520
K	231	19. Normal	Rezidans	2+1	91,70	540.000	5.890	1.870
K	232	19. Normal	Rezidans	1+1	75,87	445.000	5.865	1.540

K	233	19. Normal	Rezidans	2+1	93,81	550.000	5.865	1.905
K	234	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51	440.000	5.905	1.520
K	235	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51	440.000	5.905	1.520
K	236	19. Normal	Rezidans	1+1	74,51	440.000	5.905	1.520
K	237	19. Normal	Rezidans	2+1	93,71	550.000	5.870	1.905
K	238	19. Normal	Rezidans	1+1	75,77	445.000	5.875	1.540
K	239	20. Normal	Rezidans	2+1	91,76	550.000	5.995	1.905
K	240	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51	445.000	5.970	1.540
K	241	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51	445.000	5.970	1.540
K	242	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51	445.000	5.970	1.540
K	243	20. Normal	Rezidans	2+1	91,70	550.000	6.000	1.905
K	244	20. Normal	Rezidans	1+1	75,87	455.000	5.995	1.575
K	245	20. Normal	Rezidans	2+1	93,81	560.000	5.970	1.935
K	246	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51	445.000	5.970	1.540
K	247	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51	445.000	5.970	1.540
K	248	20. Normal	Rezidans	1+1	74,51	445.000	5.970	1.540
K	249	20. Normal	Rezidans	2+1	93,71	560.000	5.975	1.935
K	250	20. Normal	Rezidans	1+1	75,77	455.000	6.005	1.575
K	251	21. Normal	Rezidans	2+1	91,76	550.000	5.995	1.905
K	252	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51	445.000	5.970	1.540
K	253	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51	445.000	5.970	1.540
K	254	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51	445.000	5.970	1.540
K	255	21. Normal	Rezidans	2+1	91,70	550.000	6.000	1.905
K	256	21. Normal	Rezidans	1+1	75,87	455.000	5.995	1.575
K	257	21. Normal	Rezidans	2+1	93,81	560.000	5.970	1.935
K	258	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51	445.000	5.970	1.540
K	259	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51	445.000	5.970	1.540
K	260	21. Normal	Rezidans	1+1	74,51	445.000	5.970	1.540
K	261	21. Normal	Rezidans	2+1	93,71	560.000	5.975	1.935




K	262	21. Normal	Rezidans	1+1	75,77	455.000	6.005	1.575
K	263	22. Normal	Rezidans	2+1	91,76	555.000	6.050	1.920
K	264	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51	450.000	6.040	1.555
K	265	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51	450.000	6.040	1.555
K	266	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51	450.000	6.040	1.555
K	267	22. Normal	Rezidans	2+1	91,70	555.000	6.050	1.920
K	268	22. Normal	Rezidans	1+1	75,87	460.000	6.065	1.590
K	269	22. Normal	Rezidans	2+1	93,81	565.000	6.025	1.955
K	270	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51	450.000	6.040	1.555
K	271	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51	450.000	6.040	1.555
K	272	22. Normal	Rezidans	1+1	74,51	450.000	6.040	1.555
K	273	22. Normal	Rezidans	2+1	93,71	565.000	6.030	1.955
K	274	22. Normal	Rezidans	1+1	75,77	460.000	6.070	1.590
K	275	23. Normal	Rezidans	2+1	91,76	555.000	6.050	1.920
K	276	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51	450.000	6.040	1.555
K	277	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51	450.000	6.040	1.555
K	278	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51	450.000	6.040	1.555
K	279	23. Normal	Rezidans	2+1	91,70	555.000	6.050	1.920
K	280	23. Normal	Rezidans	1+1	75,87	460.000	6.065	1.590
K	281	23. Normal	Rezidans	2+1	93,81	565.000	6.025	1.955
K	282	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51	450.000	6.040	1.555
K	283	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51	450.000	6.040	1.555
K	284	23. Normal	Rezidans	1+1	74,51	450.000	6.040	1.555
K	285	23. Normal	Rezidans	2+1	93,71	565.000	6.030	1.955
K	286	23. Normal	Rezidans	1+1	75,77	460.000	6.070	1.590
K	287	24. Normal	Rezidans	2+1	91,76	560.000	6.105	1.935
K	288	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51	455.000	6.105	1.575
K	289	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51	455.000	6.105	1.575
K	290	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51	455.000	6.105	1.575

SP

2

K	291	24. Normal	Rezidans	2+1	91,70	560.000	6.105	1.935
K	292	24. Normal	Rezidans	1+1	75,87	465.000	6.130	1.610
K	293	24. Normal	Rezidans	2+1	93,81	570.000	6.075	1.970
K	294	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51	455.000	6.105	1.575
K	295	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51	455.000	6.105	1.575
K	296	24. Normal	Rezidans	1+1	74,51	455.000	6.105	1.575
K	297	24. Normal	Rezidans	2+1	93,71	570.000	6.085	1.970
K	298	24. Normal	Rezidans	1+1	75,77	460.000	6.070	1.590
K	299	25. Normal	Rezidans	2+1	106,49	560.000	5.260	1.935
K	300	25. Normal	Rezidans	2+1	88,11	535.000	6.070	1.850
K	301	25. Normal	Rezidans	1+1	74,51	455.000	6.105	1.575
K	302	25. Normal	Rezidans	1+1	74,51	455.000	6.105	1.575
K	303	25. Normal	Rezidans	1+1	74,51	455.000	6.105	1.575
K	304	25. Normal	Rezidans	2+1	91,70	560.000	6.105	1.935
K	305	25. Normal	Rezidans	1+1	94,24	515.000	5.465	1.780
K	306	26. Normal	Rezidans	2+1	80,33	495.000	6.160	1.710
K	307	26. Normal	Rezidans	2+1	88,11	540.000	6.130	1.870
K	308	26. Normal	Rezidans	1+1	74,51	460.000	6.175	1.590
K	309	26. Normal	Rezidans	1+1	74,51	460.000	6.175	1.590
K	310	26. Normal	Rezidans	1+1	74,51	460.000	6.175	1.590
K	311	26. Normal	Rezidans	2+1	91,70	560.000	6.105	1.935
K	312	26. Normal	Rezidans	1+1	75,87	465.000	6.130	1.610
K	313	27. Normal	Rezidans	2+1	80,33	495.000	6.160	1.710
K	314	27. Normal	Rezidans	2+1	88,11	540.000	6.130	1.870
K	315	27. Normal	Rezidans	1+1	74,51	460.000	6.175	1.590
K	316	27. Normal	Rezidans	1+1	74,51	460.000	6.175	1.590
K	317	27. Normal	Rezidans	1+1	74,51	460.000	6.175	1.590
K	318	27. Normal	Rezidans	2+1	91,70	560.000	6.105	1.935
K	319	27. Normal	Rezidans	1+1	75,87	465.000	6.130	1.610

K	320	28. Normal	Rezidans	2+1	80,33	495.000	6.160	1.710
K	321	28. Normal	Rezidans	2+1	88,11	540.000	6.130	1.870
K	322	28. Normal	Rezidans	1+1	74,51	460.000	6.175	1.590
K	323	28. Normal	Rezidans	1+1	74,51	460.000	6.175	1.590
K	324	28. Normal	Rezidans	1+1	74,51	460.000	6.175	1.590
K	325	28. Normal	Rezidans	2+1	91,70	560.000	6.105	1.935
K	326	28. Normal	Rezidans	1+1	75,87	460.000	6.065	1.590

Özet olarak, bağımsız bölümlerin niteliklerine göre değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Konut / Rezidans	329.403.000
Ofis	25.050.000
Dükkan	283.290.000
TOPLAM	637.743.000

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

Konutlar için;

2 no'lu emsal için 297 ay (~ 25 yıl), 3 no'lu emsal için 300 ay (~ 25 yıl), 4 no'lu emsal için 275 ay (~ 23 yıl). Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak $(25 + 25 + 23) / 4 = \sim 25$ yıl hesaplanmıştır.

Ofisler için;

1 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 271 ay (~ 23 yıl), 2 no'lu emsal için 223 ay (~ 19 yıl), 3 no'lu emsal için 235 ay (~ 20 yıl). Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak $(23 + 19 + 20) / 3 = \sim 21$ yıl hesaplanmıştır.

Dükkânlar için;

1 no'lu emsal için kira değerinden pazar değerine geri dönüş süresi yaklaşık ortalama 250 ay (~ 21 yıl), 2 no'lu emsal için 260 ay (~ 21,5 yıl), 3 no'lu emsal için 294 ay (~ 24,5 yıl). Geri dönüş yıllarının ortalamaları yaklaşık olarak $(21 + 21,5 + 24,5) / 3 = \sim 22$ yıl hesaplanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri dikkate alındığında bu sürelerin makul olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Rapora konu konutlara benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (konut, rezidans vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 23 – 26 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu konutların da 25 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise (1/25 yıl=) yaklaşık % 4,00 olarak hesaplanmıştır.

Ofisler için ise yukarıda yapılan analizde yatırım değerlerinin 19 – 23 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu ofislerin de 21 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise (1/21 yıl=) yaklaşık % 4,75 olarak hesaplanmıştır.

Dükkanlar için ise yukarıda yapılan analizde yatırım değerlerinin 20 – 22 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu dükkanların da 22 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşünderiz. Taşınmazlar için kapital oranı ise (1/22 yıl=) yaklaşık % 4,55 olarak hesaplanmıştır.

Konutların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 1.139.530,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise $1.139.530,-TL \times 12 AY = 13.674.360,-TL$ 'dir.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

$\% 4,00 = 13.674.360,-TL / \text{Taşınmazların Toplam Pazar Değeri}$

Konutların Toplam Pazar Değeri $\cong 341.860.000,-TL$ olarak belirlenmiştir.

Ofisler aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 98.210,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise $98.210,-TL \times 12 AY = 1.178.520,-TL$ 'dir.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

$\% 4,75 = 1.178.520,-TL / \text{Taşınmazların Toplam Pazar Değeri}$

Ofislerin Toplam Pazar Değeri $\cong 24.810.000,-TL$ olarak belirlenmiştir.

Dükkanların aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri "7.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi" bölümünde 1.108.205,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların yıllık net kira getirisi ise

$1.108.205,-TL \times 12 AY = 13.298.460,-TL$ 'dir.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

$\% 4,55 = 13.298.460,-TL / \text{Taşınmazların Toplam Pazar Değeri}$

Dükkanların Toplam Pazar Değeri $\cong 292.275.000,-TL$ olarak belirlenmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Konut / Rezidans	341.860.000
Ofis	24.810.000
Dükkân	292.275.000
TOPLAM	658.945.000

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	637.743.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	658.945.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	637.743.000,-TL

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **637.743.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8. BÖLÜM

TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

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

9. BÖLÜM

SONUÇ

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

	TL	USD
Taşınmazların toplam pazar değeri	637.743.000	120.824.000

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 5,2783 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 740.350.800,-TL'dir.


Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2018

(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2018)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Taşkın PUYAN
İşletmeci
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Konum krokisi
- Fotoğraflar
- İmar durumu yazısı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Yönetim planı ekleri (dükkanlar için)
- Takyidat yazıları
- Takyidatlı tapu kayıt belgesi (A-A2 Blok 78 no'lu B.B.)
- İpotek yazısı
- Tapu suretleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)