

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Çorlu / TEKİRDAĞ
(Ergene Vadisi Sitesi
526 adet daire)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 11 Ekim 2012
Rapor Tarihi	: 15 Kasım 2012
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2012/1760
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Ergene Vadisi Sitesi, Esentepe Mahallesi, Adnan Doğu Caddesi, No: 18, 2563 ada, 1 no'lu parsel, 526 adet bağımsız bölüm, Çorlu / TEKİRDAĞ
Tapu Bilgileri Özeti	: Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, Değirmenköy Yolu Mevkii, 2563 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 526 adet bağımsız bölüm
Mevcut Durum	: Rapor konusu 526 adet bağımsız bölümün satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Lejanti: Konut Alanı Emsal (E): 2,00 ve Bina yüksekliği (h_{max}): 36,50 m
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 526 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	54.673.000,-TL	30.220.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	17
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	18
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	20
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	20
4.4.2	Belediye İncelemesi	20
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	21
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	21
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU ERGENE VADİSİ SİTESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	22
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	37
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	38
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	38
6.2	BÖLGE ANALİZİ	39
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	41
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	41
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	43
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	43
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	43
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	44
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	44
8.1.1.	Emsal Analizi	44
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç	44
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	45
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	46
9. BÖLÜM	SONUÇ	47

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Ergene Vadi Sitesi bünyesindeki 526 adet bağımsız bölüm
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	15 Kasım 2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Ergene Vadisi Sitesi, Esentepe Mahallesi, Adnan Doğu Caddesi, No: 18, 2563 ada, 1 no'lu parsel, 526 adet bağımsız bölüm, Çorlu / TEKİRDAĞ
MEVCUT KULLANIM	:	Bağımsız bölümler hak sahipleri (tapu devirleri henüz yapılmamış olan) tarafından mesken olarak kullanılmaktadırlar.
İMAR DURUMU	:	Konut Alanı Emsal (E): 2,00 ve H _{max} : 36,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	:	54.673.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili 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 itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla 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 ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarınız veya ön yargınız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Tekirdağ
İLÇESİ	: Çorlu
MAHALLESİ	: Kazimiye
MEVKİİ	: Değirmenköy Yolu
PAFTA NO	: 47
ADA NO	: 2563
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: 30 Bloktan ve toplam 1374 bağımsız bölümden ibaret betonarme bina ve arsası (*)
ARSA ALANI	: 68.351,14 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Konut (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir. Yapılan incelemelerde değerlemeye konu satış sözleşmesi yapılmış fakat tapu devri henüz yapılmamış 526 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	60/137446	A1	10	1. KAT	17438	23.08.2011
2	60/137446	A1	28	4. KAT	17438	23.08.2011
3	60/137446	A1	34	5. KAT	17438	23.08.2011
4	60/137446	A1	40	6. KAT	17438	23.08.2011
5	60/137446	A1	42	6. KAT	17438	23.08.2011
6	60/137446	A1	46	7. KAT	17438	23.08.2011
7	60/137446	A1	48	7. KAT	17438	23.08.2011
8	78/137446	A1	50	8. KAT	17438	23.08.2011
9	60/137446	A1	52	8. KAT	17438	23.08.2011
10	78/137446	A1	53	8. KAT	17438	23.08.2011
11	78/137446	A1	62	10.KAT	17438	23.08.2011
12	60/137446	A1	63	10.KAT	17438	23.08.2011
13	60/137446	A1	64	10.KAT	17438	23.08.2011
14	78/137446	A1	68	11.KAT	17438	23.08.2011
15	60/137446	A1	69	11.KAT	17438	23.08.2011
16	60/137446	A1	70	11.KAT	17438	23.08.2011
17	60/137446	A2	1	ZEMİN	17438	23.08.2011
18	60/137446	A2	16	2. KAT	17438	23.08.2011
19	78/137446	A2	23	3. KAT	17438	23.08.2011
20	60/137446	A2	25	4. KAT	17438	23.08.2011
21	60/137446	A2	28	4. KAT	17438	23.08.2011
22	78/137446	A2	29	4. KAT	17438	23.08.2011

23	60/137446	A2	30	4. KAT	17438	23.08.2011
24	78/137446	A2	32	5. KAT	17438	23.08.2011
25	60/137446	A2	34	5. KAT	17438	23.08.2011
26	78/137446	A2	38	6. KAT	17438	23.08.2011
27	60/137446	A2	40	6. KAT	17438	23.08.2011
28	60/137446	A2	43	7. KAT	17438	23.08.2011
29	78/137446	A2	44	7. KAT	17438	23.08.2011
30	60/137446	A2	45	7. KAT	17438	23.08.2011
31	78/137446	A2	47	7. KAT	17438	23.08.2011
32	60/137446	A2	48	7. KAT	17438	23.08.2011
33	78/137446	A2	50	8. KAT	17438	23.08.2011
34	60/137446	A2	51	8. KAT	17438	23.08.2011
35	60/137446	A2	52	8. KAT	17438	23.08.2011
36	78/137446	A2	53	8. KAT	17438	23.08.2011
37	60/137446	A2	56	9. KAT	17438	23.08.2011
38	78/137446	A2	58	9. KAT	17438	23.08.2011
39	60/137446	A2	59	9. KAT	17438	23.08.2011
40	60/137446	A2	60	9. KAT	17438	23.08.2011
41	78/137446	A2	62	10.KAT	17438	23.08.2011
42	60/137446	A2	65	10.KAT	17438	23.08.2011
43	78/137446	A2	66	10.KAT	17438	23.08.2011
44	60/137446	A2	67	11.KAT	17438	23.08.2011
45	78/137446	A2	68	11.KAT	17438	23.08.2011
46	60/137446	A2	70	11.KAT	17438	23.08.2011
47	60/137446	A2	72	11.KAT	17438	23.08.2011
48	78/137446	A3	2	ZEMIN	17438	23.08.2011
49	60/137446	A3	7	1. KAT	17438	23.08.2011
50	78/137446	A3	8	1. KAT	17438	23.08.2011
51	60/137446	A3	9	1. KAT	17438	23.08.2011
52	60/137446	A3	10	1. KAT	17438	23.08.2011
53	78/137446	A3	11	1. KAT	17438	23.08.2011
54	60/137446	A3	12	1. KAT	17438	23.08.2011
55	78/137446	A3	13	2. KAT	17438	23.08.2011
56	60/137446	A3	14	2. KAT	17438	23.08.2011
57	78/137446	A3	15	2. KAT	17438	23.08.2011
58	60/137446	A3	16	2. KAT	17438	23.08.2011
59	60/137446	A3	20	3. KAT	17438	23.08.2011
60	78/137446	A3	21	3. KAT	17438	23.08.2011
61	78/137446	A3	25	4. KAT	17438	23.08.2011
62	60/137446	A3	26	4. KAT	17438	23.08.2011
63	60/137446	A3	27	4. KAT	17438	23.08.2011
64	78/137446	A3	28	4. KAT	17438	23.08.2011
65	78/137446	A3	29	4. KAT	17438	23.08.2011
66	60/137446	A3	33	5. KAT	17438	23.08.2011
67	60/137446	A3	34	5. KAT	17438	23.08.2011
68	78/137446	A3	35	5. KAT	17438	23.08.2011
69	60/137446	A3	36	5. KAT	17438	23.08.2011
70	60/137446	A3	37	6. KAT	17438	23.08.2011
71	60/137446	A3	39	6. KAT	17438	23.08.2011
72	60/137446	A3	40	6. KAT	17438	23.08.2011
73	78/137446	A3	41	6. KAT	17438	23.08.2011
74	78/137446	A3	44	7. KAT	17438	23.08.2011

75	60/137446	A3	46	7. KAT	17438	23.08.2011
76	78/137446	A3	47	7. KAT	17438	23.08.2011
77	60/137446	A3	48	7. KAT	17438	23.08.2011
78	78/137446	A3	50	8. KAT	17438	23.08.2011
79	60/137446	A3	51	8. KAT	17438	23.08.2011
80	60/137446	A3	52	8. KAT	17438	23.08.2011
81	78/137446	A3	53	8. KAT	17438	23.08.2011
82	60/137446	A3	54	8. KAT	17438	23.08.2011
83	60/137446	A3	55	9. KAT	17438	23.08.2011
84	60/137446	A3	58	9. KAT	17438	23.08.2011
85	78/137446	A3	59	9. KAT	17438	23.08.2011
86	60/137446	A3	60	9. KAT	17438	23.08.2011
87	60/137446	A3	61	10.KAT	17438	23.08.2011
88	78/137446	A3	62	10.KAT	17438	23.08.2011
89	60/137446	A3	63	10.KAT	17438	23.08.2011
90	60/137446	A3	64	10.KAT	17438	23.08.2011
91	78/137446	A3	65	10.KAT	17438	23.08.2011
92	60/137446	A3	66	10.KAT	17438	23.08.2011
93	78/137446	A3	68	11.KAT	17438	23.08.2011
94	60/137446	A3	69	11.KAT	17438	23.08.2011
95	60/137446	A3	70	11.KAT	17438	23.08.2011
96	78/137446	A3	71	11.KAT	17438	23.08.2011
97	60/137446	A3	72	11.KAT	17438	23.08.2011
98	60/137446	A4	1	ZEMİN	17438	23.08.2011
99	60/137446	A4	4	ZEMİN	17438	23.08.2011
100	60/137446	A4	7	1. KAT	17438	23.08.2011
101	78/137446	A4	8	1. KAT	17438	23.08.2011
102	60/137446	A4	9	1. KAT	17438	23.08.2011
103	60/137446	A4	13	2. KAT	17438	23.08.2011
104	78/137446	A4	14	2. KAT	17438	23.08.2011
105	60/137446	A4	15	2. KAT	17438	23.08.2011
106	60/137446	A4	16	2. KAT	17438	23.08.2011
107	60/137446	A4	19	3. KAT	17438	23.08.2011
108	78/137446	A4	20	3. KAT	17438	23.08.2011
109	60/137446	A4	21	3. KAT	17438	23.08.2011
110	60/137446	A4	22	3. KAT	17438	23.08.2011
111	60/137446	A4	25	4. KAT	17438	23.08.2011
112	78/137446	A4	26	4. KAT	17438	23.08.2011
113	60/137446	A4	27	4. KAT	17438	23.08.2011
114	60/137446	A4	28	4. KAT	17438	23.08.2011
115	60/137446	A4	30	4. KAT	17438	23.08.2011
116	60/137446	A4	31	5. KAT	17438	23.08.2011
117	78/137446	A4	32	5. KAT	17438	23.08.2011
118	60/137446	A4	33	5. KAT	17438	23.08.2011
119	60/137446	A4	34	5. KAT	17438	23.08.2011
120	60/137446	A4	36	5. KAT	17438	23.08.2011
121	60/137446	A4	37	6. KAT	17438	23.08.2011
122	78/137446	A4	38	6. KAT	17438	23.08.2011
123	60/137446	A4	39	6. KAT	17438	23.08.2011
124	78/137446	A4	41	6. KAT	17438	23.08.2011
125	60/137446	A4	42	6. KAT	17438	23.08.2011
126	60/137446	A4	43	7. KAT	17438	23.08.2011
127	78/137446	A4	44	7. KAT	17438	23.08.2011

128	60/137446	A4	45	7. KAT	17438	23.08.2011
129	60/137446	A4	46	7. KAT	17438	23.08.2011
130	60/137446	A4	48	7. KAT	17438	23.08.2011
131	60/137446	A4	49	8. KAT	17438	23.08.2011
132	78/137446	A4	50	8. KAT	17438	23.08.2011
133	60/137446	A4	51	8. KAT	17438	23.08.2011
134	60/137446	A4	52	8. KAT	17438	23.08.2011
135	78/137446	A4	53	8. KAT	17438	23.08.2011
136	60/137446	A4	54	8. KAT	17438	23.08.2011
137	60/137446	A4	55	9. KAT	17438	23.08.2011
138	60/137446	A4	57	9. KAT	17438	23.08.2011
139	60/137446	A4	58	9. KAT	17438	23.08.2011
140	78/137446	A4	59	9. KAT	17438	23.08.2011
141	60/137446	A4	60	9. KAT	17438	23.08.2011
142	60/137446	A4	61	10.KAT	17438	23.08.2011
143	78/137446	A4	62	10.KAT	17438	23.08.2011
144	60/137446	A4	63	10.KAT	17438	23.08.2011
145	60/137446	A4	64	10.KAT	17438	23.08.2011
146	78/137446	A4	65	10.KAT	17438	23.08.2011
147	60/137446	A4	66	10.KAT	17438	23.08.2011
148	60/137446	A4	67	11.KAT	17438	23.08.2011
149	78/137446	A4	68	11.KAT	17438	23.08.2011
150	60/137446	A4	69	11.KAT	17438	23.08.2011
151	60/137446	A4	70	11.KAT	17438	23.08.2011
152	60/137446	A4	72	11.KAT	17438	23.08.2011
153	60/137446	A5	1	ZEMIN	17438	23.08.2011
154	78/137446	A5	2	ZEMIN	17438	23.08.2011
155	60/137446	A5	3	ZEMIN	17438	23.08.2011
156	60/137446	A5	4	ZEMIN	17438	23.08.2011
157	78/137446	A5	5	ZEMIN	17438	23.08.2011
158	60/137446	A5	6	ZEMIN	17438	23.08.2011
159	60/137446	A5	7	1. KAT	17438	23.08.2011
160	78/137446	A5	8	1. KAT	17438	23.08.2011
161	60/137446	A5	9	1. KAT	17438	23.08.2011
162	60/137446	A5	10	1. KAT	17438	23.08.2011
163	78/137446	A5	11	1. KAT	17438	23.08.2011
164	60/137446	A5	12	1. KAT	17438	23.08.2011
165	60/137446	A5	13	2. KAT	17438	23.08.2011
166	78/137446	A5	14	2. KAT	17438	23.08.2011
167	60/137446	A5	15	2. KAT	17438	23.08.2011
168	60/137446	A5	16	2. KAT	17438	23.08.2011
169	78/137446	A5	17	2. KAT	17438	23.08.2011
170	60/137446	A5	18	2. KAT	17438	23.08.2011
171	60/137446	A5	19	3. KAT	17438	23.08.2011
172	78/137446	A5	20	3. KAT	17438	23.08.2011
173	60/137446	A5	21	3. KAT	17438	23.08.2011
174	60/137446	A5	22	3. KAT	17438	23.08.2011
175	78/137446	A5	23	3. KAT	17438	23.08.2011
176	60/137446	A5	24	3. KAT	17438	23.08.2011
177	60/137446	A5	25	4. KAT	17438	23.08.2011
178	78/137446	A5	26	4. KAT	17438	23.08.2011
179	60/137446	A5	27	4. KAT	17438	23.08.2011
180	60/137446	A5	28	4. KAT	17438	23.08.2011

181	78/137446	A5	29	4. KAT	17438	23.08.2011
182	60/137446	A5	30	4. KAT	17438	23.08.2011
183	60/137446	A5	31	5. KAT	17438	23.08.2011
184	78/137446	A5	32	5. KAT	17438	23.08.2011
185	60/137446	A5	33	5. KAT	17438	23.08.2011
186	60/137446	A5	34	5. KAT	17438	23.08.2011
187	60/137446	A5	36	5. KAT	17438	23.08.2011
188	60/137446	A5	37	6. KAT	17438	23.08.2011
189	78/137446	A5	38	6. KAT	17438	23.08.2011
190	60/137446	A5	39	6. KAT	17438	23.08.2011
191	60/137446	A5	40	6. KAT	17438	23.08.2011
192	78/137446	A5	41	6. KAT	17438	23.08.2011
193	60/137446	A5	42	6. KAT	17438	23.08.2011
194	60/137446	A5	43	7. KAT	17438	23.08.2011
195	78/137446	A5	44	7. KAT	17438	23.08.2011
196	60/137446	A5	45	7. KAT	17438	23.08.2011
197	60/137446	A5	46	7. KAT	17438	23.08.2011
198	78/137446	A5	47	7. KAT	17438	23.08.2011
199	60/137446	A5	48	7. KAT	17438	23.08.2011
200	60/137446	A5	49	8. KAT	17438	23.08.2011
201	78/137446	A5	50	8. KAT	17438	23.08.2011
202	60/137446	A5	51	8. KAT	17438	23.08.2011
203	60/137446	A5	52	8. KAT	17438	23.08.2011
204	78/137446	A5	53	8. KAT	17438	23.08.2011
205	60/137446	A5	54	8. KAT	17438	23.08.2011
206	60/137446	A5	55	9. KAT	17438	23.08.2011
207	78/137446	A5	56	9. KAT	17438	23.08.2011
208	60/137446	A5	57	9. KAT	17438	23.08.2011
209	60/137446	A5	58	9. KAT	17438	23.08.2011
210	78/137446	A5	59	9. KAT	17438	23.08.2011
211	60/137446	A5	60	9. KAT	17438	23.08.2011
212	60/137446	A5	61	10.KAT	17438	23.08.2011
213	78/137446	A5	62	10.KAT	17438	23.08.2011
214	60/137446	A5	63	10.KAT	17438	23.08.2011
215	60/137446	A5	64	10.KAT	17438	23.08.2011
216	78/137446	A5	65	10.KAT	17438	23.08.2011
217	60/137446	A5	66	10.KAT	17438	23.08.2011
218	60/137446	A5	67	11.KAT	17438	23.08.2011
219	78/137446	A5	68	11.KAT	17438	23.08.2011
220	60/137446	A5	69	11.KAT	17438	23.08.2011
221	60/137446	A5	70	11.KAT	17438	23.08.2011
222	78/137446	A5	71	11.KAT	17438	23.08.2011
223	60/137446	A5	72	11.KAT	17438	23.08.2011
224	60/137446	A6	4	ZEMİN	17438	23.08.2011
225	78/137446	A6	5	ZEMİN	17438	23.08.2011
226	60/137446	A6	6	ZEMİN	17438	23.08.2011
227	60/137446	A6	10	1. KAT	17438	23.08.2011
228	78/137446	A6	11	1. KAT	17438	23.08.2011
229	60/137446	A6	12	1. KAT	17438	23.08.2011
230	60/137446	A6	16	2. KAT	17438	23.08.2011
231	78/137446	A6	17	2. KAT	17438	23.08.2011
232	60/137446	A6	18	2. KAT	17438	23.08.2011
233	60/137446	A6	22	3. KAT	17438	23.08.2011

234	78/137446	A6	23	3. KAT	17438	23.08.2011
235	60/137446	A6	24	3. KAT	17438	23.08.2011
236	78/137446	A6	29	4. KAT	17438	23.08.2011
237	60/137446	A6	30	4. KAT	17438	23.08.2011
238	78/137446	A6	35	5. KAT	17438	23.08.2011
239	60/137446	A6	36	5. KAT	17438	23.08.2011
240	78/137446	A6	41	6. KAT	17438	23.08.2011
241	60/137446	A6	42	6. KAT	17438	23.08.2011
242	60/137446	A6	48	7. KAT	17438	23.08.2011
243	60/137446	A6	49	8. KAT	17438	23.08.2011
244	78/137446	A6	50	8. KAT	17438	23.08.2011
245	60/137446	A6	51	8. KAT	17438	23.08.2011
246	60/137446	A6	52	8. KAT	17438	23.08.2011
247	78/137446	A6	53	8. KAT	17438	23.08.2011
248	60/137446	A6	54	8. KAT	17438	23.08.2011
249	60/137446	A6	58	9. KAT	17438	23.08.2011
250	78/137446	A6	59	9. KAT	17438	23.08.2011
251	60/137446	A6	60	9. KAT	17438	23.08.2011
252	60/137446	A6	64	10.KAT	17438	23.08.2011
253	78/137446	A6	65	10.KAT	17438	23.08.2011
254	60/137446	A6	66	10.KAT	17438	23.08.2011
255	60/137446	A6	70	11.KAT	17438	23.08.2011
256	60/137446	A6	72	11.KAT	17438	23.08.2011
257	60/137446	A7	1	ZEMIN	17438	23.08.2011
258	78/137446	A7	11	1. KAT	17438	23.08.2011
259	60/137446	A7	21	3. KAT	17438	23.08.2011
260	60/137446	A7	28	4. KAT	17438	23.08.2011
261	60/137446	A7	39	6. KAT	17438	23.08.2011
262	60/137446	A7	40	6. KAT	17438	23.08.2011
263	78/137446	A7	47	7. KAT	17438	23.08.2011
264	60/137446	A7	49	8. KAT	17438	23.08.2011
265	60/137446	A7	52	8. KAT	17438	23.08.2011
266	60/137446	A7	54	8. KAT	17438	23.08.2011
267	60/137446	A7	55	9. KAT	17438	23.08.2011
268	60/137446	A7	57	9. KAT	17438	23.08.2011
269	60/137446	A7	61	10.KAT	17438	23.08.2011
270	78/137446	A7	68	11.KAT	17438	23.08.2011
271	60/137446	A7	69	11.KAT	17438	23.08.2011
272	60/137446	A8	10	1. KAT	17438	23.08.2011
273	60/137446	A8	12	1. KAT	17438	23.08.2011
274	60/137446	A8	16	2. KAT	17438	23.08.2011
275	60/137446	A8	18	2. KAT	17438	23.08.2011
276	60/137446	A8	28	4. KAT	17438	23.08.2011
277	78/137446	A8	32	5. KAT	17438	23.08.2011
278	60/137446	A8	34	5. KAT	17438	23.08.2011
279	60/137446	A8	40	6. KAT	17438	23.08.2011
280	60/137446	A8	46	7. KAT	17438	23.08.2011
281	60/137446	A8	49	8. KAT	17438	23.08.2011
282	78/137446	A8	50	8. KAT	17438	23.08.2011
283	60/137446	A8	51	8. KAT	17438	23.08.2011
284	60/137446	A8	52	8. KAT	17438	23.08.2011
285	78/137446	A8	53	8. KAT	17438	23.08.2011
286	60/137446	A8	55	9. KAT	17438	23.08.2011

287	78/137446	A8	56	9. KAT	17438	23.08.2011
288	60/137446	A8	57	9. KAT	17438	23.08.2011
289	60/137446	A8	63	10.KAT	17438	23.08.2011
290	60/137446	A8	64	10.KAT	17438	23.08.2011
291	78/137446	A8	65	10.KAT	17438	23.08.2011
292	60/137446	A8	66	10.KAT	17438	23.08.2011
293	60/137446	A8	67	11.KAT	17438	23.08.2011
294	78/137446	A8	68	11.KAT	17438	23.08.2011
295	60/137446	A8	69	11.KAT	17438	23.08.2011
296	60/137446	A8	72	11.KAT	17438	23.08.2011
297	90/137446	B1	4	ZEMİN	17438	23.08.2011
298	90/137446	B1	5	1. KAT	17438	23.08.2011
299	90/137446	B1	8	1. KAT	17438	23.08.2011
300	90/137446	B1	9	2. KAT	17438	23.08.2011
301	90/137446	B1	12	2. KAT	17438	23.08.2011
302	90/137446	B1	16	3. KAT	17438	23.08.2011
303	90/137446	B1	19	4. KAT	17438	23.08.2011
304	90/137446	B1	33	8. KAT	17438	23.08.2011
305	90/137446	B1	35	8. KAT	17438	23.08.2011
306	90/137446	B1	36	8. KAT	17438	23.08.2011
307	90/137446	B2	1	ZEMİN	17438	23.08.2011
308	90/137446	B2	4	ZEMİN	17438	23.08.2011
309	90/137446	B2	5	1. KAT	17438	23.08.2011
310	90/137446	B2	9	2. KAT	17438	23.08.2011
311	90/137446	B2	12	2. KAT	17438	23.08.2011
312	90/137446	B2	17	4. KAT	17438	23.08.2011
313	90/137446	B2	35	8. KAT	17438	23.08.2011
314	90/137446	B2	36	8. KAT	17438	23.08.2011
315	90/137446	B2	46	11.KAT	17438	23.08.2011
316	90/137446	B2	47	11.KAT	17438	23.08.2011
317	90/137446	B3	4	ZEMİN	17438	23.08.2011
318	90/137446	B3	18	3. KAT	17438	23.08.2011
319	90/137446	B3	30	7.KAT	17438	23.08.2011
320	90/137446	B3	44	10.KAT	17438	23.08.2011
321	90/137446	B4	3	ZEMİN	17438	23.08.2011
322	90/137446	B4	7	1. KAT	17438	23.08.2011
323	90/137446	B4	8	1. KAT	17438	23.08.2011
324	90/137446	B4	33	8. KAT	17438	23.08.2011
325	134/137446	C1	2	ZEMİN	17438	23.08.2011
326	134/137446	C1	3	ZEMİN	17438	23.08.2011
327	134/137446	C1	5	1. KAT	17438	23.08.2011
328	134/137446	C1	6	1. KAT	17438	23.08.2011
329	134/137446	C1	7	1. KAT	17438	23.08.2011
330	134/137446	C1	8	1. KAT	17438	23.08.2011
331	134/137446	C1	9	2. KAT	17438	23.08.2011
332	134/137446	C1	12	2. KAT	17438	23.08.2011
333	134/137446	C1	13	3. KAT	17438	23.08.2011
334	134/137446	C1	17	4. KAT	17438	23.08.2011
335	134/137446	C1	20	4. KAT	17438	23.08.2011
336	134/137446	C1	21	5. KAT	17438	23.08.2011
337	134/137446	C1	24	5. KAT	17438	23.08.2011
338	134/137446	C1	25	6. KAT	17438	23.08.2011
339	134/137446	C1	28	6. KAT	17438	23.08.2011

340	134/137446	C1	29	7. KAT	17438	23.08.2011
341	134/137446	C1	33	8. KAT	17438	23.08.2011
342	134/137446	C1	36	8. KAT	17438	23.08.2011
343	134/137446	C1	37	9. KAT	17438	23.08.2011
344	134/137446	C1	40	9. KAT	17438	23.08.2011
345	134/137446	C1	41	10.KAT	17438	23.08.2011
346	134/137446	C1	44	10.KAT	17438	23.08.2011
347	134/137446	C1	48	11.KAT	17438	23.08.2011
348	134/137446	C2	18	4. KAT	17438	23.08.2011
349	134/137446	C2	22	5. KAT	17438	23.08.2011
350	134/137446	C2	26	6. KAT	17438	23.08.2011
351	134/137446	C2	34	8. KAT	17438	23.08.2011
352	134/137446	C2	35	8. KAT	17438	23.08.2011
353	134/137446	C2	38	9. KAT	17438	23.08.2011
354	134/137446	C3	1	ZEMIN	17438	23.08.2011
355	134/137446	C3	2	ZEMIN	17438	23.08.2011
356	134/137446	C3	3	ZEMIN	17438	23.08.2011
357	134/137446	C3	4	ZEMIN	17438	23.08.2011
358	134/137446	C3	5	1. KAT	17438	23.08.2011
359	134/137446	C3	6	1. KAT	17438	23.08.2011
360	134/137446	C3	8	1. KAT	17438	23.08.2011
361	134/137446	C3	10	2. KAT	17438	23.08.2011
362	134/137446	C3	14	3. KAT	17438	23.08.2011
363	134/137446	C3	33	8. KAT	17438	23.08.2011
364	134/137446	C3	34	8. KAT	17438	23.08.2011
365	134/137446	C3	35	8. KAT	17438	23.08.2011
366	134/137446	C3	36	8. KAT	17438	23.08.2011
367	134/137446	C3	40	9. KAT	17438	23.08.2011
368	134/137446	C3	43	10.KAT	17438	23.08.2011
369	134/137446	C3	44	10.KAT	17438	23.08.2011
370	134/137446	C3	46	11.KAT	17438	23.08.2011
371	134/137446	C3	47	11.KAT	17438	23.08.2011
372	134/137446	C4	1	ZEMIN	17438	23.08.2011
373	134/137446	C4	4	ZEMIN	17438	23.08.2011
374	134/137446	C4	5	1. KAT	17438	23.08.2011
375	134/137446	C4	8	1. KAT	17438	23.08.2011
376	134/137446	C4	12	2. KAT	17438	23.08.2011
377	134/137446	C4	17	4. KAT	17438	23.08.2011
378	134/137446	C4	21	5. KAT	17438	23.08.2011
379	134/137446	C4	25	6. KAT	17438	23.08.2011
380	134/137446	C4	28	6. KAT	17438	23.08.2011
381	134/137446	C4	29	7. KAT	17438	23.08.2011
382	134/137446	C4	33	8. KAT	17438	23.08.2011
383	134/137446	C4	34	8. KAT	17438	23.08.2011
384	134/137446	C4	35	8. KAT	17438	23.08.2011
385	134/137446	C4	36	8. KAT	17438	23.08.2011
386	134/137446	C4	40	9. KAT	17438	23.08.2011
387	134/137446	C4	41	10.KAT	17438	23.08.2011
388	134/137446	C4	44	10.KAT	17438	23.08.2011
389	134/137446	C4	45	11.KAT	17438	23.08.2011
390	134/137446	C4	48	11.KAT	17438	23.08.2011
391	134/137446	C5	1	ZEMIN	17438	23.08.2011
392	134/137446	C5	4	ZEMIN	17438	23.08.2011

393	134/137446	C5	5	1. KAT	17438	23.08.2011
394	134/137446	C5	8	1. KAT	17438	23.08.2011
395	134/137446	C5	9	2. KAT	17438	23.08.2011
396	134/137446	C5	12	2. KAT	17438	23.08.2011
397	134/137446	C5	13	3. KAT	17438	23.08.2011
398	134/137446	C5	16	3. KAT	17438	23.08.2011
399	134/137446	C5	17	4. KAT	17438	23.08.2011
400	134/137446	C5	20	4. KAT	17438	23.08.2011
401	134/137446	C5	21	5. KAT	17438	23.08.2011
402	134/137446	C5	24	5. KAT	17438	23.08.2011
403	134/137446	C5	25	6. KAT	17438	23.08.2011
404	134/137446	C5	28	6. KAT	17438	23.08.2011
405	134/137446	C5	29	7. KAT	17438	23.08.2011
406	134/137446	C5	32	7. KAT	17438	23.08.2011
407	134/137446	C5	33	8. KAT	17438	23.08.2011
408	134/137446	C5	34	8. KAT	17438	23.08.2011
409	134/137446	C5	35	8. KAT	17438	23.08.2011
410	134/137446	C5	36	8. KAT	17438	23.08.2011
411	134/137446	C5	37	9. KAT	17438	23.08.2011
412	134/137446	C5	40	9. KAT	17438	23.08.2011
413	134/137446	C5	41	10.KAT	17438	23.08.2011
414	134/137446	C5	44	10.KAT	17438	23.08.2011
415	134/137446	C5	45	11.KAT	17438	23.08.2011
416	134/137446	C5	46	11.KAT	17438	23.08.2011
417	134/137446	C5	47	11.KAT	17438	23.08.2011
418	134/137446	C5	48	11.KAT	17438	23.08.2011
419	134/137446	C6	4	ZEMİN	17438	23.08.2011
420	134/137446	C6	5	1. KAT	17438	23.08.2011
421	134/137446	C6	7	1. KAT	17438	23.08.2011
422	134/137446	C6	8	1. KAT	17438	23.08.2011
423	134/137446	C6	9	2. KAT	17438	23.08.2011
424	134/137446	C6	12	2. KAT	17438	23.08.2011
425	134/137446	C6	13	3. KAT	17438	23.08.2011
426	134/137446	C6	16	3. KAT	17438	23.08.2011
427	134/137446	C6	17	4. KAT	17438	23.08.2011
428	134/137446	C6	20	4. KAT	17438	23.08.2011
429	134/137446	C6	21	5. KAT	17438	23.08.2011
430	134/137446	C6	24	5. KAT	17438	23.08.2011
431	134/137446	C6	25	6. KAT	17438	23.08.2011
432	134/137446	C6	28	6. KAT	17438	23.08.2011
433	134/137446	C6	29	7. KAT	17438	23.08.2011
434	134/137446	C6	32	7. KAT	17438	23.08.2011
435	134/137446	C6	33	8. KAT	17438	23.08.2011
436	134/137446	C6	34	8. KAT	17438	23.08.2011
437	134/137446	C6	35	8. KAT	17438	23.08.2011
438	134/137446	C6	36	8. KAT	17438	23.08.2011
439	134/137446	C6	37	9. KAT	17438	23.08.2011
440	134/137446	C6	40	9. KAT	17438	23.08.2011
441	134/137446	C6	41	10.KAT	17438	23.08.2011
442	134/137446	C6	44	10.KAT	17438	23.08.2011
443	134/137446	C6	45	11.KAT	17438	23.08.2011
444	134/137446	C6	48	11.KAT	17438	23.08.2011
445	134/137446	C7	1	ZEMİN	17438	23.08.2011

446	134/137446	C7	2	ZEMİN	17438	23.08.2011
447	134/137446	C7	3	ZEMİN	17438	23.08.2011
448	134/137446	C7	4	ZEMİN	17438	23.08.2011
449	134/137446	C7	5	1. KAT	17438	23.08.2011
450	134/137446	C7	6	1. KAT	17438	23.08.2011
451	134/137446	C7	7	1. KAT	17438	23.08.2011
452	134/137446	C7	8	1. KAT	17438	23.08.2011
453	134/137446	C7	9	2. KAT	17438	23.08.2011
454	134/137446	C7	12	2. KAT	17438	23.08.2011
455	134/137446	C7	45	11.KAT	17438	23.08.2011
456	134/137446	C7	46	11.KAT	17438	23.08.2011
457	134/137446	C7	47	11.KAT	17438	23.08.2011
458	134/137446	C7	48	11.KAT	17438	23.08.2011
459	134/137446	C8	1	ZEMİN	17438	23.08.2011
460	134/137446	C8	2	ZEMİN	17438	23.08.2011
461	134/137446	C8	3	ZEMİN	17438	23.08.2011
462	134/137446	C8	4	ZEMİN	17438	23.08.2011
463	134/137446	C8	5	1. KAT	17438	23.08.2011
464	134/137446	C8	8	1. KAT	17438	23.08.2011
465	134/137446	C8	9	2. KAT	17438	23.08.2011
466	134/137446	C8	12	2. KAT	17438	23.08.2011
467	134/137446	C8	13	3. KAT	17438	23.08.2011
468	134/137446	C8	16	3. KAT	17438	23.08.2011
469	134/137446	C8	17	4. KAT	17438	23.08.2011
470	134/137446	C8	18	4. KAT	17438	23.08.2011
471	134/137446	C8	20	4. KAT	17438	23.08.2011
472	134/137446	C8	21	5. KAT	17438	23.08.2011
473	134/137446	C8	22	5. KAT	17438	23.08.2011
474	134/137446	C8	24	5. KAT	17438	23.08.2011
475	134/137446	C8	25	6. KAT	17438	23.08.2011
476	134/137446	C8	26	6. KAT	17438	23.08.2011
477	134/137446	C8	29	7. KAT	17438	23.08.2011
478	134/137446	C8	30	7. KAT	17438	23.08.2011
479	134/137446	C8	32	7. KAT	17438	23.08.2011
480	134/137446	C8	33	8. KAT	17438	23.08.2011
481	134/137446	C8	34	8. KAT	17438	23.08.2011
482	134/137446	C8	35	8. KAT	17438	23.08.2011
483	134/137446	C8	36	8. KAT	17438	23.08.2011
484	134/137446	C8	37	9. KAT	17438	23.08.2011
485	134/137446	C8	38	9. KAT	17438	23.08.2011
486	134/137446	C8	40	9. KAT	17438	23.08.2011
487	134/137446	C8	41	10.KAT	17438	23.08.2011
488	134/137446	C8	42	10.KAT	17438	23.08.2011
489	134/137446	C8	43	10.KAT	17438	23.08.2011
490	134/137446	C8	44	10.KAT	17438	23.08.2011
491	134/137446	C8	45	11.KAT	17438	23.08.2011
492	134/137446	C8	46	11.KAT	17438	23.08.2011
493	134/137446	C8	47	11.KAT	17438	23.08.2011
494	168/137446	D1	27	6. KAT	17438	23.08.2011
495	176/137446	D2	4	ZEMİN	17438	23.08.2011
496	176/137446	D2	8	1. KAT	17438	23.08.2011
497	176/137446	D2	12	2. KAT	17438	23.08.2011
498	176/137446	D2	16	3. KAT	17438	23.08.2011

499	176/137446	D2	36	8. KAT	17438	23.08.2011
500	176/137446	D3	1	ZEMİN	17438	23.08.2011
501	168/137446	D3	2	ZEMİN	17438	23.08.2011
502	168/137446	D3	3	ZEMİN	17438	23.08.2011
503	176/137446	D3	4	ZEMİN	17438	23.08.2011
504	176/137446	D3	5	1. KAT	17438	23.08.2011
505	176/137446	D3	8	1. KAT	17438	23.08.2011
506	168/137446	D3	10	2. KAT	17438	23.08.2011
507	176/137446	D3	12	2. KAT	17438	23.08.2011
508	176/137446	D3	16	3. KAT	17438	23.08.2011
509	176/137446	D3	17	4. KAT	17438	23.08.2011
510	168/137446	D3	18	4. KAT	17438	23.08.2011
511	176/137446	D3	20	4. KAT	17438	23.08.2011
512	176/137446	D3	24	5. KAT	17438	23.08.2011
513	176/137446	D3	25	6. KAT	17438	23.08.2011
514	176/137446	D3	28	6. KAT	17438	23.08.2011
515	176/137446	D3	29	7. KAT	17438	23.08.2011
516	176/137446	D3	32	7. KAT	17438	23.08.2011
517	176/137446	D3	33	8. KAT	17438	23.08.2011
518	176/137446	D3	36	8. KAT	17438	23.08.2011
519	176/137446	D3	37	9. KAT	17438	23.08.2011
520	176/137446	D3	40	9. KAT	17438	23.08.2011
521	176/137446	D3	41	10.KAT	17438	23.08.2011
522	176/137446	D3	44	10.KAT	17438	23.08.2011
523	176/137446	D3	45	11.KAT	17438	23.08.2011
524	168/137446	D3	46	11.KAT	17438	23.08.2011
525	168/137446	D3	47	11.KAT	17438	23.08.2011
526	176/137446	D3	48	11.KAT	17438	23.08.2011

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

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

Serhler Bölümü:

- Ana taşınmazların A-B-C-D-E harfleri ile gösterilen toplam 843,86 m²'lik kısımda TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 49 yıllığına irtifak hakkı. (18.05.2009 tarih ve 11870 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 19.01.2009 tarihli.
- Kazimiye Mahallesi, 2563 ada, 1 parsel, I Blok, 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümleri 1/1296 hisse. (23.02.2009 tarih ve 4135 yevmiye no ile)
- Ortak yer: Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 2563 ada, 1 parsel, I Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm. (23.02.2009 tarih ve 4135 yevmiye no ile)
- Ortak yer: Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 2563 ada, 1 parsel, I Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm. (23.02.2009 tarih ve 4135 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (23.08.2011 tarih ve 17438 yevmiye no ile)

Tapu takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

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

(*) Söz konusu kira şerhi ve irtifak hakkı, TEK ve TEDAŞ Kurumlarının rutin uygulaması olup kısıtlayıcı özelliği yoktur.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

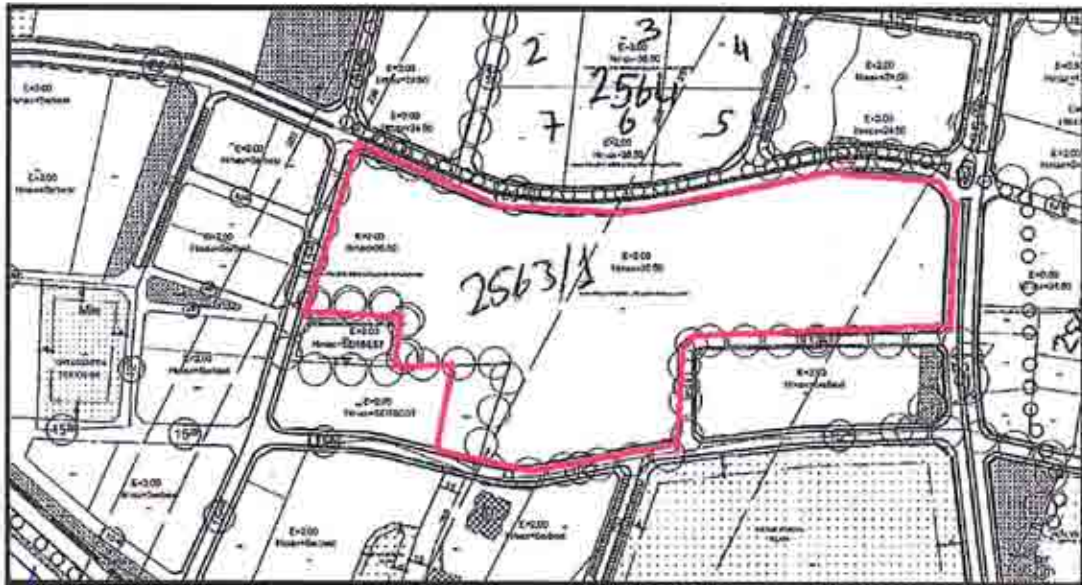
Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede parselin 11.04.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma aşağıdaki şekildedir:

- **Emsal (E)(*) : 2,00**
- **Bina yüksekliği (h_{max}) : 36,50 m**

(*) **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

İMAR PLANI ÖRNEĞİ



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

- Taşınmazalara ait 19.01.2009 tarihli onaylı mimari projeler bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan bloklar için alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgerine ait bilgiler aşağıda tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	TADİLAT RUHSATI TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO
A1	14.07.2008	80/A1	04.04.2011	92
A2	14.07.2008	80/A2	04.04.2011	81
A3	14.07.2008	80/A3	04.04.2011	82
A4	14.07.2008	80/A4	04.04.2011	83
A5	14.07.2008	80/A5	04.04.2011	84
A6	14.07.2008	80/A6	04.04.2011	85
A7	14.07.2008	80/A7	04.04.2011	86
A8	14.07.2008	80/A8	04.04.2011	87
B1	14.07.2008	80/B1	04.04.2011	88
B2	14.07.2008	80/B2	04.04.2011	89
B3	14.07.2008	80/B3	04.04.2011	90
B4	14.07.2008	80/B4	04.04.2011	91
C1	14.07.2008	80/C1	04.04.2011	93
C2	14.07.2008	80/C2	05.04.2011	100
C3	14.07.2008	80/C3	05.04.2011	98
C4	14.07.2008	80/C4	05.04.2011	99
C5	14.07.2008	80/C5	05.04.2011	97
C6	14.07.2008	80/C6	05.04.2011	96
C7	14.07.2008	80/C7	05.04.2011	95
C8	14.07.2008	80/C8	05.04.2011	94
D1	14.07.2008	80/D1	05.04.2011	101
D2	14.07.2008	80/D2	05.04.2011	102
D3	14.07.2008	80/D3	05.04.2011	103

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

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

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

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

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, Adnan Doğu Caddesi üzerinde yer alan 2563 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki Ergene Vadisi Sitesi bünyesindeki 526 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların konumlu olduğu Ergene Vadisi Sitesi, İstanbul - Çorlu Karayolu üzerindeki Çorlu Emlak Bankası Konutları'nın yanından TEM Otoyolu bağlantı yolu istikametinde devam eden yeni çevre yolu üzerinde ve Emlak Bankası Konutları'nın yakın çevresinde bulunmaktadır.

Halihazırda taşınmazların satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.

Yakın çevrede çarşı Konakları, Bahçell Şehir Konakları, Nova Evleri, Sirella Evleri, Semilyon Konakları gibi konut projeleri, Çorlu Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait boş arsalar ve Emlak Bankası Konutları bulunmaktadır. Taşınmazlar Orion AVM ve TEM Otoyolu bağlantı yoluna yakın konumdadırlar.

Taşınmazlar; D100 (E-5) Karayolu'na yaklaşık 500 m, Orion AVM'ye 1 km, Çorlu merkeze 4 km, TEM Otoyolu'na 14 km, Tekirdağ merkeze ise yaklaşık 45 km mesafededir.

Konumları, ulaşım rahatlığı, sosyal ve teknik altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Çorlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU ERGENE VADİSİ SİTESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

PROJE ADI	Emlak Konut Ergene Vadisi Konutları
İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ	Temmuz 2008
BİTİŞ TARİHİ	Nisan 2011
PARSEL SAYISI	1 adet
ARSA ALANI	68.351,14 m ²
TOPLAM KONUT SAYISI	1.296
İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas (Radye temel)
İNŞAAT NİZAMI	Blok
MİMARİ TASARIM	Konut blokları dikdörtgen bir geometrik yapıya sahip olup her bir blok ayrı nizamda inşa edilmiştir.
BLOK SAYISI	A Blok – 8 adet (Konut bloğu) B Blok – 4 adet (Konut bloğu) C Blok – 8 adet (Konut bloğu) D Blok – 3 adet (Konut bloğu) Toplam – 23 adet Ayrıca proje bünyesinde E, F, G1, G2, G3, H ve F Bloklar ticari bloklardır
AKTİVİTELER	Açık yüzme havuzu ve sosyal tesis
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
ASANSÖR	Mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut (Kamera sistemi ve güvenlik elemanları)
DIŞ CEPHE	Dış cephe boyası
ÇATI KAPLAMASI	Teras tipi
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark mevcut

AÇIKLAMALAR

- o Proje 2563 ada 1 parsel üzerinde yer almaktadır.
- o Halihazırda projenin inşaatı tamamlanmış olup oturma başlamıştır.
- o Site çevresi betonarme lüta duvar ve demir korkuluklar ile çevrilidir.
- o Site içerisinde 2 noktadan güvenlik kontrollü giriş sağlanmaktadır.
- o Peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır.
- o Proje bünyesinde 23 adet konut bloğu, 7 adet de ticari blok yer almaktadır.
- o Konutların genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.
 - Bağımsız bölümlerin bloklara göre dağılımı:

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
2563/1	A1	13	72
	A2	13	72
	A3	13	72
	A4	13	72
	A5	13	72
	A6	13	72
	A7	13	72
	A8	13	72
	B1	13	48
	B2	13	48
	B3	13	48
	B4	13	48
	C1	13	48
	C2	13	48
	C3	13	48
	C4	13	48
	C5	13	48
	C6	13	48
	C7	13	48
	C8	13	48
	D1	13	48
	D2	13	48
	D3	13	48
TOPLAM			1.296

- Bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları:

ADA NO / PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	BLOKTAKİ DAİRE ADEDİ	TOPLAM
2563 / 1	A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 - A8	1+1	59,47 - 60,00	48	576
		2+1	76,55	24	
	B1 - B2 - B3 - B4	2+1	89,51	48	192
	C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7 - C8	3+1	133,30	48	384
	D1 - D2 - D3		4+1	167,61	24
		5+1	176,27	24	
TOPLAM					1.296

- o Ergene Vadisi projesi, orta ve orta - üst gelir grubu esas alınarak geliştirilmiştir.
- o Proje bir adet parsel üzerinde gerçekleştirilmiştir.
- o Proje bünyesinde 1.296 adet konut, 78 adet ticari ünite bulunmaktadır.
- o Dairelerin iç mekân özellikleri benzerdir.
- o Salon ve odalarda zeminler laminat parke kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar ise alçıpan asma tavan üzeri su bazlı boyalıdır.
- o Mutfak hacimlerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır.
- o Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Vitrifiye tamdır.
- o Dış kapılar çelik, iç kapılar ise ahşaptır. Pencere doğramaları ise PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- o Site içinde yollar, açık otoparklar ve projede belirlenmiş bölümlerde kapalı otoparklar bulunmaktadır.
- o Sosyal tesis içerisinde sauna, Türk hamamı, fitness center, oyun salonu ve kafe bulunmaktadır.
- o Ayrıca site içerisinde açık spor sahası, açık yüzme havuzu, çocuk oyun parkları ve yürüyüş yolları mevcuttur.

- o Rapor konusu 526 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	NET KULLANIM ALANI (m ²)
1	A1	10	1. KAT	1+1	KB	60	45,86
2	A1	28	4. KAT	1+1	KB	60	45,86
3	A1	34	5. KAT	1+1	KB	60	45,86
4	A1	40	6. KAT	1+1	KB	60	45,86
5	A1	42	6. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
6	A1	46	7. KAT	1+1	KB	60	45,86
7	A1	48	7. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
8	A1	50	8. KAT	2+1	G	76,55	59,76
9	A1	52	8. KAT	1+1	KB	60	45,86
10	A1	53	8. KAT	2+1	K	76,55	59,76
11	A1	62	10.KAT	2+1	G	76,55	59,76
12	A1	63	10.KAT	1+1	GB	60	45,86
13	A1	64	10.KAT	1+1	KB	60	45,86
14	A1	68	11.KAT	2+1	G	76,55	59,76
15	A1	69	11.KAT	1+1	GB	60	45,86
16	A1	70	11.KAT	1+1	KB	60	45,86
17	A2	1	ZEMİN	1+1	GD	59,47	45,93
18	A2	16	2. KAT	1+1	KB	60	45,86
19	A2	23	3. KAT	2+1	K	76,55	59,76
20	A2	25	4. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
21	A2	28	4. KAT	1+1	KB	60	45,86
22	A2	29	4. KAT	2+1	K	76,55	59,76
23	A2	30	4. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
24	A2	32	5. KAT	2+1	G	76,55	59,76
25	A2	34	5. KAT	1+1	KB	60	45,86
26	A2	38	6. KAT	2+1	G	76,55	59,76
27	A2	40	6. KAT	1+1	KB	60	45,86
28	A2	43	7. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
29	A2	44	7. KAT	2+1	G	76,55	59,76
30	A2	45	7. KAT	1+1	GB	60	45,86
31	A2	47	7. KAT	2+1	K	76,55	59,76
32	A2	48	7. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
33	A2	50	8. KAT	2+1	G	76,55	59,76
34	A2	51	8. KAT	1+1	GB	60	45,86
35	A2	52	8. KAT	1+1	KB	60	45,86
36	A2	53	8. KAT	2+1	K	76,55	59,76
37	A2	56	9. KAT	2+1	G	76,55	59,76

81	A3	53	8. KAT	2+1	K	76,55	59,76
82	A3	54	8. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
83	A3	55	9. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
84	A3	58	9. KAT	1+1	KB	60	45,86
85	A3	59	9. KAT	2+1	K	76,55	59,76
86	A3	60	9. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
87	A3	61	10.KAT	1+1	GD	59,47	45,93
88	A3	62	10.KAT	2+1	G	76,55	59,76
89	A3	63	10.KAT	1+1	GB	60	45,86
90	A3	64	10.KAT	1+1	KB	60	45,86
91	A3	65	10.KAT	2+1	K	76,55	59,76
92	A3	66	10.KAT	1+1	KD	59,47	45,93
93	A3	68	11.KAT	2+1	G	76,55	59,76
94	A3	69	11.KAT	1+1	GB	60	45,86
95	A3	70	11.KAT	1+1	KB	60	45,86
96	A3	71	11.KAT	2+1	K	76,55	59,76
97	A3	72	11.KAT	1+1	KD	59,47	45,93
98	A4	1	ZEMİN	1+1	GD	59,47	45,93
99	A4	4	ZEMİN	1+1	KB	60	45,86
100	A4	7	1. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
101	A4	8	1. KAT	2+1	G	76,55	59,76
102	A4	9	1. KAT	1+1	GB	60	45,86
103	A4	13	2. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
104	A4	14	2. KAT	2+1	G	76,55	59,76
105	A4	15	2. KAT	1+1	GB	60	45,86
106	A4	16	2. KAT	1+1	KB	60	45,86
107	A4	19	3. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
108	A4	20	3. KAT	2+1	G	76,55	59,76
109	A4	21	3. KAT	1+1	GB	60	45,86
110	A4	22	3. KAT	1+1	KB	60	45,86
111	A4	25	4. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
112	A4	26	4. KAT	2+1	G	76,55	59,76
113	A4	27	4. KAT	1+1	GB	60	45,86
114	A4	28	4. KAT	1+1	KB	60	45,86
115	A4	30	4. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
116	A4	31	5. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
117	A4	32	5. KAT	2+1	G	76,55	59,76
118	A4	33	5. KAT	1+1	GB	60	45,86
119	A4	34	5. KAT	1+1	KB	60	45,86
120	A4	36	5. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
121	A4	37	6. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
122	A4	38	6. KAT	2+1	G	76,55	59,76
123	A4	39	6. KAT	1+1	GB	60	45,86

124	A4	41	6. KAT	2+1	K	76,55	59,76
125	A4	42	6. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
126	A4	43	7. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
127	A4	44	7. KAT	2+1	G	76,55	59,76
128	A4	45	7. KAT	1+1	GB	60	45,86
129	A4	46	7. KAT	1+1	KB	60	45,86
130	A4	48	7. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
131	A4	49	8. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
132	A4	50	8. KAT	2+1	G	76,55	59,76
133	A4	51	8. KAT	1+1	GB	60	45,86
134	A4	52	8. KAT	1+1	KB	60	45,86
135	A4	53	8. KAT	2+1	K	76,55	59,76
136	A4	54	8. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
137	A4	55	9. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
138	A4	57	9. KAT	1+1	GB	60	45,86
139	A4	58	9. KAT	1+1	KB	60	45,86
140	A4	59	9. KAT	2+1	K	76,55	59,76
141	A4	60	9. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
142	A4	61	10.KAT	1+1	GD	59,47	45,93
143	A4	62	10.KAT	2+1	G	76,55	59,76
144	A4	63	10.KAT	1+1	GB	60	45,86
145	A4	64	10.KAT	1+1	KB	60	45,86
146	A4	65	10.KAT	2+1	K	76,55	59,76
147	A4	66	10.KAT	1+1	KD	59,47	45,93
148	A4	67	11.KAT	1+1	GD	59,47	45,93
149	A4	68	11.KAT	2+1	G	76,55	59,76
150	A4	69	11.KAT	1+1	GB	60	45,86
151	A4	70	11.KAT	1+1	KB	60	45,86
152	A4	72	11.KAT	1+1	KD	59,47	45,93
153	A5	1	ZEMİN	1+1	GD	59,47	45,93
154	A5	2	ZEMİN	2+1	G	76,55	59,76
155	A5	3	ZEMİN	1+1	GB	60	45,86
156	A5	4	ZEMİN	1+1	KB	60	45,86
157	A5	5	ZEMİN	2+1	K	76,55	59,76
158	A5	6	ZEMİN	1+1	KD	59,47	45,93
159	A5	7	1. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
160	A5	8	1. KAT	2+1	G	76,55	59,76
161	A5	9	1. KAT	1+1	GB	60	45,86
162	A5	10	1. KAT	1+1	KB	60	45,86
163	A5	11	1. KAT	2+1	K	76,55	59,76
164	A5	12	1. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
165	A5	13	2. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
166	A5	14	2. KAT	2+1	G	76,55	59,76

210	A5	60	9. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
211	A5	61	10.KAT	1+1	GD	59,47	45,93
212	A5	62	10.KAT	2+1	G	76,55	59,76
213	A5	63	10.KAT	1+1	GB	60	45,86
214	A5	64	10.KAT	1+1	KB	60	45,86
215	A5	65	10.KAT	2+1	K	76,55	59,76
216	A5	66	10.KAT	1+1	KD	59,47	45,93
217	A5	67	11.KAT	1+1	GD	59,47	45,93
218	A5	68	11.KAT	2+1	G	76,55	59,76
219	A5	69	11.KAT	1+1	GB	60	45,86
220	A5	70	11.KAT	1+1	KB	60	45,86
221	A5	71	11.KAT	2+1	K	76,55	59,76
222	A5	72	11.KAT	1+1	KD	59,47	45,93
223	A6	4	ZEMİN	1+1	KB	60	45,86
224	A6	5	ZEMİN	2+1	K	76,55	59,76
225	A6	6	ZEMİN	1+1	KD	59,47	45,93
226	A6	10	1. KAT	1+1	KB	60	45,86
227	A6	11	1. KAT	2+1	K	76,55	59,76
228	A6	12	1. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
229	A6	16	2. KAT	1+1	KB	60	45,86
230	A6	17	2. KAT	2+1	K	76,55	59,76
231	A6	18	2. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
232	A6	22	3. KAT	1+1	KB	60	45,86
233	A6	23	3. KAT	2+1	K	76,55	59,76
234	A6	24	3. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
235	A6	29	4. KAT	2+1	K	76,55	59,76
236	A6	30	4. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
237	A6	35	5. KAT	2+1	K	76,55	59,76
238	A6	36	5. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
239	A6	41	6. KAT	2+1	K	76,55	59,76
240	A6	42	6. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
241	A6	48	7. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
242	A6	49	8. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
243	A6	50	8. KAT	2+1	G	76,55	59,76
244	A6	51	8. KAT	1+1	GB	60	45,86
245	A6	52	8. KAT	1+1	KB	60	45,86
246	A6	53	8. KAT	2+1	K	76,55	59,76
247	A6	54	8. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
248	A6	58	9. KAT	1+1	KB	60	45,86
249	A6	59	9. KAT	2+1	K	76,55	59,76
250	A6	60	9. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
251	A6	64	10.KAT	1+1	KB	60	45,86
252	A6	65	10.KAT	2+1	K	76,55	59,76

253	A6	66	10.KAT	1+1	KD	59,47	45,93
254	A6	70	11.KAT	1+1	KB	60	45,86
255	A6	72	11.KAT	1+1	KD	59,47	45,93
256	A7	1	ZEMİN	1+1	GD	59,47	45,93
257	A7	11	1. KAT	2+1	K	76,55	59,76
258	A7	21	3. KAT	1+1	GB	60	45,86
259	A7	28	4. KAT	1+1	KB	60	45,86
260	A7	39	6. KAT	1+1	GB	60	45,86
261	A7	40	6. KAT	1+1	KB	60	45,86
262	A7	47	7. KAT	2+1	K	76,55	59,76
263	A7	49	8. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
264	A7	52	8. KAT	1+1	KB	60	45,86
265	A7	54	8. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
266	A7	55	9. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
267	A7	57	9. KAT	1+1	GB	60	45,86
268	A7	61	10.KAT	1+1	GD	59,47	45,93
269	A7	68	11.KAT	2+1	G	76,55	59,76
270	A7	69	11.KAT	1+1	GB	60	45,86
271	A8	10	1. KAT	1+1	KB	60	45,86
272	A8	12	1. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
273	A8	16	2. KAT	1+1	KB	60	45,86
274	A8	18	2. KAT	1+1	KD	59,47	45,93
275	A8	28	4. KAT	1+1	KB	60	45,86
276	A8	32	5. KAT	2+1	G	76,55	59,76
277	A8	34	5. KAT	1+1	KB	60	45,86
278	A8	40	6. KAT	1+1	KB	60	45,86
279	A8	46	7. KAT	1+1	KB	60	45,86
280	A8	49	8. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
281	A8	50	8. KAT	2+1	G	76,55	59,76
282	A8	51	8. KAT	1+1	GB	60	45,86
283	A8	52	8. KAT	1+1	KB	60	45,86
284	A8	53	8. KAT	2+1	K	76,55	59,76
285	A8	55	9. KAT	1+1	GD	59,47	45,93
286	A8	56	9. KAT	2+1	G	76,55	59,76
287	A8	57	9. KAT	1+1	GB	60	45,86
288	A8	63	10.KAT	1+1	GB	60	45,86
289	A8	64	10.KAT	1+1	KB	60	45,86
290	A8	65	10.KAT	2+1	K	76,55	59,76
291	A8	66	10.KAT	1+1	KD	59,47	45,93
292	A8	67	11.KAT	1+1	GD	59,47	45,93
293	A8	68	11.KAT	2+1	G	76,55	59,76
294	A8	69	11.KAT	1+1	GB	60	45,86
295	A8	72	11.KAT	1+1	KD	59,47	45,93

296	B1	4	ZEMİN	2+1	KB	89,51	68,65
297	B1	5	1. KAT	2+1	KD	89,51	68,65
298	B1	8	1. KAT	2+1	KB	89,51	68,65
299	B1	9	2. KAT	2+1	KD	89,51	68,65
300	B1	12	2. KAT	2+1	KB	89,51	68,65
301	B1	16	3. KAT	2+1	KB	89,51	68,65
302	B1	19	4. KAT	2+1	GB	89,51	68,65
303	B1	33	8. KAT	2+1	KD	89,51	68,65
304	B1	35	8. KAT	2+1	GB	89,51	68,65
305	B1	36	8. KAT	2+1	KB	89,51	68,65
306	B2	1	ZEMİN	2+1	GB	89,51	68,65
307	B2	4	ZEMİN	2+1	GD	89,51	68,65
308	B2	5	1. KAT	2+1	GB	89,51	68,65
309	B2	9	2. KAT	2+1	GB	89,51	68,65
310	B2	12	2. KAT	2+1	GD	89,51	68,65
311	B2	17	4. KAT	2+1	GB	89,51	68,65
312	B2	35	8. KAT	2+1	KD	89,51	68,65
313	B2	36	8. KAT	2+1	GD	89,51	68,65
314	B2	46	11.KAT	2+1	KB	89,51	68,65
315	B2	47	11.KAT	2+1	KD	89,51	68,65
316	B3	4	ZEMİN	2+1	GB	89,51	68,65
317	B3	18	4. KAT	2+1	KD	89,51	68,65
318	B3	30	7. KAT	2+1	KD	89,51	68,65
319	B3	44	10.KAT	2+1	GB	89,51	68,65
320	B4	3	ZEMİN	2+1	GB	89,51	68,65
321	B4	7	1. KAT	2+1	GB	89,51	68,65
322	B4	8	1. KAT	2+1	KB	89,51	68,65
323	B4	33	8. KAT	2+1	KD	89,51	68,65
324	C1	2	ZEMİN	3+1	GD	133,3	108,59
325	C1	3	ZEMİN	3+1	GB	133,3	108,59
326	C1	5	1. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
327	C1	6	1. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
328	C1	7	1. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
329	C1	8	1. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
330	C1	9	2. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
331	C1	12	2. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
332	C1	13	3. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
333	C1	17	4. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
334	C1	20	4. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
335	C1	21	5. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
336	C1	24	5. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
337	C1	25	6. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
338	C1	28	6. KAT	3+1	KB	133,3	108,59

339	C1	29	7. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
340	C1	33	8. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
341	C1	36	8. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
342	C1	37	9. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
343	C1	40	9. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
344	C1	41	10.KAT	3+1	KD	133,3	108,59
345	C1	44	10.KAT	3+1	KB	133,3	108,59
346	C1	48	11.KAT	3+1	KB	133,3	108,59
347	C2	18	4. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
348	C2	22	5. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
349	C2	26	6. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
350	C2	34	8. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
351	C2	35	8. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
352	C2	38	9. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
353	C3	1	ZEMİN	3+1	KB	133,3	108,59
354	C3	2	ZEMİN	3+1	KD	133,3	108,59
355	C3	3	ZEMİN	3+1	GD	133,3	108,59
356	C3	4	ZEMİN	3+1	GB	133,3	108,59
357	C3	5	1. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
358	C3	6	1. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
359	C3	8	1. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
360	C3	10	2. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
361	C3	14	3. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
362	C3	33	8. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
363	C3	34	8. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
364	C3	35	8. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
365	C3	36	8. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
366	C3	40	9. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
367	C3	43	10.KAT	3+1	GD	133,3	108,59
368	C3	44	10.KAT	3+1	GB	133,3	108,59
369	C3	46	11.KAT	3+1	KD	133,3	108,59
370	C3	47	11.KAT	3+1	GD	133,3	108,59
371	C4	1	ZEMİN	3+1	KD	133,3	108,59
372	C4	4	ZEMİN	3+1	KB	133,3	108,59
373	C4	5	1. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
374	C4	8	1. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
375	C4	12	2. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
376	C4	17	4. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
377	C4	21	5. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
378	C4	25	6. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
379	C4	28	6. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
380	C4	29	7. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
381	C4	33	8. KAT	3+1	KD	133,3	108,59

382	C4	34	8. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
383	C4	35	8. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
384	C4	36	8. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
385	C4	40	9. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
386	C4	41	10.KAT	3+1	KD	133,3	108,59
387	C4	44	10.KAT	3+1	KB	133,3	108,59
388	C4	45	11.KAT	3+1	KD	133,3	108,59
389	C4	48	11.KAT	3+1	KB	133,3	108,59
390	C5	1	ZEMİN	3+1	KD	133,3	108,59
391	C5	2	ZEMİN	3+1	GD	133,3	108,59
392	C5	4	ZEMİN	3+1	KB	133,3	108,59
393	C5	5	1. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
394	C5	8	1. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
395	C5	9	2. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
396	C5	12	2. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
397	C5	13	3. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
398	C5	16	3. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
399	C5	17	4. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
400	C5	20	4. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
401	C5	21	5. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
402	C5	24	5. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
403	C5	25	6. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
404	C5	28	6. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
405	C5	29	7. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
406	C5	32	7. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
407	C5	33	8. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
408	C5	34	8. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
409	C5	35	8. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
410	C5	36	8. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
411	C5	37	9. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
412	C5	40	9. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
413	C5	41	10.KAT	3+1	KD	133,3	108,59
414	C5	44	10.KAT	3+1	KB	133,3	108,59
415	C5	45	11.KAT	3+1	KD	133,3	108,59
416	C5	46	11.KAT	3+1	GD	133,3	108,59
417	C5	47	11.KAT	3+1	GB	133,3	108,59
418	C5	48	11.KAT	3+1	KB	133,3	108,59
419	C6	4	ZEMİN	3+1	KB	133,3	108,59
420	C6	5	1. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
421	C6	7	1. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
422	C6	8	1. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
423	C6	9	2. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
424	C6	12	2. KAT	3+1	KB	133,3	108,59

425	C6	13	3. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
426	C6	16	3. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
427	C6	17	4. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
428	C6	20	4. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
429	C6	21	5. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
430	C6	24	5. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
431	C6	25	6. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
432	C6	28	6. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
433	C6	29	7. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
434	C6	32	7. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
435	C6	33	8. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
436	C6	34	8. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
437	C6	35	8. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
438	C6	36	8. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
439	C6	37	9. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
440	C6	40	9. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
441	C6	41	10.KAT	3+1	KD	133,3	108,59
442	C6	44	10.KAT	3+1	KB	133,3	108,59
443	C6	45	11.KAT	3+1	KD	133,3	108,59
444	C6	48	11.KAT	3+1	KB	133,3	108,59
445	C7	1	ZEMİN	3+1	GB	133,3	108,59
446	C7	2	ZEMİN	3+1	KB	133,3	108,59
447	C7	3	ZEMİN	3+1	KD	133,3	108,59
448	C7	4	ZEMİN	3+1	GD	133,3	108,59
449	C7	5	1. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
450	C7	6	1. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
451	C7	7	1. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
452	C7	8	1. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
453	C7	9	2. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
454	C7	12	2. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
455	C7	45	11.KAT	3+1	GB	133,3	108,59
456	C7	46	11.KAT	3+1	KB	133,3	108,59
457	C7	47	11.KAT	3+1	KD	133,3	108,59
458	C7	48	11.KAT	3+1	GD	133,3	108,59
459	C8	1	ZEMİN	3+1	GB	133,3	108,59
460	C8	2	ZEMİN	3+1	KB	133,3	108,59
461	C8	3	ZEMİN	3+1	KD	133,3	108,59
462	C8	4	ZEMİN	3+1	GD	133,3	108,59
463	C8	5	1. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
464	C8	8	1. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
465	C8	9	2. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
466	C8	12	2. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
467	C8	13	3. KAT	3+1	GB	133,3	108,59

468	C8	16	3. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
469	C8	17	4. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
470	C8	18	4. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
471	C8	20	4. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
472	C8	21	5. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
473	C8	22	5. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
474	C8	24	5. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
475	C8	25	6. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
476	C8	26	6. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
477	C8	29	7. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
478	C8	30	7. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
479	C8	32	7. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
480	C8	33	8. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
481	C8	34	8. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
482	C8	35	8. KAT	3+1	KD	133,3	108,59
483	C8	36	8. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
484	C8	37	9. KAT	3+1	GB	133,3	108,59
485	C8	38	9. KAT	3+1	KB	133,3	108,59
486	C8	40	9. KAT	3+1	GD	133,3	108,59
487	C8	41	10.KAT	3+1	GB	133,3	108,59
488	C8	42	10.KAT	3+1	KB	133,3	108,59
489	C8	43	10.KAT	3+1	KD	133,3	108,59
490	C8	44	10.KAT	3+1	GD	133,3	108,59
491	C8	45	11.KAT	3+1	GB	133,3	108,59
492	C8	46	11.KAT	3+1	KB	133,3	108,59
493	C8	47	11.KAT	3+1	KD	133,3	108,59
494	D1	27	6. KAT	4+1	KD	167,61	137,54
495	D2	4	ZEMIN	5+1	D	176,27	144,83
496	D2	8	1. KAT	5+1	D	176,27	144,83
497	D2	12	2. KAT	5+1	D	176,27	144,83
498	D2	16	3. KAT	5+1	D	176,27	144,83
499	D2	36	8. KAT	5+1	D	176,27	144,83
500	D3	1	ZEMIN	5+1	D	176,27	144,83
501	D3	2	ZEMIN	4+1	G	167,61	137,54
502	D3	3	ZEMIN	4+1	B	167,61	137,54
503	D3	4	ZEMIN	5+1	K	176,27	144,83
504	D3	5	1. KAT	5+1	D	176,27	144,83
505	D3	8	1. KAT	5+1	K	176,27	144,83
506	D3	10	2. KAT	4+1	G	167,61	137,54
507	D3	12	2. KAT	5+1	K	176,27	144,83
508	D3	16	3. KAT	5+1	K	176,27	144,83
509	D3	17	4. KAT	5+1	D	176,27	144,83
510	D3	18	4. KAT	4+1	G	167,61	137,54

511	D3	20	4. KAT	5+1	K	176,27	144,83
512	D3	24	5. KAT	5+1	K	176,27	144,83
513	D3	25	6. KAT	5+1	D	176,27	144,83
514	D3	28	6. KAT	5+1	K	176,27	144,83
515	D3	29	7. KAT	5+1	D	176,27	144,83
516	D3	32	7. KAT	5+1	K	176,27	144,83
517	D3	33	8. KAT	5+1	D	176,27	144,83
518	D3	36	8. KAT	5+1	K	176,27	144,83
519	D3	37	9. KAT	5+1	D	176,27	144,83
520	D3	40	9. KAT	5+1	K	176,27	144,83
521	D3	41	10.KAT	5+1	D	176,27	144,83
522	D3	44	10.KAT	5+1	K	176,27	144,83
523	D3	45	11.KAT	5+1	D	176,27	144,83
524	D3	46	11.KAT	4+1	G	167,61	137,54
525	D3	47	11.KAT	4+1	B	167,61	137,54
526	D3	48	11.KAT	5+1	K	176,27	144,83

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

6.2 BÖLGE ANALİZİ

TEKİRDAĞ İLİ



Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denizi'nin kuzeyinde tamamı Trakya topraklarında yer alan üç ilden biri, ayrıca Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. Doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, batıdan Edirne, güneybatıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz'e 2,5 km'lik bir kıyısı vardır. Ergene Havzası'nın güney kesimindeki en büyük kent olan Tekirdağ, Güney Ergene yöresinden ve kuzeyden gelen yolların Marmara denizine ulaştıkları yerde, geniş bir körfezin kıyısına kurulmuştur.

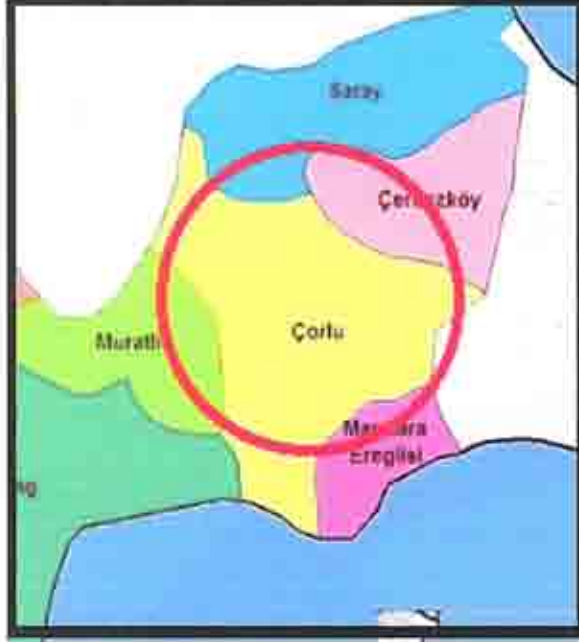
Yüzölçümü 6.313 km²'dir.

2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 829.873 kişidir.

En önemli yükseltisini oluşturan Tekir Dağları, Tekirdağ kentinin 12 km güneyinde Kumbağ'dan başlamaktadır. Gelibolu kıstağına kadar bir sıra halinde (60 km) uzanmaktadır. En yüksek yeri Ganos (Işık) dağıdır. Merkez ilçe dahil olmak üzere 9 ilçe, 9 bucak ve 257 köyden oluşmaktadır. Verimli toprakları ile bölge sanayisine sağladığı hammadde katkısı, sahip olduğu 4 adet OSB ve ASB'si, ulaşım ve kaliteli işgücü imkânları, hızla gelişen sınaî yatırımlarıyla bütün sektörlerde ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır.

Doğal kaynaklar açısından sahip olduğu yüksek kömür, gaz ve yer altı suyu rezervi ile, pazar ve finans merkezi açısından İstanbul'a yakınlığı ile ve ulaşım açısından hava ve deniz limanlarını sanayi bölgelerine ve Avrupa'ya bağlayan demiryolu ağı ile önem arz etmektedir. Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi, Avrupa Serbest Sanayi Bölgesi ile Çorlu - Çerkezköy bölgesinde yerleşen 1200'den fazla sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Ayrıca Hayrabolu İlçesinde alt yapısı tamamlanmış ve Malkara İlçesinde ise faaliyete geçmek üzere olan Organize Sanayi Bölgeleri bulunmaktadır.

Çorlu İlçesi



Çorlu'nun coğrafi konumu dolayısıyla (Avrupa ile Asya arasında bir köprü) özellikle sanayinin bu ilçeye akın etmesine yol açmıştır.

İstanbul, Kocaeli, Bursa ile beraber Türkiye sanayisinde önemli yer almaktadır. Hatta Bursa'dan daha gelişmiş ve verimli sanayiye sahiptir. Bundan 10 yıl öncesinde sakin bir ilçe olan Çorlu şu an tam anlamıyla bir sanayi kenti görünümünü almıştır. Bunun sonucu olarak göç artmış ve nüfus yoğunluğu hat safhaya çıkmıştır.

Türk Hava Yolları kuruluşu olan AnadoluJet'in Çorlu Havaalanı Ankara-Çorlu seferlerine başlamıştır. Trakya'yı Anadolu'ya havayolu ile bağlayan ilk ve tek havaalanı pisti Çorlu'da bulunmaktadır.

Ayrıca Çorlu Havaalanı, uluslararası iniş ve kalkış ehliyeti olan ender havaalanlarından biridir. Kargo trafiği bu havaalanına verilmiştir. Atatürk Havalimanı'nın artan trafiğini azaltmak amacı ile bazı yurtdışı uçuşların Çorlu Havalimanı'na kaydırılması düşünülen bir konudur.

D-100 Edirne-İstanbul Karayolu üzerine kurulmuş olan ilçe, Karayolu ile bağlı bulunduğu Tekirdağ'a 39 km., İstanbul'a 100 km., Edirne'ye ise 120 km. mesafededir.

Çorlu'ya Karayolu, Demiryolu ve ilçe merkezine 15 km mesafede bulunan Havayolu ile kolaylıkla ulaşılmaktadır.

Çorlu, Tekirdağ iline bağlı ilçedir. İstanbul'dan sonra Türkiye Trakyası'ndaki en büyük ikinci yerleşim yeridir.

Çorlu, Türkiye'nin kuzeybatı (Trakya) bölgesinde olup, 41 derece 07 dakika 30 saniye doğu boylamı ile 27 derece 45 dakika 00 saniye kuzey enlemi arasındadır.

Kırklareli, F-19 - c1, 1/25.000 ölçekli pafta üzerinde yer almaktadır. Çorlu'nun, denizden yüksekliği 150-180 m arasındadır. Çorlu, Ergene havzasında ve Trakya'nın merkezi bir yerinde bulunmaktadır.

Kuzeyden Kırklareli'nin Lüleburgaz İlçesiyle, Tekirdağ'ın Saray ve Çerkezköy ilçeleri, doğudan İstanbul'un Silivri ilçesi, batıdan Tekirdağ Merkez ve Muratlı ilçeleri, güneyden Marmara Ereğlisi ilçesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir.

İlçe rakımı 183 m'dir.

İl merkezine 37 km uzaklıkta olan ilçenin yüzölçümü 949 km²'dir.

İlçe nüfusu 2011 yılına göre 215.293'dür.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 18.04.1996 tarihli "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre Çorlu 3. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

Çorlu; (20) mahalle, (5) kasaba, (17) köyden ibarettir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre TÜİK tarafından 2010 yılı sonu itibariyle açıklanan verilere göre nüfus verileri aşağıda sunulmuştur.

		Kadın	Erkek	Toplam
İlçe Merkezi Nüfusu	:	105.380	109.913	215.293
Köy ve Beldeler Nüfusu	:	18.358	19.323	37.681
İlçenin Toplam Nüfusu	:	123.738	129.236	252.974

Bir önceki yıl nüfusuna göre ilçedeki nüfus artış oranı yaklaşık % 4 dür.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etken:

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

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satılık konutlar

1. Bölgede yer alan Armada City Projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ODA TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	64 - 75	75.000 - 82.500	1.135
2+1	110	125.000	1.135
3+1	131,5 - 144,5	160.000	1.160

2. Bölgede yer alan Sirello Evleri Projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ODA TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	146	175.000 - 180.000	1.215
3+1	173	220.000 - 270.000	1.415
4+1	214	315.000 - 350.000	1.555

3. Bölgede yer alan Palmira Evleri Projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ODA TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	138	180.000	1.305
3+1	161	210.000 - 230.000	1.365

4. Bölgede yer alan Dream Park Evleri Projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ODA TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	116	145.000 - 160.000	1.315

5. Ergene Vadisi Projesi bünyesinde yer alan konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ODA TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	60	85.000 - 95.000	1.500
2+1	77 - 90	100.000 - 120.000	1.315
3+1	137	170.000 - 185.000	1.295

6. Ergene Vadisi Sitesi bünyesinde yer alan konutların aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ODA TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	60	500	8,33
2+1	90	600	6,67
3+1	137	750 - 800	5,66

Not: Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından temin edilen bilgilere göre 15.02.2012 tarihinde brüt 133,30 m² kullanım alanına sahip 3+1 tipteki daire KDV hariç 168.317,-TL bedelle satılmıştır. (m² satış değeri 1.265,-TL)

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen konut projelerinin ortalama birim m² satış değeri 1.100 – 1.350,-TL aralığındadır.
- Rapor konusu taşınmazların yer aldığı Ergene Vadisi Sitesi emsallerde yer alan konut projeleri ile gerek konum olarak gerekse de projenin inşaat kalitesi olarak aynı şerefiyeye sahiptir. Ancak bölgede çok sayıda konut projesinin olmasından dolayı satışlar sırasında ciddi bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değerin 1.100,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümler, bulunan 1.100,-TL ortalama emsal dikkate alınarak kendi aralarında; kat, kattaki konum ve cephe kriterleri doğrultusunda tekrar şerefiyelendirilmiştir.
- Ergene Vadisi Sitesi bünyesinde yer alan konutların ortalama aylık m² kira değerleri 6,-TL mertebesinde dir. Yukarıda belirtilen kriterler ışığında ortalama kira emsalinin 5,5 TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 526 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için KDV hariç **54.673.000,-TL** takdir olunmuştur.

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

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 6'dır. (yaklaşık 200 ay)

Değerlemeye konu 526 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 273.830,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

$273.830,-TL \times 12 \text{ ay} = 3.285.960,-TL$ olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 526 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

$\% 6 = 3.285.960,-TL / \text{Taşınmazların Pazar Değeri}$

Taşınmazların Pazar Değeri \equiv **54.766.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 200 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (200 ay / 12 = 16,67 yıl; $1/16,67 \text{ yıl} =$) % 6 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	54.673.000,-TL
Gelir İndirgeme	54.766.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

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

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

Buna göre rapor konusu 526 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **54.673.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

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

9. BÖLÜM

SONUÇ

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

54.673.000,-TL (Ellidörtmilyonaltıyüzyetmişüçbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(54.673.000,-TL ÷ 1,8032 TL/USD (*) ≅ **30.220.000,-USD**)

(54.673.000,-TL ÷ 2,3003 TL/EURO (*) ≅ **23.768.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8032 TL ve 1,-EURO = 2,3003 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 55.219.730,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 15 Kasım 2012
(Ekspertiz tarihi: 11 Ekim 2012)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

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