Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEMİR LİFE PROJESİ (287 ADET DAİRE VE 19 ADET İŞYERİ) BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/3753

BURAK ERTAN
Bu belge ********** kimlik numarali BURAK ERTAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/01/2024 22:20

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/01/2024 22:18

HALIL SERTAC GÜNDOGDU
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL SERTAC GÜNDOGDU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/01/2024 22:24

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR 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 KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI....5
3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI....5
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR....7
3.3 UYGUNLUK BEYANI....7
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER....8
4.1 TAPU KAYITLARI....8
4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ....18
4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ....19
4.3 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ....19
4.4 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER....20
4.4.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER....20
4.4.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER....20
4.4.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER....21
4.4.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ....21
4.4.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ....21
4.4.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....21
4.5 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER....22
4.5.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ....22
4.5.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ....22
4.6 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER....22
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ....23
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ....23
5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR....24
5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER....44
5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ....44
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER....44
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER....44
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER....45
6.3 BÖLGE ANALİZİ....46
6.3.1 İSTANBUL İLİ....46

6.3.2 BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ 47
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 47
6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 48
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 51
7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 51
8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 51
8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 51
8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ 53
8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 53
8.2.1 ULAŞILAN SONUÇ 55
8.3 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 56
8.3.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 56
8.3.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 56
8.3.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 56
8.3.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 56
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 57
10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 57

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	20 Aralık 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	29 Aralık 2023
Rapor Tarihi	:	05 Ocak 2024
Revize Tarihi	:	12 Ocak 2024 [1]
Rapo**run Türü**:	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No		782- 2023/3753
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Çakmaklı Mahallesi, İskender Sokak, Demir Life Projesi, Büyükçekmece/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi, 154 ada, 2 parsel, 287 adet daire ve 19 adet işyeri
İmar Durumu	:	13.06.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanında kalmaktadır.
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [2]

DEMİR LİFE PROJESİ AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. HİSSESİNE AİT 287 ADET DAİRE VE 18 ADET İŞ YERİ İLE 1 ADET ORTAK DÜKKANIN AVRUPAKENT HİSSESİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.817.860.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Burak ERTAN (SPK Lisans No: 408859)	Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans No: 401651)	Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

[1] 05.01.2024 tarihli raporumuzun 3. sayfasında yer alan özet bilgilerdeki toplam pazar değeri sehven 2.699.735.000,-TL kalmış olup raporun ilgili bölümlerinden de anlaşılacağı üzere toplam pazar değeri 2.817.860.000,-TL'dir. Rapor bu revize tarihi itibariyle düzeltilerek yeniden düzenlenmiştir.

[2] Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76- 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 400.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.675.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %24,99
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanan gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak

istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerleme 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.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI [3]

SAHİBİ	:	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Büyükçekmece
MAHALLESİ	:	Çakmaklı Mahallesi
ADA NO	:	154
PARSEL NO	:	2
ANA **GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ**	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	49.467,87
YEVMİYE NO	:	43120
TAPU TARİHİ	:	01.12.2023

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	TAŞINMAZ ID
A	1.NORMAL	3	Mesken	4928 / 8199630	16	1546	111268127
A	1.NORMAL	7	Mesken	17457 / 8199630	16	1550	111268132
A	1.NORMAL	8	Mesken	18804 / 8199630	16	1551	111268134
A	1.NORMAL	9	Mesken	5408 / 8199630	16	1552	111268135
A	1.NORMAL	10	Mesken	12081 / 8199630	16	1553	111268136
A	1.NORMAL	11	Mesken	5572 / 8199630	16	1554	111268137
A	2.NORMAL	15	Mesken	18240 / 8199630	16	1558	111268142
A	2.NORMAL	22	Mesken	14134 / 8199630	16	1565	111268151
A	2.NORMAL	23	Mesken	13246 / 8199630	16	1566	111268152
A	2.NORMAL	24	Mesken	5186 / 8199630	16	1567	111268153
A	2.NORMAL	27	Mesken	5711 / 8199630	16	1570	111268157
A	3.NORMAL	30	Mesken	9264 / 8199630	16	1573	111268161
A	3.NORMAL	31	Mesken	5304 / 8199630	16	1574	111268162
A	3.NORMAL	32	Mesken	6657 / 8199630	16	1575	111268163
A	3.NORMAL	33	Mesken	4557 / 8199630	16	1576	111268165
A	3.NORMAL	34	Mesken	4745 / 8199630	16	1577	111268166
A	3.NORMAL	35	Mesken	4973 / 8199630	16	1578	111268167
A	3.NORMAL	36	Mesken	7882 / 8199630	16	1579	111268168
A	3.NORMAL	37	Mesken	12695 / 8199630	16	1580	111268170
A	3.NORMAL	38	Mesken	13246 / 8199630	16	1581	111268171

[3] Proje bünyesindeki 452 adet bağımsız bölümün tapusu halihazırda Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına kayıtlıdır. Mülkiyeti Avrupakent'e ait olan tüm tapuların kayıtlarına raporda yer verilmiş olup değerlemede sözleşmeye göre Avrupakent firmasına ait olacak 305 adet bağımsız bölüm ile hisseli olacak 1 dükkan dikkate alınmıştır.

A	3.NORMAL	39	Mesken	5186	/	8199630	16	1582	111268172
A	3.NORMAL	40	Mesken	11215	/	8199630	16	1583	111268174
A	3.NORMAL	41	Mesken	5246	/	8199630	16	1584	111268175
A	3.NORMAL	42	Mesken	5711	/	8199630	17	1585	111268176
A	3.NORMAL	43	Mesken	5385	/	8199630	17	1586	111268177
A	3.NORMAL	44	Mesken	12558	/	8199630	17	1587	111268178
A	4.NORMAL	46	Mesken	5304	/	8199630	17	1589	111268180
A	4.NORMAL	52	Mesken	12695	/	8199630	17	1595	111268187
A	4.NORMAL	53	Mesken	13246	/	8199630	17	1596	111268188
A	4.NORMAL	54	Mesken	5186	/	8199630	17	1597	111268189
A	4.NORMAL	57	Mesken	5711	/	8199630	17	1600	111268193
A	5.NORMAL	61	Mesken	5304	/	8199630	17	1604	111268203
A	5.NORMAL	63	Mesken	4557	/	8199630	17	1606	111268206
A	5.NORMAL	68	Mesken	13246	/	8199630	17	1611	111268211
A	5.NORMAL	69	Mesken	5186	/	8199630	17	1612	111268213
A	5.NORMAL	70	Mesken	11215	/	8199630	17	1613	111268214
A	6.NORMAL	75	Mesken	9264	/	8199630	17	1618	111268220
A	6.NORMAL	76	Mesken	5304	/	8199630	17	1619	111268221
A	6.NORMAL	77	Mesken	6657	/	8199630	17	1620	111268222
A	6.NORMAL	78	Mesken	4557	/	8199630	17	1621	111268224
A	6.NORMAL	79	Mesken	4745	/	8199630	17	1622	111268225
A	6.NORMAL	80	Mesken	4973	/	8199630	17	1623	111268226
A	6.NORMAL	81	Mesken	7882	/	8199630	17	1624	111268227
A	6.NORMAL	82	Mesken	12695	/	8199630	17	1625	111268229
A	6.NORMAL	83	Mesken	13246	/	8199630	17	1626	111268230
A	6.NORMAL	85	Mesken	11215	/	8199630	17	1628	111268232
A	6.NORMAL	86	Mesken	5246	/	8199630	17	1629	111268233
A	6.NORMAL	87	Mesken	5711	/	8199630	17	1630	111268235
A	6.NORMAL	88	Mesken	5385	/	8199630	17	1631	111268236
A	6.NORMAL	89	Mesken	12558	/	8199630	17	1632	111268237
A	7.NORMAL	93	Mesken	4557	/	8199630	17	1636	111268242
A	7.NORMAL	94	Mesken	4745	/	8199630	17	1637	111268243
A	7.NORMAL	96	Mesken	7882	/	8199630	17	1639	111268245
A	7.NORMAL	97	Mesken	12695	/	8199630	17	1640	111268246
A	7.NORMAL	98	Mesken	13246	/	8199630	17	1641	111268248
A	7.NORMAL	99	Mesken	5186	/	8199630	17	1642	111268249
A	7.NORMAL	100	Mesken	11215	/	8199630	17	1643	111268250
A	8.NORMAL	108	Mesken	4557	/	8199630	17	1651	111268260
A	8.NORMAL	112	Mesken	12695	/	8199630	17	1655	111268265
A	8.NORMAL	113	Mesken	13246	/	8199630	17	1656	111268266
A	8.NORMAL	114	Mesken	5186	/	8199630	17	1657	111268267
A	8.NORMAL	115	Mesken	11215	/	8199630	17	1658	111268269
A	9.NORMAL	120	Mesken	9264	/	8199630	17	1663	111268275
A	9.NORMAL	121	Mesken	5304	/	8199630	17	1664	111268276
A	9.NORMAL	122	Mesken	6657	/	8199630	17	1665	111268277
A	9.NORMAL	123	Mesken	4557	/	8199630	17	1666	111268278

A	9.NORMAL	124	Mesken	4745	/	8199630	17	1667	111268280
A	9.NORMAL	125	Mesken	4973	/	8199630	17	1668	111268281
A	9.NORMAL	126	Mesken	7882	/	8199630	17	1669	111268282
A	9.NORMAL	127	Mesken	12695	/	8199630	17	1670	111268284
A	9.NORMAL	128	Mesken	13246	/	8199630	17	1671	111268285
A	9.NORMAL	129	Mesken	5186	/	8199630	17	1672	111268286
A	9.NORMAL	130	Mesken	11215	/	8199630	17	1673	111268287
A	9.NORMAL	131	Mesken	5246	/	8199630	17	1674	111268289
A	9.NORMAL	132	Mesken	5711	/	8199630	17	1675	111268290
A	9.NORMAL	133	Mesken	5385	/	8199630	17	1676	111268291
A	9.NORMAL	134	Mesken	12558	/	8199630	17	1677	111268292
A	10.NORMAL	135	Mesken	9264	/	8199630	17	1678	111268294
A	10.NORMAL	136	Mesken	5304	/	8199630	17	1679	111268295
A	10.NORMAL	142	Mesken	12695	/	8199630	18	1685	111268302
A	10.NORMAL	143	Mesken	13246	/	8199630	18	1686	111268303
A	10.NORMAL	144	Mesken	5186	/	8199630	18	1687	111268304
A	10.NORMAL	145	Mesken	11215	/	8199630	18	1688	111268306
A	11.NORMAL	150	Mesken	9264	/	8199630	18	1693	111268312
A	11.NORMAL	151	Mesken	5304	/	8199630	18	1694	111268313
A	11.NORMAL	157	Mesken	12695	/	8199630	18	1700	111268320
A	11.NORMAL	158	Mesken	13246	/	8199630	18	1701	111268321
A	11.NORMAL	159	Mesken	5186	/	8199630	18	1702	111268322
A	11.NORMAL	160	Mesken	11215	/	8199630	18	1703	111268324
A	11.NORMAL	161	Mesken	5246	/	8199630	18	1704	111268325
A	12.NORMAL	165	Mesken	9264	/	8199630	18	1708	111268330
A	12.NORMAL	166	Mesken	5304	/	8199630	18	1709	111268331
A	12.NORMAL	167	Mesken	6657	/	8199630	18	1710	111268332
A	12.NORMAL	168	Mesken	4557	/	8199630	18	1711	111268333
A	12.NORMAL	169	Mesken	4745	/	8199630	18	1712	111268335
A	12.NORMAL	170	Mesken	4973	/	8199630	18	1713	111268336
A	12.NORMAL	171	Mesken	7882	/	8199630	18	1714	111268337
A	12.NORMAL	172	Mesken	12695	/	8199630	18	1715	111268339
A	12.NORMAL	173	Mesken	13246	/	8199630	18	1716	111268340
A	12.NORMAL	174	Mesken	5186	/	8199630	18	1717	111268341
A	12.NORMAL	175	Mesken	11215	/	8199630	18	1718	111268342
A	12.NORMAL	176	Mesken	5246	/	8199630	18	1719	111268343
A	12.NORMAL	177	Mesken	5711	/	8199630	18	1720	111268344
A	12.NORMAL	178	Mesken	5385	/	8199630	18	1721	111268346
A	12.NORMAL	179	Mesken	12558	/	8199630	18	1722	111268347
A	13.NORMAL	187	Mesken	12695	/	8199630	18	1730	111268357
A	13.NORMAL	193	Mesken	5385	/	8199630	18	1736	111268365
A	14.NORMAL	202	Mesken	12695	/	8199630	18	1745	111268376
A	14.NORMAL	203	Mesken	13246	/	8199630	18	1746	111268378
A	15.NORMAL	210	Mesken	9264	/	8199630	18	1753	111268387
A	15.NORMAL	211	Mesken	5304	/	8199630	18	1754	111268388
A	15.NORMAL	212	Mesken	6657	/	8199630	18	1755	111268390

A	15.NORMAL	213	Mesken	4557	/	8199630	18	1756	111268391
A	15.NORMAL	214	Mesken	4745	/	8199630	18	1757	111268393
A	15.NORMAL	215	Mesken	4973	/	8199630	18	1758	111268394
A	15.NORMAL	216	Mesken	7882	/	8199630	18	1759	111268395
A	15.NORMAL	217	Mesken	12695	/	8199630	18	1760	111268396
A	15.NORMAL	218	Mesken	13246	/	8199630	18	1761	111268398
A	15.NORMAL	219	Mesken	5186	/	8199630	18	1762	111268399
A	15.NORMAL	220	Mesken	11215	/	8199630	18	1763	111268400
A	15.NORMAL	221	Mesken	5246	/	8199630	18	1764	111268401
A	15.NORMAL	222	Mesken	5711	/	8199630	18	1765	111268403
A	15.NORMAL	223	Mesken	5385	/	8199630	18	1766	111268404
A	15.NORMAL	223	Mesken	5385	/	8199630	18	1766	111268404
A	15.NORMAL	224	Mesken	12558	/	8199630	18	1767	111268405
A	16.NORMAL	232	Mesken	12695	/	8199630	18	1775	111268415
A	17.NORMAL	240	Mesken	9264	/	8199630	19	1783	111268453
A	17.NORMAL	241	Mesken	5304	/	8199630	19	1784	111268454
A	17.NORMAL	247	Mesken	12695	/	8199630	19	1790	111268462
A	17.NORMAL	248	Mesken	13246	/	8199630	19	1791	111268463
A	17.NORMAL	249	Mesken	5186	/	8199630	19	1792	111268465
A	18.NORMAL	255	Mesken	9264	/	8199630	19	1798	111268473
A	18.NORMAL	256	Mesken	5304	/	8199630	19	1799	111268474
A	18.NORMAL	257	Mesken	6657	/	8199630	19	1800	111268476
A	18.NORMAL	258	Mesken	4557	/	8199630	19	1801	111268477
A	18.NORMAL	259	Mesken	4745	/	8199630	19	1802	111268479
A	18.NORMAL	260	Mesken	4973	/	8199630	19	1803	111268480
A	18.NORMAL	261	Mesken	7882	/	8199630	19	1804	111268481
A	18.NORMAL	262	Mesken	12695	/	8199630	19	1805	111268483
A	18.NORMAL	263	Mesken	13246	/	8199630	19	1806	111268484
A	18.NORMAL	264	Mesken	5186	/	8199630	19	1807	111268485
A	18.NORMAL	265	Mesken	11215	/	8199630	19	1808	111268487
A	18.NORMAL	266	Mesken	5246	/	8199630	19	1809	111268488
A	18.NORMAL	267	Mesken	5711	/	8199630	19	1810	111268489
A	18.NORMAL	268	Mesken	5385	/	8199630	19	1811	111268491
A	18.NORMAL	269	Mesken	12558	/	8199630	19	1812	111268492
A	19.NORMAL	271	Mesken	5304	/	8199630	19	1814	111268495
A	19.NORMAL	277	Mesken	12695	/	8199630	19	1820	111268502
A	19.NORMAL	278	Mesken	13246	/	8199630	19	1821	111268504
A	19.NORMAL	279	Mesken	5186	/	8199630	19	1822	111268505
A	19.NORMAL	280	Mesken	11215	/	8199630	19	1823	111268507
A	19.NORMAL	283	Mesken	5385	/	8199630	19	1826	111268511
A	20.NORMAL	286	Mesken	5304	/	8199630	19	1829	111268514
A	20.NORMAL	288	Mesken	4557	/	8199630	19	1831	111268517
A	20.NORMAL	292	Mesken	12695	/	8199630	19	1835	111268522
A	20.NORMAL	293	Mesken	13246	/	8199630	19	1836	111268523
A	20.NORMAL	294	Mesken	5186	/	8199630	19	1837	111268525
A	20.NORMAL	295	Mesken	11215	/	8199630	19	1838	111268526

A	21.NORMAL	300	Mesken	9264	/	8199630	19	1843	111268532
A	21.NORMAL	301	Mesken	5304	/	8199630	19	1844	111268534
A	21.NORMAL	302	Mesken	6657	/	8199630	19	1845	111268535
A	21.NORMAL	303	Mesken	4557	/	8199630	19	1846	111268536
A	21.NORMAL	304	Mesken	4745	/	8199630	19	1847	111268537
A	21.NORMAL	305	Mesken	4973	/	8199630	19	1848	111268539
A	21.NORMAL	306	Mesken	7882	/	8199630	19	1849	111268540
A	21.NORMAL	307	Mesken	12695	/	8199630	19	1850	111268541
A	21.NORMAL	308	Mesken	13246	/	8199630	19	1851	111268543
A	21.NORMAL	309	Mesken	5186	/	8199630	19	1852	111268544
A	21.NORMAL	310	Mesken	11215	/	8199630	19	1853	111268545
A	21.NORMAL	311	Mesken	5246	/	8199630	19	1854	111268546
A	21.NORMAL	312	Mesken	5711	/	8199630	19	1855	111268548
A	21.NORMAL	313	Mesken	5385	/	8199630	19	1856	111268549
A	21.NORMAL	314	Mesken	12558	/	8199630	19	1857	111268550
A	22.NORMAL	316	Mesken	5304	/	8199630	19	1859	111268553
A	22.NORMAL	322	Mesken	12695	/	8199630	19	1865	111268561
A	22.NORMAL	325	Mesken	11215	/	8199630	19	1868	111268565
A	23.NORMAL	330	Mesken	9264	/	8199630	19	1873	111268572
A	23.NORMAL	332	Mesken	6657	/	8199630	19	1875	111268574
A	23.NORMAL	337	Mesken	12695	/	8199630	19	1880	111268579
A	23.NORMAL	338	Mesken	13246	/	8199630	19	1881	111268581
A	23.NORMAL	339	Mesken	5186	/	8199630	20	1882	111268582
A	23.NORMAL	340	Mesken	11215	/	8199630	20	1883	111268583
A	24.NORMAL	345	Mesken	9264	/	8199630	20	1888	111268589
A	24.NORMAL	346	Mesken	5304	/	8199630	20	1889	111268590
A	24.NORMAL	347	Mesken	6657	/	8199630	20	1890	111268591
A	24.NORMAL	348	Mesken	4557	/	8199630	20	1891	111268593
A	24.NORMAL	349	Mesken	4745	/	8199630	20	1892	111268594
A	24.NORMAL	350	Mesken	4973	/	8199630	20	1893	111268595
A	24.NORMAL	351	Mesken	7882	/	8199630	20	1894	111268597
A	24.NORMAL	352	Mesken	12695	/	8199630	20	1895	111268598
A	24.NORMAL	353	Mesken	13246	/	8199630	20	1896	111268599
A	24.NORMAL	354	Mesken	5186	/	8199630	20	1897	111268601
A	24.NORMAL	355	Mesken	11215	/	8199630	20	1898	111268602
A	24.NORMAL	356	Mesken	5246	/	8199630	20	1899	111268604
A	24.NORMAL	357	Mesken	5711	/	8199630	20	1900	111268605
A	24.NORMAL	358	Mesken	5385	/	8199630	20	1901	111268606
A	24.NORMAL	359	Mesken	12558	/	8199630	20	1902	111268608
A	25.NORMAL	361	Mesken	5304	/	8199630	20	1904	111268610
A	25.NORMAL	367	Mesken	12695	/	8199630	20	1910	111268618
A	25.NORMAL	368	Mesken	13246	/	8199630	20	1911	111268619
A	25.NORMAL	369	Mesken	5186	/	8199630	20	1912	111268621
A	25.NORMAL	370	Mesken	11215	/	8199630	20	1913	111268622
A	25.NORMAL	374	Mesken	12558	/	8199630	20	1917	111268628
A	26.NORMAL	376	Mesken	5304	/	8199630	20	1919	111268630

A	26.NORMAL	380	Mesken	4973	/	8199630	20	1923	111268635
A	26.NORMAL	382	Mesken	12695	/	8199630	20	1925	111268638
A	26.NORMAL	384	Mesken	5186	/	8199630	20	1927	111268640
A	26.NORMAL	385	Mesken	11215	/	8199630	20	1928	111268642
A	27.NORMAL	390	Mesken	9264	/	8199630	20	1933	111268649
A	27.NORMAL	391	Mesken	5304	/	8199630	20	1934	111268650
A	27.NORMAL	392	Mesken	6657	/	8199630	20	1935	111268651
A	27.NORMAL	393	Mesken	4557	/	8199630	20	1936	111268653
A	27.NORMAL	394	Mesken	4745	/	8199630	20	1937	111268654
A	27.NORMAL	395	Mesken	4973	/	8199630	20	1938	111268655
A	27.NORMAL	396	Mesken	7882	/	8199630	20	1939	111268657
A	27.NORMAL	397	Mesken	12695	/	8199630	20	1940	111268658
A	27.NORMAL	398	Mesken	13246	/	8199630	20	1941	111268660
A	27.NORMAL	399	Mesken	5186	/	8199630	20	1942	111268661
A	27.NORMAL	400	Mesken	11215	/	8199630	20	1943	111268663
A	27.NORMAL	401	Mesken	5246	/	8199630	20	1944	111268665
A	27.NORMAL	402	Mesken	5711	/	8199630	20	1945	111268671
A	27.NORMAL	403	Mesken	5385	/	8199630	20	1946	111268673
A	27.NORMAL	404	Mesken	12558	/	8199630	20	1947	111268674
A	28.NORMAL	405	Mesken	9264	/	8199630	20	1948	111268676
A	28.NORMAL	406	Mesken	5304	/	8199630	20	1949	111268678
A	28.NORMAL	412	Mesken	12695	/	8199630	20	1955	111268692
A	28.NORMAL	414	Mesken	5186	/	8199630	20	1957	111268699
A	28.NORMAL	415	Mesken	11215	/	8199630	20	1958	111268701
A	29.NORMAL	421	Mesken	5304	/	8199630	20	1964	111268710
A	29.NORMAL	427	Mesken	12695	/	8199630	21	1970	111268718
A	29.NORMAL	429	Mesken	5186	/	8199630	21	1972	111268721
A	29.NORMAL	430	Mesken	11215	/	8199630	21	1973	111268722
A	29.NORMAL	432	Mesken	5711	/	8199630	21	1975	111268725
A	29.NORMAL	434	Mesken	12558	/	8199630	21	1977	111268728
A	30.NORMAL	435	Mesken	9264	/	8199630	21	1978	111268729
A	30.NORMAL	436	Mesken	5304	/	8199630	21	1979	111268730
A	30.NORMAL	437	Mesken	6657	/	8199630	21	1980	111268732
A	30.NORMAL	438	Mesken	4557	/	8199630	21	1981	111268733
A	30.NORMAL	439	Mesken	4745	/	8199630	21	1982	111268735
A	30.NORMAL	440	Mesken	4973	/	8199630	21	1983	111268736
A	30.NORMAL	441	Mesken	7882	/	8199630	21	1984	111268738
A	30.NORMAL	442	Mesken	12695	/	8199630	21	1985	111268739
A	30.NORMAL	443	Mesken	13246	/	8199630	21	1986	111268741
A	30.NORMAL	444	Mesken	5186	/	8199630	21	1987	111268742
A	30.NORMAL	445	Mesken	11215	/	8199630	21	1988	111268744
A	30.NORMAL	446	Mesken	5246	/	8199630	21	1989	111268745
A	30.NORMAL	447	Mesken	5711	/	8199630	21	1990	111268747
A	30.NORMAL	448	Mesken	5385	/	8199630	21	1991	111268748
A	30.NORMAL	449	Mesken	12558	/	8199630	21	1992	111268749
A	ZEMİN+1B	450	DÜKKAN+DEPO	35938	/	8199630	21	1993	111268750

A	ZEMİN+1B	453	DÜKKAN+DEPO	21389	/ 8199630	21	1996	111268755
A	ZEMİN+1B	455	DÜKKAN+DEPO	29923	/ 8199630	21	1998	111268757
A	ZEMİN+1B	456	DÜKKAN+DEPO	22416	/ 8199630	21	1999	111268759
A	ZEMİN+1B	457	DÜKKAN+DEPO	31495	/ 8199630	21	2000	111268760
A	ZEMİN+1B	458	DÜKKAN+DEPO	23538	/ 8199630	21	2001	111268761
A	ZEMİN+1B	459	DÜKKAN+DEPO	15308	/ 8199630	21	2002	111268763
A	ZEMİN+1B	463	DÜKKAN+DEPO	13451	/ 8199630	21	2006	111268768
A	ZEMİN+1B	464	DÜKKAN+DEPO	10779	/ 8199630	21	2007	111268769
A	ZEMİN+1B	465	DÜKKAN+DEPO	13291	/ 8199630	21	2008	111268771
A	ZEMİN+1B	466	DÜKKAN+DEPO	10786	/ 8199630	21	2009	111268772
A	ZEMİN+1B	467	DÜKKAN+DEPO	11639	/ 8199630	21	2010	111268774
A	ZEMİN+1B	469	DÜKKAN+DEPO	17152	/ 8199630	21	2012	111268777
A	ZEMİN+1B	471	DÜKKAN+DEPO	19542	/ 8199630	21	2014	111268780
B	ZEMİN+1B	4	DÜKKAN+DEPO	40465	/ 8199630	21	2019	111268787
B	ZEMİN+1B	5	DÜKKAN+DEPO	40794	/ 8199630	21	2020	111268789
B	ZEMİN+1B	6	DÜKKAN+DEPO	41180	/ 8199630	21	2021	111268790
B	ZEMİN+1B	7	DÜKKAN+DEPO	54255	/ 8199630	21	2022	111268791
B	1.NORMAL	8	DÜKKAN	25203	/ 8199630	21	2023	111268792
B	1.NORMAL	10	DÜKKAN	32152	/ 8199630	21	2025	111268795
B	1.NORMAL	11	DÜKKAN	32331	/ 8199630	21	2026	111268797
B	1.NORMAL	12	DÜKKAN	32509	/ 8199630	21	2027	111268798
B	1.NORMAL	13	DÜKKAN	72591	/ 8199630	21	2028	111268799
C1	1.NORMAL	1	Mesken	19668	/ 8199630	21	2029	111268801
C1	1.NORMAL	2	Mesken	5860	/ 8199630	21	2030	111268802
C1	1.NORMAL	3	Mesken	5258	/ 8199630	21	2031	111268803
C1	1.NORMAL	4	Mesken	8816	/ 8199630	21	2032	111268805
C1	1.NORMAL	5	Mesken	6479	/ 8199630	21	2033	111268806
C1	1.NORMAL	6	Mesken	5989	/ 8199630	21	2034	111268808
C1	1.NORMAL	7	Mesken	5043	/ 8199630	21	2035	111268809
C1	1.NORMAL	8	Mesken	18426	/ 8199630	21	2036	111268810
C1	2.NORMAL	9	Mesken	14017	/ 8199630	21	2037	111268812
C1	2.NORMAL	10	Mesken	5523	/ 8199630	21	2038	111268813
C1	2.NORMAL	13	Mesken	6213	/ 8199630	21	2041	111268818
C1	3.NORMAL	17	Mesken	14017	/ 8199630	21	2045	111268824
C1	3.NORMAL	21	Mesken	6213	/ 8199630	21	2049	111268831
C1	4.NORMAL	25	Mesken	14017	/ 8199630	21	2053	111268839
C1	4.NORMAL	26	Mesken	5523	/ 8199630	21	2054	111268841
C1	4.NORMAL	27	Mesken	5040	/ 8199630	21	2055	111268843
C1	4.NORMAL	28	Mesken	8482	/ 8199630	21	2056	111268844
C1	4.NORMAL	29	Mesken	6213	/ 8199630	21	2057	111268846
C1	4.NORMAL	30	Mesken	5758	/ 8199630	21	2058	111268848
C1	4.NORMAL	31	Mesken	4826	/ 8199630	21	2059	111268849
C1	4.NORMAL	32	Mesken	13517	/ 8199630	21	2060	111268851
C1	5.NORMAL	33	Mesken	14017	/ 8199630	21	2061	111268852
C1	6.NORMAL	41	Mesken	14017	/ 8199630	22	2069	111268864
C1	7.NORMAL	49	Mesken	14017	/ 8199630	22	2077	111268883

C1	7.NORMAL	50	Mesken	5523	/ 8199630	22	2078	111268884
C1	7.NORMAL	51	Mesken	5040	/ 8199630	22	2079	111268886
C1	7.NORMAL	53	Mesken	6213	/ 8199630	22	2081	111268889
C1	7.NORMAL	54	Mesken	5758	/ 8199630	22	2082	111268890
C1	7.NORMAL	55	Mesken	4826	/ 8199630	22	2083	111268892
C1	7.NORMAL	56	Mesken	13517	/ 8199630	22	2084	111268893
C1	8.NORMAL	61	Mesken	6213	/ 8199630	22	2089	111268900
C1	10.NORMAL	73	Mesken	14017	/ 8199630	22	2101	111268918
C1	10.NORMAL	74	Mesken	5523	/ 8199630	22	2102	111268919
C1	10.NORMAL	75	Mesken	5040	/ 8199630	22	2103	111268920
C1	10.NORMAL	77	Mesken	6213	/ 8199630	22	2105	111268922
C1	10.NORMAL	78	Mesken	5758	/ 8199630	22	2106	111268924
C1	10.NORMAL	79	Mesken	4826	/ 8199630	22	2107	111268925
C1	10.NORMAL	80	Mesken	13517	/ 8199630	22	2108	111268927
C1	11.NORMAL	81	Mesken	14017	/ 8199630	22	2109	111268928
C1	11.NORMAL	82	Mesken	5523	/ 8199630	22	2110	111268929
C1	12.NORMAL	90	Mesken	5523	/ 8199630	22	2118	111268941
C1	12.NORMAL	93	Mesken	6213	/ 8199630	22	2121	111268946
C1	12.NORMAL	94	Mesken	5758	/ 8199630	22	2122	111268947
C1	13.NORMAL	97	Mesken	14017	/ 8199630	22	2125	111268952
C1	13.NORMAL	98	Mesken	5523	/ 8199630	22	2126	111268954
C1	13.NORMAL	99	Mesken	5040	/ 8199630	22	2127	111268955
C1	13.NORMAL	100	Mesken	8482	/ 8199630	22	2128	111268957
C1	13.NORMAL	101	Mesken	6213	/ 8199630	22	2129	111268958
C1	13.NORMAL	102	Mesken	5758	/ 8199630	22	2130	111268960
C1	13.NORMAL	103	Mesken	4826	/ 8199630	22	2131	111268961
C1	13.NORMAL	104	Mesken	13517	/ 8199630	22	2132	111268963
C1	14.NORMAL	105	Mesken	14017	/ 8199630	22	2133	111268964
C1	14.NORMAL	106	Mesken	5523	/ 8199630	22	2134	111268966
C1	14.NORMAL	109	Mesken	6213	/ 8199630	22	2137	111268971
C1	15.NORMAL	117	Mesken	6213	/ 8199630	22	2145	111268984
C1	16.NORMAL	121	Mesken	14017	/ 8199630	22	2149	111268991
C1	16.NORMAL	122	Mesken	5523	/ 8199630	22	2150	111268993
C1	16.NORMAL	123	Mesken	5040	/ 8199630	22	2151	111268994
C1	16.NORMAL	124	Mesken	8482	/ 8199630	22	2152	111268996
C1	16.NORMAL	125	Mesken	6213	/ 8199630	22	2153	111268997
C1	16.NORMAL	126	Mesken	5758	/ 8199630	22	2154	111268999
C1	16.NORMAL	127	Mesken	4826	/ 8199630	22	2155	111269001
C1	16.NORMAL	128	Mesken	13517	/ 8199630	22	2156	111269002
C1	17.NORMAL	133	Mesken	6213	/ 8199630	22	2161	111269010
C1	17.NORMAL	134	Mesken	5758	/ 8199630	22	2162	111269012
C1	18.NORMAL	137	Mesken	14017	/ 8199630	22	2165	111269016
C1	18.NORMAL	138	Mesken	5523	/ 8199630	22	2166	111269018
C1	18.NORMAL	141	Mesken	6213	/ 8199630	23	2169	111269022
C1	18.NORMAL	142	Mesken	5758	/ 8199630	23	2170	111269024
C1	19.NORMAL	145	Mesken	14017	/ 8199630	23	2173	111269029

C1	19.NORMAL	146	Mesken	5523	/	8199630	23	2174	111269031
C1	19.NORMAL	147	Mesken	5040	/	8199630	23	2175	111269032
C1	19.NORMAL	148	Mesken	8482	/	8199630	23	2176	111269034
C1	19.NORMAL	149	Mesken	6213	/	8199630	23	2177	111269035
C1	19.NORMAL	150	Mesken	5758	/	8199630	23	2178	111269037
C1	19.NORMAL	151	Mesken	4826	/	8199630	23	2179	111269038
C1	19.NORMAL	152	Mesken	13517	/	8199630	23	2180	111269040
C1	20.NORMAL	153	Mesken	14017	/	8199630	23	2181	111269042
C1	20.NORMAL	154	Mesken	5523	/	8199630	23	2182	111269044
C1	20.NORMAL	156	Mesken	8482	/	8199630	23	2184	111269047
C1	21.NORMAL	166	Mesken	5758	/	8199630	23	2194	111269062
C1	22.NORMAL	169	Mesken	14017	/	8199630	23	2197	111269067
C1	22.NORMAL	170	Mesken	5523	/	8199630	23	2198	111269068
C1	22.NORMAL	171	Mesken	5040	/	8199630	23	2199	111269070
C1	22.NORMAL	172	Mesken	8482	/	8199630	23	2200	111269071
C1	22.NORMAL	173	Mesken	6213	/	8199630	23	2201	111269073
C1	22.NORMAL	174	Mesken	5758	/	8199630	23	2202	111269074
C1	22.NORMAL	175	Mesken	4826	/	8199630	23	2203	111269078
C1	22.NORMAL	176	Mesken	13517	/	8199630	23	2204	111269079
C1	23.NORMAL	177	Mesken	14017	/	8199630	23	2205	111269081
C1	23.NORMAL	178	Mesken	5523	/	8199630	23	2206	111269082
C1	23.NORMAL	182	Mesken	5758	/	8199630	23	2210	111269088
C1	23.NORMAL	184	Mesken	13517	/	8199630	23	2212	111269091
C1	24.NORMAL	185	Mesken	14017	/	8199630	23	2213	111269093
C1	24.NORMAL	186	Mesken	5523	/	8199630	23	2214	111269094
C1	25.NORMAL	193	Mesken	14017	/	8199630	23	2221	111269105
C1	25.NORMAL	194	Mesken	5523	/	8199630	23	2222	111269107
C1	25.NORMAL	195	Mesken	5040	/	8199630	23	2223	111269108
C1	25.NORMAL	196	Mesken	8482	/	8199630	23	2224	111269109
C1	25.NORMAL	197	Mesken	6213	/	8199630	23	2225	111269111
C1	25.NORMAL	198	Mesken	5758	/	8199630	23	2226	111269112
C1	25.NORMAL	199	Mesken	4826	/	8199630	23	2227	111269114
C1	25.NORMAL	200	Mesken	13517	/	8199630	23	2228	111269116
C1	ZEMİN+1B	201	DÜKKAN+DEPO	108116	/	8199630	23	2229	111269117
C1	ZEMİN+1B	202	DÜKKAN+DEPO	36765	/	8199630	23	2230	111269119
C1	ZEMİN+1B	204	DÜKKAN+DEPO	13435	/	8199630	23	2232	111269122
C1	ZEMİN+1B	206	DÜKKAN+DEPO	10168	/	8199630	23	2234	111269125
C1	ZEMİN+1B	207	DÜKKAN	13524	/	8199630	23	2235	111269126
C1	ZEMİN+1B	208	DÜKKAN+DEPO	25837	/	8199630	23	2236	111269128
C2	1.NORMAL	1	Mesken	10653	/	8199630	23	2237	111269130
C2	1.NORMAL	2	Mesken	5319	/	8199630	23	2238	111269131
C2	1.NORMAL	3	Mesken	5228	/	8199630	23	2239	111269133
C2	1.NORMAL	4	Mesken	24017	/	8199630	23	2240	111269134
C2	1.NORMAL	5	Mesken	12452	/	8199630	23	2241	111269136
C2	1.NORMAL	6	Mesken	5715	/	8199630	23	2242	111269137
C2	1.NORMAL	7	Mesken	9508	/	8199630	23	2243	111269141

C2	1.NORMAL	8	Mesken	9607	/ 8199630	23	2244	111269142
C2	2.NORMAL	14	Mesken	5393	/ 8199630	23	2250	111269152
C2	3.NORMAL	20	Mesken	20505	/ 8199630	23	2256	111269165
C2	4.NORMAL	25	Mesken	10132	/ 8199630	23	2261	111269173
C2	4.NORMAL	26	Mesken	5286	/ 8199630	23	2262	111269174
C2	4.NORMAL	27	Mesken	5040	/ 8199630	23	2263	111269176
C2	4.NORMAL	28	Mesken	20505	/ 8199630	23	2264	111269178
C2	4.NORMAL	29	Mesken	11725	/ 8199630	24	2265	111269179
C2	4.NORMAL	30	Mesken	5393	/ 8199630	24	2266	111269181
C2	4.NORMAL	31	Mesken	9007	/ 8199630	24	2267	111269182
C2	4.NORMAL	32	Mesken	9108	/ 8199630	24	2268	111269184
C2	5.NORMAL	36	Mesken	20505	/ 8199630	24	2272	111269189
C2	7.NORMAL	49	Mesken	10132	/ 8199630	24	2285	111269208
C2	7.NORMAL	50	Mesken	5286	/ 8199630	24	2286	111269209
C2	7.NORMAL	51	Mesken	5040	/ 8199630	24	2287	111269211
C2	7.NORMAL	52	Mesken	20505	/ 8199630	24	2288	111269213
C2	7.NORMAL	53	Mesken	11725	/ 8199630	24	2289	111269214
C2	7.NORMAL	54	Mesken	5393	/ 8199630	24	2290	111269216
C2	7.NORMAL	55	Mesken	9007	/ 8199630	24	2291	111269218
C2	8.NORMAL	59	Mesken	5040	/ 8199630	24	2295	111269224
C2	10.NORMAL	73	Mesken	10132	/ 8199630	24	2309	111269246
C2	10.NORMAL	74	Mesken	5286	/ 8199630	24	2310	111269247
C2	10.NORMAL	75	Mesken	5040	/ 8199630	24	2311	111269249
C2	10.NORMAL	76	Mesken	20505	/ 8199630	24	2312	111269250
C2	10.NORMAL	77	Mesken	11725	/ 8199630	24	2313	111269252
C2	10.NORMAL	78	Mesken	5393	/ 8199630	24	2314	111269254
C2	10.NORMAL	79	Mesken	9007	/ 8199630	24	2315	111269255
C2	10.NORMAL	80	Mesken	9108	/ 8199630	24	2316	111269257
C2	11.NORMAL	84	Mesken	20505	/ 8199630	24	2320	111269263
C2	12.NORMAL	89	Mesken	10132	/ 8199630	24	2325	111269271
C2	13.NORMAL	97	Mesken	10132	/ 8199630	24	2333	111269284
C2	13.NORMAL	98	Mesken	5286	/ 8199630	24	2334	111269286
C2	13.NORMAL	99	Mesken	5040	/ 8199630	24	2335	111269288
C2	13.NORMAL	100	Mesken	20505	/ 8199630	24	2336	111269289
C2	13.NORMAL	101	Mesken	11725	/ 8199630	24	2337	111269291
C2	13.NORMAL	102	Mesken	5393	/ 8199630	24	2338	111269293
C2	13.NORMAL	103	Mesken	9007	/ 8199630	24	2339	111269294
C2	13.NORMAL	104	Mesken	9108	/ 8199630	24	2340	111269296
C2	14.NORMAL	108	Mesken	20505	/ 8199630	24	2344	111269305
C2	14.NORMAL	109	Mesken	11725	/ 8199630	24	2345	111269307
C2	15.NORMAL	113	Mesken	10132	/ 8199630	24	2349	111269320
C2	15.NORMAL	116	Mesken	20505	/ 8199630	24	2352	111269324
C2	15.NORMAL	118	Mesken	5393	/ 8199630	24	2354	111269327
C2	15.NORMAL	120	Mesken	9108	/ 8199630	24	2356	111269331
C2	16.NORMAL	121	Mesken	10132	/ 8199630	24	2357	111269332
C2	16.NORMAL	122	Mesken	5286	/ 8199630	24	2358	111269334

C2	16.VE 17.NORMAL	124	DUBLEKS MESKEN	30877 / 8199630	24	2360	111269337
C2	16.NORMAL	125	MESKEN	11725 / 8199630	24	2361	111269338
C2	16.NORMAL	126	MESKEN	5393 / 8199630	24	2362	111269340
C2	16.NORMAL	127	MESKEN	9007 / 8199630	24	2363	111269345
C2	16.NORMAL	128	MESKEN	9108 / 8199630	25	2364	111269347
C2	18.NORMAL	136	MESKEN	10132 / 8199630	25	2372	111269360
C2	18.NORMAL	137	MESKEN	5286 / 8199630	25	2373	111269361
C2	18.VE 19.NORMAL	139	DUBLEKS MESKEN	35426 / 8199630	25	2375	111269364
C2	19.NORMAL	143	MESKEN	10132 / 8199630	25	2379	111269371
C2	19.NORMAL	144	MESKEN	5286 / 8199630	25	2380	111269373
C2	19.NORMAL	145	MESKEN	5040 / 8199630	25	2381	111269375
C2	19.NORMAL	146	MESKEN	5393 / 8199630	25	2382	111269376
C2	19.NORMAL	147	MESKEN	9007 / 8199630	25	2383	111269378
C2	19.NORMAL	148	MESKEN	9108 / 8199630	25	2384	111269379
C2	20.NORMAL	149	MESKEN	10132 / 8199630	25	2385	111269381
C2	20.NORMAL	152	MESKEN	5393 / 8199630	25	2388	111269386
C2	21.NORMAL	155	MESKEN	10132 / 8199630	25	2391	111269392
C2	21.NORMAL	156	MESKEN	5286 / 8199630	25	2392	111269394
C2	21.NORMAL	158	MESKEN	9007 / 8199630	25	2394	111269397
C2	22.NORMAL	160	MESKEN	10132 / 8199630	25	2396	111269400
C2	22.VE 23.NORMAL	161	DUBLEKS MESKEN	39262 / 8199630	25	2397	111269402
C2	22.NORMAL	162	MESKEN	9007 / 8199630	25	2398	111269403
C2	22.NORMAL	163	MESKEN	9108 / 8199630	25	2399	111269405
C2	23.NORMAL	164	MESKEN	10132 / 8199630	25	2400	111269406
C2	24.NORMAL	170	MESKEN	9108 / 8199630	25	2406	111269417
C2	25.NORMAL	171	MESKEN	5006 / 8199630	25	2407	111269419
C2	25.NORMAL	172	MESKEN	9108 / 8199630	25	2408	111269420
C2	ZEMİN+1B	173	DÜKKAN+DEPO	16945 / 8199630	25	2409	111269422
C2	ZEMİN+1B	174	DÜKKAN+DEPO	29375 / 8199630	25	2410	111269424
C2	ZEMİN+1B	175	DÜKKAN+DEPO	28788 / 8199630	25	2411	111269426
C2	ZEMİN+1B	176	DÜKKAN+DEPO	28355 / 8199630	25	2412	111269427
C2	ZEMİN+1B	177	DÜKKAN+DEPO	16423 / 8199630	25	2413	111269429
C2	ZEMİN+1B	178	DÜKKAN+DEPO	15865 / 8199630	25	2414	111269431
C2	ZEMİN+1B	179	DÜKKAN+DEPO	28079 / 8199630	25	2415	111269432
C2	ZEMİN+1B	180	DÜKKAN+DEPO	20364 / 8199630	25	2416	111269434

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden taşınmazlara ait 30.12.2023 tarihinde temin edilen Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Tüm taşınmazlar üzerinde benzer beyan, irtifak hakkı ve şerh bilgisi yer almakta olup bir adet takyidat belgesi örnek olarak ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 06/11/2020 (Tarih: 12.11.2020 Yevmiye: 31329)

İrtifak Hakları Bölümü:

- Diğer İrtifak Hakkı : ÇAKMAKLI 154 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE ÇAKMAKLI 154 ADA 3 PARSEL LEHİNE 8682,68 m² İRTİFAK HAKKI TESİSİ (Tarih: 23.10.2020 Yevmiye: 29196)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 1TL BEDEL KARŞILIĞINDA 99 YILLIĞINA KİRA ŞERHİ VARDIR.) (Tarih: 18.10.2022 Yevmiye: 38546)

4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, irtifak hakkı beyanı ve Tedaş lehine kira şerhi bulunmaktadır.

Takyidat incelemelerinde taşınmazların devrine engel herhangi bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.3 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde "((a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. (j)

Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

Taşınmazlara ait yapı ruhsatlarının bulunması ve mevcut inşaat seviyesi iyibariyle ruhsatlara uygun inşa ediliyor olmalarının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "PROJELER" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.4 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü`nde yapılan incelemeye göre taşınmazların konumlu olduğu parsel 13.06.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı kapsamında, kısmen uzak mesafeli koruma alanı, kısmen havza dışı alanda yer almakta olup, uzak mesafeli koruma alanı içerisinde yer alan kısım için yapılaşma şartları ayrık nizam, Emsal: 0,20, Hmax: 12,50 m, havza dışında yer alan kısım için yapılaşma şartları ayrık nizam, Emsal:1,50, Hmax: 15,50 m yükseklikte, Ticaret alanında kalmaktadır.

4.4.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 13.06.2003 tasdik tarihli uygulama imar planı kapsamında olup son üç yıl içerisinde imar durumu değişmemiştir.

4.4.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde yeni yapı ruhsatları, tadilat ruhsatları ve isim değişikliği ruhsatları alındığı görülmüş aşağıdaki tablolarda detaylandırılmıştır.

Yeni Yapı Ruhsatları

TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
29.09.2017	17/2442	A	66.086,41	34	392
29.12.2017	17/2550	B	5.172,05	3	13

29.12.2017	17/2551	C1	25.548,02	24	128
29.12.2017	17/2552	C2	24.963,31	24	140
		TOPLAM	**121.769,79**		**582**

Tadilat Ruhsatları

TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
29.03.2019	19/521	A	66.077,76	34	382
30.06.2020	20/276	A	66.077,76	34	472
29.03.2019	19-522	B	5.482,15	3	13
29.03.2019	19-523	C1	29.566,30	29	154
30.06.2020	20/277	C1	29.736,49	29	208
29.03.2019	19/524	C2	29.785,64	29	158
		TOPLAM	**131.082,04**		**851**

İsim Değişikliği Ruhsatları

TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
30.06.2020	20/275	A	66.077,76	34	382
30.06.2020	20/269	B	5.482,15	3	13
30.06.2020	20/268	C1	29.566,30	29	154
30.06.2020	20/270	C2	29.785,64	29	158
		TOPLAM	**130.911,85**		**582**

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
05.01.2024	24-1	A	66.077,76	34	382
05.01.2024	24-2	B	5.482,15	3	13
05.01.2024	24-3	C1	29.566,30	29	154
05.01.2024	24-4	C2	29.785,64	29	158
		TOPLAM	**130.911,85**		**582**

4.4.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazların son tarihli tadilat ruhsatına göre yapı denetim işlemleri Can1 Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapıldığı görülmüştür.

4.4.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4.4.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullerin yeniden ruhsat alınmasına gerek yoktur.

4.4.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu proje bünyesinde yer alan blokların 30.06.2020 tarihinde düzenlenmiş isim değişikliği ruhsatları itibariyle inşai faaliyetleri tamamlanmış ve 05.01.2024 tarihinde iskan belgeleri alınmıştır. Halihazırda parselde çevre düzenleme çalışmalarına devam edilmekte olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.5 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere 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 aşağıda belirtilmiştir.

4.5.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmazların mülkiyetine ilişkin olarak 12.11.2020 tarihinde gerçekleşen kat irtifakı tesisi işlemi ve sonrasında 01.12.2023 tarihinde Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği işlemi ile malik adının Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştiği anlaşılmıştır. Başkaca herhangi bir işlem gerçekleşmemiştir.

4.5.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.6 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Avrupakent Gayrimenkul yetkililerinden alınan bilgiye göre parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bünyesindeki bağımsız bölümlere ilişkin 07.12.2020 tarihli Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi bulunmakta olup proje bünyesindeki 873 adet bağımsız bölümün 305 tanesi Avrupakent Gayrimenkul mülkiyetinde kalacak şekilde protokol yapıldığı bilgisi edinilmiştir.

Firma yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda parselin üzerinde gerçekleştirilen projenin Demir Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ. firması tarafından inşa edildiği ve bir sureti eklerde sunulan 07.12.2020 tarihli düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesine göre %35'i Arsa Sahibine %65'i ise Yükleniciye olacak şekilde paylaşılacağı belirtilmiştir. Sözleşme içeriğinde paylaşıma ilişkin tablo yer almaktadır. Bu tabloya göre 851 adet bağımsız bölümün kat irtifakı ilk kurulduğunda tüm bağımsız bölümler Avrupakent'e ait iken inşaat ilerlemelerine göre hakediş karşılığı dairelerin mülkiyeti yükleniciye bırakılmıştır.

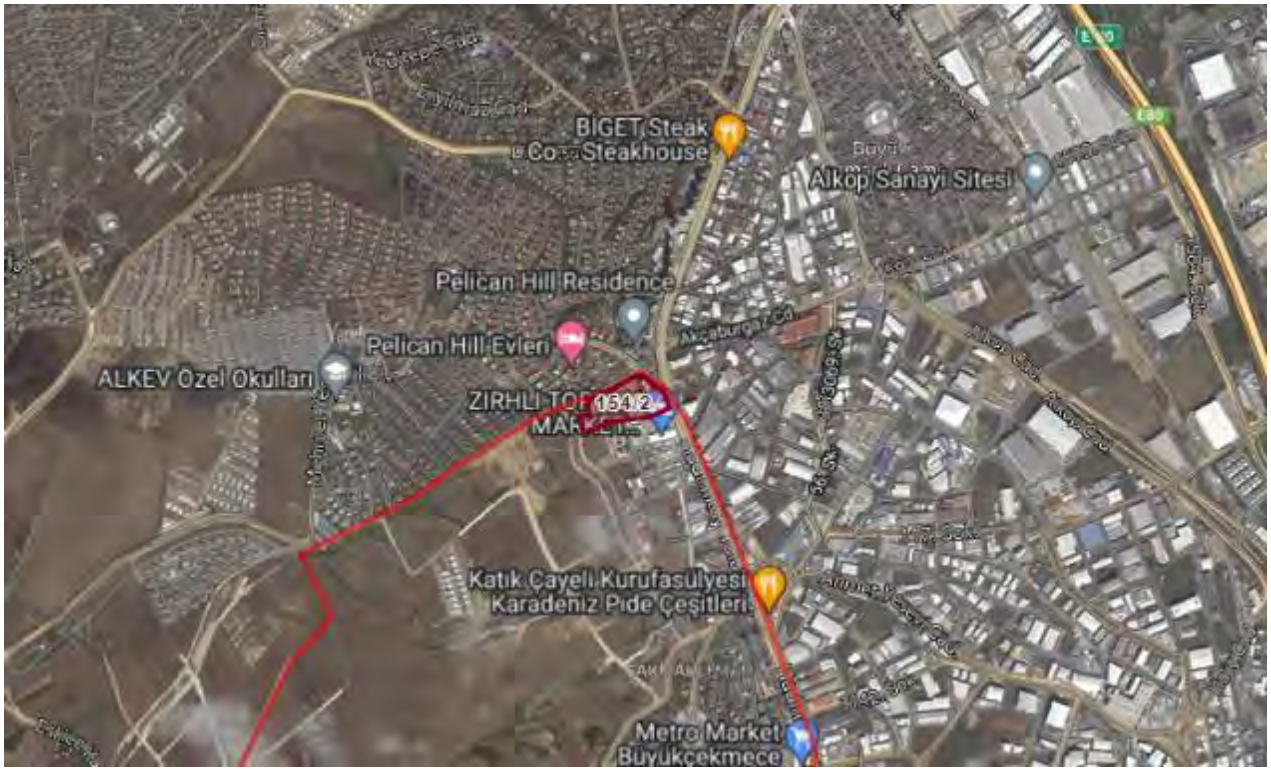
Halihazırda inşa halinde olan proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin 469 tanesinin mülkiyeti Avrupakent Gayrimenkul firmasında olup inşaat tamamlandıkça Yüklenici firmaya hakediş olarak bağımsız bölümlerin mülkiyetlerinin devredildiği ve proje tamamlandığında kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve protokole göre 305 adet bağımsız bölümün mülkiyeti Avrupakent Gayrimenkul firmasında kalacağı, 1 adet dükkanın mülkiyetinin ise hisseli olacağı tespit edilmiştir.

Değerlemede, sözleşmede de listesi bulunan bu gayrimenkullerin tamamlanmaları halindeki değerlerinin tespiti yapılmıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi, Hadımköy Yolu Caddesi ve İslender Sokak arasında yer alan 154 ada 2 parsel üzerinde konumlu, inşası devam eden Demir Life Projesi bünyesindeki A, B, C1 ve C2 Bloklarda konumlu olan 287 adet daire ve 19 adet işyeridir.



Demir Life Projesi`nin yakın çevresinde üst-orta ve üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan çok sayıda lüks villa sitesi ve nitelikli konut projeleri (Demir La Vida Sitesi, Alkent 2000 Sitesi, Republika Academic Aparts, Tulipa Villaları v.b.) ve Hadımköy Yolu üzerinde zemin katları dükkan, normal katları üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayrık blok nizamda inşa edilmiş siteler (Republika Academic Aparts, West Blocks) yer almaktadır.

Taşınmazların yer aldığı site yaklaşık olarak, Demir Lavida Sitesi`ne 800 m, TEM Otoyolu - Haramidere Kavşağı`na 2,5 km., TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi ile D-100 (E5) Karayolu`na 5 km, Arçelik Fabrikası`na 6 km, Beylikdüzü Migros Alışveriş Merkezi`ne yaklaşık 8 km mesafede yer almaktadır.

Site; topografik olarak az eğimli bir bölgede yer almakta ve bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmıştır. Taşınmazlara, Hadımköy Yolu üzerinden toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Hadımköy Yolu üzerinde yaya sirkülasyonu olmayıp yoğun araç trafiği bulunmaktadır.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların bulunduğu Demir Life Projesi, 49.467,87 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 154 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmektedir.
- Proje bünyesinde; ticari ve konut fonksiyonlarına sahip olan, A, C1 ve C2 Bloklar ile yalnızca ticari fonksiyonlarda sahip B Blok olmak üzere 4 adet blok yanı sıra proje tamamlandığı takdirde, kontrollü giriş noktaları, açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat güvenlik hizmeti, sosyal tesis, spor salonu ve fitness center, açık ve kapalı yüzme havuzları, hamam, sauna, restoran, açık golf ve tenis sahaları, aqua park hizmetleri bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde en son alınan ruhsatlara göre 809 adet konut 42 adet ticari ünite olacak şekilde toplam 851 adet bağımsız bölüm planlandığı görülmüştür. Ancak kat irtifakına esas mimari projesine göre C2 Blokta 172 adet konut ünitesi yer aldığı görülmüş ve blok genelinde 180, proje genelinde ise 873 adet bağımsız bölüm yer alacağı tespit edilmiştir.
- A Blok 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olacak şekilde toplam 34 katlıdır. A Blok toplam 449 adet konut ve 23 adet iş yeri ve ortak alanlar olacak şekilde toplam 66.077,76 m² inşaat alanlıdır. Bloğun zemin katlarında ana cadde cepheli ve site içi cepheli ticari üniteler, normal katlarında ise şehir, site içi ve göl manzaralı konut üniteleri yer almaktadır.
- B Blok bodrum, zemin ve normal kat olacak şekilde toplam 3 katlıdır. B Blok toplam 13 adet iş yeri ve ortak alanlar olacak şekilde toplam 5.482,15 m² inşaat alanlıdır. Bloğun zemin ve normal katlarında ana cadde cepheli ile site içi cepheli ticari üniteleri yer almaktadır.
- C1 Blok 3 bodrum, zemin ve 25 normal kat olacak şekilde toplam 29 katlıdır. C1 Blok toplam 200 adet konut ve 8 adet iş yeri ve ortak alanlar olacak şekilde toplam 29.736,49 m² inşaat alanlıdır. Bloğun zemin katlarında site içi cepheli ticari üniteler, normal katlarında ise şehir, site içi ve göl manzaralı konut üniteleri yer almaktadır.
- C2 Blok 3 bodrum, zemin ve 25 normal kat olacak şekilde toplam 29 katlıdır. C2 Blok toplam 172 adet konut ve 8 adet iş yeri ve ortak alanlar olacak şekilde toplam 29.785,64 m² inşaat alanlıdır. Bloğun zemin katlarında site içi cepheli ticari üniteler, normal katlarında ise şehir, site içi ve göl manzaralı konut üniteleri yer almaktadır.
- Hali hazırda proje toplam 131.082,04 m² inşaat alanına sahiptir.
- Ekspertiz tarihi ile site genelinde yapılan tespitlere göre; A Blokta tüm inşai faaliyetlerin tamamlandığı tespit edilmiş ve A Blokta yer alan konutlar için tamamlanma seviyesi %100 olarak kabul edilmiştir.
- B Blok ticari blok olarak planlanmış ve inşa edilmiştir. Blok kaba inşaat, duvar sıvaları, zemin şapları, dış cephe işleri ve kapı vitrin doğramaları tamamlanarak teslim edileceği öğrenilmiştir. Tamamlanması ön görülen bu işlere göre yapılan tespitlere göre blokta kaba inşaatın tamamlandığı, iç duvarlar, duvar ve tavan alçı sıvaların, dış cephe kaplama ve mantolama işlerinin, elektrik ve mekanik tesisatların, yangın ve havalandırma tesisatlarının tamamlandığı görülmüştür. Yapılan bu imalatlar soncunda B Blok genelinde tamamlanma oranının %100 mertebesinde olduğu tespit edilmiştir.

- Ekspertiz tarihi ile site genelinde yapılan tespitlere göre; C1 ve C2 Bloklarda tüm inşai faaliyetlerin tamamlandığı tespit edilmiş ve C1 ve C2 Bloklarda yer alan konutlar için tamamlanma seviyesi %100 olarak kabul edilmiştir.
- Konutların antre ve mutfak zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. Salon ve odalarının zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. Banyo ve ebeveyn banyosu hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatalı asma tavan şeklimdedir. Mutfak dolapları membran kaplama mdf, tezgahı ise policordur. Banyolar `da dolaplı lavabo, klozet ve kabinli duş teknesi, ebeveyn banyosunda lavabo ve duşyeri bulunmaktadır. Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır. Daire dış kapıları çelik, iç kapıları ise amerikan panel kapıdır.
- Proje bünyesinde 428 adet 1+1, 186 adet 2+1, 162 adet 3+1, 26 adet 4+1, 18 adet 5+1 ve 1 adet 5,5 + 1 daire olacak şekilde toplam 821 adet daire yer almaktadır. Projeye ait daire tipolojisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KONUT TİPOLOJİSİ							
	TİP						
BLOK	**1+1**	**2+1**	**3+1**	**4+1**	**5+1**	**5,5+1**	**TOPLAM**
A BLOK	240	89	120	0	0	0	**449**
C1 BLOK	125	25	25	25	0	0	**200**
C2 BLOK	63	72	17	1	18	1	**172**
TOPLAM	428	186	162	26	18	1	**821**

- Proje bünyesinde yer alan tüm bağımsız bölümlerin, bağımsız bölüm numarası, blok numarası, kat bilgisi, hisse bilgisi, daire tipi ve brüt alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK	KAT	**BAĞIMSIZ BÖLÜM NO**	**HİSSE**	**TİP**	**BRÜT ALAN (m²)**
A	1.KAT	1	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	84,26
A	1.KAT	2	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	108,1
A	1.KAT	3	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	73,22
A	1.KAT	4	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	74,76
A	1.KAT	5	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	75,2
A	1.KAT	6	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	123
A	1.KAT	7	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	252,35
A	1.KAT	8	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	271,25
A	1.KAT	9	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	79,42
A	1.KAT	10	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	178,29
A	1.KAT	11	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	82,13
A	1.KAT	12	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	89,1
A	1.KAT	13	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	83,27
A	1.KAT	14	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	190,82
A	2.KAT	15	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	258,18
A	2.KAT	16	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	82,48
A	2.KAT	17	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	105,81
A	2.KAT	18	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	71,66
A	2.KAT	19	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	73,17
A	2.KAT	20	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	73,61

A	2.KAT	21	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,39
A	2.KAT	22	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	203,77
A	2.KAT	23	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	193,66
A	2.KAT	24	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	74,76
A	2.KAT	25	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	163,47
A	2.KAT	26	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	76,35
A	2.KAT	27	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	83,25
A	2.KAT	28	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	78,65
A	2.KAT	29	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	235,39
A	3.KAT	30	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	3.KAT	31	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	3.KAT	32	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	3.KAT	33	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	3.KAT	34	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	3.KAT	35	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	3.KAT	36	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	3.KAT	37	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	3.KAT	38	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	3.KAT	39	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	3.KAT	40	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	3.KAT	41	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	3.KAT	42	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	3.KAT	43	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	3.KAT	44	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	4.KAT	45	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	4.KAT	46	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	4.KAT	47	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	4.KAT	48	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	4.KAT	49	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	4.KAT	50	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	4.KAT	51	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	4.KAT	52	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	4.KAT	53	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	4.KAT	54	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	4.KAT	55	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	4.KAT	56	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	4.KAT	57	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	4.KAT	58	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	4.KAT	59	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	5.KAT	60	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	5.KAT	61	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	5.KAT	62	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	5.KAT	63	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	5.KAT	64	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	5.KAT	65	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	5.KAT	66	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	5.KAT	67	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6

A	5.KAT	68	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	5.KAT	69	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	5.KAT	70	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	5.KAT	71	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	5.KAT	72	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	5.KAT	73	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	5.KAT	74	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	6.KAT	75	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	6.KAT	76	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	6.KAT	77	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	6.KAT	78	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	6.KAT	79	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	6.KAT	80	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	6.KAT	81	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	6.KAT	82	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	6.KAT	83	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	6.KAT	84	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	6.KAT	85	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	6.KAT	86	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	6.KAT	87	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	6.KAT	88	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	6.KAT	89	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	7.KAT	90	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	7.KAT	91	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	7.KAT	92	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	7.KAT	93	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	7.KAT	94	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	7.KAT	95	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	7.KAT	96	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	7.KAT	97	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	7.KAT	98	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	7.KAT	99	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	7.KAT	100	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	7.KAT	101	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	7.KAT	102	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	7.KAT	103	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	7.KAT	104	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	8.KAT	105	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	8.KAT	106	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	8.KAT	107	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	8.KAT	108	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	8.KAT	109	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	8.KAT	110	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	8.KAT	111	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	8.KAT	112	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	8.KAT	113	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	8.KAT	114	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92

A	8.KAT	115	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	8.KAT	116	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	8.KAT	117	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	8.KAT	118	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	8.KAT	119	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	9.KAT	120	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	9.KAT	121	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	9.KAT	122	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	9.KAT	123	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	9.KAT	124	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	9.KAT	125	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	9.KAT	126	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	9.KAT	127	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	9.KAT	128	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	9.KAT	129	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	9.KAT	130	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	9.KAT	131	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	9.KAT	132	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	9.KAT	133	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	9.KAT	134	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	10.KAT	135	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	10.KAT	136	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	10.KAT	137	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	10.KAT	138	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	10.KAT	139	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	10.KAT	140	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	10.KAT	141	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	10.KAT	142	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	10.KAT	143	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	10.KAT	144	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	10.KAT	145	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	10.KAT	146	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	10.KAT	147	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	10.KAT	148	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	10.KAT	149	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	11.KAT	150	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	11.KAT	151	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	11.KAT	152	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	11.KAT	153	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	11.KAT	154	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	11.KAT	155	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	11.KAT	156	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	11.KAT	157	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	11.KAT	158	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	11.KAT	159	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	11.KAT	160	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	11.KAT	161	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57

A	11.KAT	162	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	11.KAT	163	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	11.KAT	164	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	12.KAT	165	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	12.KAT	166	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	12.KAT	167	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	12.KAT	168	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	12.KAT	169	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	12.KAT	170	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	12.KAT	171	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	12.KAT	172	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	12.KAT	173	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	12.KAT	174	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	12.KAT	175	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	12.KAT	176	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	12.KAT	177	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	12.KAT	178	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	12.KAT	179	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	13.KAT	180	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	13.KAT	181	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	13.KAT	182	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	13.KAT	183	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	13.KAT	184	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	13.KAT	185	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	13.KAT	186	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	13.KAT	187	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	13.KAT	188	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	13.KAT	189	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	13.KAT	190	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	13.KAT	191	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	13.KAT	192	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	13.KAT	193	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	13.KAT	194	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	14.KAT	195	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	14.KAT	196	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	14.KAT	197	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	14.KAT	198	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	14.KAT	199	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	14.KAT	200	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	14.KAT	201	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	14.KAT	202	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	14.KAT	203	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	14.KAT	204	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	14.KAT	205	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	14.KAT	206	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	14.KAT	207	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	14.KAT	208	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93

A	14.KAT	209	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	15.KAT	210	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	15.KAT	211	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	15.KAT	212	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	15.KAT	213	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	15.KAT	214	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	15.KAT	215	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	15.KAT	216	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	15.KAT	217	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	15.KAT	218	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	15.KAT	219	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	15.KAT	220	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	15.KAT	221	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	15.KAT	222	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	15.KAT	223	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	15.KAT	224	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	16.KAT	225	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	16.KAT	226	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	16.KAT	227	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	16.KAT	228	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	16.KAT	229	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	16.KAT	230	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	16.KAT	231	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	16.KAT	232	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	16.KAT	233	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	16.KAT	234	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	16.KAT	235	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	16.KAT	236	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	16.KAT	237	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	16.KAT	238	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	16.KAT	239	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	17.KAT	240	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	17.KAT	241	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	17.KAT	242	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	17.KAT	243	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	17.KAT	244	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	17.KAT	245	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	17.KAT	246	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	17.KAT	247	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	17.KAT	248	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	17.KAT	249	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	17.KAT	250	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	17.KAT	251	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	17.KAT	252	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	17.KAT	253	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	17.KAT	254	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	18.KAT	255	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65

A	18.KAT	256	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	18.KAT	257	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	18.KAT	258	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	18.KAT	259	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	18.KAT	260	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	18.KAT	261	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	18.KAT	262	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	18.KAT	263	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	18.KAT	264	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	18.KAT	265	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	18.KAT	266	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	18.KAT	267	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	18.KAT	268	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	18.KAT	269	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	19.KAT	270	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	19.KAT	271	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	19.KAT	272	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	19.KAT	273	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	19.KAT	274	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	19.KAT	275	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	19.KAT	276	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	19.KAT	277	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	19.KAT	278	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	19.KAT	279	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	19.KAT	280	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	19.KAT	281	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	19.KAT	282	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	19.KAT	283	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	19.KAT	284	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	20.KAT	285	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	20.KAT	286	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	20.KAT	287	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	20.KAT	288	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	20.KAT	289	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	20.KAT	290	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	20.KAT	291	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	20.KAT	292	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	20.KAT	293	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	20.KAT	294	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	20.KAT	295	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	20.KAT	296	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	20.KAT	297	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	20.KAT	298	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	20.KAT	299	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	21.KAT	300	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	21.KAT	301	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	21.KAT	302	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87

A	21.KAT	303	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	21.KAT	304	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	21.KAT	305	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	21.KAT	306	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	21.KAT	307	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	21.KAT	308	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	21.KAT	309	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	21.KAT	310	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	21.KAT	311	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	21.KAT	312	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	21.KAT	313	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	21.KAT	314	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	22.KAT	315	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	22.KAT	316	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	22.KAT	317	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	22.KAT	318	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	22.KAT	319	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	22.KAT	320	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	22.KAT	321	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	22.KAT	322	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	22.KAT	323	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	22.KAT	324	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	22.KAT	325	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	22.KAT	326	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	22.KAT	327	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	22.KAT	328	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	22.KAT	329	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	23.KAT	330	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	23.KAT	331	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	23.KAT	332	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	23.KAT	333	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	23.KAT	334	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	23.KAT	335	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	23.KAT	336	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	23.KAT	337	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	23.KAT	338	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	23.KAT	339	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	23.KAT	340	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	23.KAT	341	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	23.KAT	342	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	23.KAT	343	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	23.KAT	344	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	24.KAT	345	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	24.KAT	346	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	24.KAT	347	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	24.KAT	348	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	24.KAT	349	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73

A	24.KAT	350	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	24.KAT	351	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	24.KAT	352	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,6
A	24.KAT	353	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,27
A	24.KAT	354	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	24.KAT	355	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	24.KAT	356	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	24.KAT	357	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	24.KAT	358	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	24.KAT	359	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	25.KAT	360	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	25.KAT	361	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	25.KAT	362	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	25.KAT	363	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	25.KAT	364	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	25.KAT	365	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	25.KAT	366	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	25.KAT	367	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,6
A	25.KAT	368	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,27
A	25.KAT	369	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	25.KAT	370	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	25.KAT	371	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	25.KAT	372	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	25.KAT	373	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	25.KAT	374	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	26.KAT	375	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	26.KAT	376	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	26.KAT	377	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	26.KAT	378	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	26.KAT	379	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	26.KAT	380	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	26.KAT	381	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	26.KAT	382	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,73
A	26.KAT	383	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,2
A	26.KAT	384	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	26.KAT	385	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	26.KAT	386	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	26.KAT	387	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	26.KAT	388	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	26.KAT	389	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	27.KAT	390	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	27.KAT	391	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	27.KAT	392	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	27.KAT	393	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	27.KAT	394	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	27.KAT	395	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	27.KAT	396	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06

A	27.KAT	397	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,73
A	27.KAT	398	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,2
A	27.KAT	399	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92
A	27.KAT	400	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	27.KAT	401	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	27.KAT	402	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	27.KAT	403	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	27.KAT	404	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	28.KAT	405	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	28.KAT	406	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	28.KAT	407	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	28.KAT	409	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	28.KAT	410	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	28.KAT	411	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	28.KAT	412	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,73
A	28.KAT	413	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,2
A	28.KAT	414	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	28.KAT	415	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	28.KAT	416	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	28.KAT	417	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	28.KAT	418	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	28.KAT	419	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	29.KAT	420	DEMİR İNŞAAT	2+1 A1	141,65
A	29.KAT	421	DEMİR İNŞAAT	1+1 A8	80,09
A	29.KAT	422	DEMİR İNŞAAT	2+1 A3	100,87
A	29.KAT	423	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
A	29.KAT	424	DEMİR İNŞAAT	1+1 A2	71,73
A	29.KAT	425	DEMİR İNŞAAT	1+1 A3	74,15
A	29.KAT	426	DEMİR İNŞAAT	2+1 A2	120,06
A	29.KAT	427	DEMİR İNŞAAT	3+1 A1	190,73
A	29.KAT	428	DEMİR İNŞAAT	3+1 A3	199,2
A	29.KAT	429	DEMİR İNŞAAT	1+1 A5	76,92
A	29.KAT	430	DEMİR İNŞAAT	3+1 A2	168,2
A	29.KAT	431	DEMİR İNŞAAT	1+1 A4	78,57
A	29.KAT	432	DEMİR İNŞAAT	1+1 A6	85,66
A	29.KAT	433	DEMİR İNŞAAT	1+1 A7	80,93
A	29.KAT	434	DEMİR İNŞAAT	3+1 A4	191,72
A	30.KAT	435	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A1	141,65
A	30.KAT	436	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A8	80,09
A	30.KAT	437	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A3	100,87
A	30.KAT	438	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A1	69,13
A	30.KAT	439	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A2	71,73
A	30.KAT	440	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A3	74,15
A	30.KAT	441	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 A2	120,06
A	30.KAT	442	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A1	190,73
A	30.KAT	443	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A3	199,2
A	30.KAT	444	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A5	76,92

A	30.KAT	445	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A2	168,2
A	30.KAT	446	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A4	78,57
A	30.KAT	447	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A6	85,66
A	30.KAT	448	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 A7	80,93
A	30.KAT	449	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 A4	191,72
A	1BK+ZK	450	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	273,07
A	1BK+ZK	451	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	397,15
A	1BK+ZK	452	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	120,03
A	1BK+ZK	453	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	164,15
A	1BK+ZK	454	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	175,41
A	1BK+ZK	455	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	208,76
A	1BK+ZK	456	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	155,24
A	1BK+ZK	457	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	220,1
A	1BK+ZK	458	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	171,19
A	1BK+ZK	459	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	118
A	1BK+ZK	460	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	116,69
A	1BK+ZK	461	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	152,22
A	1BK+ZK	462	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	141,32
A	1BK+ZK	463	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	158,99
A	1BK+ZK	464	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	97,43
A	1BK+ZK	465	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	118,69
A	1BK+ZK	466	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	97,93
A	1BK+ZK	467	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	98,05
A	1BK+ZK	468	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	160,89
A	1BK+ZK	469	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	137,29
A	1BK+ZK	470	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	115,36
A	1BK+ZK	471	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	156,8
A	1K	472	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	97,13
A	28.KAT	408	DEMİR İNŞAAT	1+1 A1	69,13
B	1BK+ZK	1	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	166,43
B	1BK+ZK	2	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	262,74
B	1BK+ZK	3	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	268,51
B	1BK+ZK	4	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	182,13
B	1BK+ZK	5	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	183,38
B	1BK+ZK	6	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	184,62
B	1BK+ZK	7	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	267,07
B	1K	8	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	93,77
B	1K	9	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	119,48
B	1K	10	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	117,24
B	1K	11	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	117,88
B	1K	12	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	118,51
B	1K	13	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	266,91
C1	1.KAT	1	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	260,86
C1	1.KAT	2	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	80
C1	1.KAT	3	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	71,62
C1	1.KAT	4	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	120,88
C1	1.KAT	5	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	87,51

C1	1.KAT	6	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	81,28
C1	1.KAT	7	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	68,42
C1	1.KAT	8	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	245,87
C1	2.KAT	9	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	2.KAT	10	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	2.KAT	11	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	2.KAT	12	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	2.KAT	13	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	2.KAT	14	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	2.KAT	15	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	2.KAT	16	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	3.KAT	17	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	3.KAT	18	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	3.KAT	19	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	3.KAT	20	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	3.KAT	21	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	3.KAT	22	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	3.KAT	23	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	3.KAT	24	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	4.KAT	25	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,99
C1	4.KAT	26	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,77
C1	4.KAT	27	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,09
C1	4.KAT	28	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,28
C1	4.KAT	29	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,57
C1	4.KAT	30	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,45
C1	4.KAT	31	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,66
C1	4.KAT	32	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,85
C1	5.KAT	33	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	5.KAT	34	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	5.KAT	35	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	5.KAT	36	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	5.KAT	37	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	5.KAT	38	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	5.KAT	39	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	5.KAT	40	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	6.KAT	41	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	6.KAT	42	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	6.KAT	43	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	6.KAT	44	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	6.KAT	45	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	6.KAT	46	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	6.KAT	47	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	6.KAT	48	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	7.KAT	49	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,99
C1	7.KAT	50	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,77
C1	7.KAT	51	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,09
C1	7.KAT	52	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28

C1	7.KAT	53	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,57
C1	7.KAT	54	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,45
C1	7.KAT	55	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,66
C1	7.KAT	56	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,85
C1	8.KAT	57	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	8.KAT	58	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	8.KAT	59	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	8.KAT	60	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	8.KAT	61	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	8.KAT	62	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	8.KAT	63	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	8.KAT	64	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	9.KAT	65	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	9.KAT	66	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	9.KAT	67	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	9.KAT	68	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	9.KAT	69	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	9.KAT	70	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	9.KAT	71	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	9.KAT	72	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	10.KAT	73	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,99
C1	10.KAT	74	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,77
C1	10.KAT	75	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,09
C1	10.KAT	76	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	10.KAT	77	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,57
C1	10.KAT	78	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,45
C1	10.KAT	79	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,66
C1	10.KAT	80	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,85
C1	11.KAT	81	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	11.KAT	82	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	11.KAT	83	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	11.KAT	84	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	11.KAT	85	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	11.KAT	86	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	11.KAT	87	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	11.KAT	88	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	12.KAT	89	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	12.KAT	90	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	12.KAT	91	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	12.KAT	92	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	12.KAT	93	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	12.KAT	94	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	12.KAT	95	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	12.KAT	96	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	13.KAT	97	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,99
C1	13.KAT	98	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,77
C1	13.KAT	99	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70,09

C1	13.KAT	100	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,28
C1	13.KAT	101	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,57
C1	13.KAT	102	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,45
C1	13.KAT	103	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,66
C1	13.KAT	104	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,85
C1	14.KAT	105	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	14.KAT	106	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	14.KAT	107	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	14.KAT	108	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	14.KAT	109	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	14.KAT	110	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	14.KAT	111	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	14.KAT	112	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	15.KAT	113	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,99
C1	15.KAT	114	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,77
C1	15.KAT	115	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70,09
C1	15.KAT	116	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,28
C1	15.KAT	117	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,57
C1	15.KAT	118	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,45
C1	15.KAT	119	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,66
C1	15.KAT	120	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,85
C1	16.KAT	121	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,75
C1	16.KAT	122	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,68
C1	16.KAT	123	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70
C1	16.KAT	124	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,13
C1	16.KAT	125	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,47
C1	16.KAT	126	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,36
C1	16.KAT	127	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,58
C1	16.KAT	128	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,63
C1	17.KAT	129	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,75
C1	17.KAT	130	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,68
C1	17.KAT	131	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70
C1	17.KAT	132	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,13
C1	17.KAT	133	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,47
C1	17.KAT	134	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,36
C1	17.KAT	135	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,58
C1	17.KAT	136	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,63
C1	18.KAT	137	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,75
C1	18.KAT	138	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,68
C1	18.KAT	139	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70
C1	18.KAT	140	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,13
C1	18.KAT	141	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,47
C1	18.KAT	142	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,36
C1	18.KAT	143	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,58
C1	18.KAT	144	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,63
C1	19.KAT	145	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,75
C1	19.KAT	146	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,68

C1	19.KAT	147	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70
C1	19.KAT	148	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,13
C1	19.KAT	149	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,47
C1	19.KAT	150	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,36
C1	19.KAT	151	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,58
C1	19.KAT	152	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,63
C1	20.KAT	153	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,75
C1	20.KAT	154	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,68
C1	20.KAT	155	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70
C1	20.KAT	156	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,13
C1	20.KAT	157	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,47
C1	20.KAT	158	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,36
C1	20.KAT	159	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,58
C1	20.KAT	160	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,63
C1	21.KAT	161	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,75
C1	21.KAT	162	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,68
C1	21.KAT	163	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70
C1	21.KAT	164	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,13
C1	21.KAT	165	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,47
C1	21.KAT	166	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,36
C1	21.KAT	167	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,58
C1	21.KAT	168	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,63
C1	22.KAT	169	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,75
C1	22.KAT	170	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,68
C1	22.KAT	171	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70
C1	22.KAT	172	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,13
C1	22.KAT	173	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,47
C1	22.KAT	174	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,36
C1	22.KAT	175	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,58
C1	22.KAT	176	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,63
C1	23.KAT	177	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,75
C1	23.KAT	178	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,68
C1	23.KAT	179	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70
C1	23.KAT	180	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,13
C1	23.KAT	181	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,47
C1	23.KAT	182	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,36
C1	23.KAT	183	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,58
C1	23.KAT	184	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,63
C1	24.KAT	185	DEMİR İNŞAAT	3+1 C1	193,75
C1	24.KAT	186	DEMİR İNŞAAT	1+1 C1	76,68
C1	24.KAT	187	DEMİR İNŞAAT	1+1 C6	70
C1	24.KAT	188	DEMİR İNŞAAT	2+1 C3	118,13
C1	24.KAT	189	DEMİR İNŞAAT	1+1 C8	85,47
C1	24.KAT	190	DEMİR İNŞAAT	1+1 C7	79,36
C1	24.KAT	191	DEMİR İNŞAAT	1+1 C2	66,58
C1	24.KAT	192	DEMİR İNŞAAT	4+1 C1	187,63
C1	25.KAT	193	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C1	193,75

C1	25.KAT	194	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C1	76,68
C1	25.KAT	195	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C6	70
C1	25.KAT	196	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C3	118,13
C1	25.KAT	197	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C8	85,47
C1	25.KAT	198	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C7	79,36
C1	25.KAT	199	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C2	66,58
C1	25.KAT	200	AVRUPA GAYRİMENKUL	4+1 C1	187,63
C1	1BK+ZK	201	AVRUPA GAYRİMENKUL	MARKET	842,21
C1	1BK+ZK	202	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	254,37
C1	1BK+ZK	203	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	113,12
C1	1BK+ZK	204	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	117,95
C1	1BK+ZK	205	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	200,19
C1	1BK+ZK	206	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	91,94
C1	1BK+ZK	207	ORTAK	DÜKKAN	93,98
C1	1BK+ZK	208	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	170,86
C2	1.KAT	1	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	144,36
C2	1.KAT	2	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,02
C2	1.KAT	3	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	71,2
C2	1.KAT	4	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	327,45
C2	1.KAT	5	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	167,86
C2	1.KAT	6	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	76,85
C2	1.KAT	7	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	130,1
C2	1.KAT	8	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	131,86
C2	2.KAT	9	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	2.KAT	10	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	2.KAT	11	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	2.KAT	12	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	2.KAT	13	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	2.KAT	14	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	2.KAT	15	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	2.KAT	16	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	3.KAT	17	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	3.KAT	18	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	3.KAT	19	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	3.KAT	20	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	3.KAT	21	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	3.KAT	22	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	3.KAT	23	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	3.KAT	24	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	4.KAT	25	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,76
C2	4.KAT	26	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,76
C2	4.KAT	27	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,55
C2	4.KAT	28	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	287,2
C2	4.KAT	29	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,8
C2	4.KAT	30	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,98
C2	4.KAT	31	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,44
C2	4.KAT	32	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	127,09

C2	5.KAT	33	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	5.KAT	34	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	5.KAT	35	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	5.KAT	36	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	5.KAT	37	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	5.KAT	38	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	5.KAT	39	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	5.KAT	40	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	6.KAT	41	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	6.KAT	42	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	6.KAT	43	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	6.KAT	44	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	6.KAT	45	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	6.KAT	46	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	6.KAT	47	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	6.KAT	48	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	7.KAT	49	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,76
C2	7.KAT	50	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C9	73,76
C2	7.KAT	51	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,55
C2	7.KAT	52	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	287,2
C2	7.KAT	53	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,8
C2	7.KAT	54	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,98
C2	7.KAT	55	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,44
C2	7.KAT	56	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	127,09
C2	8.KAT	57	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	8.KAT	58	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	8.KAT	59	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	8.KAT	60	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	8.KAT	61	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	8.KAT	62	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	8.KAT	63	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	8.KAT	64	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	9.KAT	65	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	9.KAT	66	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	9.KAT	67	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	9.KAT	68	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	9.KAT	69	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	9.KAT	70	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	9.KAT	71	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	9.KAT	72	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	10.KAT	73	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,76
C2	10.KAT	74	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,76
C2	10.KAT	75	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,55
C2	10.KAT	76	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	287,2
C2	10.KAT	77	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,8
C2	10.KAT	78	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,98
C2	10.KAT	79	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,44

C2	10.KAT	80	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	127,09
C2	11.KAT	81	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	11.KAT	82	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	11.KAT	83	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	11.KAT	84	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	11.KAT	85	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	11.KAT	86	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	11.KAT	87	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	11.KAT	88	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	12.KAT	89	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	12.KAT	90	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	12.KAT	91	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	12.KAT	92	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	12.KAT	93	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	12.KAT	94	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	12.KAT	95	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	12.KAT	96	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	13.KAT	97	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	13.KAT	98	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,76
C2	13.KAT	99	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,55
C2	13.KAT	100	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C1	287,2
C2	13.KAT	101	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,8
C2	13.KAT	102	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,98
C2	13.KAT	103	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,44
C2	13.KAT	104	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	127,09
C2	14.KAT	105	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	14.KAT	106	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	14.KAT	107	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	14.KAT	108	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	14.KAT	109	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	14.KAT	110	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	14.KAT	111	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	14.KAT	112	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	15.KAT	113	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,76
C2	15.KAT	114	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,76
C2	15.KAT	115	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,55
C2	15.KAT	116	DEMİR İNŞAAT	5+1 C1	287,2
C2	15.KAT	117	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,8
C2	15.KAT	118	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,98
C2	15.KAT	119	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,44
C2	15.KAT	120	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	127,09
C2	16.KAT	121	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,59
C2	16.KAT	122	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,67
C2	16.KAT	123	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,47
C2	16.-17.KAT	124	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C2	427,2
C2	16.KAT	125	AVRUPA GAYRİMENKUL	3+1 C4	160,6
C2	16.KAT	126	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,89

C2	16.KAT	127	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,28
C2	16.KAT	128	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	126,94
C2	17.KAT	129	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,59
C2	17.KAT	130	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,67
C2	17.KAT	131	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,47
C2	17.KAT	132	DEMİR İNŞAAT	3+1 C4	160,6
C2	17.KAT	133	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,89
C2	17.KAT	134	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,28
C2	17.KAT	135	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	126,94
C2	18.KAT	136	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,59
C2	18.KAT	137	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,67
C2	18.KAT	138	DEMİR İNŞAAT	1+1 C5	69,47
C2	18.-19.KAT	139	DEMİR İNŞAAT	5,5+1 C1	476,8
C2	18.KAT	140	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,89
C2	18.KAT	141	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,28
C2	18.KAT	142	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	126,94
C2	19.KAT	143	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,59
C2	19.KAT	144	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C3	73,67
C2	19.KAT	145	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C5	69,47
C2	19.KAT	146	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C4	73,89
C2	19.KAT	147	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,28
C2	19.KAT	148	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	126,94
C2	20.KAT	149	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,59
C2	20.KAT	150	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,67
C2	20.-21.KAT	151	DEMİR İNŞAAT	5+1 C3	473,17
C2	20.KAT	152	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,89
C2	20.KAT	153	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,28
C2	20.KAT	154	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	126,94
C2	21.KAT	155	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,59
C2	21.KAT	156	DEMİR İNŞAAT	1+1 C3	73,67
C2	21.KAT	157	DEMİR İNŞAAT	1+1 C4	73,89
C2	21.KAT	158	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,28
C2	21.KAT	159	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	126,94
C2	22.KAT	160	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C1	139,59
C2	22.-23.KAT	161	AVRUPA GAYRİMENKUL	5+1 C4	527,34
C2	22.KAT	162	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-2	125,28
C2	22.KAT	163	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	126,94
C2	23.KAT	164	DEMİR İNŞAAT	2+1 C1	139,59
C2	23.KAT	165	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-2	125,28
C2	23.KAT	166	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	126,94
C2	24.KAT	167	DEMİR İNŞAAT	1+1 C9	69,39
C2	24.-25.KAT	168	DEMİR İNŞAAT	2+1 C4	282,64
C2	24.-25.KAT	169	DEMİR İNŞAAT	4+1 C4	325,55
C2	24.KAT	170	DEMİR İNŞAAT	2+1 C2-1	126,94
C2	25.KAT	171	AVRUPA GAYRİMENKUL	1+1 C9	69,39
C2	25.KAT	172	AVRUPA GAYRİMENKUL	2+1 C2-1	126,94
C2	1BK+ZK	173	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	157,63

C2	1BK+ZK	174	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	258,88
C2	1BK+ZK	175	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	255,5
C2	1BK+ZK	176	AVRUPA GAYRİMENKUL	DÜKKAN	248,93
C2	1BK+ZK	177	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	149,64
C2	1BK+ZK	178	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	143,87
C2	1BK+ZK	179	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	224,19
C2	1BK+ZK	180	DEMİR İNŞAAT	DÜKKAN	197,88

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2007 yılında Mortgage kredilerine izin veren mevzuatın tamamlanması ile birlikte hane halkının konut edinimde ciddi bir artış eğilimi başlamıştır. Ülkenin demografik dinamizmi konut talebinde kaçınılmaz yoğunluğu beraberinde getirmiştir. 2010'lu yıllarda başlayan kentsel dönüşüm projeleri sayesinde hane halkının modern şehircilik projelerine ilgisini pekişmiştir.

Kamu maliyesi açısından ülkenin tasarruf eğilimini arttırmak için görev alan iktidarlar konut edinimini teşvik eden politikalar uygulamışlardır. Böylece Türkiye'de gayrimenkul sektöründe ciddi bir gelişim yaşanmıştır.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasının istikrarını koruyacağı düşünülebilir.

COVID salgını sonrasında döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır. 2022 yılının ilk aylarında küresel krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır. 2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir. Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.
- Yüksek enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan daraltıcı politikalar
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar otalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2 BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ

Büyükçekmece İlçesi, Türkiye'nin 7 bölgesinden biri olan Marmara Bölgesi içindeki İstanbul İlinin batı yakasında, Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. 18.145 ha alansal büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri, doğusunda Esenyurt İlçesi, güneyinde Beylikdüzü İlçesi ve Marmara Denizi, batısında ise Silivri İlçesi bulunmaktadır. Bu konum içerisindeki ilçe İstanbul İli'nin %3,35'ini kaplamaktadır.

Büyükçekmece, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan 29 km²'lik alana sahip Büyükçekmece lagün gölünü içine alan bir yerleşim merkezidir. Büyükçekmece, İstanbul'un temiz ve iyi düzenlenmiş 25 km uzunluğundaki sahil şeridine sahip olan önemli sayfiye merkezlerinden biri olma özelliğini barındırmaktadır.

5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 29.03.2009 tarihi itibari ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarsinan, Kumburgaz, Celaliye, Kamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınartepe Mahallesi, Kıraç İlk Kademe Belediyesinin de Hadımköy TEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesi'ne bağlanmıştır. Bu sınırlar itibari ile Büyükçekmece ilçesindeki toplam mahalle sayısı 23'tür.

Büyükçekmece; TEM ve D-100 Karayolları ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 20 km, özel Hazerfan Havaalanına ise 10 km uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı; İETT otobüslerinin Yenibosna ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.

Şehircilik açısından baktığımızda Büyükçekmece; yerleşim, imar, altyapı, çevre, şehircilik sorunlarını büyük ölçüde çözmüş, özellikle 1994 yılından sonra altyapı çalışmaları tamamlanarak, kanalizasyonu, sahil ve göl kollektörü, atık su arıtma tesisi ile çağdaş şehirciliğin tüm gereklerini yerine getirmiştir.

Dünün yazlık beldesi Büyükçekmece bugün rağbet edilen, ayrıcalıklı görülen, tatili, daimi ikametin, ticareti, endüstriyi, sanatsal ve kültürel olguları bünyesinde toparlayabilmiş, gecekondu sorunu olmayan İstanbul'un birkaç ilçesinden biridir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- İstanbul Metropoliten alanında önemli bir kentsel gelişim niteliğinde olan Büyükçekmece'de bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı ve çeşitliliği,
- E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu'na yakın ve ulaşımının kolay olması,
- Modern tasarım ve mimari estetiği ve geniş peyzaj ve sosyal olanakları olan bir site bünyesinde yer alması,

- Kapalı otoparkın mevcudiyeti,
- İnşaatın büyük oranda tamamlanmış olması,

Olumsuz etkenler:

- Projenin inşasının devam etmesi (geçici etken),
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazlarla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Favorist Panorama Sitesi bünyesinde 9. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 215 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunan daire 21.000.000,-TL (97.374,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 488 69 39)
2. Değerleme taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 14. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 139 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunan daire 12.000.000,-TL (86.330,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi 0507 580 72 90)
3. Değerleme taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 13. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 78 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunan daire 63.50.000,-TL (81.410,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0532 526 01 30)
4. Değerleme taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 10. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 82 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen göl manzarası bulunmayan daire 7.950.000,-TL (96.951,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0537 853 13 77)
5. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha eski bir site olan West Blocks Sitesi içerisinde yer alan, 6. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 206 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, kısıtlı göl manzarası bulunan daire 9.500.000,-TL (46.116,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0545 204 37 50)
6. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha eski bir site olan West Blocks Sitesi içerisinde yer alan, 6. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 206 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, göl manzarası bulunan daire 12.850.000,-TL (62.379,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi 0545 204 37 50)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Konut Emsalleri;

7. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 28. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 120 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen şehir manzarası bulunan daire 25.000,-TL/ay (208,-TL/m²/ay) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0507 80 72 90)

8. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı proje bünyesinde 6. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 125 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen şehir ve göl manzarası bulunan daire 35.000,-TL/ay (280,-TL/m²/ay) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0532 488 69 39)
9. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha eski bir site olan Demir La Vida Sitesi içerisinde yer alan, 14. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 84 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, göl manzarası bulunan daire 18.000,-TL/ay (214,-TL/m²/ay) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0532 736 06 71)
10. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha eski bir site olan Demir La Vida Sitesi içerisinde yer alan, 14. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 106 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, şehir manzarası bulunan daire 20.000,-TL/ay (188,-TL/m²/ay) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0538 664 39 82)
11. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha eski bir site olan West Blocks Sitesi içerisinde yer alan, 7. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 82 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen, göl manzarası bulunan daire 20.000,-TL/ay (244,-TL/m²/ay) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi / 0532 321 13 70)

Bölgede Konumlu Olan Satılık İşyeri Emsalleri;

12. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde yer alan 186 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 36.500.000,-TL bedelle satılıktır. Yüksek pazarlık payı bulunduğu kanaatine varılmıştır. (217.262,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0537 853 13 77) İstenen değerin abartılı olduğu kanaatine varılmıştır.
13. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde yer alan 224 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 45.000.000,-TL bedelle satılıktır. Yüksek pazarlık payı bulunduğu kanaatine varılmıştır. (185.950,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 590 82 79)
14. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ana cadde üzerinde konut projesi bünyesinde yer alan 265 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 34.000.000,-TL bedelle satılıktır. Yüksek pazarlık payı bulunduğu kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmazın 170.000,-TL/ay kira getirisi olacağı ifade edilmiştir. (132.812,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0532 232 87 39)
15. Değerleme konusu taşınmazlara göre ana caddeye daha uzak villalar bölgesinde, Toskana Vadisi'nde yer alan 290 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 41.350.000,-TL bedelle satılıktır. Yüksek pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir. (197.846,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0535 480 80 80)
16. Değerleme konusu taşınmazlara göre ana caddeye daha uzak villalar bölgesinde, Toskana Vadisi'nde yer alan 185 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 31.500.000,-TL bedelle satılıktır. Yüksek pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir. (199.367,-TL/m²) (Emlak Ofisi: 0535 480 80 80)
17. Değerleme konusu taşınmazlara göre ana caddeye daha uzak villalar bölgesinde yer alan, brüt 306 m² kullanım alanlı dükkan 27.500.000,-TL bedelle satılıktır. (89.869,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0533 335 92 70)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık İşyeri Emsalleri;

18. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde yer alan 251 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 170.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (677,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi: 0532 276 02 33)
19. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde yer alan 365 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 190.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (521,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi: 0532 276 02 33)
20. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde yer alan 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 70.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (700,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi: 0532 276 02 33)
21. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje bünyesinde yer alan 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 65.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (650,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi: 0532 265 34 52)
22. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ana cadde üzerinde konut projesi bünyesinde yer alan 265 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 170.000,-TL/ay kira getirisi olacağı ifade edilmiştir. (642,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi: 0532 232 87 39)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim 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 data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK KONUT EMSALLERİ) [4]

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Kullanım Alanı (m²)	215	139	78	82	206	206
İstenen Fiyat (TL)	21.000.000	12.000.000	6.350.000	7.950.000	9.500.000	12.850.000
Birim Değer (TL/m²)	97.674	86.331	81.410	96.951	46.117	62.379
Konum Düzeltmesi (%)	0%	-5%	0%	-5%	10%	5%
Alan Düzeltmesi (%)	10%	5%	0%	0%	20%	20%
Manzara Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	-5%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	20%	20%
Pazarlık Payı (%)	-30%	-15%	-10%	-15%	-10%	-30%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-20%	-15%	-10%	-25%	40%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	78.139	73.381	73.269	72.713	64.564	71.736
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**72.300**					

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (SATILIK **DÜKKAN EMSALLERİ)** [5]

Emsal No	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**
Kullanım Alanı (m²)	186	242	265	290	185	306
İstenen Fiyat (TL)	36.500.000	45.000.000	34.000.000	41.350.000	31.500.000	27.500.000
Birim Değer (TL/m²)	196.237	185.950	128.302	142.586	170.270	89.869
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	5%	5%	5%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	10%	0%	10%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-35%	-35%	-25%	-30%	-20%	-20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	127.554	120.868	96.227	99.810	136.216	71.895
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**108.760**					

[4] Satılık konut emsalleri 1-5. katlar arasında yer alan manzaralı konutlara göre şerefiyelendirilmiştir.

[5] Konu proje bünyesindeki emsallerin ilanlarında talep edilen bu fiyatlar bölgede satışı gerçekleşmiş gayrimenkuller olmadığından ve bu gibi yeni gelişmekte olan bölgelerdeki ticari gayrimenkullerin satışı söz konusu olduğunda yüksek pazarlık yapıldığı bilindiğinden hem proje bünyesindeki hem diğer emsallerden %35 pazarlık payı düşülmüştür. Yüksek bir oran gibi görünmesine nazaran günümüz piyasa şartları ve bölgenin durumu düşünüldüğünde potansiyel değer artışı öngörülerek fiyatlanmış olmaları sebebiyle pazarlık düzeltmesinin konut ve diğer bölgelere oranla daha yüksek olacağı kanaatiyle pazarlık oranı düzeltmesi tüm gayrimenkuller için %35 olarak belirlenmiştir.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için baz m² birim değerleri takdir edilmiş ve bu baz birim değer üzerinde taşınmazların site ve blok içinde yer aldıkları konum, manzara, alan ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak şerefiye kat sayıları belirlenmiş, bu baz birim değer, şerefiye kat sayısı ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm bazında toplam değerleri de rapor ekindeki tablolarda gösterilmiş olup özet tablo aşağıdaki gibidir.

	ADET	TOPLAM DEĞERİ (TL)
KONUTLAR	**822**	**6.704.030.000**
İŞYERLERİ	**52**	**1.342.195.000**
	874	**8.046.225.000**

Ekteki tablolardan da görülebileceği üzere proje genelinde Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi ortaklık payına tekabül eden bağımsız bölüm sayısı 305'tir. Bu bağımsız bölümlerin 18 tanesi ticari ünite, 287 adedi ise konuttur. Bunun dışında proje bünyesindeki ticari ünitelerden 1 tanesi ortak olacak şekilde paylaşım yapılmıştır. %35 pay oranına göre hesaplanan değer aşağıdaki tablodaki gibidir.

	ADET	TOPLAM DEĞERİ (TL)
KONUTLAR	**287**	**2.346.510.000**
İŞYERLERİ	**18**	**466.240.000**
ORTAK İŞYERİ	**1**	**5.110.000**
	306	**2.817.860.000**

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerleme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından 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;

Kapitalizasyon Oranı = Yılık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Konutlar için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 7	25.000	300.000	7.000.000	0,043

Dükkanlar için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 14	150.000	1.800.000	30.000.000	0,060

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KİRALIK KONUT EMSALLERİ) [6]

Emsal No	7	8	9	10	11
Kullanım Alanı (m²)	120	125	84	106	82
İstenen Fiyat (TL)	25.000	35.000	18.000	20.000	20.000
Birim Değer (TL/m²)	208	280	214	189	244
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	5%	5%	0%	0%	0%
Manzara Düzeltmesi (%)	20%	0%	0%	20%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	20%	20%	20%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-15%	-5%	-5%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	15%	-10%	15%	35%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	239	252	246	255	268
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	252				

[6] Kiralık konut emsalleri 1-5. katlar arasında yer alan manzaralı konutlara göre şerefiyelendirilmiştir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KİRALIK İŞ YERİ EMSALLERİ)

Emsal No	18	19	20	21	22
Kullanım Alanı (m²)	251	365	100	100	265
İstenen Fiyat (TL)	170.000	190.000	70.000	65.000	170.000
Birim Değer (TL/m²)	677	521	700	650	642
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	0%	0%	10%	10%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-15%	-15%	-5%	-5%	-15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	575	443	665	618	546
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	570				

8.2.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için baz m² birim değerleri takdir edilmiş ve bu baz birim değer üzerinde taşınmazların site ve blok içinde yer aldıkları konum, manzara, alan ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak şerefiye kat sayıları belirlenmiş, bu baz birim değer, şerefiye kat sayısı ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış ve liste halinde eklerde sunulmuştur.

	ADET	TOPLAM DEĞERİ (TL)
KONUTLAR	822	6.518.290.000
İŞYERLERİ	52	1.408.000.000
	874	7.926.290.000

Ekteki tablolardan da görülebileceği üzere proje genelinde Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi ortaklık payına tekabül eden bağımsız bölüm sayısı 305'tir. Bu bağımsız bölümlerin 18 tanesi ticari ünite, 287 adedi ise konuttur. Bunun dışında proje bünyesindeki ticari ünitelerden 1 tanesi ortak olacak şekilde paylaşım yapılmıştır. %35 pay oranına göre hesaplanan değer aşağıdaki tablodaki gibidir.

	ADET	TOPLAM DEĞERİ (TL)
KONUTLAR	287	2.281.435.000
İŞYERLERİ	18	489.000.000
ORTAK İŞYERİ	1	5.250.000
	306	2.775.685.000

8.3 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı (Avrupakent GYO'na Ait Bağımsız Bölümlerin Değeri	2.817.860.000
Gelir Yaklaşımı (Avrupa GYO'na Ait Bağımsız Bölümlerin Değeri	2.775.685.000
Uyumlaştırılmış Değer	2.817.860.000

Farklı yöntemlerle bulunan değerler birbirlerine çok yakındır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti gelir yaklaşımı ile yapılmıştır.

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

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

8.3.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.3.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.3.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.3.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen **KDV Hariç Değer (TL)**	Uzman	Sorumlu **Değerleme Uzmanı**	Sorumlu **Değerleme Uzmanı**
06.01.2023	2023/5316	1.997.585.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
07.07.2023	2023/2118	2.389.932.250	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
06.10.2023	2023/2922	2.699.735.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 305 adet bağımsız bölüm ile 1 adet bağımsız bölümün hissesinin yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEMİR LİFE PROJESİ AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. HİSSESİNE AİT 287 ADET DAİRE VE 18 ADET İŞ YERİ İLE 1 ADET ORTAK DÜKKANIN AVRUPAKENT HİSSESİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.817.860.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı dokuman olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 12 Ocak 2024 (İlk Rapor Tarihi: 05 Ocak 2024)

(Ekspertiz tarihi: 29 Aralık 2023)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

*e-**imzalıdır.***	*e-**imzalıdır.***	*e-**imzalıdır.***
Burak ERTAN **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 408859)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)