

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
29634 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDEKİ
452 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
(405 ADET KONUT+47 ADET DÜKKAN)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.04.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.04.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.09.2017
RAPOR TARİHİ	02.10.2017
REVİZE RAPOR TARİHİ	16.11.2017
2.REVİZE RAPOR TARİHİ	11.04.2018
RAPOR NO	SNPY-1704001-REV2
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	452 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (ALTIN ORAN PROJESİNDE STOKTA BULUNAN 405 ADET KONUT, 47 ADET DÜKKAN)
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ ALTINORAN PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Fotoğraflar**
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre)**
- Ek 4 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre)**
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**
- Ek 8 - Tapu-Ruhsat- İskan Belgeleri (Kopya)**
- Ek 9 - Teiaş Yazıları**
- Ek 10 Sözleşme (kopya)**
- Ek 11 İdari Mahkemesi Dava Belgesi**
- Ek 12 SPK 'nın 8.11.2017 tarih, 12233903-106.02.02-E.13332 sayılı Yazısı**

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 452, adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.

Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane Beşiktaş / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 452 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNPY-1704001 ve SNPY-1704001-REV numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Daire Başkanlığı tarafından iletilen 28.11.2017 tarih, 12233903-106.02.02-E.13332 sayılı "Tam bölünme işlemlerine bağlı olarak aynı sermaye arttırımı başvurusu hakkındaki yazının 3. maddesine istinaden müşteri firmanın belirtilen 49 adet bağımsız bölümün kat mülkiyetine geçtiğini belirtmesi üzerine revize edilmiştir.

İş bu rapor, müşteri tarafından kat mülkiyetine geçtiği beyan edilerek tarafımıza tapuları iletilen 49 adet bağımsız bölümden mülkiyeti Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de olan 45 adedine ilişkin mülkiyet ve portföy bilgilerinin güncellenmesini içermektedir. Kalan 4 adet bağımsız bölümün ise satışlarının yapılarak, mülkiyet bilgisi değiştirildiği belirtilmiş olup, tapu suretleri iletilmemiştir. Müşteri beyanına istinaden mülkiyet listesinde malik bilgisi güncellenmiştir.

Rapor içerisindeki diğer bilgiler güncellenmemiştir.

Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNPY-1704001	SNPY-1704001-REV	
Rapor Tarihi	02.10.2017	16.11.2017	
Rapor Konusu	309 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (ALTIN ORAN PROJESİNDE STOKTA BULUNAN 262 ADET KONUT, 47 ADET DÜKKAN)	452 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (405 ADET KONUT+47 ADET DÜKKAN)	
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	256.137.000	305.677.500	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 10
Alanı : 148.666 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTAFAKI- KAT MÜLKİYETİ
Blok No : EKTEDİR
Bağ. Böl. No : EKTEDİR
Niteliği : EKTEDİR
Kat No : EKTEDİR
Arsa Payı : EKTEDİR
Sahibi : SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : EKTEDİR
Cilt No : EKTEDİR
Sayfa No : EKTEDİR
Tapu Tarihi : EKTEDİR

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya apu Sicil Müdürlüğü'nden alınmış olan 11.09.2017 tarihli taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Ayrıca hazırlanan 2. revize rapor için kat irtifakından kat mülkiyetine geçmiş olan 45 adet bağımsız bölümün takyidat ve mülkiyet bilgileri 04-05.04.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Malik bilgileri ve parseller üzerindeki takyidat bilgileri ekteki belgelerde belirtilmiştir. Taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

İrtifak Hakkı:

** 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m2 irtifak hakkı kurulmuştur. (07.11.2014 - 63927) (Bu şerh 10 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* 29903 ada 9 parsel lehine 10 parsel aleyhine 745,78 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı kurulmuştur. 18.08.2015 tarih 8258 yevmiye Süre 99 yıl (Bu şerh 9 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine 13 parsel aleyhine 159,34 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı kurulmuştur. 20.08.2015 tarih 53892 yevmiye Süre 99 yıl (Bu şerh 9 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar:

** KM'ne çevrilmiştir. (24.03.2016 - 22493)

** KM'ne çevrilmiştir. (20.04.2016 - 30169)

** KM'ne çevrilmiştir. (02.02.2018 - 8996)

Yönetim Planı:11.12.2014 (09.02.2015 - 8258)

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* Askeri bölge içinde kalmaktadır. (12.04.1989 - 1872)

* Askeri bölge içinde kalmaktadır. (12.04.1989 - 2892)

* Bakanlar Kurulunun 02/06/1998 gün 98/11456 sayılı kararı ile afete maruz bölge olarak ilan edilmiştir. (17.12.1998 - 12238) (Bu beyanlar ana gayrimenkul sayfasından gelmekte olup güncel olarak askeri güvenlik bölgesi içerisinde yer almamaları nedeni ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Şerhler:

** 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22/10/2014 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle toplam 99 TLbedelle kira şerhi tesis edilmiştir) (28.10.2014 - 61201) (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (22.04.2015 - 26605)

** Tedaş lehine trafo yeri için 29 yıllığına kira şerhi 19.09.2012 tarih 43579 yevmiye (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Ekteki Takbis Belgelerinde görülen bağımsız bölümlerin bazılarında;*Şerh:**

*Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 19/09/2013 tarih 2477 karar 5489 kayıt nolu yazısı ile 3. kişilere devirde Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin muvaffakatı aranacaktır. (11/10/2013-56515)

Parseller üzerinde bulunan TEİAŞ lehine irtifak hakları ve şerhlerin terkin talebi 15.03.2017 tarihli TEİAŞ dan alınan yazıda belirtilmiş olup, tapuda daha terkinin yapılmadığı, ancak bu yazılara istinaden yapılacağı bilgisine ulaşılmış olup, rapor ekinde sunulmuştur.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

- * Taşınmazların kat irtifakı tesis edilmesi ile 09.02.2015 tarih ve 8258 yevmiye numarası ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edildiği gözlemlenmiştir.
- * 10.05.2016 tarih 35917 yevmiye numarası ile İmar düzenlemesinden dolayı parsel numarası 29903 ada 10 parsel iken, 29634 ada 10 parsel olarak değişmiştir. Daha öncesinde de 29328 ada 4 parsel ve daha eskisi 29288 parsel 6 parseldir.
- * 02.02.2018 tarih 8996 yevmiye no ile K3 blokta yer alan 49 adet bağımsız bölüm (4-12-16-20-21-28-30-35-38-39-40-45-50-54-59-68-78-88-93-128-141-179-185-191-192-197-198-203-204-209-210-215-222-231-232-233-234-235-236-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247 nolu bağımsız bölümler) kat irtifakından kat mülkiyetine geçmiştir. Ayrıca müşteri tarafından iletilen listelere göre kat mülkiyetine geçen bu bağımsız bölümlerden 4 adet bağımsız bölüm (179-197-222-231) Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken satış işleminden 179 nolu bağımsız bölüm Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetine, 197 nolu bağımsız bölüm Ahmet Birol Çabuk mülkiyetine, 22 nolu bağımsız bölüm Davut Gülsever mülkiyetine, 231 nolu bağımsız bölüm Müslüm Kaya mülkiyetine geçmiştir. Bu nedenle söz konusu 4 adet bağımsız bölümün güncel tapu suretleri rapor ekine eklenmemiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazısına göre söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak imar durum bilgisi şu şekilde verilmiştir:

"İlgilide kayıt yazı ile; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yeni Güneypark KDGA dahilinde 29634, 29635 ve 29900 adalara ait imar durum bilgilerinin yazılı olarak iletilmesi istenilmektedir.

Yapılan incelemede;

29634 ada ve 29635 adanın Onaylı Uygulama İmar Planı doğrultusunda Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 28.01.2016 tarih ve 203 sayılı kararı ile onaylanan 78120/6 nolu parselasyon planı ile oluştuğu, fakat Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2016/3276 E. Sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/6 nolu parselasyon planının iptaline karar verildiği,

29900 adanın Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 27.03.2014 tarih ve 941 sayılı kararı ile onaylanan 78120/4 nolu parselasyon planı ile oluştuğu ve Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 12.03.2015 tarih ve 739 sayılı kararı ile onaylanan 78120/5 nolu parselasyon planında yürürlüğüünün devamı kararı alındığı fakat Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2016/1670 E. sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/5 nolu parselasyon planının iptaline karar verildiği, belirtilmiştir.

Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin Esas No 2016/3276 ve Karar No 2017/1785 sayılı kararı ile, Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Kadastro 902 parsel sayılı taşınmaz için yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27/11/2015 tarih ve 2438 sayılı kararı ve anılan karara dayanılarak 78120/6 sayılı parselasyon planının onanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 28/01/2016 tarih ve 203/476 sayılı kararı, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine, kamu yararına dolayısıyla hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptal edilmiştir.

İlgilide kayıtlı yazıda belirtilen ada/parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Planların 22.08.2017 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarılmış olup askı süresi dolmuş ve planlar kesinleşmiştir. Askı süresinin bitiminden sonra imar durumuyla ilgili ilave bir gelişme meydana gelmemiştir.

Bu planlar kapsamında;

Taşınmazların bulunduğu parsel 29.11.2011 tarih ve 2146 sayılı Büyükşehir Meclisi kararı ile onaylanan uygulama imar planı içerisinde kalmaktadır. 78120/4 numaralı parselasyon planına göre parsel "Merkez" lejantı içerisinde yer almaktadır. Hmax: Serbesttir. Bu lejantta ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir. Planda 29903 ada 8, 9 ve 10 parseller için toplam 424.695 m² inşaat alanı izni verilmiş olup parsel bazında inşaat alanının vaziyet planına göre belirleneceği bilgisi alınmıştır.

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde imar durumunda her hangibir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır. (parsel numarası 29903 ada 10 parsel iken, 29634 ada 10 parsel olarak değişmiştir.) Ayrıca söz konusu bölgede parselasyon planları iptal edilmiş olup Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Planların 22.08.2017 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarılmış olup askı süresi dolmuş ve planlar kesinleşmiştir. Askı süresinin bitiminden sonra imar durumuyla ilgili ilave bir gelişme meydana gelmemiştir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

YAPI RUHSAT BELGELERİ

Proje içerisinde yer alan bloklara ait ruhsat bilgileri aşağıda gösterilmiştir. Bütün bloklar için ilk ruhsatlar **30.05.2012 tarihinde alınmış, bütün bloklara ait 12.01.2015 tarihli tadilat ruhsatları** bulunmaktadır.

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

Alınan bloklara ait yapı kullanma izin belgelerinin bilgileri, detayları aşağıda belirtilmiştir.

(Alınan ruhsat ve iskan belgelerinde ada/parsel numarası eski olan 29903 ada 10 parsel olarak alınmıştır.)K2 blok için henüz iskan alınmamıştır.

YAPI RUHSATLARI

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1. BLOK	30.05.2012	38-1/2012	12.01.2015	2-1//2015	1	III A
2-KULE	30.05.2012	38-2/2012	12.01.2015	2-2//2015	247	IVA
3-KULE	30.05.2012	38-3/2012	12.01.2015	2-3//2015	247	IVA
4 F-K BLOK	30.05.2012	38-4/2012	12.01.2015	2-4//2015	48	IVA
5-G BLOK	30.05.2012	38-5/2012	12.01.2015	2-5//2015	73	IVA
6-D BLOK	30.05.2012	38-6/2012	12.01.2015	2-6//2015	42	IVA
7-G BLOK	30.05.2012	38-7/2012	12.01.2015	2-7//2015	73	IVA
8-H BLOK	30.05.2012	38-8/2012	12.01.2015	2-8//2015	12	IVA
9-H BLOK	30.05.2012	38-9/2012	12.01.2015	2-9//2015	12	IVA
10-H BLOK	30.05.2012	38-10/2012	12.01.2015	2-10//2015	12	IVA
11 EA BLOK	30.05.2012	38-11/2012	12.01.2015	2-11//2015	66	IVA
12-G BLOK	30.05.2012	38-12/2012	12.01.2015	2-12//2015	63	IVA
13-D BLOK	30.05.2012	38-13/2012	12.01.2015	2-13//2015	38	IVA
14- G BLOK	30.05.2012	38-14/2012	12.01.2015	2-14//2015	69	IVA
15-F BLOK	30.05.2012	38-15/2012	12.01.2015	2-15//2015	58	IVA
16- D BLOK	30.05.2012	38-16/2012	12.01.2015	2-16//2015	40	IVA
17- F BLOK	30.05.2012	38-17/2012	12.01.2015	2-17//2015	58	IVA

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
18- DK BLOK	30.05.2012	38-18/2012	12.01.2015	2-18//2015	39	IVA
19-A BLOK	30.05.2012	38-19A/2012	12.01.2015	2-19A//2015	43	IVA
19-B BLOK	30.05.2012	38-19B/2012	12.01.2015	2-19B//2015	56	IVA
19-C BLOK	30.05.2012	38-19C/2012	12.01.2015	2-19C//2015	43	IVA
20-DK BLOK	30.05.2012	38-20/2012	12.01.2015	2-20//2015	38	IVA
21-D BLOK	30.05.2012	38-21/2012	12.01.2015	2-21//2015	40	IVA
22-D BLOK	30.05.2012	38-22/2012	12.01.2015	2-22//2015	40	IVA
23-F BLOK	30.05.2012	38-23/2012	12.01.2015	2-23//2015	58	IVA
24-D BLOK	30.05.2012	38-24/2012	12.01.2015	2-24//2015	40	IVA
25- G BLOK	30.05.2012	38-25/2012	12.01.2015	2-25//2015	69	IVA
26- G BLOK	30.05.2012	38-26/2012	12.01.2015	2-26//2015	63	IVA
27-F BLOK	30.05.2012	38-27/2012	12.01.2015	2-27//2015	54	IVA
28-EB BLOK	30.05.2012	38-28/2012	12.01.2015	2-28//2015	67	IVA
29-EC BLOK	30.05.2012	38-29/2012	12.01.2015	2-29//2015	66	IVA
30-EB BLOK	30.05.2012	38-30/2012	12.01.2015	2-30//2015	67	IVA
31-FK BLOK	30.05.2012	38-31/2012	12.01.2015	2-31//2015	48	IVA
32-KÖPRÜ	29.06.2012	38-32/2012	12.01.2015	2-32//2015	2	IVA
33- B1 BLOK	30.05.2012	38-33/2012	12.01.2015	2-33//2015	47	IVA
34-A BLOK	30.05.2012	38-34/2012	12.01.2015	2-34//2015	51	IVA
35-A BLOK	30.05.2012	38-35/2012	12.01.2015	2-35//2015	51	IVA
36-A BLOK	10.05.2012	38-36A/2012	12.01.2015	2-36//2015	51	IVA
37-A BLOK	10.05.2012	38-37C/2012	12.01.2015	2-37//2015	51	IVA

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
38-B2 BLOK	25.05.2012	38-38/2012	12.01.2015	2-38//2015	94	IVA
39-C BLOK	10.05.2012	38-39C/2012	12.01.2015	2-39//2015	12	IVA
40-C BLOK	10.05.2012	38-40C/2012	12.01.2015	2-40//2015	12	IVA
41-C BLOK	10.05.2012	38-41C/2012	12.01.2015	2-41//2015	12	IVA
42-C BLOK	10.05.2012	38-42C/2012	12.01.2015	2-42//2015	12	IVA
43-C BLOK	30.05.2012	38-42C/2012	12.01.2015	2-43//2015	12	IVA
44-C BLOK	30.05.2012	38-44/2012	12.01.2015	2-44//2015	12	IVA
45-C BLOK	30.05.2012	38-45/2012	12.01.2015	2-45//2015	12	IVA
46-C BLOK	30.05.2012	38-46/2012	12.01.2015	2-46//2015	12	IVA
47-C BLOK	30.05.2012	38-47/2012	12.01.2015	2-47//2015	12	IVA
48-C BLOK	30.05.2012	38-48/2012	12.01.2015	2-48//2015	12	IVA
49-B2 BLOK	30.05.2012	38-49/2012	12.01.2015	2-49//2015	94	IVA
50 A BLOK	30.05.2012	38-50/2012	12.01.2015	2-50//2015	51	IVA
51 A BLOK	30.05.2012	38-5/2012	12.01.2015	2-51//2015	51	IVA
52 A BLOK	30.05.2012	38-52/2012	12.01.2015	2-52//2015	51	IVA
53 B1 BLOK	30.05.2012	38-53/2012	12.01.2015	2-53//2015	47	IVA

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
1. BLOK	1		108,68	76,93	185,61
2-KULE	247	28.254,00	1.472,99	6.324,75	36.051,74
3-KULE	247	28.254,00	1.472,99	6.324,75	36.051,74
4 F-K BLOK	48	6.645,22	880,48	1.917,58	9.443,28
5-G BLOK	73	8.014,55		1.581,38	9.595,93
6-D BLOK	42	5.990,90		1.185,41	7.176,31
7-G BLOK	73	8.014,16		1.581,51	9.595,67
8-H BLOK	12	2.428,60		538,95	2.967,55
9-H BLOK	12	2.478,15		551,21	3.029,36
10-H BLOK	12	2.428,60		538,95	2.967,55
11 EA BLOK	66	5.966,02		1.142,56	7.108,58
12-G BLOK	63	6.998,58		1.369,01	8.367,59
13-D BLOK	38	5.530,38		1.077,04	6.607,42
14- G BLOK	69	7.600,06		1.468,50	9.068,56
15-F BLOK	58	7.488,48		1.542,39	9.030,87
16- D BLOK	40	5.591,88		1.094,10	6.685,98
17- F BLOK	58	8.538,39		1.540,35	10.078,74
18- DK BLOK	39	4.938,09	777,30	1.537,88	7.253,27
19-A BLOK	43	6.764,01	473,66	1.691,54	8.929,21
19-B BLOK	56	18.269,07		8.432,42	26.701,49
19-C BLOK	43	6.795,24	578,41	1.765,49	9.139,14
20-DK BLOK	38	4.937,85	538,27	1.368,69	6.844,81
21-D BLOK	40	6.043,66		1.198,22	7.241,88
22-D BLOK	40	6.043,66		1.198,22	7.241,88
23-F BLOK	58	7.462,27		1.535,91	8.998,18
24-D BLOK	40	6.043,66		1.198,22	7.241,88
25- G BLOK	69	7.579,59		1.463,35	9.042,94
26- G BLOK	63	6.976,38		1.363,43	8.339,81
27-F BLOK	54	6.831,44		1.435,26	8.266,70
28-EB BLOK	67	5.967,85		1.142,95	7.110,80
29-EC BLOK	66	5.889,33		1.123,62	7.012,95
30-EB BLOK	67	5.969,43		1.143,34	7.112,77
31-FK BLOK	48	6.644,88	880,48	1.917,58	9.442,94

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
32-KÖPRÜ	2		292,57	156,66	449,23
33- B1 BLOK	47	10.703,72		2.326,06	13.029,78
34-A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
35-A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
36-A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
37-A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
38-B2 BLOK	94	10.719,48		2.274,60	12.994,08
39-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
40-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
41-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
42-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
43-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
44-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
45-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
46-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
47-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
48-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
49-B2 BLOK	94	10.719,48		2.274,60	12.994,08
50 A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
51 A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
52 A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
53 B1 BLOK	47	10.703,72		2.326,06	13.029,78
TOPLAM	2751	391.117,87	7.475,83	88.908,20	487.501,90

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Blok Adı	Sayı	Tarihi	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı	Yapı Sınıfı
5-G BLOK	37/1	19.04.2016	73	9.593,93 m ²	IV A
6-D BLOK	37/2	19.04.2016	42	7.176,31 m ²	IV A
7-G BLOK	37/3	19.04.2016	73	9.595,67 m ²	IV A
21-D BLOK	37/4	19.04.2016	40	7.241,88 m ²	IV A
22-D BLOK	37/5	19.04.2016	40	7.241,88 m ²	IV A
23-F BLOK	37/6	19.04.2016	58	8.998,18 m ²	IV A
24-D BLOK	37/7	19.04.2016	40	7.241,88 m ²	IV A
25-G BLOK	37/8	19.04.2016	69	9.042,94 m ²	IV A
26-G BLOK	37/9	19.04.2016	63	8.339,81 m ²	IV A
27-F BLOK	37/10	19.04.2016	54	8.266,70 m ²	IV A
28-EB BLOK	37/11	19.04.2016	67	7.110,80 m ²	IV A
29-EC BLOK	37/12	19.04.2016	66	7.012,95 m ²	IV A
30-EB BLOK	37/13	19.04.2016	67	7.112,77 m ²	IV A
4-FK BLOK	12//1	08.08.2016	48	9.443,28 m ²	IV A
18-DK BLOK	12//2	08.08.2016	39	7.253,27 m ²	IV A
19-A BLOK	12//3	08.08.2016	43	8.929,21 m ²	IV A
19-C BLOK	12//4	08.08.2016	43	9.139,14 m ²	IV A
20-DK BLOK	12//5	08.08.2016	38	6.844,81 m ²	IV A
31-FK BLOK	12//6	08.08.2016	48	9.442,94 m ²	IV A
19-B BLOK	7//2015	06.10.2015	56	26.701,49 m ²	IV A
32-KÖPRÜ	37/14	19.04.2016	2	449,23 m ²	IV A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Blok Adı	Sayı	Tarihi	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı	Yapı Sınıfı
45-C BLOK	37/15	19.04.2016	12	3.263,52 m ²	IV A
46-C BLOK	37/16	19.04.2016	12	3.263,52 m ²	IV A
47-C BLOK	37/17	19.04.2016	12	3.263,52 m ²	IV A
48-C BLOK	37/18	19.04.2016	12	3.263,52 m ²	IV A
49-B2 BLOK	37/19	19.04.2016	94	12.994,08 m ²	IV A
50-A BLOK	37/20	19.04.2016	51	11.766,66 m ²	IV A
51-A BLOK	37/21	19.04.2016	51	11.766,66 m ²	IV A
52-A BLOK	37/22	19.04.2016	51	11.766,66 m ²	IV A
53-B1 BLOK	37/23	19.04.2016	47	13.029,78 m ²	IV A
12-G BLOK	10//5	03.12.2015	63	8.367,59 m ²	IV A
11-EA BLOK	10//4	03.12.2015	66	7.108,58 m ²	IV A
10-H BLOK	10//3	03.12.2015	12	2.428,60 m ²	IV A
9-H BLOK	10//2	03.12.2015	12	3.029,39 m ²	IV A
8-H BLOK	10//1	03.12.2015	12	2.967,55 m ²	IV A
44-C BLOK	10//22	03.12.2015	12	3.263,52 m ²	IV A
43-C BLOK	10//21	03.12.2015	12	3.263,52 m ²	IV A
42-C BLOK	10//20	03.12.2015	12	3.263,52 m ²	IV A
41-C BLOK	10//19	03.12.2015	12	3.263,52 m ²	IV A
40-C BLOK	10//18	03.12.2015	12	3.263,52 m ²	IV A
39-C BLOK	10//17	03.12.2015	12	3.263,52 m ²	IV A
38-B2 BLOK	10//16	03.12.2015	94	12.994,08 m ²	IV A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Blok Adı	Sayı	Tarihi	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı	Yapı Sınıfı
37-A BLOK	10//15	03.12.2015	51	11.776,66 m ²	IV A
36-A BLOK	10//14	03.12.2015	51	11.776,66 m ²	IV A
35-A BLOK	10//13	03.12.2015	51	11.776,66 m ²	IV A
34-A BLOK	10//12	03.12.2015	51	11.776,66 m ²	IV A
33-B1 BLOK	10//11	03.12.2015	47	13.029,78 m ²	IV A
17-F BLOK	10//10	03.12.2015	58	10.078,74 m ²	IV A
16-D BLOK	10//9	03.12.2015	40	6.685,98 m ²	IV A
15-F BLOK	10//8	03.12.2015	58	9.030,87 m ²	IV A
14-G BLOK	10//7	03.12.2015	69	9.068,56 m ²	IV A
13-D BLOK	10//6	03.12.2015	38	6.607,42 m ²	IV A

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yukarıda yapı kullanma izin belgesi tablosunda belirtilen bloklarda bulunan bağımsız bölümler için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler yukarıda belirtilmiştir. 452 adet bağımsız bölümden 205 bağımsız bölüm iskan alıp kat mülkiyetine geçmiştir. 247 adet bağımsız bölüm için ise ruhsat belgeleri tam olup, iskan belgeleri henüz alınmamış, kat mülkiyetine geçilmemiştir. Mülkiyet listesinde bu bağımsız bölümlerin detayları belirtilmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri ; Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmıştır. Bu bilgi iskan belgesinden alınmıştır. (5/1/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre sözleşmeye bağlanan yapım işlerinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları belirlemek amacıyla hazırlanmış olan "Yapı İşleri Genel Şartnamesi" (Ek/18) uyarınca, Belediye ile imzalanmış olan "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" kapsamında gerçekleştirilen inşaatlarda yapı denetimi Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmaktadır.)

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde yer alan 148.666 m² alana sahip 29634 ada 10 parselde kain Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde bulunan 405 adet konut ve 47 adet ticaret nitelikli bağımsız bölümlerdir. Parsel üzerinde Sinpaş Altın Oran projesi geliştirilmiştir. Parsel üzerinde vaziyet planına göre kimi ayırık blok, kimi bitişik blok ticaret ve rezidans ve ofis ünitelerinden oluşan 53 adet blok yapı yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ve karma kullanım özelliğine sahip Sinpaş Altın Oran projesinde ; dükkan ve konut üniteleri yer almaktadır.Proje bünyesinde Kule residancelar, kent residence, göl evleri, turkuaz evleri, panorama evleri vadi evleri olarak farklı konseptlerde imal edilmiş bloklar bulunmaktadır. Proje ortasında yapay su kanalları inşa edilmek sureti ile projeye görsellik katılmıştır.Ayrıca Skaywalk kayak pisti, macera parkı gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunmaktadır.





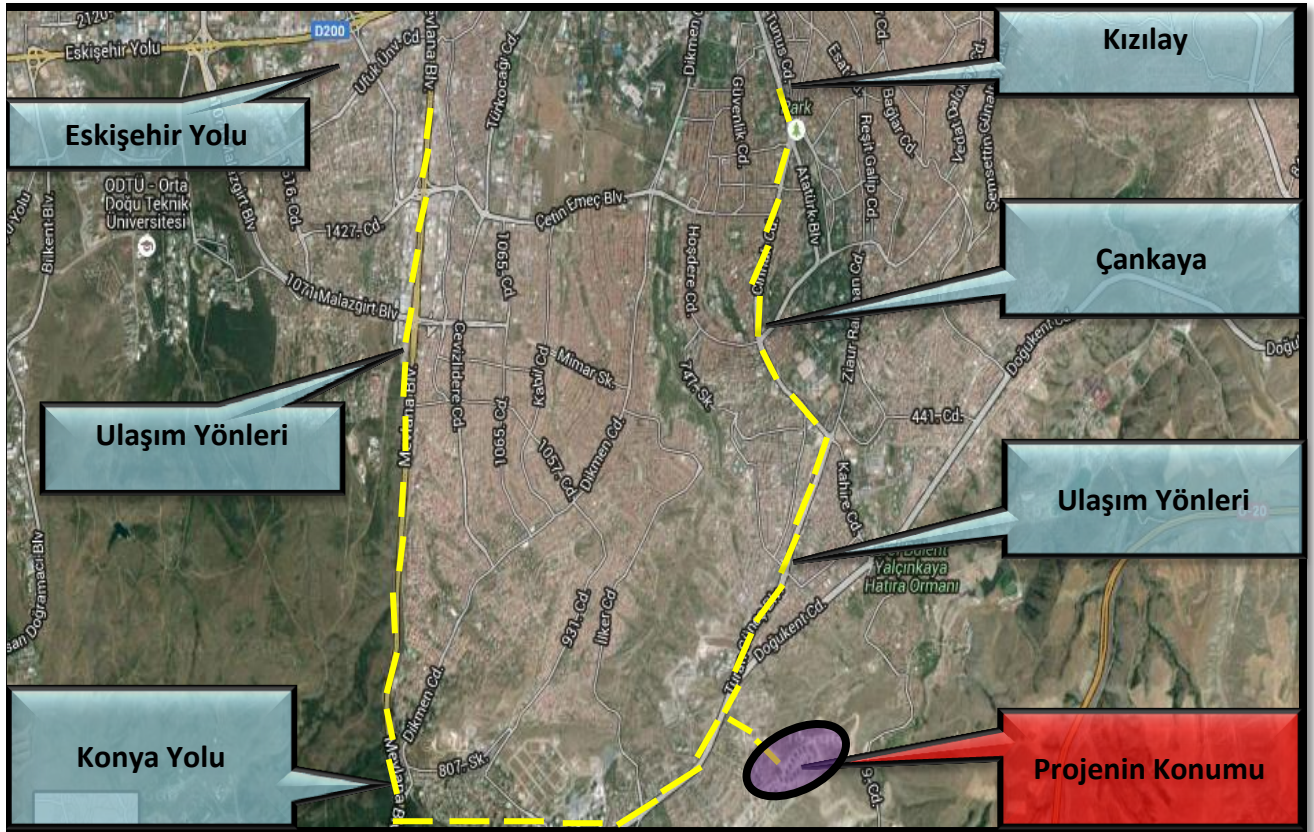
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış olan Sinpaş Altın Oran kompleksi içerisinde yer almaktadırlar. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınına yeni başlanmakta olan Emlak Konut Başkent konut projesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Park Oran Konutları projesi, Acıbadem Hastanesi ve inşaatı devam eden Sinpaş GYO Ege Vadisi projesi bulunmaktadır. Bölge genel olarak apartman tipinde konut yerleşim birimleri ve boş arsalardan oluşmaktadır. Çevreyolu erişimi rahat durumdadır. Çankaya ilçe merkezine yaklaşık 10 dakika; Kızılay'a ise yaklaşık 15 dakika araç mesafesinde yer almaktadır. TRT Genel Müdürlüğü binası, Sinpaş Marina Ankara ve Portofino projeleride aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyesi artmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Konya Yolu kullanılarak Mevlana Bulvarı vasıtası ile Çankaya - Oran sapağından içeri girilerek Turan Güneş Bulvarı vasıtası ile İlbahar Mahallesi'ne ulaşıldıktan sonra Altın Oran tabelasından tekrar içeri girilerek Güneypark Küme Evleri Caddesi vasıtası ile projenin olduğu noktaya ulaşılabilir.

Şehir merkezinden ise Atatürk Bulvarı ve Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya yönüne doğru ilerleyerek Çankaya'ya ulaşıldıktan sonra Simon Bolivar Bulvarı'na ve daha sonra Turan Güneş Bulvarı'na girilerek taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılabilir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar 148.666 m² yüzölçümlü 29634 ada 10 parsel üzerinde konumlanmışlardır. Parsel üzerinde konut blokları, 2 adet kule bloğu ve çarşı bloğu yer almaktadır. Değerleme konusu konut nitelikli taşınmazlar ekte detayları belirtilen 405 adet bağımsız bölümden ve 47 adet dükkandan ibarettir.

Bağımsız bölümler yerinde yapılan tespitlerde, Kule, Kent Rezidance, Göl Evleri, Turkuaz Evleri, Panaroma Evleri ve Vadi Evleri blokları olarak isimlendirilmiştir. Bloklar farklı tiplerde olup ve farklı kat sayılarına ve bağımsız bölümlere sahiptirler. Değerleme konusu bağımsız bölümler 1+1, 1,5+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 3+1 dubleks, 3+1 loft, 3,5+1, 4,5+1, 5,5+1, 6,5+1 daire tiplerinden ve brüt kullanım alanı 79 ile 241 m² arasında değişkenlik gösteren farklı tiplerde daireler bulunmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde inşaa edilen blokların toplam inşaat alanı 487.501,90 m², satılabilir konut alanı ise 351.745 m² dir. Projede toplam konut sayısı 2647, ticari ünite sayısı 104 adet olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 2751 adettir.

Projede avm dışında bazı blokların altında dükkanlar yer almakta olup, proje kapsamında bulunan ve değerleme raporuna konu olan dükkan sayısı 47 adettir. Brüt kullanım alanları 37 m² - 305 m² arasında farklı tiplerde kullanım alanlı dükkanlar bulunmaktadır.

19-A blokta yer alan dükkanlar zemin katında konumlanmış olup, 40 nolu bağımsız bölüm tek bölümden oluşmakta olup, kullanım alanı 241,20 m² dir.

41 nolu bağımsız bölüm tek bölümden oluşmakta olup, kullanım alanı 48,05 m² dir.

42 nolu bağımsız bölüm tek bölümden oluşmakta olup, kullanım alanı 44,74 m² dir.

43 nolu bağımsız bölüm tek bölümden oluşmakta olup, kullanım alanı 139,67 m² dir. Halihazırda 19-A blokya yer alan dükkanlar boş durumdadır.

18-DK blokta yer alan dükkanlar 1. ve 2. katta konumlanmış olup, 35 nolu bağımsız bölümün 1. katı 142,38 m², 2. katı 91,40 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 233,78 m² dir.

36 nolu bağımsız bölümün 1. katı 44,54 m², 2. katı 35,40 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 79,94 m² dir.

37 nolu bağımsız bölümün 1. katı 48,39 m², 2. katı 39,10 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 87,49 m² dir.

38 nolu bağımsız bölümün 1. katı 111,69 m², 2. katı 25,38 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 137,07 m² dir.

39 nolu bağımsız bölümün 1. kattan oluşmakta olup kullanım alanı 239,02 m² dir.

Halihazırda 18-DK blokya yer alan 39 nolu bağımsız bölüm Kırtasiye ve Oto yıkama tarafında kullanılmakta olup, diğer dükkanlar boş durumdadır.

19-C blokta yer alan dükkanlar zemin ve 1. katından oluşmaktadır. 40 nolu bağımsız bölümün zemin katı 139,67 m², 1. katı 104,75 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 244,42 m² dir.

41 nolu bağımsız bölüm zemin kattan oluşmakta olup kullanım alanı 44,74 m² dir.

42 nolu bağımsız bölüm zemin kattan oluşmakta olup kullanım alanı 48,05 m² dir.

43 nolu bağımsız bölüm zemin kattan oluşmakta olup kullanım alanı 241,20 m² dir.

Halihazırda 19-C blokya yer alan 42 nolu bağımsız bölüm Soysal optik tarafında kullanılmakta olup, diğer dükkanlar boş durumdadır.

20-DK blokta yer alan dükkanlar 1. kat ve 2. katından oluşmaktadır. 35 nolu bağımsız bölümün 1. katı 111,69 m², 2. katı 25,38 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 137,07 m² dir.
36 nolu bağımsız bölüm 1. katı 48,39 m², 2. katı 39,10 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 87,49 m² dir.
36 nolu bağımsız bölüm 1. katı 44,54 m², 2. katı 35,40 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 79,94 m² dir.
38 nolu bağımsız bölüm 1. kattan oluşmakta olup kullanım alanı 233,77 m² dir.
Halihazırda 28-DK blokya yer alan 38 nolu bağımsız bölüm Simya residence tarafından kullanılmakta olup, diğer dükkanlar boş durumdadır.

31-FK blokta yer alan dükkanlar 2. bodrum, 1. bodrum ve zemin katından oluşmaktadır. 45 nolu bağımsız bölümün zemin katı 146,12 m² 1. bodrum katı 146,12 m² 2. bodrum katı 12,86 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 305,10 m² dir.
46 nolu bağımsız bölümün zemin katı 76,13 m² 1. bodrum katı 76,37 m² 2. bodrum katı 5,32 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 157,82 m² dir.
47 nolu bağımsız bölümün zemin katı 75,93 m² 1. bodrum katı 76,17 m² 2. bodrum katı 5,53 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 157,63 m² dir.
48 nolu bağımsız bölümün zemin katı 124,73 m² 1. bodrum katı 124,77 m² 2. bodrum katı 10,43 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 259,93 m² dir.
Halihazırda **31-FK** blokya yer alan dükkanlar boş durumdadır.

04-FK blokta yer alan dükkanlar 2. bodrum, 1. bodrum ve zemin katından oluşmaktadır. 45 nolu bağımsız bölümün zemin katı 124,73 m² 1. bodrum katı 124,77 m² 2. bodrum katı 10,43 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 259,93 m² dir.
46 nolu bağımsız bölümün zemin katı 75,93 m² 1. bodrum katı 76,17 m² 2. bodrum katı 5,56 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 157,66 m² dir.
47 nolu bağımsız bölümün zemin katı 76,13 m² 1. bodrum katı 76,37 m² 2. bodrum katı 5,32 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 157,82 m² dir.
48 nolu bağımsız bölümün zemin katı 146,12 m² 1. bodrum katı 146,12 m² 2. bodrum katı 12,86 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 305,10 m² dir.
Halihazırda **04-FK** blokya yer alan dükkanlar boş durumdadır.

Kule-3 blokta yer alan dükkanlar 1. bodrum ve zemin katında konumlanmış olup, 238 nolu bağımsız bölümün zemin katı 75,95 m² 1. bodrum katı 101,40 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 177,35 m² dir.
239 nolu bağımsız bölümün zemin katı 73,14 m² 1. bodrum katı 99,04 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 172,18 m² dir.
240 nolu bağımsız bölümün zemin katı 58,27 m² 1. bodrum katı 85,32 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 143,59 m² dir.
241 nolu bağımsız bölümün zemin katı 81,49 m² 1. bodrum katı 119,91 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 201,40 m² dir.
242 nolu bağımsız bölümün zemin katı 57,36 m² 1. bodrum katı 82,79 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 140,15 m² dir.
243 nolu bağımsız bölümün zemin katı 57,36 m² 1. bodrum katı 83,27 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 140,63 m² dir.
244 nolu bağımsız bölümün zemin katı 67,65 m² 1. bodrum katı 83,27 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 272,42 m² dir.
245 nolu bağımsız bölümün 1. bodrum katında oluşmakta olup kullanım alanı 39,55 m² dir.
246 nolu bağımsız bölümün 1. bodrum katında oluşmakta olup kullanım alanı 38,17 m² dir.
247 nolu bağımsız bölümün zemin katında oluşmakta olup kullanım alanı 147,55 m² dir.
Halihazırda Kule-3 blokya yer alan 244 nolu bağımsız bölümün zemin katı Vitopya firması tarafından bodrum katı ise Sinpaş yemekhanesi olarak kullanılmaktadır. 247 nolu bağımsız bölüm ise Ekmen Eczanesi tarafından kullanılmaktadır. Diğer dükkanlar boş durumdadır.

Kule-2 blokta yer alan dükkanlar 1. bodrum ve zemin katında konumlanmış olup, 238 nolu bağımsız bölümün zemin katı 67,65 m² 1. bodrum katı 204,77 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 272,42 m² dir

239 nolu bağımsız bölümün zemin katı 57,36 m² 1. bodrum katı 83,27 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 140,63 m² dir.

240 nolu bağımsız bölümün zemin katı 58,27 m² 1. bodrum katı 82,79 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 140,15 m² dir.

241 nolu bağımsız bölümün zemin katı 81,49 m² 1. bodrum katı 119,91 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 201,40 m² dir.

242 nolu bağımsız bölümün zemin katı 58,27 m² 1. bodrum katı 85,32 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 143,59 m² dir.

243 nolu bağımsız bölümün zemin katı 73,14 m² 1. bodrum katı 99,04 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 172,18 m² dir.

244 nolu bağımsız bölümün zemin katı 75,95 m² 1. bodrum katı 101,40 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 177,35 m² dir.

245 nolu bağımsız bölümün zemin katı 74,12 m² 1. bodrum katı 73,43 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 147,55 m² dir.

246 nolu bağımsız bölümün 1. bodrum katında oluşmakta olup kullanım alanı 38,17 m² dir.

247 nolu bağımsız bölümün zemin katı 20,59 m² 1. bodrum katı 18,96 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 39,55 m² dir. Halihazırda Kule-2 blokya yer alan dükkanlar boş durumdadır. Kule 2 blok'un inşaat çalışmaları devam etmeke olup yaklaşık bitmişlik seviyesi % 75 civarındadır. Bu blok da iskan alınmamış kat mülkiyeti kurulmamıştır.

Köprü blokta yer alan dükkanlar zemin katında konumlanmış olup,

1 nolu bağımsız bölüm tek bölümden oluşmakta olup, kullanım alanı 96,23 m² dir.

2 nolu bağımsız bölüm tek bölümden oluşmakta olup, kullanım alanı 125,08 m² dir.

Halihazırda Köprü blokya yer alan dükkanlar Duo Gıda Arabica firması tarafından kullanılmaktadır.

Bağımsız bölüm kullanım alanları dışında blokta otopark hacimleri, teknik mahaller yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site bünyesinde açık ve kapalı otopark alanları, güvenlik, spor sahaları, yüzme havuzları, sosyal tesis gibi donatılar bulunmaktadır. Sitede doluluk oranı yaklaşık olarak %70 seviyesindedir.

1. blokta yer alan 1 adet dükkan zemin katından oluşmakta olup, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (1 adet işyeri)

2-Kule blok 1 bodrum, 1 zemin, 40 adet normal katından oluşmakta olup, 247 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (237 konut, 10 adet işyeri)

3-Kule blok 1 bodrum, 1 zemin, 40 adet normal katından oluşmakta olup, 247 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (237 konut, 10 adet işyeri)

4-FK blok 2 bodrum, 1 zemin, 12 adet normal katından oluşmakta olup, 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (44 konut, 4 adet işyeri)

5-G blok 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 73 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (73 adet konut)

6-D blok 1 bodrum, 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 42 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (42 adet konut)

- 7-G blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 73 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (73 adet konut)
- 8-H blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- 9-H blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- 10-H blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- 11-EA blok** 1 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup, 66 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (66 adet konut)
- 12 G blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 63 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (63 adet konut)
- 13 D blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 38 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (38 adet konut)
- 14 G blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (69 adet konut)
- 15 F blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)
- 16 D blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- 17 F blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)
- 18 DK blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 39 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (34 adet konut, 5 adet işyeri)
- 31 FK blok** 2 bodrum, 1 zemin, 12 adet normal katından oluşmakta olup, 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (44 adet konut, 4 adet işyeri)
- 30 EB blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup, 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (67 adet konut)
- 29 EC blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup, 66 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (66 adet konut)
- 28 EB blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup, 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (67 adet konut)
- 27 F blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 54 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (54 adet konut)
- 26 G blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 63 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (63 adet konut)
- 25 G blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (69 adet konut)
- 24 D blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- 23 F blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)

- 22 D blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- 21 D blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- 20 DK blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (34 adet konut, 4 adet işyeri)
- 19 C blok** 2 bodrum, 1 zemin, 10 adet normal katından oluşmakta olup, 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (39 adet konut, 4 adet işyeri)
- 19 B blok** 5 bodrum, 1 zemin, 4 adet normal katından oluşmakta olup, 56 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (56 adet işyeri)
- 19 A blok** 2 bodrum, 1 zemin, 10 adet normal katından oluşmakta olup, 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (39 adet konut, 4 adet işyeri)
- 32 Köprü blok** 1 zemin katından oluşmakta olup, 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(2 adet işyeri)
- 33-B1 blok** 5 bodrum, 1 zemin, 11 normal katından oluşmakta olup, 47 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(47 adet konut)
- 34-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)
- 35-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)
- 36-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)
- 37-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)
- 38-B2 blok** 2 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 94 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(94 adet konut)
- 39 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 40 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 41 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 42 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 43 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 44-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 45-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 46-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 47-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 48-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)

49-B2 blok 2 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup, 94 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(94 adet konut)

50-A blok 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)

51-A blok 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)

52-A blok 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)

53-B1 blok 5 bodrum, 1 zemin, 11 normal katından oluşmakta olup, 47 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(47 adet konut)



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	IVA
Kullanım Amacı	:	Konut
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz Yakıtlı Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Site içi-vadi-peyzaj
Deprem Bölgesi	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐	

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ve tipleri ekte sunulan değer tablosunda gösterilmiştir. Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır.

Dükkanlar halihazırda boş olan dükkanlar ise tüm tesisat altyapısı hazırlanmış olup tadilata hazır durumdadır. Kiracı firmanın sektörüne göre bu tadilat kiracı firmalar tarafından yapılmaktadır.

Mülkiyet listesinde "Kat İrtifakı Kurulmuş, İskan Almamış, İnşaatı Devam Eden Taşınmazlar" olarak belirtilen K2 Bloкта yer alan 247 adet (237 konut+10 ticari) taşınmazın inşaat seviyesi yaklaşık %75 olarak beyan edilmiştir. Yapılan gözlemler doğrultusunda henüz eksik imalatlar bulunan bu taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat ilerleme yüzdesi yaklaşık %75 olarak görülmüştür.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir.

Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

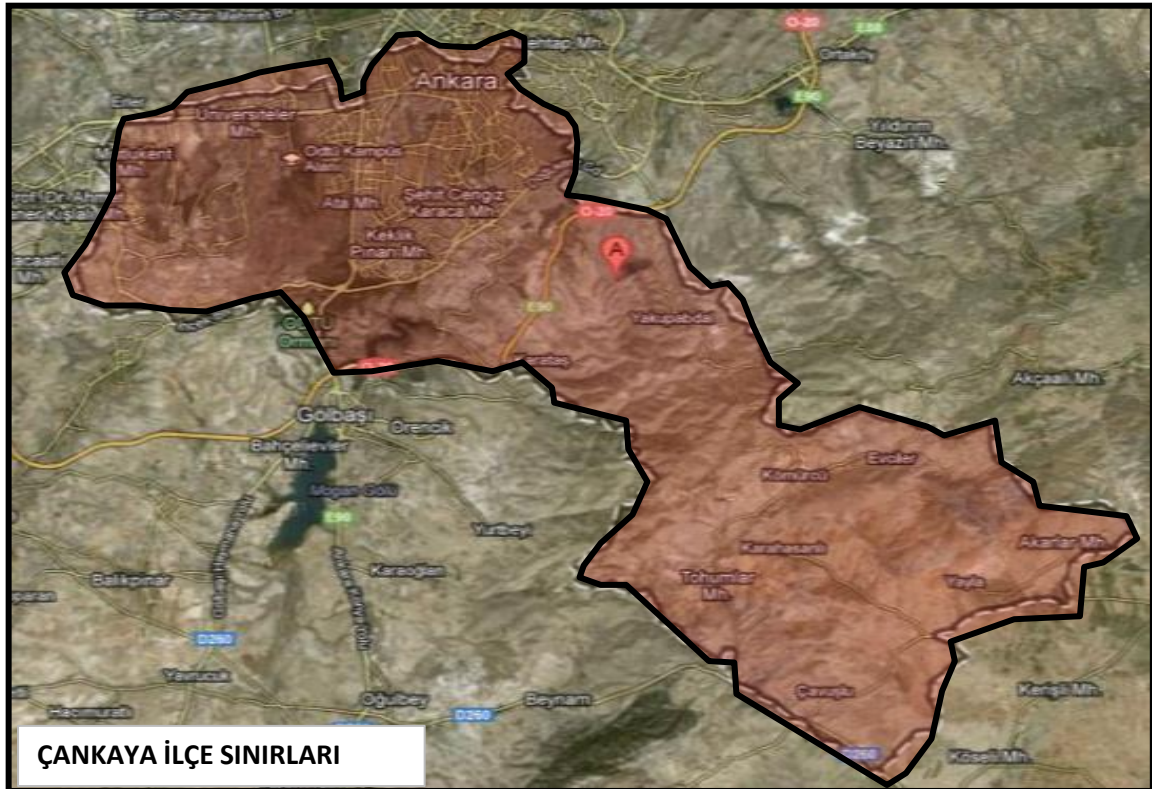
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2014 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 5.150.072'dir. Bu nüfusun 913.715 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TUIK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %20,6'dır.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.

Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2014 verilerine göre ilçe nüfusu 913.715 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ankara Büyükşehir Belediyesi, Çankaya Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Ulaşılabilirliği yüksek durumdadır.
- * Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı prestijli ve lüks bir sitede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kentsel gelişimin yeni başladığı ve hızlılık arz etmeyen bir yerleşim alanı içerisinde yer almaktadır.
- * Sosyal donatı alanların dışarıya açık olması ve site sakinleri tarafından da ücretli olarak faydalanabilmesi.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi,
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Konut Emsalleri

1- Oxford Gayrimenkul

Tel 0312 440 77 66

Aynı site içerisinde 10. katta yer alan Elmadağ manzaralı 72 m² olarak pazarlanan 1+1 daire 295.000.-TL pazarlanmaktadır. Ortalama aylık kirası 1.400.-TL civarındadır. Yaklaşık tahmini kapitalizasyon oranı % 5,79 dir.

SATILIK	72 .-M ²	295.000 .-TL	4.097 .-TL/M ²
KİRALIK	72 .-M ²	1.400 .-TL	19 .-TL/M ²

2- Arien Gayrimenkul

Tel 0312 491 48 48

Aynı site içerisinde 1. katta yer alan vadi manzaralı 117 m² olarak pazarlanan 3+1 daire 595.000.-TL pazarlanmaktadır. Ortalama aylık kirası 2.250.-TL civarındadır. Yaklaşık tahmini kapitalizasyon oranı % 4,54 dir.

SATILIK	117 .-M ²	595.000 .-TL	5.085 .-TL/M ²
KİRALIK	117 .-M ²	2.250 .-TL	19 .-TL/M ²

3- Boreas Gayrimenkul

Tel 0312 490 26 26

Aynı site içerisinde 1. katta yer alan vadi manzaralı 229 m² olarak pazarlanan 4,5+1 daire 1.050.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	229 .-M ²	1.050.000 .-TL	4.585 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4- Borsem Gayrimenkul

Tel 0312 447 00 90

Aynı site içerisinde 3. katta yer alan peyzaj manzaralı 136 m² olarak pazarlanan 2,5+1 daire 595.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	136 .-M ²	595.000 .-TL	4.375 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5- EKN Group Gayrimenkul

Tel 0312 447 98 98

Aynı site içerisinde Kıyı konaklarında 6. katta yer alan peyzaj manzaralı 240 m² olarak pazarlanan dubleks 4+1 daire 1.290.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	240 .-M ²	1.290.000 .-TL	5.375 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6- İp Gayrimenkul

Tel 0312 447 04 04

Aynı site içerisinde Kule blokda 32. katta yer alan vadi ve dağ manzaralı 100 m² olarak pazarlanan 1,5+1 teraslı daire 700.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	100 .-M ²	700.000 .-TL	7.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7- İp Gayrimenkul

Tel 0312 447 04 04

Aynı site içerisinde Kule blokda 17. katta yer alan şehir manzaralı 80 m² olarak pazarlanan 1+1 daire 385.000.-TL pazarlanmaktadır. Ortalama aylık kirası 1.800.-TL civarındadır. Yaklaşık tahmini kapitalizasyon oranı % 5,61 dir.

SATILIK	80 .-M ²	385.000 .-TL	4.813 .-TL/M ²
KİRALIK	80 .-M ²	1.800 .-TL	23 .-TL/M ²

8- Arien Gayrimenkul

Tel 0312 491 48 48

Taşınmazın yakınında Mesa Park Oran sitesinde 6. katta yer alan 77 m² olarak pazarlanan 1+1 daire 585.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	77 .-M ²	585.000 .-TL	7.597 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

9- Cansa Gayrimenkul

Tel 0312 438 48 40

Taşınmazın yakınında Mesa Park Oran sitesinde 13. katta yer alan 150 m² olarak pazarlanan 4+1 daire 1.270.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	1.270.000 .-TL	8.467 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

10- Başkent Emlak Konutları

Tel

Taşınmazın yakınında inşaatına başlanacak olan Başkent Emlak Konutlarında ortalama satış değerlerinin m²/5.000.-TL-7.000.-TL aralığında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

SATILIK	95 .-M ²	600.000 .-TL	6.316 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Kiralık Konut Emsaller**11- Cansa Gayrimenkul**

Tel 0312 438 48 40

Aynı site içerisinde 13. katta yer alan vadi manzaralı 75 m² olarak pazarlanan 1+1 daire 1.500.-TL kiralıktır.

KİRALIK	75 .-M ²	1.500 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

12- İp Gayrimenkul

Tel 0312 447 04 04

Aynı site içerisinde 3. katta yer alan peyzaj manzaralı 100 m² olarak pazarlanan 2+1 daire 1.900.-TL kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M ²	1.900 .-TL	19 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

13- Katek Gayrimenkul

Tel 0538 543 51 33

Aynı site içerisinde Kule blokda 24. katta yer alan 75 m² olarak pazarlanan 1+1 daire 1.650.-TL kiralıktır.

KİRALIK	75 .-M ²	1.650 .-TL	22 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

14- İp Gayrimenkul

Tel 0312 447 04 04

Aynı site içerisinde Panorama evlerinde 6. katta yer alan vadi manzaralı 220 m² olarak pazarlanan 4,5+1 daire 2.900.-TL kiralıktır.

KİRALIK	220 .-M ²	2.900 .-TL	13 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

15- İp Gayrimenkul

Tel 0312 447 04 04

Aynı site içerisinde 2. katta yer alan peyzaj ve göl manzaralı 159 m² olarak pazarlanan 3+1 daire 2.750.-TL kiralıktır.

KİRALIK	159 .-M ²	2.750 .-TL	17 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

Satılık Ticari Emsaller**1- Katek Gayrimenkul**

Tel 0538 406 30 75

Taşınmaz Sinpaş Altınoran projesinde kule katında ofis olarak pazarlanmaktadır. 1+1 plan tertiplidir. 85 m² olarak pazarlanmaktadır. Gerçekçi alanının 65 m² civarında olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	60 .-M ²	425.000 .-TL	7.083 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2- Coldwell Banker

Tel 0312 436 01 00

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi üzerinde (projeye giden caddes üzerinde) 3 katlı + bodrum katında da kapalı otoparklı bulunan işyeri ve ofis kullanımına uygun 1127 m² müstakil lüks işyeri 5.500.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	1127 .-M ²	5.500.000 .-TL	4.880 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3- Doğan Emlak

Tel 0312 480 80 47

Yakınında cadde üzerinde bulunan giriş dükkanıdır. Aylık 6.750.-TL kira getiri bulunmaktadır. Yaklaşık tahmini kapitalizasyon oranı % 7,6 dır.

SATILIK	200 .-M ²	1.065.000 .-TL	5.325 .-TL/M ²
KİRALIK	200 .-M ²	6.750 .-TL	34 .-TL/M ²

4- Coldwell Banker

Tel 0312 436 01 00

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na çok yakın bir konumda 2 katlı açık otoparklı köşe konumda dükkanıdır. Daha önce restaurant olarak kullanılmaktadır.

SATILIK	400 .-M ²	2.250.000 .-TL	5.625 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5- Ana Emlak

Tel 0312 441 92 20

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na çok yakın bir konumda giriş dükkandır. Oto lastik satış yeri olarak kullanılmaktadır. Aylık 3.500.-TL kira getiri bulunmaktadır. Yaklaşık tahmini kapitalizasyon oranı %4,6 dır.

SATILIK	200 .-M ²	890.000 .-TL	4.450 .-TL/M ²
KİRALIK	200 .-M ²	3.500 .-TL	18 .-TL/M ²

6- Borsem Emlak

Tel 0312 447 00 90

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde 10-13 yıllık bir plazada ofis olarak kullanılan iş yeridir. Değerler Kdv hariçtir. Aylık 3.900.-TL kira getiri bulunmaktadır. Yaklaşık tahmini kapitalizasyon oranı %4,6 dır.

SATILIK	152 .-M ²	1.000.000 .-TL	6.579 .-TL/M ²
KİRALIK	152 .-M ²	3.900 .-TL	26 .-TL/M ²

Kiralık Ticari Emsaller**7- Remax Astra**

Tel 0312 490 18 00

Sinpaş Altın Oran projesinde Kule bloğunda yer alan 2+1 ofis konseptli taşınmaz kiralık durumdadır. Taşınmaz 110 m2 olarak pazarlanmaktadır. Gerçekçi kullanım alanının 80 m2 civarında olduğu düşünülmektedir. Yüksek katta yer almaktadır. Şehir mazarasına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	80 .-M ²	2.750 .-TL	34 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

8- Borsem Elit Gayrimenkul

Tel 0312 440 01 02

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na cephe bir konumda zemin katta yer alan asma katlı dükkandır. Hareketliliğin olduğu bölgede yer almaktadır. Hasan usta tatlıcısının yanında yer almaktadır. 300 m2 olarak pazarlanmaktadır.

KİRALIK	300 .-M ²	9.000 .-TL	30 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

9- Era Home Gayrimenkul

Tel 0312 441 03 72

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na yakın konumda zemin katta yer alan asma katlı dükkandır. 150 m² olarak pazarlanmaktadır.

KİRALIK	150 .-M ²	3.500 .-TL	23 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

10- Borsem City Gayrimenkul

Tel 0312 441 39 39

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı paraleli Tiflis caddesi üzerinde konumlu zemin katta yer alan depolu 340 m² dükkandır.

KİRALIK	340 .-M ²	6.500 .-TL	19 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KULE 2 BLOK 102 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI		295.000	595.000	700.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	107,80	72	117	100
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M² DEĞERİ		4.097	5.085	7.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	20%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.510	4.118	6.113	6.300

KİRALIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KULE 2 BLOK 102 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 13
KİRA FİYATI		1.500	1.900	1.650
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	107,80	75	100	75
BİRİM M² DEĞERİ		20	19	22
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -12%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -12%
CEPHESİ				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-2%	10%	-2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21	20	21	22

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 3.500.-TL/m² ile 5.500.-TL/m² civarında, residence nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 5.250.-TL/m² ile 8.700.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 17.-TL/m² ile 25.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak Kule blok (residence) 102 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; nirengi noktası olarak kabul edilen 102 numaralı bağımsız bölüme göre projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan konut nitelikli bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK 3 deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 405 adet konut nitelikli bağımsız bölümün bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin tamamlanması durumundaki bugünkü toplam değeri ve Mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

SATILIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (19 A BLOK 43 NO'LU BB.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		425.000	5.500.000	1.065.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	139,67	60	1.127	200
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		7.083	4.880	5.325
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ÇOK BÜYÜK 30%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	KÖTÜ 20%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-6%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-17%	19%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.300	5.883	5.807	7.210

KİRALIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (19 A BLOK 43 NO'LU BB.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9
KİRA FİYATI		2.750	9.000	3.500
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	139,67	80	300	150
BİRİM M ² DEĞERİ		34	30	23
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	BÜYÜK	BENZER
		-10%	20%	0%
CEPHESİ		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%
YAPI KALİTESİ		BENZER	BENZER	BENZER
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	30%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	30	31	39	21

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 3.130.-TL/m² ile 13.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 15.-TL/m² ile 105.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 19 A blok 43 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; nirengi noktası olarak kabul edilen 19 A blok 43 numaralı bağımsız bölüme göre projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 452 adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin tamamlanması durumundaki bugünkü toplam değeri ve Mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KONUT BİRİMLERİNİN DEĞER TABLOSU

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KULLANMA NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	KAPALI NET ALAN (M²)	TERAS ALAN (M²)	KAPALI BRÜT ALAN (M²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	BİRİM M² DEĞERİ (TL/M2)	Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri (- TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
19A	35	9. ve 10. KAT	4+1 dubleks	mesken		174,20	23,50	206,71	277,24	100,00	4.382 TL/m²	1.215.000 TL	1.215.000 TL	BİNA
19A	5	1.KAT	3+1	mesken		107,90	89,42	127,55	264,38	100,00	3.949 TL/m²	1.044.000 TL	1.044.000 TL	BİNA
19A	6	2.KAT	3+1	mesken		115,40	12,65	135,08	181,99	100,00	4.791 TL/m²	872.000 TL	872.000 TL	BİNA
19C	3	1.KAT	3+1	mesken		107,90	89,42	127,55	265,65	100,00	3.930 TL/m²	1.044.000 TL	1.044.000 TL	BİNA
19C	9	2.KAT	3+1	mesken		115,40	12,65	135,08	182,86	100,00	4.769 TL/m²	872.000 TL	872.000 TL	BİNA
A34	10	ZEMİN KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	4.870 TL/m²	933.000 TL	933.000 TL	BİNA
A34	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	4.870 TL/m²	933.000 TL	933.000 TL	BİNA
A34	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	4.872 TL/m²	934.000 TL	934.000 TL	BİNA
A34	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	4.870 TL/m²	933.000 TL	933.000 TL	BİNA
A34	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	4.872 TL/m²	934.000 TL	934.000 TL	BİNA
A35	10	ZEMİN KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	4.870 TL/m²	933.000 TL	933.000 TL	BİNA
A35	12	ZEMİN KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	4.872 TL/m²	934.000 TL	934.000 TL	BİNA
A35	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	4.870 TL/m²	933.000 TL	933.000 TL	BİNA
A35	5	2.BODRUM KAT	3+1	mesken		119,95	6,05	131,41	154,19	100,00	5.052 TL/m²	779.000 TL	779.000 TL	BİNA
A35	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	4.872 TL/m²	934.000 TL	934.000 TL	BİNA
A35	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	4.870 TL/m²	933.000 TL	933.000 TL	BİNA
A35	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	4.872 TL/m²	934.000 TL	934.000 TL	BİNA
A36	12	ZEMİN KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	4.867 TL/m²	933.000 TL	933.000 TL	BİNA
A36	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	4.870 TL/m²	933.000 TL	933.000 TL	BİNA
A36	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	4.872 TL/m²	934.000 TL	934.000 TL	BİNA
A36	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	4.870 TL/m²	933.000 TL	933.000 TL	BİNA
A36	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	4.872 TL/m²	934.000 TL	934.000 TL	BİNA
A37	1	3.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		139,90	20,65	163,29	204,60	100,00	5.010 TL/m²	1.025.000 TL	1.025.000 TL	BİNA
A37	10	ZEMİN KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	4.870 TL/m²	933.000 TL	933.000 TL	BİNA
A37	12	ZEMİN KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	4.867 TL/m²	933.000 TL	933.000 TL	BİNA
A37	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	4.870 TL/m²	933.000 TL	933.000 TL	BİNA
A37	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	4.872 TL/m²	934.000 TL	934.000 TL	BİNA
A37	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	4.870 TL/m²	933.000 TL	933.000 TL	BİNA
A37	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	4.872 TL/m²	934.000 TL	934.000 TL	BİNA
A50	10	ZEMİN KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	5.110 TL/m²	979.000 TL	979.000 TL	BİNA
A50	12	ZEMİN KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	5.091 TL/m²	976.000 TL	976.000 TL	BİNA
A50	3	3.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		139,90	20,65	163,39	204,71	100,00	5.080 TL/m²	1.040.000 TL	1.040.000 TL	BİNA
A50	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	5.110 TL/m²	979.000 TL	979.000 TL	BİNA
A50	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	5.112 TL/m²	980.000 TL	980.000 TL	BİNA
A50	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	5.110 TL/m²	979.000 TL	979.000 TL	BİNA
A50	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	5.107 TL/m²	979.000 TL	979.000 TL	BİNA
A51	10	ZEMİN KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	5.110 TL/m²	979.000 TL	979.000 TL	BİNA
A51	12	ZEMİN KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	5.112 TL/m²	980.000 TL	980.000 TL	BİNA
A51	13	1.KAT	4,5+1	mesken		140,30	8,20	163,29	192,32	100,00	5.002 TL/m²	962.000 TL	962.000 TL	BİNA
A51	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	5.110 TL/m²	979.000 TL	979.000 TL	BİNA
A51	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	5.112 TL/m²	980.000 TL	980.000 TL	BİNA
A51	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	5.110 TL/m²	979.000 TL	979.000 TL	BİNA
A51	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	5.112 TL/m²	980.000 TL	980.000 TL	BİNA
A52	12	ZEMİN KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	5.112 TL/m²	980.000 TL	980.000 TL	BİNA
A52	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	5.110 TL/m²	979.000 TL	979.000 TL	BİNA
A52	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	5.112 TL/m²	980.000 TL	980.000 TL	BİNA
A52	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	5.110 TL/m²	979.000 TL	979.000 TL	BİNA
A52	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	5.112 TL/m²	980.000 TL	980.000 TL	BİNA
B33	10	2.BODRUM KAT	6,5+1	mesken		193,04	15,70	224,06	268,78	100,00	4.379 TL/m²	1.177.000 TL	1.177.000 TL	BİNA
B33	11	2-1.BODRUM KAT	3,5+1 (D)	mesken		130,93	21,25	158,43	202,71	100,00	4.682 TL/m²	949.000 TL	949.000 TL	BİNA
B33	16	ZEMİN KAT-1.KAT	3,5+1 (D)	mesken		135,05	21,25	161,77	206,41	100,00	4.472 TL/m²	923.000 TL	923.000 TL	BİNA
B33	18	1.KAT	6,5+1	mesken		193,04	15,70	224,06	268,59	100,00	4.818 TL/m²	1.294.000 TL	1.294.000 TL	BİNA
B33	2	5.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		172,50	29,70	202,18	261,25	100,00	4.961 TL/m²	1.296.000 TL	1.296.000 TL	BİNA
B33	3	4.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		152,55	14,10	179,05	216,90	100,00	4.739 TL/m²	1.028.000 TL	1.028.000 TL	BİNA
B33	4	4.BODRUM KAT	5,5+1	mesken		168,45	15,70	196,93	238,87	100,00	4.421 TL/m²	1.056.000 TL	1.056.000 TL	BİNA
B33	45	10.KAT-11.KAT	3,5+2 (D)	mesken		172,25	30,28	211,12	272,23	100,00	4.669 TL/m²	1.271.000 TL	1.271.000 TL	BİNA
B33	5	4.BODRUM KAT	4+1	mesken		129,13	5,62	155,15	179,50	100,00	4.942 TL/m²	887.000 TL	887.000 TL	BİNA
B33	6	3.BODRUM KAT	5,5+1	mesken		159,80	15,70	187,55	228,40	100,00	4.650 TL/m²	1.062.000 TL	1.062.000 TL	BİNA
B33	7	3.BODRUM KAT	5,5+1	mesken		168,45	15,70	196,90	238,76	100,00	4.419 TL/m²	1.055.000 TL	1.055.000 TL	BİNA
B33	9	2.BODRUM KAT	5,5+1	mesken		159,80	15,70	187,54	228,31	100,00	4.660 TL/m²	1.064.000 TL	1.064.000 TL	BİNA

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KULLANMA NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	KAPALI NET ALAN (M²)	TERAS ALAN (M²)	KAPALI BRÜT ALAN (M²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	BİRİM M² DEĞERİ (TL/M2)	Taınmazın Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri (- TL)	Taınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
B38	1	2.BODRUM KAT	2+1	mesken		79,00		94,54	108,08	100,00	4.719 TL/m²	510.000 TL	510.000 TL	BİNA
B49	1	2.BODRUM KAT	1+1	mesken		54,55		66,97	76,56	100,00	5.786 TL/m²	443.000 TL	443.000 TL	BİNA
B49	6	1.BODRUM KAT	1+1	mesken		55,30		66,97	76,56	100,00	5.786 TL/m²	443.000 TL	443.000 TL	BİNA
B53	1	5.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		172,50	29,70	202,18	261,25	100,00	4.957 TL/m²	1.295.000 TL	1.295.000 TL	BİNA
B53	10	2.BODRUM KAT	5,5+1	mesken		159,80	15,70	187,54	228,31	100,00	5.619 TL/m²	1.283.000 TL	1.283.000 TL	BİNA
B53	11	2-1.BODRUM KAT	3,5+1 (D)	mesken		130,93	21,25	158,43	202,71	100,00	5.579 TL/m²	1.131.000 TL	1.131.000 TL	BİNA
B53	12	1.BODRUM KAT	6,5+1	mesken		193,04	15,70	224,05	268,70	100,00	4.451 TL/m²	1.196.000 TL	1.196.000 TL	BİNA
B53	13	1.BODRUM KAT	5,5+1	mesken		159,80	15,70	187,50	228,20	100,00	4.658 TL/m²	1.063.000 TL	1.063.000 TL	BİNA
B53	16	ZEMİN KAT-1.KAT	3,5+1 (D)	mesken		135,05	21,25	161,77	206,41	100,00	4.472 TL/m²	923.000 TL	923.000 TL	BİNA
B53	3	4.BODRUM KAT	5,5+1	mesken		168,45	15,70	196,93	238,87	100,00	5.275 TL/m²	1.260.000 TL	1.260.000 TL	BİNA
B53	4	4.BODRUM KAT	4,5+1	mesken		152,55	14,10	179,05	216,90	100,00	4.827 TL/m²	1.047.000 TL	1.047.000 TL	BİNA
B53	45	10.KAT-11.KAT	3,5+2 (D)	mesken		172,25	30,28	211,12	272,23	100,00	4.669 TL/m²	1.271.000 TL	1.271.000 TL	BİNA
B53	5	4.BODRUM KAT	4+1	mesken		129,13	5,62	155,15	179,50	100,00	6.379 TL/m²	1.145.000 TL	1.145.000 TL	BİNA
B53	6	3.BODRUM KAT	5,5+1	mesken		168,45	15,70	196,90	238,76	100,00	5.336 TL/m²	1.274.000 TL	1.274.000 TL	BİNA
B53	7	3.BODRUM KAT	5,5+1	mesken		159,80	15,70	187,55	228,40	100,00	5.617 TL/m²	1.283.000 TL	1.283.000 TL	BİNA
B53	8	3.BODRUM KAT	4+1	mesken		129,13	5,62	154,63	178,92	100,00	6.237 TL/m²	1.116.000 TL	1.116.000 TL	BİNA
B53	9	2.BODRUM KAT	6,5+1	mesken		193,04	15,70	224,06	268,78	100,00	5.328 TL/m²	1.432.000 TL	1.432.000 TL	BİNA
C42	3	1.KAT	4,5+1	mesken		155,66	9,65	180,40	206,05	100,00	4.999 TL/m²	1.030.000 TL	1.030.000 TL	BİNA
C45	4	1.KAT	4,5+1	mesken		155,66	9,65	180,40	206,05	100,00	4.999 TL/m²	1.030.000 TL	1.030.000 TL	BİNA
C45	9		4,5+1	mesken		157,87	9,90	182,56	209,15	100,00	4.949 TL/m²	1.035.000 TL	1.035.000 TL	BİNA
C46	4	1.KAT	4,5+1	mesken		155,66	9,65	180,40	206,05	100,00	4.999 TL/m²	1.030.000 TL	1.030.000 TL	BİNA
D13	37	12. ve 13. KAT	4,5+1 dubleks	mesken		158,97	57,80	187,88	309,09	100,00	4.989 TL/m²	1.542.000 TL	1.542.000 TL	BİNA
D21	1	ZEMİN KAT	1+1	mesken		63,85	-	76,52	89,70	100,00	5.284 TL/m²	474.000 TL	474.000 TL	BİNA
D21	2	ZEMİN KAT	1+1	mesken		63,85	-	76,52	89,70	100,00	5.284 TL/m²	474.000 TL	474.000 TL	BİNA
D21	3	1.KAT	1+1	mesken		63,85	-	76,16	89,27	100,00	5.298 TL/m²	473.000 TL	473.000 TL	BİNA
D21	4	1.KAT	1+1	mesken		63,85	-	76,16	89,27	100,00	5.298 TL/m²	473.000 TL	473.000 TL	BİNA
D22	1	ZEMİN KAT	1+1	mesken		63,85	-	76,52	89,70	100,00	5.329 TL/m²	478.000 TL	478.000 TL	BİNA
D22	2	ZEMİN KAT	1+1	mesken		63,85	-	76,52	89,70	100,00	5.329 TL/m²	478.000 TL	478.000 TL	BİNA
D22	3	1.KAT	1+1	mesken		63,85	-	76,16	89,27	100,00	5.354 TL/m²	478.000 TL	478.000 TL	BİNA
D22	4	1.KAT	1+1	mesken		63,85	-	76,16	89,27	100,00	5.354 TL/m²	478.000 TL	478.000 TL	BİNA
D24	1	ZEMİN KAT	1+1	mesken		63,85	-	76,52	89,70	100,00	5.284 TL/m²	474.000 TL	474.000 TL	BİNA
D24	2	ZEMİN KAT	1+1	mesken		63,85	-	76,52	89,70	100,00	5.284 TL/m²	474.000 TL	474.000 TL	BİNA
D24	3	1.KAT	1+1	mesken		63,85	-	76,16	89,27	100,00	5.309 TL/m²	474.000 TL	474.000 TL	BİNA
D24	4	1.KAT	1+1	mesken		63,85	-	76,16	89,27	100,00	5.309 TL/m²	474.000 TL	474.000 TL	BİNA
DK18	1	ZEMİN KAT	1+1	mesken		57,26	-	67,82	74,15	100,00	4.046 TL/m²	300.000 TL	300.000 TL	BİNA
DK18	2	ZEMİN KAT	1+1	mesken		62,07	-	74,30	81,23	100,00	4.038 TL/m²	328.000 TL	328.000 TL	BİNA
DK18	30	12.KAT	2+1	mesken		79,09	-	92,92	101,59	100,00	5.611 TL/m²	570.000 TL	570.000 TL	BİNA
DK18	4	1.KAT	1+1	mesken		62,14	-	73,48	80,33	100,00	4.083 TL/m²	328.000 TL	328.000 TL	BİNA
DK18	5	4.KAT	3+1	mesken		107,90	75,50	127,37	229,29	100,00	4.012 TL/m²	920.000 TL	920.000 TL	BİNA
DK20	1	ZEMİN KAT	1+1	mesken		62,07	-	74,30	89,17	100,00	5.024 TL/m²	448.000 TL	448.000 TL	BİNA
DK20	2	ZEMİN KAT	1+1	mesken		57,26	-	67,82	81,39	100,00	5.037 TL/m²	410.000 TL	410.000 TL	BİNA
DK20	3	1.KAT	1+1	mesken		62,14	-	73,48	88,19	100,00	5.103 TL/m²	450.000 TL	450.000 TL	BİNA
DK20	7	4.KAT	3+1	mesken		107,90	75,50	127,37	251,70	100,00	4.108 TL/m²	1.034.000 TL	1.034.000 TL	BİNA
EB28	64	10. VE 11. KAT	3+1 dubleks	mesken		151,96	24,75	188,28	262,08	100,00	4.991 TL/m²	1.308.000 TL	1.308.000 TL	BİNA
EB28	65	10. VE 11. KAT	2+1 dubleks	mesken		98,73	-	116,65	141,36	100,00	5.023 TL/m²	710.000 TL	710.000 TL	BİNA
EB30	66	10. VE 11. KAT	3+1 dubleks	mesken		151,96	24,73	188,28	262,06	100,00	4.991 TL/m²	1.308.000 TL	1.308.000 TL	BİNA
EC29	64	10. VE 11. KAT	3+1 dubleks	mesken		152,23	24,75	188,22	262,77	100,00	5.000 TL/m²	1.314.000 TL	1.314.000 TL	BİNA
EC29	65	10. VE 11. KAT	3+1 dubleks	mesken		152,23	24,75	187,58	262,00	100,00	5.012 TL/m²	1.313.000 TL	1.313.000 TL	BİNA
F15	1	ZEMİN KAT	1+1	mesken		69,84	9,00	86,18	114,19	100,00	4.457 TL/m²	509.000 TL	509.000 TL	BİNA
F15	2	ZEMİN KAT	1+1	mesken		71,04	9,00	86,56	114,64	100,00	4.440 TL/m²	509.000 TL	509.000 TL	BİNA
F15	58	15.KAT	3+1 (loft)	mesken		113,65	58,10	131,97	234,62	100,00	4.492 TL/m²	1.054.000 TL	1.054.000 TL	BİNA
F17	1	ZEMİN KAT	1+1	mesken		69,84	8,45	86,18	114,50	100,00	4.332 TL/m²	496.000 TL	496.000 TL	BİNA
F17	2	ZEMİN KAT	1+1	mesken		71,18	8,45	86,56	114,94	100,00	4.298 TL/m²	494.000 TL	494.000 TL	BİNA
F17	58	15.KAT	3+1 (loft)	mesken		113,65	58,45	131,97	234,97	100,00	4.486 TL/m²	1.054.000 TL	1.054.000 TL	BİNA
F23	1	ZEMİN KAT	1+1	mesken		69,84	8,45	86,18	114,26	100,00	4.568 TL/m²	522.000 TL	522.000 TL	BİNA
F23	2	ZEMİN KAT	1+1	mesken		71,04	8,45	86,56	114,71	100,00	4.551 TL/m²	522.000 TL	522.000 TL	BİNA
F23	3	1.KAT	1+1	mesken		69,84	8,45	85,96	114,00	100,00	4.649 TL/m²	530.000 TL	530.000 TL	BİNA
FK31	1	1.KAT	3,5+1	mesken		120,36	65,55	141,31	256,42	100,00	4.290 TL/m²	1.100.000 TL	1.100.000 TL	BİNA
FK31	17	5.KAT	3,5+1	mesken		120,36	4,55	141,35	175,37	100,00	4.299 TL/m²	754.000 TL	754.000 TL	BİNA
FK31	21	6.KAT	3,5+1	mesken		120,36	4,55	141,35	175,37	100,00	4.299 TL/m²	754.000 TL	754.000 TL	BİNA
FK31	33	9.KAT	3,5+1	mesken		120,36	4,55	141,35	175,37	100,00	4.334 TL/m²	760.000 TL	760.000 TL	BİNA

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KULLANMA NİTELİĞİ	EKLİNTİSİ	KAPALI NET ALAN (M²)	TERAS ALAN (M²)	KAPALI BRÜT ALAN (M²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	BİRİM M² DEĞERİ (TL/M2)	Taınmazın Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri (- TL)	Taınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
FK31	37	10.KAT	3.5+1	mesken		120,36	4,55	141,35	175,37	100,00	4.334 TL/m²	760.000 TL	760.000 TL	BİNA
FK31	4	1.KAT	3+1	mesken		100,32	34,70	119,37	189,52	100,00	4.300 TL/m²	815.000 TL	815.000 TL	BİNA
FK31	42	11.VE 12.KAT	3+1 dublex	mesken		140,94	9,60	166,77	212,37	100,00	5.038 TL/m²	1.070.000 TL	1.070.000 TL	BİNA
FK31	43	11.VE 12.KAT	3+1 dublex	mesken		141,41	9,60	166,35	212,15	100,00	5.048 TL/m²	1.071.000 TL	1.071.000 TL	BİNA
FK31	5	2.KAT	3.5+1	mesken		120,36	4,55	141,35	175,37	100,00	4.288 TL/m²	752.000 TL	752.000 TL	BİNA
G25	2	ZEMİN KAT	1+1	mesken		58,40	-	71,22	86,24	100,00	4.881 TL/m²	421.000 TL	421.000 TL	BİNA
G25	8	2.KAT	2.5+1	mesken		88,27	29,80	105,92	164,71	100,00	4.918 TL/m²	810.000 TL	810.000 TL	BİNA
G5	4	ZEMİN KAT	2.5+1	mesken		88,27	31,05	106,63	164,79	100,00	4.897 TL/m²	807.000 TL	807.000 TL	BİNA
K2	1	1. KAT	1+1	mesken		49,45	21,45	60,33	103,92	75,00	4.908 TL/m²	510.000 TL	382.500 TL	PROJE
K2	10	2.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	58,35	87,31	75,00	4.902 TL/m²	428.000 TL	321.000 TL	PROJE
K2	100	12. KAT	1+1	mesken		59,15		71,30	85,98	75,00	5.583 TL/m²	480.000 TL	360.000 TL	PROJE
K2	101	13. KAT	1+1	mesken		51,65		63,84	76,98	75,00	5.716 TL/m²	440.000 TL	330.000 TL	PROJE
K2	102	13. KAT	1.5+1	mesken		60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	5.514 TL/m²	588.000 TL	441.000 TL	PROJE
K2	103	13. KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.706 TL/m²	500.000 TL	375.000 TL	PROJE
K2	104	13. KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.706 TL/m²	500.000 TL	375.000 TL	PROJE
K2	105	13. KAT	1+1	mesken		68,60	15,00	81,48	122,13	75,00	5.724 TL/m²	699.000 TL	524.250 TL	PROJE
K2	106	13. KAT	1+1	mesken		49,10	36,75	59,27	126,44	75,00	5.449 TL/m²	689.000 TL	516.750 TL	PROJE
K2	107	13. KAT	1+1	mesken		54,70	14,10	64,66	100,75	75,00	5.509 TL/m²	555.000 TL	416.250 TL	PROJE
K2	108	13. KAT	1+1	mesken		59,15		71,30	85,98	75,00	5.583 TL/m²	480.000 TL	360.000 TL	PROJE
K2	109	14. KAT	1+1	mesken		51,65		63,84	76,98	75,00	5.716 TL/m²	440.000 TL	330.000 TL	PROJE
K2	11	2. KAT	1+1	mesken		61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	5.429 TL/m²	582.000 TL	436.500 TL	PROJE
K2	110	14. KAT	1.5+1	mesken		60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	5.514 TL/m²	588.000 TL	441.000 TL	PROJE
K2	111	14. KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.706 TL/m²	500.000 TL	375.000 TL	PROJE
K2	112	14. KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.706 TL/m²	500.000 TL	375.000 TL	PROJE
K2	113	14. KAT	2.5+1	mesken		98,20	39,65	117,49	203,37	75,00	5.138 TL/m²	1.045.000 TL	783.750 TL	PROJE
K2	114	14. KAT	3.5+1	mesken		102,90	17,15	123,28	174,84	75,00	5.147 TL/m²	900.000 TL	675.000 TL	PROJE
K2	115	15. KAT	1+1	mesken		51,65		63,84	76,98	75,00	5.781 TL/m²	445.000 TL	333.750 TL	PROJE
K2	116	15. KAT	1.5+1	mesken		60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	5.514 TL/m²	588.000 TL	441.000 TL	PROJE
K2	117	15. KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.820 TL/m²	510.000 TL	382.500 TL	PROJE
K2	118	15. KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.820 TL/m²	510.000 TL	382.500 TL	PROJE
K2	119	15. KAT	2+1	mesken		83,90	33,40	100,75	174,33	75,00	5.220 TL/m²	910.000 TL	682.500 TL	PROJE
K2	12	3. KAT	1.5+1	mesken		73,15		89,93	108,44	75,00	5.349 TL/m²	580.000 TL	435.000 TL	PROJE
K2	120	15. KAT	2+1	mesken		79,95	12,40	96,08	135,76	75,00	6.209 TL/m²	843.000 TL	632.250 TL	PROJE
K2	121	16. KAT	1+1	mesken		51,65		63,84	76,98	75,00	5.846 TL/m²	450.000 TL	337.500 TL	PROJE
K2	122	16. KAT	1.5+1	mesken		60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	5.721 TL/m²	610.000 TL	457.500 TL	PROJE
K2	123	16. KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.946 TL/m²	521.000 TL	390.750 TL	PROJE
K2	124	16. KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.946 TL/m²	521.000 TL	390.750 TL	PROJE
K2	125	16. KAT	1+1	mesken		69,30	30,95	81,72	147,21	75,00	5.557 TL/m²	818.000 TL	613.500 TL	PROJE
K2	126	16. KAT	2+1	mesken		67,30	15,35	83,13	124,79	75,00	5.609 TL/m²	700.000 TL	525.000 TL	PROJE
K2	127	17. KAT	1+1	mesken		51,65		63,84	76,98	75,00	5.911 TL/m²	455.000 TL	341.250 TL	PROJE
K2	128	17. KAT	1.5+1	mesken		60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	5.721 TL/m²	610.000 TL	457.500 TL	PROJE
K2	129	17. KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.946 TL/m²	521.000 TL	390.750 TL	PROJE
K2	13	3. KAT	2+1	mesken		88,45	17,50	104,67	154,30	75,00	5.496 TL/m²	848.000 TL	636.000 TL	PROJE
K2	130	17. KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.946 TL/m²	521.000 TL	390.750 TL	PROJE
K2	131	17. KAT	2+1	mesken		78,20	21,70	92,85	150,26	75,00	5.610 TL/m²	843.000 TL	632.250 TL	PROJE
K2	132	17. KAT	1+1	mesken		59,35	3,75	71,68	94,55	75,00	5.891 TL/m²	557.000 TL	417.750 TL	PROJE
K2	133	18. KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	5.958 TL/m²	457.000 TL	342.750 TL	PROJE
K2	134	18. KAT	1.5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	5.742 TL/m²	611.000 TL	458.250 TL	PROJE
K2	135	18. KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	5.957 TL/m²	520.000 TL	390.000 TL	PROJE
K2	136	18. KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.014 TL/m²	525.000 TL	393.750 TL	PROJE
K2	137	18. KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	5.779 TL/m²	787.000 TL	590.250 TL	PROJE
K2	138	19. KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	5.958 TL/m²	457.000 TL	342.750 TL	PROJE
K2	139	19. KAT	1.5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	5.949 TL/m²	633.000 TL	474.750 TL	PROJE
K2	14	3. KAT	1+1	mesken		48,00	10,50	58,49	87,48	75,00	5.487 TL/m²	480.000 TL	360.000 TL	PROJE
K2	140	19. KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.037 TL/m²	527.000 TL	395.250 TL	PROJE
K2	141	19. KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.037 TL/m²	527.000 TL	395.250 TL	PROJE
K2	142	19. KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	5.992 TL/m²	816.000 TL	612.000 TL	PROJE
K2	143	19. KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	5.866 TL/m²	507.000 TL	380.250 TL	PROJE
K2	144	20. KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	5.997 TL/m²	460.000 TL	345.000 TL	PROJE
K2	145	20. KAT	1.5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	5.949 TL/m²	633.000 TL	474.750 TL	PROJE
K2	146	20. KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.072 TL/m²	530.000 TL	397.500 TL	PROJE

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KULLANMA NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	KAPALI NET ALAN (M²)	TERAS ALAN (M²)	KAPALI BRÜT ALAN (M²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	BİRİM M² DEĞERİ (TL/M2)	Taınmazın Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri (- TL)	Taınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
K2	147	20.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.037 TL/m²	527.000 TL	395.250 TL	PROJE
K2	148	20.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	5.801 TL/m²	790.000 TL	592.500 TL	PROJE
K2	149	20.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.097 TL/m²	527.000 TL	395.250 TL	PROJE
K2	15	3.KAT	1+1	mesken		48,00	10,50	58,49	87,48	75,00	5.487 TL/m²	480.000 TL	360.000 TL	PROJE
K2	150	21.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	6.036 TL/m²	463.000 TL	347.250 TL	PROJE
K2	151	21.KAT	1,5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	5.949 TL/m²	633.000 TL	474.750 TL	PROJE
K2	152	21.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.072 TL/m²	530.000 TL	397.500 TL	PROJE
K2	153	21.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.072 TL/m²	530.000 TL	397.500 TL	PROJE
K2	154	21.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	5.992 TL/m²	816.000 TL	612.000 TL	PROJE
K2	155	21.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.132 TL/m²	530.000 TL	397.500 TL	PROJE
K2	156	22.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	6.075 TL/m²	466.000 TL	349.500 TL	PROJE
K2	157	22.KAT	1,5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	6.165 TL/m²	656.000 TL	492.000 TL	PROJE
K2	158	22.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.289 TL/m²	549.000 TL	411.750 TL	PROJE
K2	159	22.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.289 TL/m²	549.000 TL	411.750 TL	PROJE
K2	16	3.KAT	1+1	mesken		68,90	15,15	83,37	124,92	75,00	5.283 TL/m²	660.000 TL	495.000 TL	PROJE
K2	160	22.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	6.212 TL/m²	846.000 TL	634.500 TL	PROJE
K2	161	22.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.167 TL/m²	533.000 TL	399.750 TL	PROJE
K2	162	23.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	6.115 TL/m²	469.000 TL	351.750 TL	PROJE
K2	163	23.KAT	1,5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	6.165 TL/m²	656.000 TL	492.000 TL	PROJE
K2	164	23.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.289 TL/m²	549.000 TL	411.750 TL	PROJE
K2	165	23.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.289 TL/m²	549.000 TL	411.750 TL	PROJE
K2	166	23.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	6.212 TL/m²	846.000 TL	634.500 TL	PROJE
K2	167	23.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.213 TL/m²	537.000 TL	402.750 TL	PROJE
K2	168	24.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	6.414 TL/m²	492.000 TL	369.000 TL	PROJE
K2	169	24.KAT	1,5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	6.165 TL/m²	656.000 TL	492.000 TL	PROJE
K2	17	3.KAT	1+1	mesken		48,50	10,65	59,29	88,95	75,00	5.486 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE
K2	170	24.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.289 TL/m²	549.000 TL	411.750 TL	PROJE
K2	171	24.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.289 TL/m²	549.000 TL	411.750 TL	PROJE
K2	172	24.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	6.212 TL/m²	846.000 TL	634.500 TL	PROJE
K2	173	24.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.213 TL/m²	537.000 TL	402.750 TL	PROJE
K2	174	25.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	6.414 TL/m²	492.000 TL	369.000 TL	PROJE
K2	175	25.KAT	1,5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	6.381 TL/m²	679.000 TL	509.250 TL	PROJE
K2	176	25.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.507 TL/m²	568.000 TL	426.000 TL	PROJE
K2	177	25.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.507 TL/m²	568.000 TL	426.000 TL	PROJE
K2	178	25.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	6.432 TL/m²	876.000 TL	657.000 TL	PROJE
K2	179	25.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.213 TL/m²	537.000 TL	402.750 TL	PROJE
K2	18	3.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	58,35	87,31	75,00	4.982 TL/m²	435.000 TL	326.250 TL	PROJE
K2	180	26.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	6.454 TL/m²	495.000 TL	371.250 TL	PROJE
K2	181	26.KAT	1,5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	6.381 TL/m²	679.000 TL	509.250 TL	PROJE
K2	182	26.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.507 TL/m²	568.000 TL	426.000 TL	PROJE
K2	183	26.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.507 TL/m²	568.000 TL	426.000 TL	PROJE
K2	184	26.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	6.432 TL/m²	876.000 TL	657.000 TL	PROJE
K2	185	26.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.386 TL/m²	552.000 TL	414.000 TL	PROJE
K2	186	27.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	6.480 TL/m²	497.000 TL	372.750 TL	PROJE
K2	187	27.KAT	1,5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	6.381 TL/m²	679.000 TL	509.250 TL	PROJE
K2	188	27.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.507 TL/m²	568.000 TL	426.000 TL	PROJE
K2	189	27.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.507 TL/m²	568.000 TL	426.000 TL	PROJE
K2	19	3.KAT	1+1	mesken		61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	5.429 TL/m²	582.000 TL	436.500 TL	PROJE
K2	190	27.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	6.432 TL/m²	876.000 TL	657.000 TL	PROJE
K2	191	27.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.386 TL/m²	552.000 TL	414.000 TL	PROJE
K2	192	28.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	6.519 TL/m²	500.000 TL	375.000 TL	PROJE
K2	193	28.KAT	1,5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	6.588 TL/m²	701.000 TL	525.750 TL	PROJE
K2	194	28.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.725 TL/m²	587.000 TL	440.250 TL	PROJE
K2	195	28.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.725 TL/m²	587.000 TL	440.250 TL	PROJE
K2	196	28.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	6.638 TL/m²	904.000 TL	678.000 TL	PROJE
K2	197	28.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.386 TL/m²	552.000 TL	414.000 TL	PROJE
K2	198	29.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	6.558 TL/m²	503.000 TL	377.250 TL	PROJE
K2	199	29.KAT	1,5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	6.588 TL/m²	701.000 TL	525.750 TL	PROJE
K2	2	1. KAT	1+1	mesken		48,75	21,25	58,35	100,64	75,00	4.869 TL/m²	490.000 TL	367.500 TL	PROJE
K2	20	3.KAT	1+1	mesken		58,20		72,52	87,45	75,00	5.546 TL/m²	485.000 TL	363.750 TL	PROJE
K2	200	29.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.725 TL/m²	587.000 TL	440.250 TL	PROJE

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KULLANMA NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	KAPALI NET ALAN (M²)	TERAS ALAN (M²)	KAPALI BRÜT ALAN (M²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	BİRİM M² DEĞERİ (TL/M2)	Taınmazın Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri (- TL)	Taınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
K2	201	29.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.725 TL/m²	587.000 TL	440.250 TL	PROJE
K2	202	29.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	6.638 TL/m²	904.000 TL	678.000 TL	PROJE
K2	203	29.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.421 TL/m²	555.000 TL	416.250 TL	PROJE
K2	204	30.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	6.884 TL/m²	528.000 TL	396.000 TL	PROJE
K2	205	30.KAT	1,5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	6.588 TL/m²	701.000 TL	525.750 TL	PROJE
K2	206	30.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.725 TL/m²	587.000 TL	440.250 TL	PROJE
K2	207	30.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	6.725 TL/m²	587.000 TL	440.250 TL	PROJE
K2	208	30.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	6.638 TL/m²	904.000 TL	678.000 TL	PROJE
K2	209	30.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.525 TL/m²	564.000 TL	423.000 TL	PROJE
K2	21	4.KAT	1,5+1	mesken		73,15	42,20	89,93	166,26	75,00	5.058 TL/m²	841.000 TL	630.750 TL	PROJE
K2	210	31.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	6.884 TL/m²	528.000 TL	396.000 TL	PROJE
K2	211	31.KAT	1,5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	7.237 TL/m²	770.000 TL	577.500 TL	PROJE
K2	212	31.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	7.378 TL/m²	644.000 TL	483.000 TL	PROJE
K2	213	31.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	7.378 TL/m²	644.000 TL	483.000 TL	PROJE
K2	214	31.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	7.292 TL/m²	993.000 TL	744.750 TL	PROJE
K2	215	31.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.525 TL/m²	564.000 TL	423.000 TL	PROJE
K2	216	32.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	7.118 TL/m²	546.000 TL	409.500 TL	PROJE
K2	217	32.KAT	1,5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	7.237 TL/m²	770.000 TL	577.500 TL	PROJE
K2	218	32.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	7.378 TL/m²	644.000 TL	483.000 TL	PROJE
K2	219	32.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	7.378 TL/m²	644.000 TL	483.000 TL	PROJE
K2	22	4.KAT	2+1	mesken		88,45	65,05	104,67	218,34	75,00	5.001 TL/m²	1.092.000 TL	819.000 TL	PROJE
K2	220	32.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	7.292 TL/m²	993.000 TL	744.750 TL	PROJE
K2	221	32.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.629 TL/m²	573.000 TL	429.750 TL	PROJE
K2	222	33.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	75,00	7.118 TL/m²	546.000 TL	409.500 TL	PROJE
K2	223	33.KAT	1,5+1	mesken		60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	7.237 TL/m²	770.000 TL	577.500 TL	PROJE
K2	224	33.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	7.378 TL/m²	644.000 TL	483.000 TL	PROJE
K2	225	33.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	7.378 TL/m²	644.000 TL	483.000 TL	PROJE
K2	226	33.KAT	2+1	mesken		78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	7.314 TL/m²	996.000 TL	747.000 TL	PROJE
K2	227	33.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	75,00	6.629 TL/m²	573.000 TL	429.750 TL	PROJE
K2	228	34.KAT	3+1	mesken	depo	118,55	12,20	141,62	202,73	75,00	6.994 TL/m²	1.418.000 TL	1.063.500 TL	PROJE
K2	229	34.KAT	2,5+1	mesken	depo	96,05	21,50	116,06	186,43	75,00	6.978 TL/m²	1.301.000 TL	975.750 TL	PROJE
K2	23	4.KAT	1+1	mesken		48,00	10,50	58,49	87,48	75,00	5.544 TL/m²	485.000 TL	363.750 TL	PROJE
K2	230	34.KAT	3+1	mesken	depo	125,15	32,20	148,56	246,83	75,00	6.920 TL/m²	1.708.000 TL	1.281.000 TL	PROJE
K2	231	35.KAT	3+1	mesken	depo	118,55	12,20	141,62	203,23	75,00	6.987 TL/m²	1.420.000 TL	1.065.000 TL	PROJE
K2	232	35.KAT	2,5+1	mesken	depo	96,05	21,50	116,06	185,07	75,00	7.030 TL/m²	1.301.000 TL	975.750 TL	PROJE
K2	233	35.KAT	3+1	mesken	depo	125,15	27,75	148,56	239,08	75,00	7.002 TL/m²	1.674.000 TL	1.255.500 TL	PROJE
K2	234	36-37.KAT	4,5+1	mesken	depo	234,25	48,65	281,74	439,79	75,00	7.269 TL/m²	3.197.000 TL	2.397.750 TL	PROJE
K2	235	36.KAT	5+1	mesken	depo	198,95	61,50	237,05	397,63	75,00	7.100 TL/m²	2.823.000 TL	2.117.250 TL	PROJE
K2	236	37.KAT	3,5+1	mesken	depo	158,00	82,70	189,62	365,89	75,00	6.931 TL/m²	2.536.000 TL	1.902.000 TL	PROJE
K2	237	38.KAT	5,5+1	mesken	depo	261,60	138,45	261,78	531,65	75,00	7.370 TL/m²	3.918.000 TL	2.938.500 TL	PROJE
K2	24	4.KAT	1+1	mesken		48,00	10,50	58,49	87,48	75,00	5.544 TL/m²	485.000 TL	363.750 TL	PROJE
K2	25	4.KAT	1+1	mesken		68,90	15,15	83,37	124,92	75,00	5.339 TL/m²	667.000 TL	500.250 TL	PROJE
K2	26	4.KAT	1+1	mesken		48,50	10,65	59,29	88,95	75,00	5.509 TL/m²	490.000 TL	367.500 TL	PROJE
K2	27	4.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	58,35	87,31	75,00	5.555 TL/m²	485.000 TL	363.750 TL	PROJE
K2	28	4.KAT	1+1	mesken		61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	5.494 TL/m²	589.000 TL	441.750 TL	PROJE
K2	29	4.KAT	1+1	mesken		58,20		72,52	87,45	75,00	5.546 TL/m²	485.000 TL	363.750 TL	PROJE
K2	3	1. KAT	1+1	mesken		60,95	20,45	74,65	119,81	75,00	5.008 TL/m²	600.000 TL	450.000 TL	PROJE
K2	30	5.KAT	STÜDYO	mesken		63,85	19,90	77,35	122,45	75,00	5.194 TL/m²	636.000 TL	477.000 TL	PROJE
K2	31	5.KAT	1+1	mesken		73,05	44,25	88,05	171,75	75,00	5.141 TL/m²	883.000 TL	662.250 TL	PROJE
K2	32	5.KAT	1+1	mesken		48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	5.578 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE
K2	33	5.KAT	1+1	mesken		48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	5.578 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE
K2	34	5.KAT	1+1	mesken		69,10	15,00	82,05	122,81	75,00	5.407 TL/m²	664.000 TL	498.000 TL	PROJE
K2	35	5.KAT	1+1	mesken		48,30	10,50	58,40	87,37	75,00	5.585 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE
K2	36	5.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	58,36	87,33	75,00	5.588 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE
K2	37	5.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	58,36	87,33	75,00	5.588 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE
K2	38	5.KAT	1+1	mesken		61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	5.494 TL/m²	589.000 TL	441.750 TL	PROJE
K2	39	5.KAT	1+1	mesken		58,20		72,52	87,45	75,00	5.581 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE
K2	4	2.KAT	1+1	mesken		51,60		63,83	76,97	75,00	5.522 TL/m²	425.000 TL	318.750 TL	PROJE
K2	40	6.KAT	1+1	mesken		51,65	11,00	63,83	95,28	75,00	5.310 TL/m²	506.000 TL	379.500 TL	PROJE
K2	41	6.KAT	1,5+1	mesken		60,50	25,25	72,33	128,07	75,00	5.271 TL/m²	675.000 TL	506.250 TL	PROJE
K2	42	6.KAT	1+1	mesken		48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	5.578 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KULLANMA NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	KAPALI NET ALAN (M²)	TERAS ALAN (M²)	KAPALI BRÜT ALAN (M²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	BİRİM M² DEĞERİ (TL/M2)	Taınmazın Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri (- TL)	Taınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
K2	43	6.KAT	1+1	mesken		48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	5.578 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE
K2	44	6.KAT	1+1	mesken		69,10	15,00	82,05	122,81	75,00	5.407 TL/m²	664.000 TL	498.000 TL	PROJE
K2	45	6.KAT	1+1	mesken		48,30	10,50	58,40	87,37	75,00	5.585 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE
K2	46	6.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	58,36	87,33	75,00	5.588 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE
K2	47	6.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	58,36	87,33	75,00	5.588 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE
K2	48	6.KAT	1+1	mesken		61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	5.494 TL/m²	589.000 TL	441.750 TL	PROJE
K2	49	6.KAT	1+1	mesken		58,10		72,52	87,45	75,00	5.581 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE
K2	5	2.KAT	1,5+1	mesken		60,50	24,65	72,33	122,67	75,00	6.889 TL/m²	845.000 TL	633.750 TL	PROJE
K2	50	7.KAT	1+1	mesken		51,45		63,83	76,97	75,00	5.691 TL/m²	438.000 TL	328.500 TL	PROJE
K2	51	7.KAT	1,5+1	mesken		60,55	12,20	72,33	107,06	75,00	5.557 TL/m²	595.000 TL	446.250 TL	PROJE
K2	52	7.KAT	1+1	mesken		48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	5.613 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	53	7.KAT	1+1	mesken		48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	5.613 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	54	7.KAT	1+1	mesken		69,10	15,00	83,37	124,40	75,00	5.410 TL/m²	673.000 TL	504.750 TL	PROJE
K2	55	7.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	59,29	88,45	75,00	5.608 TL/m²	496.000 TL	372.000 TL	PROJE
K2	56	7.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	58,36	87,33	75,00	5.623 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	57	7.KAT	1+1	mesken		61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	5.541 TL/m²	594.000 TL	445.500 TL	PROJE
K2	58	7.KAT	1+1	mesken		58,20		72,52	87,45	75,00	5.615 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	59	8.KAT	1+1	mesken		51,45		63,83	76,97	75,00	5.717 TL/m²	440.000 TL	330.000 TL	PROJE
K2	6	2.KAT	1+1	mesken		48,00	21,20	58,49	100,81	75,00	4.891 TL/m²	493.000 TL	369.750 TL	PROJE
K2	60	8.KAT	1,5+1	mesken		60,55	12,20	72,33	107,06	75,00	5.557 TL/m²	595.000 TL	446.250 TL	PROJE
K2	61	8.KAT	1+1	mesken		48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	5.613 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	62	8.KAT	1+1	mesken		48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	5.613 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	63	8.KAT	1+1	mesken		69,10	15,00	83,37	124,92	75,00	5.387 TL/m²	673.000 TL	504.750 TL	PROJE
K2	64	8.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	59,29	88,95	75,00	5.576 TL/m²	496.000 TL	372.000 TL	PROJE
K2	65	8.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	58,35	87,31	75,00	5.623 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	66	8.KAT	1+1	mesken		61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	5.541 TL/m²	594.000 TL	445.500 TL	PROJE
K2	67	8.KAT	1+1	mesken		58,20		72,52	87,45	75,00	5.615 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	68	9.KAT	1+1	mesken		51,45		63,83	76,97	75,00	5.756 TL/m²	443.000 TL	332.250 TL	PROJE
K2	69	9.KAT	1,5+1	mesken		60,55	12,20	72,33	107,06	75,00	5.595 TL/m²	599.000 TL	449.250 TL	PROJE
K2	7	2.KAT	1+1	mesken		48,00	21,20	58,49	100,81	75,00	4.891 TL/m²	493.000 TL	369.750 TL	PROJE
K2	70	9.KAT	1+1	mesken		48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	5.613 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	71	9.KAT	1+1	mesken		48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	5.613 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	72	9.KAT	1+1	mesken		69,10	15,00	83,37	124,92	75,00	5.387 TL/m²	673.000 TL	504.750 TL	PROJE
K2	73	9.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	59,29	88,95	75,00	5.576 TL/m²	496.000 TL	372.000 TL	PROJE
K2	74	9.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	58,35	87,31	75,00	5.623 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	75	9.KAT	1+1	mesken		61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	5.578 TL/m²	598.000 TL	448.500 TL	PROJE
K2	76	9.KAT	1+1	mesken		58,20		72,52	87,45	75,00	5.615 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	77	10.KAT	1+1	mesken		51,45		63,83	76,97	75,00	5.782 TL/m²	445.000 TL	333.750 TL	PROJE
K2	78	10.KAT	1,5+1	mesken		60,55	12,20	72,33	107,06	75,00	5.632 TL/m²	603.000 TL	452.250 TL	PROJE
K2	79	10.KAT	1+1	mesken		48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	5.613 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	8	2.KAT	1+1	mesken		68,90	30,50	83,37	144,12	75,00	5.294 TL/m²	763.000 TL	572.250 TL	PROJE
K2	80	10.KAT	1+1	mesken		48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	5.613 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	81	10.KAT	1+1	mesken		69,10	15,00	83,37	124,92	75,00	5.491 TL/m²	686.000 TL	514.500 TL	PROJE
K2	82	10.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	59,29	88,95	75,00	5.610 TL/m²	499.000 TL	374.250 TL	PROJE
K2	83	10.KAT	1+1	mesken		48,50	10,50	58,35	87,31	75,00	5.623 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	84	10.KAT	1+1	mesken		61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	5.662 TL/m²	607.000 TL	455.250 TL	PROJE
K2	85	10.KAT	1+1	mesken		58,20		72,52	87,45	75,00	5.615 TL/m²	491.000 TL	368.250 TL	PROJE
K2	86	11.KAT	1+1	mesken		51,65		63,84	76,98	75,00	5.807 TL/m²	447.000 TL	335.250 TL	PROJE
K2	87	11.KAT	1,5+1	mesken		60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	5.289 TL/m²	564.000 TL	423.000 TL	PROJE
K2	88	11.KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.717 TL/m²	501.000 TL	375.750 TL	PROJE
K2	89	11.KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.717 TL/m²	501.000 TL	375.750 TL	PROJE
K2	9	2.KAT	1+1	mesken		48,50	10,65	59,29	88,95	75,00	5.486 TL/m²	488.000 TL	366.000 TL	PROJE
K2	90	11.KAT	1+1	mesken		68,60	14,95	81,48	122,13	75,00	5.617 TL/m²	686.000 TL	514.500 TL	PROJE
K2	91	11.KAT	1+1	mesken		48,60	10,50	57,92	86,79	75,00	5.772 TL/m²	501.000 TL	375.750 TL	PROJE
K2	92	11.KAT	1+1	mesken		49,05	10,50	59,82	89,59	75,00	5.592 TL/m²	501.000 TL	375.750 TL	PROJE
K2	93	12.KAT	1+1	mesken		51,65		63,84	76,98	75,00	5.846 TL/m²	450.000 TL	337.500 TL	PROJE
K2	94	12.KAT	1,5+1	mesken		60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	5.289 TL/m²	564.000 TL	423.000 TL	PROJE
K2	95	12.KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.717 TL/m²	501.000 TL	375.750 TL	PROJE
K2	96	12.KAT	1+1	mesken		48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	5.717 TL/m²	501.000 TL	375.750 TL	PROJE
K2	97	12.KAT	1+1	mesken		68,60	15,00	81,48	122,13	75,00	5.617 TL/m²	686.000 TL	514.500 TL	PROJE
K2	98	12.KAT	2+1	mesken		81,10	38,85	96,14	175,31	75,00	5.379 TL/m²	943.000 TL	707.250 TL	PROJE

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KULLANMA NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	KAPALI NET ALAN (M²)	TERAS ALAN (M²)	KAPALI BRÜT ALAN (M²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	BİRİM M² DEĞERİ (TL/M2)	Taınmazın Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri (- TL)	Taınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
K2	99	12.KAT	2+1	mesken		77,70	18,50	91,61	138,16	75,00	5.247 TL/m²	725.000 TL	543.750 TL	PROJE
K3	12	3.KAT	1+1	mesken		58,20		72,52	87,45	100,00	6.244 TL/m²	546.000 TL	546.000 TL	BİNA
K3	128	17.KAT	2+1	mesken		78,20	21,70	92,85	150,26	100,00	5.391 TL/m²	810.000 TL	810.000 TL	BİNA
K3	141	19.KAT	1+1	mesken		48,75	10,50	58,33	87,29	100,00	6.553 TL/m²	572.000 TL	572.000 TL	BİNA
K3	16	3.KAT	1+1	mesken		68,90	15,15	83,37	124,92	100,00	5.283 TL/m²	660.000 TL	660.000 TL	BİNA
K3	179	25.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	100,00	7.444 TL/m²	571.000 TL	571.000 TL	BİNA
K3	185	26.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	100,00	7.483 TL/m²	574.000 TL	574.000 TL	BİNA
K3	191	27.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	100,00	7.483 TL/m²	574.000 TL	574.000 TL	BİNA
K3	192	28.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	100,00	7.185 TL/m²	621.000 TL	621.000 TL	BİNA
K3	197	28.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	100,00	7.562 TL/m²	580.000 TL	580.000 TL	BİNA
K3	198	29.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	100,00	7.335 TL/m²	634.000 TL	634.000 TL	BİNA
K3	20	3.KAT	1,5+1	mesken		73,15		89,93	108,44	100,00	6.206 TL/m²	673.000 TL	673.000 TL	BİNA
K3	203	29.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	100,00	7.744 TL/m²	594.000 TL	594.000 TL	BİNA
K3	204	30.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	100,00	7.381 TL/m²	638.000 TL	638.000 TL	BİNA
K3	209	30.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	100,00	7.744 TL/m²	594.000 TL	594.000 TL	BİNA
K3	21	4.KAT	1+1	mesken		58,20		72,52	87,45	100,00	6.244 TL/m²	546.000 TL	546.000 TL	BİNA
K3	210	31.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	100,00	7.381 TL/m²	638.000 TL	638.000 TL	BİNA
K3	215	31.KAT	1+1	mesken		51,35		63,61	76,70	100,00	7.770 TL/m²	596.000 TL	596.000 TL	BİNA
K3	222	33.KAT	1+1	mesken		59,35		71,68	86,43	100,00	7.405 TL/m²	640.000 TL	640.000 TL	BİNA
K3	231	35.KAT	3+1	mesken	depo	125,15	27,75	148,56	239,08	100,00	7.002 TL/m²	1.674.000 TL	1.674.000 TL	BİNA
K3	232	35.KAT	2,5+1	mesken	depo	96,05	21,50	116,06	185,07	100,00	7.030 TL/m²	1.301.000 TL	1.301.000 TL	BİNA
K3	233	35.KAT	3+1	mesken	depo	118,55	12,20	141,62	203,23	100,00	6.987 TL/m²	1.420.000 TL	1.420.000 TL	BİNA
K3	234	36.KAT	5+1	mesken	depo	198,95	61,50	237,05	397,63	100,00	7.980 TL/m²	3.173.000 TL	3.173.000 TL	BİNA
K3	235	36-37.KAT	4,5+1	mesken	depo	234,25	48,65	281,74	439,79	100,00	8.170 TL/m²	3.593.000 TL	3.593.000 TL	BİNA
K3	236	37.KAT	3,5+1	mesken	depo	158,00	82,70	189,62	365,89	100,00	7.781 TL/m²	2.847.000 TL	2.847.000 TL	BİNA
K3	28	4.KAT	2+1	mesken		88,45	65,05	104,67	218,34	100,00	5.620 TL/m²	1.227.000 TL	1.227.000 TL	BİNA
K3	30	5.KAT	1+1	mesken		58,20		72,52	87,45	100,00	6.267 TL/m²	548.000 TL	548.000 TL	BİNA
K3	35	5.KAT	1+1	mesken		69,10	15,00	82,05	122,81	100,00	5.407 TL/m²	664.000 TL	664.000 TL	BİNA
K3	38	5.KAT	1+1	mesken		73,05	44,25	88,05	171,75	100,00	5.782 TL/m²	993.000 TL	993.000 TL	BİNA
K3	39	5.KAT	STÜDYO	mesken		63,85	19,90	77,35	122,45	100,00	5.831 TL/m²	714.000 TL	714.000 TL	BİNA
K3	4	2.KAT	1+1	mesken		61,25	9,90	74,97	107,21	100,00	5.429 TL/m²	582.000 TL	582.000 TL	BİNA
K3	40	6.KAT	1+1	mesken		58,10		72,52	87,45	100,00	6.267 TL/m²	548.000 TL	548.000 TL	BİNA
K3	45	6.KAT	1+1	mesken		69,10	15,00	82,05	122,81	100,00	5.407 TL/m²	664.000 TL	664.000 TL	BİNA
K3	50	7.KAT	1+1	mesken		58,20		72,52	87,45	100,00	6.267 TL/m²	548.000 TL	548.000 TL	BİNA
K3	54	7.KAT	1+1	mesken		69,10	15,00	83,37	124,40	100,00	5.410 TL/m²	673.000 TL	673.000 TL	BİNA
K3	59	8.KAT	1+1	mesken		58,20		72,52	87,45	100,00	6.312 TL/m²	552.000 TL	552.000 TL	BİNA
K3	68	9.KAT	1+1	mesken		58,20		72,52	87,45	100,00	6.312 TL/m²	552.000 TL	552.000 TL	BİNA
K3	78	10.KAT	1+1	mesken		61,25	9,90	74,97	107,21	100,00	6.361 TL/m²	682.000 TL	682.000 TL	BİNA
K3	88	11.KAT	1+1	mesken		68,60	14,95	81,48	122,13	100,00	5.617 TL/m²	686.000 TL	686.000 TL	BİNA
K3	93	12.KAT	1+1	mesken		59,15		71,30	85,98	100,00	6.490 TL/m²	558.000 TL	558.000 TL	BİNA

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TİCARET BİRİMLERİNİN DEĞER TABLOSU

BLOK	KAT	B.BÖLÜ M NO	Tipi	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan (Net- m²)	Teras Alanı (m²)	Toplam Brüt Alanı	Brüt Alanı (Satış)	İnşaat Seviyesi	BİRİM M² DEĞERİ (TL/M²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Türü
19A	ZEMİN	40	Ticaret	223,25	0,00	241,20	241,20	100%	6.305	1.521.000	1.521.000	BİNA
19A	ZEMİN	41	Ticaret	41,45	0,00	48,05	48,05	100%	9.435	453.000	453.000	BİNA
19A	ZEMİN	42	Ticaret	38,20	0,00	44,74	44,74	100%	9.400	421.000	421.000	BİNA
19A	ZEMİN	43	Ticaret	124,65	0,00	139,67	139,67	100%	6.300	880.000	880.000	BİNA
18DK	1.-2. KAT	35	Ticaret	209,31	0,00	233,78	233,78	100%	4.500	1.052.000	1.052.000	BİNA
18DK	1.-2. KAT	36	Ticaret	68,06	0,00	79,94	79,94	100%	6.830	546.000	546.000	BİNA
18DK	1.-2. KAT	37	Ticaret	74,42	0,00	87,49	87,49	100%	6.820	597.000	597.000	BİNA
18DK	1.-2. KAT	38	Ticaret	118,84	0,00	137,07	137,07	100%	5.560	762.000	762.000	BİNA
18DK	1.-2. KAT	39	Ticaret	181,03	0,00	239,02	239,02	100%	5.770	1.379.000	1.379.000	BİNA
19C	ZEMİN-1. BODRUM	40	Ticaret	219,60	0,00	244,42	244,42	100%	4.830	1.181.000	1.181.000	BİNA
19C	-2	41	Ticaret	38,20	0,00	44,74	44,74	100%	10.500	470.000	470.000	BİNA
19C	-2	42	Ticaret	41,45	0,00	48,05	48,05	100%	13.110	630.000	630.000	BİNA
19C	-1	43	Ticaret	223,45	0,00	241,2	241,2	100%	6.300	1.520.000	1.520.000	BİNA
20DK	2. KAT	35	Ticaret	209,31	0,00	233,77	233,77	100%	3.250	760.000	760.000	BİNA
20DK	2. KAT	36	Ticaret	68,06	0,00	79,94	79,94	100%	7.355	588.000	588.000	BİNA
20DK	2. KAT	37	Ticaret	74,42	0,00	87,49	87,49	100%	6.290	550.000	550.000	BİNA
20DK	2. KAT	38	Ticaret	118,84	0,00	137,07	137,07	100%	5.255	720.000	720.000	BİNA
31FK	2. BOD. -1. BOD. - ZEM.	45	Ticaret	261,98	0,00	305,1	305,1	100%	3.990	1.217.000	1.217.000	BİNA
31FK	2. BOD. -1. BOD. - ZEM.	46	Ticaret	133,96	0,00	157,82	157,82	100%	4.205	664.000	664.000	BİNA
31FK	2. BOD. -1. BOD. - ZEM.	47	Ticaret	134,13	0,00	157,63	157,63	100%	4.195	661.000	661.000	BİNA
31FK	2. BOD. -1. BOD. - ZEM.	48	Ticaret	221,10	0,00	259,93	259,93	100%	3.990	1.037.000	1.037.000	BİNA
04 FK	2. BOD. -1. BOD. - ZEM.	45	Ticaret	221,10	0,00	259,93	259,93	100%	3.990	1.037.000	1.037.000	BİNA
04 FK	2. BOD. -1. BOD. - ZEM.	46	Ticaret	134,13	0,00	157,63	157,63	100%	4.200	662.000	662.000	BİNA
04FK	2. BOD. -1. BOD. - ZEM.	47	Ticaret	133,96	0,00	157,82	157,82	100%	4.205	664.000	664.000	BİNA
04 FK	2. BOD. -1. BOD. - ZEM.	48	Ticaret	261,98	0,00	305,1	305,1	100%	3.990	1.217.000	1.217.000	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	238	Kafe	150,10	0,00	177,35	177,35	100%	5.565	987.000	987.000	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	239	Kafe	150,45	0,00	172,18	172,18	100%	5.560	957.000	957.000	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	240	Kafe	123,05	0,00	143,59	143,59	100%	5.570	800.000	800.000	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	241	Ticaret	172,65	0,00	201,4	201,4	100%	5.565	1.121.000	1.121.000	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	242	Ticaret	121,20	0,00	140,15	140,15	100%	5.560	779.000	779.000	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	243	Ticaret	121,40	0,00	140,63	140,63	100%	5.560	782.000	782.000	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	244	Ticaret	239,25	0,00	272,42	272,42	100%	3.570	973.000	973.000	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	245	Ticaret	32,00	0,00	39,55	39,55	100%	5.575	220.000	220.000	BİNA
KULE 3	ZEMİN KAT	246	Ticaret	31,30	0,00	38,17	38,17	100%	5.555	212.000	212.000	BİNA
KULE 3	ZEMİN KAT-1. KAT	247	Ticaret	123,30	0,00	147,55	147,55	100%	22.000	3.246.000	3.246.000	BİNA
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	238	Ticaret	239,25	0,00	272,42	272,42	75%	4.095	1.116.000	837.000	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	239	Ticaret	121,40	0,00	140,63	140,63	75%	5.465	769.000	576.750	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	240	Ticaret	121,20	0,00	140,15	140,15	75%	5.770	809.000	606.750	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	241	Ticaret	172,65	0,00	201,4	201,4	75%	5.360	1.080.000	810.000	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	242	Kafe	123,05	0,00	143,59	143,59	75%	5.455	783.000	587.250	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	243	Kafe	150,45	0,00	172,18	172,18	75%	5.465	941.000	705.750	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	244	Ticaret	150,10	0,00	177,35	177,35	75%	5.670	1.006.000	754.500	PROJE
KULE 2	ZEMİN KAT-1. KAT	245	Ticaret	123,30	0,00	147,55	147,55	75%	6.305	930.000	697.500	PROJE
KULE 2	ZEMİN KAT	246	Ticaret	31,30	0,00	38,17	38,17	75%	3.135	120.000	90.000	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	247	Ticaret	32,00	0,00	39,55	39,55	75%	3.130	124.000	93.000	PROJE
KÖPRÜ	ZEMİN	01	Ticaret	56,40	29,10	96,23	96,23	100%	8.400	808.000	808.000	BİNA
KÖPRÜ	ZEMİN	02	Ticaret	83,00	29,10	125,08	125,08	100%	8.395	1.050.000	1.050.000	BİNA
TOPLAM				6.243,68	58,20	7.295,89	7.295,89			40.802.000 TL	38.882.500 TL	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyetli/ka irtifaklı yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,72-% 7,61 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak % 5,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 3	200	6.750	81.000	1.065.000	7,61%
Emsal 5	200	3.500	42.000	890.000	4,72%
Emsal 6	152	3.900	46.800	1.000.000	4,68%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 452 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 1.747.703.-TL/ay olabileceği (konut ve ticari bölümlerin toplamı) kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 20.972.433.-TL (konut ve ticari bölümlerin toplamı) olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Mevcut durum değeri ise aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE KONUT BİRİMLERİNİN DEĞER TABLOSU

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KAPALI NET ALAN (M ²)	TERAS ALAN (M ²)	KAPALI BRÜT ALAN (M ²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	Birim m ² Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kiratılmış Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Yıllık Kiratılmış Değeri (-TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
19A	35	9. ve 10. KAT	4+1 dubleks	174,20	23,50	206,71	277,24	100,00	22 TL/m ²	6.173 TL	74.080 TL	5,5%	1.346.910 TL	1.346.910 TL	BİNA
19A	5	1.KAT	3+1	107,90	89,42	127,55	264,38	100,00	20 TL/m ²	5.304 TL	63.654 TL	5,5%	1.157.340 TL	1.157.340 TL	BİNA
19A	6	2.KAT	3+1	115,40	12,65	135,08	181,99	100,00	24 TL/m ²	4.431 TL	53.167 TL	5,5%	966.670 TL	966.670 TL	BİNA
19C	3	1.KAT	3+1	107,90	89,42	127,55	265,65	100,00	20 TL/m ²	5.304 TL	63.654 TL	5,5%	1.157.340 TL	1.157.340 TL	BİNA
19C	9	2.KAT	3+1	115,40	12,65	135,08	182,86	100,00	24 TL/m ²	4.431 TL	53.167 TL	5,5%	966.670 TL	966.670 TL	BİNA
A34	10	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	25 TL/m ²	4.741 TL	56.886 TL	5,5%	1.034.290 TL	1.034.290 TL	BİNA
A34	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	25 TL/m ²	4.741 TL	56.886 TL	5,5%	1.034.290 TL	1.034.290 TL	BİNA
A34	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	25 TL/m ²	4.746 TL	56.947 TL	5,5%	1.035.400 TL	1.035.400 TL	BİNA
A34	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	25 TL/m ²	4.741 TL	56.886 TL	5,5%	1.034.290 TL	1.034.290 TL	BİNA
A34	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	25 TL/m ²	4.746 TL	56.947 TL	5,5%	1.035.400 TL	1.035.400 TL	BİNA
A35	10	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	25 TL/m ²	4.741 TL	56.886 TL	5,5%	1.034.290 TL	1.034.290 TL	BİNA
A35	12	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	25 TL/m ²	4.746 TL	56.947 TL	5,5%	1.035.400 TL	1.035.400 TL	BİNA
A35	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	25 TL/m ²	4.741 TL	56.886 TL	5,5%	1.034.290 TL	1.034.290 TL	BİNA
A35	5	2.BODRUM KAT	3+1	119,95	6,05	131,41	154,19	100,00	26 TL/m ²	3.958 TL	47.496 TL	5,5%	863.570 TL	863.570 TL	BİNA
A35	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	25 TL/m ²	4.746 TL	56.947 TL	5,5%	1.035.400 TL	1.035.400 TL	BİNA
A35	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	25 TL/m ²	4.741 TL	56.886 TL	5,5%	1.034.290 TL	1.034.290 TL	BİNA
A35	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	25 TL/m ²	4.746 TL	56.947 TL	5,5%	1.035.400 TL	1.035.400 TL	BİNA
A36	12	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	25 TL/m ²	4.741 TL	56.886 TL	5,5%	1.034.290 TL	1.034.290 TL	BİNA
A36	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	25 TL/m ²	4.741 TL	56.886 TL	5,5%	1.034.290 TL	1.034.290 TL	BİNA
A36	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	25 TL/m ²	4.746 TL	56.947 TL	5,5%	1.035.400 TL	1.035.400 TL	BİNA
A36	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	25 TL/m ²	4.741 TL	56.886 TL	5,5%	1.034.290 TL	1.034.290 TL	BİNA
A36	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	25 TL/m ²	4.746 TL	56.947 TL	5,5%	1.035.400 TL	1.035.400 TL	BİNA
A37	1	3.BODRUM KAT	4,5+1	139,90	20,65	163,29	204,60	100,00	25 TL/m ²	5.208 TL	62.495 TL	5,5%	1.136.280 TL	1.136.280 TL	BİNA
A37	10	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	25 TL/m ²	4.741 TL	56.886 TL	5,5%	1.034.290 TL	1.034.290 TL	BİNA
A37	12	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	25 TL/m ²	4.741 TL	56.886 TL	5,5%	1.034.290 TL	1.034.290 TL	BİNA
A37	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	25 TL/m ²	4.741 TL	56.886 TL	5,5%	1.034.290 TL	1.034.290 TL	BİNA
A37	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	25 TL/m ²	4.746 TL	56.947 TL	5,5%	1.035.400 TL	1.035.400 TL	BİNA
A37	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	25 TL/m ²	4.741 TL	56.886 TL	5,5%	1.034.290 TL	1.034.290 TL	BİNA
A37	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	25 TL/m ²	4.746 TL	56.947 TL	5,5%	1.035.400 TL	1.035.400 TL	BİNA
A50	10	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	26 TL/m ²	4.974 TL	59.691 TL	5,5%	1.085.290 TL	1.085.290 TL	BİNA
A50	12	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	26 TL/m ²	4.959 TL	59.508 TL	5,5%	1.081.960 TL	1.081.960 TL	BİNA
A50	3	3.BODRUM KAT	4,5+1	139,90	20,65	163,39	204,71	100,00	26 TL/m ²	5.284 TL	63.410 TL	5,5%	1.152.910 TL	1.152.910 TL	BİNA
A50	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	26 TL/m ²	4.974 TL	59.691 TL	5,5%	1.085.290 TL	1.085.290 TL	BİNA
A50	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	26 TL/m ²	4.979 TL	59.752 TL	5,5%	1.086.390 TL	1.086.390 TL	BİNA
A50	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	26 TL/m ²	4.974 TL	59.691 TL	5,5%	1.085.290 TL	1.085.290 TL	BİNA
A50	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	26 TL/m ²	4.974 TL	59.691 TL	5,5%	1.085.290 TL	1.085.290 TL	BİNA
A51	10	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	26 TL/m ²	4.974 TL	59.691 TL	5,5%	1.085.290 TL	1.085.290 TL	BİNA
A51	12	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	26 TL/m ²	4.979 TL	59.752 TL	5,5%	1.086.390 TL	1.086.390 TL	BİNA
A51	13	1.KAT	4,5+1	140,30	8,20	163,29	192,32	100,00	25 TL/m ²	4.888 TL	58.654 TL	5,5%	1.066.440 TL	1.066.440 TL	BİNA
A51	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	26 TL/m ²	4.974 TL	59.691 TL	5,5%	1.085.290 TL	1.085.290 TL	BİNA
A51	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	26 TL/m ²	4.979 TL	59.752 TL	5,5%	1.086.390 TL	1.086.390 TL	BİNA
A51	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	26 TL/m ²	4.974 TL	59.691 TL	5,5%	1.085.290 TL	1.085.290 TL	BİNA
A51	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	26 TL/m ²	4.979 TL	59.752 TL	5,5%	1.086.390 TL	1.086.390 TL	BİNA
A52	12	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	26 TL/m ²	4.979 TL	59.752 TL	5,5%	1.086.390 TL	1.086.390 TL	BİNA
A52	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	26 TL/m ²	4.974 TL	59.691 TL	5,5%	1.085.290 TL	1.085.290 TL	BİNA
A52	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	26 TL/m ²	4.979 TL	59.752 TL	5,5%	1.086.390 TL	1.086.390 TL	BİNA
A52	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	26 TL/m ²	4.974 TL	59.691 TL	5,5%	1.085.290 TL	1.085.290 TL	BİNA
A52	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	26 TL/m ²	4.979 TL	59.752 TL	5,5%	1.086.390 TL	1.086.390 TL	BİNA

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KAPALI NET ALAN (M²)	TERAS ALAN (M²)	KAPALI BRÜT ALAN (M²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	Birim m² Kira Değeri (TL/AY/m²)	Yuvartılımsız Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Yuvartılımsız Değeri (-TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
B33	10	2.BODRUM KAT	6,5+1	193,04	15,70	224,06	268,78	100,00	22 TL/m²	5.980 TL	71.763 TL	5,5%	1.304.780 TL	1.304.780 TL	BİNA
B33	11	2-1.BODRUM KAT	3,5+1 (D)	130,93	21,25	158,43	202,71	100,00	24 TL/m²	4.822 TL	57.862 TL	5,5%	1.052.030 TL	1.052.030 TL	BİNA
B33	16	ZEMİN KAT-1.KAT	3,5+1 (D)	135,05	21,25	161,77	206,41	100,00	23 TL/m²	4.690 TL	56.276 TL	5,5%	1.023.210 TL	1.023.210 TL	BİNA
B33	18	1.KAT	6,5+1	193,04	15,70	224,00	268,59	100,00	24 TL/m²	6.575 TL	78.897 TL	5,5%	1.434.480 TL	1.434.480 TL	BİNA
B33	2	5.BODRUM KAT	4,5+1	172,50	29,70	202,18	261,25	100,00	25 TL/m²	6.585 TL	79.019 TL	5,5%	1.436.700 TL	1.436.700 TL	BİNA
B33	3	4.BODRUM KAT	4,5+1	152,55	14,10	179,05	216,90	100,00	24 TL/m²	5.223 TL	62.678 TL	5,5%	1.139.600 TL	1.139.600 TL	BİNA
B33	4	4.BODRUM KAT	5,5+1	168,45	15,70	196,93	238,87	100,00	22 TL/m²	5.365 TL	64.385 TL	5,5%	1.170.640 TL	1.170.640 TL	BİNA
B33	45	10.KAT-11.KAT	3,5+2 (D)	172,25	30,28	211,12	272,23	100,00	24 TL/m²	6.458 TL	77.494 TL	5,5%	1.408.990 TL	1.408.990 TL	BİNA
B33	5	4.BODRUM KAT	4+1	129,13	5,62	155,15	179,50	100,00	25 TL/m²	4.507 TL	54.081 TL	5,5%	983.300 TL	983.300 TL	BİNA
B33	6	3.BODRUM KAT	5,5+1	159,80	15,70	187,55	228,40	100,00	24 TL/m²	5.396 TL	64.751 TL	5,5%	1.177.300 TL	1.177.300 TL	BİNA
B33	7	3.BODRUM KAT	5,5+1	168,45	15,70	196,90	238,76	100,00	22 TL/m²	5.360 TL	64.324 TL	5,5%	1.169.540 TL	1.169.540 TL	BİNA
B33	9	2.BODRUM KAT	5,5+1	159,80	15,70	187,54	228,31	100,00	24 TL/m²	5.406 TL	64.873 TL	5,5%	1.179.510 TL	1.179.510 TL	BİNA
B38	1	2.BODRUM KAT	2+1	79,00		94,54	108,08	100,00	24 TL/m²	2.591 TL	31.095 TL	5,5%	565.370 TL	565.370 TL	BİNA
B49	1	2.BODRUM KAT	1+1	54,55		66,97	76,56	100,00	29 TL/m²	2.251 TL	27.010 TL	5,5%	491.090 TL	491.090 TL	BİNA
B49	6	1.BODRUM KAT	1+1	55,30		66,97	76,56	100,00	29 TL/m²	2.251 TL	27.010 TL	5,5%	491.090 TL	491.090 TL	BİNA
B53	1	5.BODRUM KAT	4,5+1	172,50	29,70	202,18	261,25	100,00	25 TL/m²	6.580 TL	78.958 TL	5,5%	1.435.590 TL	1.435.590 TL	BİNA
B53	10	2.BODRUM KAT	5,5+1	159,80	15,70	187,54	228,31	100,00	29 TL/m²	6.519 TL	78.226 TL	5,5%	1.422.290 TL	1.422.290 TL	BİNA
B53	11	2-1.BODRUM KAT	3,5+1 (D)	130,93	21,25	158,43	202,71	100,00	28 TL/m²	5.747 TL	68.958 TL	5,5%	1.253.790 TL	1.253.790 TL	BİNA
B53	12	1.BODRUM KAT	6,5+1	193,04	15,70	224,05	268,70	100,00	23 TL/m²	6.077 TL	72.921 TL	5,5%	1.325.840 TL	1.325.840 TL	BİNA
B53	13	1.BODRUM KAT	5,5+1	159,80	15,70	187,50	228,20	100,00	24 TL/m²	5.401 TL	64.812 TL	5,5%	1.178.400 TL	1.178.400 TL	BİNA
B53	16	ZEMİN KAT-1.KAT	3,5+1 (D)	135,05	21,25	161,77	206,41	100,00	23 TL/m²	4.690 TL	56.276 TL	5,5%	1.023.210 TL	1.023.210 TL	BİNA
B53	3	4.BODRUM KAT	5,5+1	168,45	15,70	196,93	238,87	100,00	27 TL/m²	6.402 TL	76.824 TL	5,5%	1.396.790 TL	1.396.790 TL	BİNA
B53	4	4.BODRUM KAT	4,5+1	152,55	14,10	179,05	216,90	100,00	28 TL/m²	6.073 TL	72.879 TL	5,5%	1.325.080 TL	1.325.080 TL	BİNA
B53	45	10.KAT-11.KAT	3,5+2 (D)	172,25	30,28	211,12	272,23	100,00	24 TL/m²	6.458 TL	77.494 TL	5,5%	1.408.990 TL	1.408.990 TL	BİNA
B53	5	4.BODRUM KAT	4+1	129,13	5,62	155,15	179,50	100,00	32 TL/m²	5.818 TL	69.812 TL	5,5%	1.269.310 TL	1.269.310 TL	BİNA
B53	6	3.BODRUM KAT	5,5+1	168,45	15,70	196,90	238,76	100,00	27 TL/m²	6.473 TL	77.677 TL	5,5%	1.412.310 TL	1.412.310 TL	BİNA
B53	7	3.BODRUM KAT	5,5+1	159,80	15,70	187,55	228,40	100,00	29 TL/m²	6.519 TL	78.226 TL	5,5%	1.422.290 TL	1.422.290 TL	BİNA
B53	8	3.BODRUM KAT	4+1	129,13	5,62	154,63	178,92	100,00	32 TL/m²	5.670 TL	68.044 TL	5,5%	1.237.160 TL	1.237.160 TL	BİNA
B53	9	2.BODRUM KAT	6,5+1	193,04	15,70	224,06	268,78	100,00	27 TL/m²	7.276 TL	87.311 TL	5,5%	1.587.470 TL	1.587.470 TL	BİNA
C42	3	1.KAT	4,5+1	155,66	9,65	180,40	206,05	100,00	25 TL/m²	5.233 TL	62.800 TL	5,5%	1.141.820 TL	1.141.820 TL	BİNA
C45	4	1.KAT	4,5+1	155,66	9,65	180,40	206,05	100,00	25 TL/m²	5.233 TL	62.800 TL	5,5%	1.141.820 TL	1.141.820 TL	BİNA
C45	9		4,5+1	157,87	9,90	182,56	209,15	100,00	25 TL/m²	5.259 TL	63.105 TL	5,5%	1.147.360 TL	1.147.360 TL	BİNA
C46	4	1.KAT	4,5+1	155,66	9,65	180,40	206,05	100,00	25 TL/m²	5.233 TL	62.800 TL	5,5%	1.141.820 TL	1.141.820 TL	BİNA
D13	37	12. ve 13. KAT	4,5+1 dubleks	158,97	57,80	187,88	309,09	100,00	25 TL/m²	7.835 TL	94.017 TL	5,5%	1.709.410 TL	1.709.410 TL	BİNA
D21	1	ZEMİN KAT	1+1	63,85	-	76,52	89,70	100,00	27 TL/m²	2.408 TL	28.900 TL	5,5%	525.460 TL	525.460 TL	BİNA
D21	2	ZEMİN KAT	1+1	63,85	-	76,52	89,70	100,00	27 TL/m²	2.408 TL	28.900 TL	5,5%	525.460 TL	525.460 TL	BİNA
D21	3	1.KAT	1+1	63,85	-	76,16	89,27	100,00	27 TL/m²	2.403 TL	28.839 TL	5,5%	524.350 TL	524.350 TL	BİNA
D21	4	1.KAT	1+1	63,85	-	76,16	89,27	100,00	27 TL/m²	2.403 TL	28.839 TL	5,5%	524.350 TL	524.350 TL	BİNA
D22	1	ZEMİN KAT	1+1	63,85	-	76,52	89,70	100,00	27 TL/m²	2.429 TL	29.144 TL	5,5%	529.890 TL	529.890 TL	BİNA
D22	2	ZEMİN KAT	1+1	63,85	-	76,52	89,70	100,00	27 TL/m²	2.429 TL	29.144 TL	5,5%	529.890 TL	529.890 TL	BİNA
D22	3	1.KAT	1+1	63,85	-	76,16	89,27	100,00	27 TL/m²	2.429 TL	29.144 TL	5,5%	529.890 TL	529.890 TL	BİNA
D22	4	1.KAT	1+1	63,85	-	76,16	89,27	100,00	27 TL/m²	2.429 TL	29.144 TL	5,5%	529.890 TL	529.890 TL	BİNA
D24	1	ZEMİN KAT	1+1	63,85	-	76,52	89,70	100,00	27 TL/m²	2.408 TL	28.900 TL	5,5%	525.460 TL	525.460 TL	BİNA
D24	2	ZEMİN KAT	1+1	63,85	-	76,52	89,70	100,00	27 TL/m²	2.408 TL	28.900 TL	5,5%	525.460 TL	525.460 TL	BİNA
D24	3	1.KAT	1+1	63,85	-	76,16	89,27	100,00	27 TL/m²	2.408 TL	28.900 TL	5,5%	525.460 TL	525.460 TL	BİNA
D24	4	1.KAT	1+1	63,85	-	76,16	89,27	100,00	27 TL/m²	2.408 TL	28.900 TL	5,5%	525.460 TL	525.460 TL	BİNA
DK18	1	ZEMİN KAT	1+1	57,26	-	67,82	74,15	100,00	21 TL/m²	1.524 TL	18.291 TL	5,5%	332.570 TL	332.570 TL	BİNA
DK18	2	ZEMİN KAT	1+1	62,07	-	74,30	81,23	100,00	21 TL/m²	1.667 TL	19.999 TL	5,5%	363.610 TL	363.610 TL	BİNA
DK18	30	12.KAT	2+1	79,09	-	92,92	101,59	100,00	29 TL/m²	2.896 TL	34.754 TL	5,5%	631.880 TL	631.880 TL	BİNA
DK18	4	1.KAT	1+1	62,14	-	73,48	80,33	100,00	21 TL/m²	1.667 TL	19.999 TL	5,5%	363.610 TL	363.610 TL	BİNA
DK18	5	4.KAT	3+1	107,90	75,50	127,37	229,29	100,00	18 TL/m²	4.127 TL	49.527 TL	5,5%	900.500 TL	900.500 TL	BİNA
DK20	1	ZEMİN KAT	1+1	62,07	-	74,30	89,17	100,00	26 TL/m²	2.276 TL	27.315 TL	5,5%	496.640 TL	496.640 TL	BİNA
DK20	2	ZEMİN KAT	1+1	57,26	-	67,82	81,39	100,00	26 TL/m²	2.083 TL	24.998 TL	5,5%	454.510 TL	454.510 TL	BİNA
DK20	3	1.KAT	1+1	62,14	-	73,48	88,19	100,00	26 TL/m²	2.286 TL	27.437 TL	5,5%	498.850 TL	498.850 TL	BİNA
DK20	7	4.KAT	3+1	107,90	75,50	127,37	251,70	100,00	21 TL/m²	5.254 TL	63.044 TL	5,5%	1.146.260 TL	1.146.260 TL	BİNA
EB28	64	10. VE 11. KAT	3+1 dubleks	151,96	24,75	188,28	262,08	100,00	25 TL/m²	6.646 TL	79.750 TL	5,5%	1.450.000 TL	1.450.000 TL	BİNA
EB28	65	10. VE 11. KAT	2+1 dubleks	98,73	-	116,65	141,36	100,00	26 TL/m²	3.607 TL	43.289 TL	5,5%	787.080 TL	787.080 TL	BİNA
EB30	66	10. VE 11. KAT	3+1 dubleks	151,96	24,73	188,28	262,06	100,00	25 TL/m²	6.646 TL	79.750 TL	5,5%	1.450.000 TL	1.450.000 TL	BİNA
EC29	64	10. VE 11. KAT	3+1 dubleks	152,23	24,75	188,22	262,77	100,00	25 TL/m²	6.676 TL	80.116 TL	5,5%	1.456.650 TL	1.456.650 TL	BİNA
EC29	65	10. VE 11. KAT	3+1 dubleks	152,23	24,75	187,58	262,00	100,00	25 TL/m²	6.671 TL	80.055 TL	5,5%	1.455.550 TL	1.455.550 TL	BİNA
F15	1	ZEMİN KAT	1+1	69,84	9,00	86,18	114,19	100,00	23 TL/m²	2.586 TL	31.034 TL	5,5%	564.260 TL	564.260 TL	BİNA

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KAPALI NET ALAN (M²)	TERAS ALAN (M²)	KAPALI BRÜT ALAN (M²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	Birim m² Kira Değeri (TL/AY/m²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri (-TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
F15	2	ZEMİN KAT	1+1	71,04	9,00	86,56	114,64	100,00	23 TL/m²	2.586 TL	31.034 TL	5,5%	564.260 TL	564.260 TL	BİNA
F15	58	15.KAT	3+1 (loft)	113,65	58,10	131,97	234,62	100,00	23 TL/m²	5.355 TL	64.264 TL	5,5%	1.168.430 TL	1.168.430 TL	BİNA
F17	1	ZEMİN KAT	1+1	69,84	8,45	86,18	114,50	100,00	22 TL/m²	2.520 TL	30.242 TL	5,5%	549.850 TL	549.850 TL	BİNA
F17	2	ZEMİN KAT	1+1	71,18	8,45	86,56	114,94	100,00	22 TL/m²	2.510 TL	30.120 TL	5,5%	547.630 TL	547.630 TL	BİNA
F17	58	15.KAT	3+1 (loft)	113,65	58,45	131,97	234,97	100,00	23 TL/m²	5.355 TL	64.264 TL	5,5%	1.168.430 TL	1.168.430 TL	BİNA
F23	1	ZEMİN KAT	1+1	69,84	8,45	86,18	114,26	100,00	23 TL/m²	2.652 TL	31.827 TL	5,5%	578.670 TL	578.670 TL	BİNA
F23	2	ZEMİN KAT	1+1	71,04	8,45	86,56	114,71	100,00	23 TL/m²	2.652 TL	31.827 TL	5,5%	578.670 TL	578.670 TL	BİNA
F23	3	1.KAT	1+1	69,84	8,45	85,96	114,00	100,00	24 TL/m²	2.693 TL	32.315 TL	5,5%	587.540 TL	587.540 TL	BİNA
FK31	1	1.KAT	3,5+1	120,36	65,55	141,31	256,42	100,00	22 TL/m²	5.589 TL	67.068 TL	5,5%	1.219.420 TL	1.219.420 TL	BİNA
FK31	17	5.KAT	3,5+1	120,36	4,55	141,35	175,37	100,00	22 TL/m²	3.831 TL	45.972 TL	5,5%	835.860 TL	835.860 TL	BİNA
FK31	21	6.KAT	3,5+1	120,36	4,55	141,35	175,37	100,00	22 TL/m²	3.831 TL	45.972 TL	5,5%	835.860 TL	835.860 TL	BİNA
FK31	33	9.KAT	3,5+1	120,36	4,55	141,35	175,37	100,00	22 TL/m²	3.862 TL	46.338 TL	5,5%	842.510 TL	842.510 TL	BİNA
FK31	37	10.KAT	3,5+1	120,36	4,55	141,35	175,37	100,00	22 TL/m²	3.862 TL	46.338 TL	5,5%	842.510 TL	842.510 TL	BİNA
FK31	4	1.KAT	3+1	100,32	34,70	119,37	189,52	100,00	22 TL/m²	4.141 TL	49.691 TL	5,5%	903.480 TL	903.480 TL	BİNA
FK31	42	11.VE 12.KAT	3+1 duplex	140,94	9,60	166,77	212,37	100,00	26 TL/m²	5.437 TL	65.239 TL	5,5%	1.186.160 TL	1.186.160 TL	BİNA
FK31	43	11.VE 12.KAT	3+1 duplex	141,41	9,60	166,35	212,15	100,00	26 TL/m²	5.442 TL	65.300 TL	5,5%	1.187.270 TL	1.187.270 TL	BİNA
FK31	5	2.KAT	3,5+1	120,36	4,55	141,35	175,37	100,00	22 TL/m²	3.821 TL	45.850 TL	5,5%	833.640 TL	833.640 TL	BİNA
G25	2	ZEMİN KAT	1+1	58,40	-	71,22	86,24	100,00	25 TL/m²	2.139 TL	25.669 TL	5,5%	466.710 TL	466.710 TL	BİNA
G25	8	2.KAT	2,5+1	88,27	29,80	105,92	164,71	100,00	25 TL/m²	4.116 TL	49.387 TL	5,5%	897.940 TL	897.940 TL	BİNA
G5	4	ZEMİN KAT	2,5+1	88,27	31,05	106,63	164,79	100,00	25 TL/m²	4.100 TL	49.204 TL	5,5%	894.610 TL	894.610 TL	BİNA
K2	1	1. KAT	1+1	49,45	21,45	60,33	103,92	75,00	25 TL/m²	2.591 TL	31.095 TL	5,5%	565.370 TL	424.028 TL	PROJE
K2	10	2.KAT	1+1	48,50	10,50	58,35	87,31	75,00	25 TL/m²	2.175 TL	26.096 TL	5,5%	474.470 TL	355.853 TL	PROJE
K2	100	12.KAT	1+1	59,15		71,30	85,98	75,00	28 TL/m²	2.439 TL	29.266 TL	5,5%	532.110 TL	399.083 TL	PROJE
K2	101	13.KAT	1+1	51,65		63,84	76,98	75,00	29 TL/m²	2.236 TL	26.827 TL	5,5%	487.770 TL	365.828 TL	PROJE
K2	102	13.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	28 TL/m²	2.988 TL	35.851 TL	5,5%	651.840 TL	488.880 TL	PROJE
K2	103	13.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	29 TL/m²	2.540 TL	30.486 TL	5,5%	554.280 TL	415.710 TL	PROJE
K2	104	13.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	29 TL/m²	2.540 TL	30.486 TL	5,5%	554.280 TL	415.710 TL	PROJE
K2	105	13.KAT	1+1	68,60	15,00	81,48	122,13	75,00	29 TL/m²	3.552 TL	42.619 TL	5,5%	774.890 TL	581.168 TL	PROJE
K2	106	13.KAT	1+1	49,10	36,75	59,27	126,44	75,00	28 TL/m²	3.501 TL	42.009 TL	5,5%	763.800 TL	572.850 TL	PROJE
K2	107	13.KAT	1+1	54,70	14,10	64,66	100,75	75,00	28 TL/m²	2.820 TL	33.839 TL	5,5%	615.250 TL	461.438 TL	PROJE
K2	108	13.KAT	1+1	59,15		71,30	85,98	75,00	28 TL/m²	2.439 TL	29.266 TL	5,5%	532.110 TL	399.083 TL	PROJE
K2	109	14.KAT	1+1	51,65		63,84	76,98	75,00	29 TL/m²	2.236 TL	26.827 TL	5,5%	487.770 TL	365.828 TL	PROJE
K2	11	2.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	28 TL/m²	2.957 TL	35.485 TL	5,5%	645.180 TL	483.885 TL	PROJE
K2	110	14.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	28 TL/m²	2.988 TL	35.851 TL	5,5%	651.840 TL	488.880 TL	PROJE
K2	111	14.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	29 TL/m²	2.540 TL	30.486 TL	5,5%	554.280 TL	415.710 TL	PROJE
K2	112	14.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	29 TL/m²	2.540 TL	30.486 TL	5,5%	554.280 TL	415.710 TL	PROJE
K2	113	14.KAT	2,5+1	98,20	39,65	117,49	203,37	75,00	26 TL/m²	5.310 TL	63.715 TL	5,5%	1.158.450 TL	868.838 TL	PROJE
K2	114	14.KAT	3,5+1	102,90	17,15	123,28	174,84	75,00	26 TL/m²	4.573 TL	54.874 TL	5,5%	997.710 TL	748.283 TL	PROJE
K2	115	15.KAT	1+1	51,65		63,84	76,98	75,00	29 TL/m²	2.261 TL	27.132 TL	5,5%	493.310 TL	369.983 TL	PROJE
K2	116	15.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	28 TL/m²	2.988 TL	35.851 TL	5,5%	651.840 TL	488.880 TL	PROJE
K2	117	15.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	30 TL/m²	2.591 TL	31.095 TL	5,5%	565.370 TL	424.028 TL	PROJE
K2	118	15.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	30 TL/m²	2.591 TL	31.095 TL	5,5%	565.370 TL	424.028 TL	PROJE
K2	119	15.KAT	2+1	83,90	33,40	100,75	174,33	75,00	27 TL/m²	4.624 TL	55.484 TL	5,5%	1.008.790 TL	756.593 TL	PROJE
K2	12	3.KAT	1,5+1	73,15		89,93	108,44	75,00	27 TL/m²	2.947 TL	35.363 TL	5,5%	642.970 TL	482.228 TL	PROJE
K2	120	15.KAT	2+1	79,95	12,40	96,08	135,76	75,00	32 TL/m²	4.283 TL	51.399 TL	5,5%	934.520 TL	700.890 TL	PROJE
K2	121	16.KAT	1+1	51,65		63,84	76,98	75,00	30 TL/m²	2.286 TL	27.437 TL	5,5%	498.850 TL	374.138 TL	PROJE
K2	122	16.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	29 TL/m²	3.099 TL	37.192 TL	5,5%	676.220 TL	507.165 TL	PROJE
K2	123	16.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	30 TL/m²	2.647 TL	31.766 TL	5,5%	577.560 TL	433.170 TL	PROJE
K2	124	16.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	30 TL/m²	2.647 TL	31.766 TL	5,5%	577.560 TL	433.170 TL	PROJE
K2	125	16.KAT	1+1	69,30	30,95	81,72	147,21	75,00	28 TL/m²	4.156 TL	49.874 TL	5,5%	906.810 TL	680.108 TL	PROJE
K2	126	16.KAT	2+1	67,30	15,35	83,13	124,79	75,00	29 TL/m²	3.557 TL	42.680 TL	5,5%	776.000 TL	582.000 TL	PROJE
K2	127	17.KAT	1+1	51,65		63,84	76,98	75,00	30 TL/m²	2.312 TL	27.742 TL	5,5%	504.400 TL	378.300 TL	PROJE
K2	128	17.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	29 TL/m²	3.099 TL	37.192 TL	5,5%	676.220 TL	507.165 TL	PROJE
K2	129	17.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	30 TL/m²	2.647 TL	31.766 TL	5,5%	577.560 TL	433.170 TL	PROJE
K2	13	3.KAT	2+1	88,45	17,50	104,67	154,30	75,00	28 TL/m²	4.309 TL	51.703 TL	5,5%	940.060 TL	705.045 TL	PROJE
K2	130	17.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	30 TL/m²	2.647 TL	31.766 TL	5,5%	577.560 TL	433.170 TL	PROJE
K2	131	17.KAT	2+1	78,20	21,70	92,85	150,26	75,00	29 TL/m²	4.283 TL	51.399 TL	5,5%	934.520 TL	700.890 TL	PROJE
K2	132	17.KAT	1+1	59,35	3,75	71,68	94,55	75,00	30 TL/m²	2.830 TL	33.961 TL	5,5%	617.470 TL	463.103 TL	PROJE
K2	133	18.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	30 TL/m²	2.322 TL	27.864 TL	5,5%	506.610 TL	379.958 TL	PROJE
K2	134	18.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	29 TL/m²	3.104 TL	37.253 TL	5,5%	677.330 TL	507.998 TL	PROJE
K2	135	18.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	30 TL/m²	2.642 TL	31.705 TL	5,5%	576.450 TL	432.338 TL	PROJE
K2	136	18.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	31 TL/m²	2.667 TL	32.010 TL	5,5%	582.000 TL	436.500 TL	PROJE

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KAPALI NET ALAN (M²)	TERAS ALAN (M²)	KAPALI BRÜT ALAN (M²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	Birim m² Kira Değeri (TL/AY/m²)	Yuvartılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taahhüdün Tamamlanması Durumundaki Yuvartılmış Değeri (-TL)	Taahhüdün Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
K2	137	18.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	29 TL/m²	3.999 TL	47.984 TL	5,5%	872.440 TL	654.330 TL	PROJE
K2	138	19.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	30 TL/m²	2.322 TL	27.864 TL	5,5%	506.610 TL	379.958 TL	PROJE
K2	139	19.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	30 TL/m²	3.216 TL	38.595 TL	5,5%	701.720 TL	526.290 TL	PROJE
K2	14	3.KAT	1+1	48,00	10,50	58,49	87,48	75,00	28 TL/m²	2.439 TL	29.266 TL	5,5%	532.110 TL	399.083 TL	PROJE
K2	140	19.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	31 TL/m²	2.678 TL	32.132 TL	5,5%	584.210 TL	438.158 TL	PROJE
K2	141	19.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	31 TL/m²	2.678 TL	32.132 TL	5,5%	584.210 TL	438.158 TL	PROJE
K2	142	19.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	30 TL/m²	4.146 TL	49.752 TL	5,5%	904.590 TL	678.443 TL	PROJE
K2	143	19.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	30 TL/m²	2.576 TL	30.912 TL	5,5%	562.040 TL	421.530 TL	PROJE
K2	144	20.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	30 TL/m²	2.337 TL	28.047 TL	5,5%	509.940 TL	382.455 TL	PROJE
K2	145	20.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	30 TL/m²	3.216 TL	38.595 TL	5,5%	701.720 TL	526.290 TL	PROJE
K2	146	20.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	31 TL/m²	2.693 TL	32.315 TL	5,5%	587.540 TL	440.655 TL	PROJE
K2	147	20.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	31 TL/m²	2.678 TL	32.132 TL	5,5%	584.210 TL	438.158 TL	PROJE
K2	148	20.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	29 TL/m²	4.014 TL	48.167 TL	5,5%	875.770 TL	656.828 TL	PROJE
K2	149	20.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	31 TL/m²	2.678 TL	32.132 TL	5,5%	584.210 TL	438.158 TL	PROJE
K2	15	3.KAT	1+1	48,00	10,50	58,49	87,48	75,00	28 TL/m²	2.439 TL	29.266 TL	5,5%	532.110 TL	399.083 TL	PROJE
K2	150	21.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	31 TL/m²	2.352 TL	28.230 TL	5,5%	513.270 TL	384.953 TL	PROJE
K2	151	21.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	30 TL/m²	3.216 TL	38.595 TL	5,5%	701.720 TL	526.290 TL	PROJE
K2	152	21.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	31 TL/m²	2.693 TL	32.315 TL	5,5%	587.540 TL	440.655 TL	PROJE
K2	153	21.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	31 TL/m²	2.693 TL	32.315 TL	5,5%	587.540 TL	440.655 TL	PROJE
K2	154	21.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	30 TL/m²	4.146 TL	49.752 TL	5,5%	904.590 TL	678.443 TL	PROJE
K2	155	21.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	31 TL/m²	2.693 TL	32.315 TL	5,5%	587.540 TL	440.655 TL	PROJE
K2	156	22.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	31 TL/m²	2.368 TL	28.413 TL	5,5%	516.590 TL	387.443 TL	PROJE
K2	157	22.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	31 TL/m²	3.333 TL	39.997 TL	5,5%	727.220 TL	545.415 TL	PROJE
K2	158	22.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	32 TL/m²	2.789 TL	33.473 TL	5,5%	608.600 TL	456.450 TL	PROJE
K2	159	22.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	32 TL/m²	2.789 TL	33.473 TL	5,5%	608.600 TL	456.450 TL	PROJE
K2	16	3.KAT	1+1	68,90	15,15	83,37	124,92	75,00	27 TL/m²	3.353 TL	40.241 TL	5,5%	731.650 TL	548.738 TL	PROJE
K2	160	22.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	32 TL/m²	4.298 TL	51.582 TL	5,5%	937.850 TL	703.388 TL	PROJE
K2	161	22.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	31 TL/m²	2.708 TL	32.498 TL	5,5%	590.870 TL	443.153 TL	PROJE
K2	162	23.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	31 TL/m²	2.383 TL	28.595 TL	5,5%	519.920 TL	389.940 TL	PROJE
K2	163	23.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	31 TL/m²	3.333 TL	39.997 TL	5,5%	727.220 TL	545.415 TL	PROJE
K2	164	23.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	32 TL/m²	2.789 TL	33.473 TL	5,5%	608.600 TL	456.450 TL	PROJE
K2	165	23.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	32 TL/m²	2.789 TL	33.473 TL	5,5%	608.600 TL	456.450 TL	PROJE
K2	166	23.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	32 TL/m²	4.298 TL	51.582 TL	5,5%	937.850 TL	703.388 TL	PROJE
K2	167	23.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	32 TL/m²	2.728 TL	32.741 TL	5,5%	595.300 TL	446.475 TL	PROJE
K2	168	24.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	33 TL/m²	2.500 TL	29.998 TL	5,5%	545.410 TL	409.058 TL	PROJE
K2	169	24.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	31 TL/m²	3.333 TL	39.997 TL	5,5%	727.220 TL	545.415 TL	PROJE
K2	17	3.KAT	1+1	48,50	10,65	59,29	88,95	75,00	28 TL/m²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE
K2	170	24.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	32 TL/m²	2.789 TL	33.473 TL	5,5%	608.600 TL	456.450 TL	PROJE
K2	171	24.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	32 TL/m²	2.789 TL	33.473 TL	5,5%	608.600 TL	456.450 TL	PROJE
K2	172	24.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	32 TL/m²	4.298 TL	51.582 TL	5,5%	937.850 TL	703.388 TL	PROJE
K2	173	24.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	32 TL/m²	2.728 TL	32.741 TL	5,5%	595.300 TL	446.475 TL	PROJE
K2	174	25.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	33 TL/m²	2.500 TL	29.998 TL	5,5%	545.410 TL	409.058 TL	PROJE
K2	175	25.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	32 TL/m²	3.450 TL	41.399 TL	5,5%	752.720 TL	564.540 TL	PROJE
K2	176	25.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	33 TL/m²	2.886 TL	34.632 TL	5,5%	629.660 TL	472.245 TL	PROJE
K2	177	25.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	33 TL/m²	2.886 TL	34.632 TL	5,5%	629.660 TL	472.245 TL	PROJE
K2	178	25.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	33 TL/m²	4.451 TL	53.411 TL	5,5%	971.100 TL	728.325 TL	PROJE
K2	179	25.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	32 TL/m²	2.728 TL	32.741 TL	5,5%	595.300 TL	446.475 TL	PROJE
K2	18	3.KAT	1+1	48,50	10,50	58,35	87,31	75,00	25 TL/m²	2.210 TL	26.522 TL	5,5%	482.230 TL	361.673 TL	PROJE
K2	180	26.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	33 TL/m²	2.515 TL	30.181 TL	5,5%	548.740 TL	411.555 TL	PROJE
K2	181	26.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	32 TL/m²	3.450 TL	41.399 TL	5,5%	752.720 TL	564.540 TL	PROJE
K2	182	26.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	33 TL/m²	2.886 TL	34.632 TL	5,5%	629.660 TL	472.245 TL	PROJE
K2	183	26.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	33 TL/m²	2.886 TL	34.632 TL	5,5%	629.660 TL	472.245 TL	PROJE
K2	184	26.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	33 TL/m²	4.451 TL	53.411 TL	5,5%	971.100 TL	728.325 TL	PROJE
K2	185	26.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	32 TL/m²	2.805 TL	33.656 TL	5,5%	611.930 TL	458.948 TL	PROJE
K2	186	27.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	33 TL/m²	2.525 TL	30.303 TL	5,5%	550.960 TL	413.220 TL	PROJE
K2	187	27.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	32 TL/m²	3.450 TL	41.399 TL	5,5%	752.720 TL	564.540 TL	PROJE
K2	188	27.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	33 TL/m²	2.886 TL	34.632 TL	5,5%	629.660 TL	472.245 TL	PROJE
K2	189	27.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	33 TL/m²	2.886 TL	34.632 TL	5,5%	629.660 TL	472.245 TL	PROJE
K2	19	3.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	28 TL/m²	2.957 TL	35.485 TL	5,5%	645.180 TL	483.885 TL	PROJE
K2	190	27.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	33 TL/m²	4.451 TL	53.411 TL	5,5%	971.100 TL	728.325 TL	PROJE
K2	191	27.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	32 TL/m²	2.805 TL	33.656 TL	5,5%	611.930 TL	458.948 TL	PROJE
K2	192	28.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	33 TL/m²	2.540 TL	30.486 TL	5,5%	554.280 TL	415.710 TL	PROJE
K2	193	28.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	33 TL/m²	3.562 TL	42.741 TL	5,5%	777.100 TL	582.825 TL	PROJE
K2	194	28.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	34 TL/m²	2.983 TL	35.790 TL	5,5%	650.730 TL	488.048 TL	PROJE
K2	195	28.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	34 TL/m²	2.983 TL	35.790 TL	5,5%	650.730 TL	488.048 TL	PROJE
K2	196	28.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	34 TL/m²	4.593 TL	55.118 TL	5,5%	1.002.140 TL	751.605 TL	PROJE
K2	197	28.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	32 TL/m²	2.805 TL	33.656 TL	5,5%	611.930 TL	458.948 TL	PROJE
K2	198	29.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	33 TL/m²	2.556 TL	30.668 TL	5,5%	557.610 TL	418.208 TL	PROJE
K2	199	29.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	33 TL/m²	3.562 TL	42.741 TL	5,5%	777.100 TL	582.825 TL	PROJE
K2	2	1. KAT	1+1	48,75	21,25	58,35	100,64	75,00	25 TL/m²	2.490 TL	29.876 TL	5,5%	543.200 TL	407.400 TL	PROJE
K2	20	3.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	75,00	28 TL/m²	2.464 TL	29.571 TL	5,5%	537.650 TL	403.238 TL	PROJE
K2	200	29.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	34 TL/m²	2.983 TL	35.790 TL	5,5%	650.730 TL	488.048 TL	PROJE

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KAPALI NET ALAN (M ²)	TERAS ALAN (M ²)	KAPALI BRÜT ALAN (M ²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	Birim m ² Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvartatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taınmazın Tamamlanması Durumundaki Yuvartatılmış Değeri (-TL)	Taınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
K2	201	29.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	34 TL/m ²	2.983 TL	35.790 TL	5,5%	650.730 TL	488.048 TL	PROJE
K2	202	29.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	34 TL/m ²	4.593 TL	55.118 TL	5,5%	1.002.140 TL	751.605 TL	PROJE
K2	203	29.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	33 TL/m ²	2.820 TL	33.839 TL	5,5%	615.250 TL	461.438 TL	PROJE
K2	204	30.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	35 TL/m ²	2.683 TL	32.193 TL	5,5%	585.320 TL	438.990 TL	PROJE
K2	205	30.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	33 TL/m ²	3.562 TL	42.741 TL	5,5%	777.100 TL	582.825 TL	PROJE
K2	206	30.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	34 TL/m ²	2.983 TL	35.790 TL	5,5%	650.730 TL	488.048 TL	PROJE
K2	207	30.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	34 TL/m ²	2.983 TL	35.790 TL	5,5%	650.730 TL	488.048 TL	PROJE
K2	208	30.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	34 TL/m ²	4.593 TL	55.118 TL	5,5%	1.002.140 TL	751.605 TL	PROJE
K2	209	30.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	33 TL/m ²	2.866 TL	34.388 TL	5,5%	625.230 TL	468.923 TL	PROJE
K2	21	4.KAT	1,5+1	73,15	42,20	89,93	166,26	75,00	26 TL/m ²	4.273 TL	51.277 TL	5,5%	932.300 TL	699.225 TL	PROJE
K2	210	31.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	35 TL/m ²	2.683 TL	32.193 TL	5,5%	585.320 TL	438.990 TL	PROJE
K2	211	31.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	37 TL/m ²	3.912 TL	46.948 TL	5,5%	853.600 TL	640.200 TL	PROJE
K2	212	31.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	37 TL/m ²	3.272 TL	39.265 TL	5,5%	713.920 TL	535.440 TL	PROJE
K2	213	31.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	37 TL/m ²	3.272 TL	39.265 TL	5,5%	713.920 TL	535.440 TL	PROJE
K2	214	31.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	37 TL/m ²	5.045 TL	60.544 TL	5,5%	1.100.810 TL	825.608 TL	PROJE
K2	215	31.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	33 TL/m ²	2.866 TL	34.388 TL	5,5%	625.230 TL	468.923 TL	PROJE
K2	216	32.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	36 TL/m ²	2.774 TL	33.290 TL	5,5%	605.280 TL	453.960 TL	PROJE
K2	217	32.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	37 TL/m ²	3.912 TL	46.948 TL	5,5%	853.600 TL	640.200 TL	PROJE
K2	218	32.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	37 TL/m ²	3.272 TL	39.265 TL	5,5%	713.920 TL	535.440 TL	PROJE
K2	219	32.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	37 TL/m ²	3.272 TL	39.265 TL	5,5%	713.920 TL	535.440 TL	PROJE
K2	22	4.KAT	2+1	88,45	65,05	104,67	218,34	75,00	25 TL/m ²	5.548 TL	66.580 TL	5,5%	1.210.550 TL	907.913 TL	PROJE
K2	220	32.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	37 TL/m ²	5.045 TL	60.544 TL	5,5%	1.100.810 TL	825.608 TL	PROJE
K2	221	32.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	34 TL/m ²	2.911 TL	34.936 TL	5,5%	635.210 TL	476.408 TL	PROJE
K2	222	33.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	75,00	36 TL/m ²	2.774 TL	33.290 TL	5,5%	605.280 TL	453.960 TL	PROJE
K2	223	33.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	75,00	37 TL/m ²	3.912 TL	46.948 TL	5,5%	853.600 TL	640.200 TL	PROJE
K2	224	33.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	37 TL/m ²	3.272 TL	39.265 TL	5,5%	713.920 TL	535.440 TL	PROJE
K2	225	33.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	75,00	37 TL/m ²	3.272 TL	39.265 TL	5,5%	713.920 TL	535.440 TL	PROJE
K2	226	33.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	75,00	37 TL/m ²	5.061 TL	60.727 TL	5,5%	1.104.130 TL	828.098 TL	PROJE
K2	227	33.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	75,00	34 TL/m ²	2.911 TL	34.936 TL	5,5%	635.210 TL	476.408 TL	PROJE
K2	228	34.KAT	3+1	118,55	12,20	141,62	202,73	75,00	36 TL/m ²	7.205 TL	86.457 TL	5,5%	1.571.950 TL	1.178.963 TL	PROJE
K2	229	34.KAT	2,5+1	96,05	21,50	116,06	186,43	75,00	35 TL/m ²	6.610 TL	79.323 TL	5,5%	1.442.240 TL	1.081.680 TL	PROJE
K2	23	4.KAT	1+1	48,00	10,50	58,49	87,48	75,00	28 TL/m ²	2.464 TL	29.571 TL	5,5%	537.650 TL	403.238 TL	PROJE
K2	230	34.KAT	3+1	125,15	32,20	148,56	246,83	75,00	35 TL/m ²	8.678 TL	104.139 TL	5,5%	1.893.430 TL	1.420.073 TL	PROJE
K2	231	35.KAT	3+1	118,55	12,20	141,62	203,23	75,00	36 TL/m ²	7.215 TL	86.579 TL	5,5%	1.574.160 TL	1.180.620 TL	PROJE
K2	232	35.KAT	2,5+1	96,05	21,50	116,06	185,07	75,00	36 TL/m ²	6.610 TL	79.323 TL	5,5%	1.442.240 TL	1.081.680 TL	PROJE
K2	233	35.KAT	3+1	125,15	27,75	148,56	239,08	75,00	36 TL/m ²	8.505 TL	102.066 TL	5,5%	1.855.740 TL	1.391.805 TL	PROJE
K2	234	36-37.KAT	4,5+1	234,25	48,65	281,74	439,79	75,00	37 TL/m ²	16.244 TL	194.925 TL	5,5%	3.544.080 TL	2.658.060 TL	PROJE
K2	235	36.KAT	5+1	198,95	61,50	237,05	397,63	75,00	36 TL/m ²	14.343 TL	172.121 TL	5,5%	3.129.480 TL	2.347.110 TL	PROJE
K2	236	37.KAT	3,5+1	158,00	82,70	189,62	365,89	75,00	35 TL/m ²	12.885 TL	154.623 TL	5,5%	2.811.320 TL	2.108.490 TL	PROJE
K2	237	38.KAT	5,5+1	261,60	138,45	261,78	531,65	75,00	37 TL/m ²	19.907 TL	238.885 TL	5,5%	4.343.360 TL	3.257.520 TL	PROJE
K2	24	4.KAT	1+1	48,00	10,50	58,49	87,48	75,00	28 TL/m ²	2.464 TL	29.571 TL	5,5%	537.650 TL	403.238 TL	PROJE
K2	25	4.KAT	1+1	68,90	15,15	83,37	124,92	75,00	27 TL/m ²	3.389 TL	40.668 TL	5,5%	739.410 TL	554.558 TL	PROJE
K2	26	4.KAT	1+1	48,50	10,65	59,29	88,95	75,00	28 TL/m ²	2.490 TL	29.876 TL	5,5%	543.200 TL	407.400 TL	PROJE
K2	27	4.KAT	1+1	48,50	10,50	58,35	87,31	75,00	28 TL/m ²	2.464 TL	29.571 TL	5,5%	537.650 TL	403.238 TL	PROJE
K2	28	4.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	28 TL/m ²	2.993 TL	35.912 TL	5,5%	652.940 TL	489.705 TL	PROJE
K2	29	4.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	75,00	28 TL/m ²	2.464 TL	29.571 TL	5,5%	537.650 TL	403.238 TL	PROJE
K2	3	1. KAT	1+1	60,95	20,45	74,65	119,81	75,00	25 TL/m ²	3.049 TL	36.583 TL	5,5%	665.140 TL	498.855 TL	PROJE
K2	30	5.KAT	STÜDYO	63,85	19,90	77,35	122,45	75,00	26 TL/m ²	3.231 TL	38.778 TL	5,5%	705.050 TL	528.788 TL	PROJE
K2	31	5.KAT	1+1	73,05	44,25	88,05	171,75	75,00	26 TL/m ²	4.486 TL	53.837 TL	5,5%	978.860 TL	734.145 TL	PROJE
K2	32	5.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	28 TL/m ²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE
K2	33	5.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	28 TL/m ²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE
K2	34	5.KAT	1+1	69,10	15,00	82,05	122,81	75,00	27 TL/m ²	3.374 TL	40.485 TL	5,5%	736.090 TL	552.068 TL	PROJE
K2	35	5.KAT	1+1	48,30	10,50	58,40	87,37	75,00	28 TL/m ²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE
K2	36	5.KAT	1+1	48,50	10,50	58,36	87,33	75,00	28 TL/m ²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE
K2	37	5.KAT	1+1	48,50	10,50	58,36	87,33	75,00	28 TL/m ²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE
K2	38	5.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	28 TL/m ²	2.993 TL	35.912 TL	5,5%	652.940 TL	489.705 TL	PROJE
K2	39	5.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	75,00	28 TL/m ²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE
K2	4	2.KAT	1+1	51,60		63,83	76,97	75,00	28 TL/m ²	2.159 TL	25.913 TL	5,5%	471.140 TL	353.355 TL	PROJE
K2	40	6.KAT	1+1	51,65	11,00	63,83	95,28	75,00	27 TL/m ²	2.571 TL	30.851 TL	5,5%	560.930 TL	420.698 TL	PROJE
K2	41	6.KAT	1,5+1	60,50	25,25	72,33	128,07	75,00	27 TL/m ²	3.430 TL	41.155 TL	5,5%	748.280 TL	561.210 TL	PROJE
K2	42	6.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	28 TL/m ²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KAPALI NET ALAN (M²)	TERAS ALAN (M²)	KAPALI BRÜT ALAN (M²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	Birim m² Kira Değeri (TL/AY/m²)	Yuvartılımsız Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taınmazın Tamamlanması Durumundaki Yuvartılımsız Değeri (-TL)	Taınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
K2	43	6.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	28 TL/m²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE
K2	44	6.KAT	1+1	69,10	15,00	82,05	122,81	75,00	27 TL/m²	3.374 TL	40.485 TL	5,5%	736.090 TL	552.068 TL	PROJE
K2	45	6.KAT	1+1	48,30	10,50	58,40	87,37	75,00	28 TL/m²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE
K2	46	6.KAT	1+1	48,50	10,50	58,36	87,33	75,00	28 TL/m²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE
K2	47	6.KAT	1+1	48,50	10,50	58,36	87,33	75,00	28 TL/m²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE
K2	48	6.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	28 TL/m²	2.993 TL	35.912 TL	5,5%	652.940 TL	489.705 TL	PROJE
K2	49	6.KAT	1+1	58,10		72,52	87,45	75,00	28 TL/m²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE
K2	5	2.KAT	1,5+1	60,50	24,65	72,33	122,67	75,00	35 TL/m²	4.293 TL	51.521 TL	5,5%	936.740 TL	702.555 TL	PROJE
K2	50	7.KAT	1+1	51,45		63,83	76,97	75,00	29 TL/m²	2.225 TL	26.705 TL	5,5%	485.550 TL	364.163 TL	PROJE
K2	51	7.KAT	1,5+1	60,55	12,20	72,33	107,06	75,00	28 TL/m²	3.023 TL	36.278 TL	5,5%	659.600 TL	494.700 TL	PROJE
K2	52	7.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	53	7.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	54	7.KAT	1+1	69,10	15,00	83,37	124,40	75,00	27 TL/m²	3.419 TL	41.034 TL	5,5%	746.060 TL	559.545 TL	PROJE
K2	55	7.KAT	1+1	48,50	10,50	59,29	88,45	75,00	28 TL/m²	2.520 TL	30.242 TL	5,5%	549.850 TL	412.388 TL	PROJE
K2	56	7.KAT	1+1	48,50	10,50	58,36	87,33	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	57	7.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	28 TL/m²	3.018 TL	36.217 TL	5,5%	658.490 TL	493.868 TL	PROJE
K2	58	7.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	59	8.KAT	1+1	51,45		63,83	76,97	75,00	29 TL/m²	2.236 TL	26.827 TL	5,5%	487.770 TL	365.828 TL	PROJE
K2	6	2.KAT	1+1	48,00	21,20	58,49	100,81	75,00	25 TL/m²	2.505 TL	30.059 TL	5,5%	546.520 TL	409.890 TL	PROJE
K2	60	8.KAT	1,5+1	60,55	12,20	72,33	107,06	75,00	28 TL/m²	3.023 TL	36.278 TL	5,5%	659.600 TL	494.700 TL	PROJE
K2	61	8.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	62	8.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	63	8.KAT	1+1	69,10	15,00	83,37	124,92	75,00	27 TL/m²	3.419 TL	41.034 TL	5,5%	746.060 TL	559.545 TL	PROJE
K2	64	8.KAT	1+1	48,50	10,50	59,29	88,95	75,00	28 TL/m²	2.520 TL	30.242 TL	5,5%	549.850 TL	412.388 TL	PROJE
K2	65	8.KAT	1+1	48,50	10,50	58,35	87,31	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	66	8.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	28 TL/m²	3.018 TL	36.217 TL	5,5%	658.490 TL	493.868 TL	PROJE
K2	67	8.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	68	9.KAT	1+1	51,45		63,83	76,97	75,00	29 TL/m²	2.251 TL	27.010 TL	5,5%	491.090 TL	368.318 TL	PROJE
K2	69	9.KAT	1,5+1	60,55	12,20	72,33	107,06	75,00	28 TL/m²	3.043 TL	36.522 TL	5,5%	664.030 TL	498.023 TL	PROJE
K2	7	2.KAT	1+1	48,00	21,20	58,49	100,81	75,00	25 TL/m²	2.505 TL	30.059 TL	5,5%	546.520 TL	409.890 TL	PROJE
K2	70	9.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	71	9.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	72	9.KAT	1+1	69,10	15,00	83,37	124,92	75,00	27 TL/m²	3.419 TL	41.034 TL	5,5%	746.060 TL	559.545 TL	PROJE
K2	73	9.KAT	1+1	48,50	10,50	59,29	88,95	75,00	28 TL/m²	2.520 TL	30.242 TL	5,5%	549.850 TL	412.388 TL	PROJE
K2	74	9.KAT	1+1	48,50	10,50	58,35	87,31	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	75	9.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	28 TL/m²	3.038 TL	36.461 TL	5,5%	662.920 TL	497.190 TL	PROJE
K2	76	9.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	77	10.KAT	1+1	51,45		63,83	76,97	75,00	29 TL/m²	2.261 TL	27.132 TL	5,5%	493.310 TL	368.983 TL	PROJE
K2	78	10.KAT	1,5+1	60,55	12,20	72,33	107,06	75,00	29 TL/m²	3.064 TL	36.766 TL	5,5%	668.460 TL	501.345 TL	PROJE
K2	79	10.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	8	2.KAT	1+1	68,90	30,50	83,37	144,12	75,00	27 TL/m²	3.877 TL	46.521 TL	5,5%	845.840 TL	634.380 TL	PROJE
K2	80	10.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	81	10.KAT	1+1	69,10	15,00	83,37	124,92	75,00	28 TL/m²	3.486 TL	41.826 TL	5,5%	760.480 TL	570.360 TL	PROJE
K2	82	10.KAT	1+1	48,50	10,50	59,29	88,95	75,00	29 TL/m²	2.535 TL	30.425 TL	5,5%	553.170 TL	414.878 TL	PROJE
K2	83	10.KAT	1+1	48,50	10,50	58,35	87,31	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	84	10.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	75,00	29 TL/m²	3.084 TL	37.009 TL	5,5%	672.900 TL	504.675 TL	PROJE
K2	85	10.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	75,00	29 TL/m²	2.495 TL	29.937 TL	5,5%	544.310 TL	408.233 TL	PROJE
K2	86	11.KAT	1+1	51,65		63,84	76,98	75,00	30 TL/m²	2.271 TL	27.254 TL	5,5%	495.530 TL	371.648 TL	PROJE
K2	87	11.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	27 TL/m²	2.866 TL	34.388 TL	5,5%	625.230 TL	468.923 TL	PROJE
K2	88	11.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	29 TL/m²	2.546 TL	30.547 TL	5,5%	555.390 TL	416.543 TL	PROJE
K2	89	11.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	29 TL/m²	2.546 TL	30.547 TL	5,5%	555.390 TL	416.543 TL	PROJE
K2	9	2.KAT	1+1	48,50	10,65	59,29	88,95	75,00	28 TL/m²	2.479 TL	29.754 TL	5,5%	540.980 TL	405.735 TL	PROJE
K2	90	11.KAT	1+1	68,60	14,95	81,48	122,13	75,00	29 TL/m²	3.486 TL	41.826 TL	5,5%	760.480 TL	570.360 TL	PROJE
K2	91	11.KAT	1+1	48,60	10,50	57,92	86,79	75,00	29 TL/m²	2.546 TL	30.547 TL	5,5%	555.390 TL	416.543 TL	PROJE
K2	92	11.KAT	1+1	49,05	10,50	59,82	89,59	75,00	28 TL/m²	2.546 TL	30.547 TL	5,5%	555.390 TL	416.543 TL	PROJE
K2	93	12.KAT	1+1	51,65		63,84	76,98	75,00	30 TL/m²	2.286 TL	27.437 TL	5,5%	498.850 TL	374.138 TL	PROJE
K2	94	12.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	75,00	29 TL/m²	2.866 TL	34.388 TL	5,5%	625.230 TL	468.923 TL	PROJE
K2	95	12.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	29 TL/m²	2.546 TL	30.547 TL	5,5%	555.390 TL	416.543 TL	PROJE
K2	96	12.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	75,00	29 TL/m²	2.546 TL	30.547 TL	5,5%	555.390 TL	416.543 TL	PROJE
K2	97	12.KAT	1+1	68,60	15,00	81,48	122,13	75,00	29 TL/m²	3.486 TL	41.826 TL	5,5%	760.480 TL	570.360 TL	PROJE
K2	98	12.KAT	2+1	81,10	38,85	96,14	175,31	75,00	27 TL/m²	4.791 TL	57.496 TL	5,5%	1.045.380 TL	784.035 TL	PROJE

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	DAİRE TİPİ	KAPALI NET ALAN (M ²)	TERAS ALAN (M ²)	KAPALI BRÜT ALAN (M ²)	DAİRE BRÜT ALANI (SATIŞ)	İnşa Seviyesi	Birim m ² Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri (-TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföye Alınma Başlığı
K2	99	12.KAT	2+1	77,70	18,50	91,61	138,16	75,00	27 TL/m ²	3.684 TL	44.204 TL	5,5%	803.710 TL	602.783 TL	PROJE
K3	12	3.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	100,00	32 TL/m ²	2.774 TL	33.290 TL	5,5%	605.280 TL	605.280 TL	BİNA
K3	128	17.KAT	2+1	78,20	21,70	92,85	150,26	100,00	27 TL/m ²	4.116 TL	49.387 TL	5,5%	897.940 TL	897.940 TL	BİNA
K3	141	19.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	100,00	33 TL/m ²	2.906 TL	34.875 TL	5,5%	634.100 TL	634.100 TL	BİNA
K3	16	3.KAT	1+1	68,90	15,15	83,37	124,92	100,00	27 TL/m ²	3.353 TL	40.241 TL	5,5%	731.650 TL	731.650 TL	BİNA
K3	179	25.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	100,00	38 TL/m ²	2.901 TL	34.814 TL	5,5%	632.990 TL	632.990 TL	BİNA
K3	185	26.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	100,00	38 TL/m ²	2.916 TL	34.997 TL	5,5%	636.320 TL	636.320 TL	BİNA
K3	191	27.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	100,00	38 TL/m ²	2.916 TL	34.997 TL	5,5%	636.320 TL	636.320 TL	BİNA
K3	192	28.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	100,00	37 TL/m ²	3.155 TL	37.863 TL	5,5%	688.420 TL	688.420 TL	BİNA
K3	197	28.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	100,00	38 TL/m ²	2.947 TL	35.363 TL	5,5%	642.970 TL	642.970 TL	BİNA
K3	198	29.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	100,00	37 TL/m ²	3.221 TL	38.656 TL	5,5%	702.830 TL	702.830 TL	BİNA
K3	20	3.KAT	1,5+1	73,15		89,93	108,44	100,00	32 TL/m ²	3.419 TL	41.034 TL	5,5%	746.060 TL	746.060 TL	BİNA
K3	203	29.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	100,00	39 TL/m ²	3.018 TL	36.217 TL	5,5%	658.490 TL	658.490 TL	BİNA
K3	204	30.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	100,00	38 TL/m ²	3.242 TL	38.900 TL	5,5%	707.260 TL	707.260 TL	BİNA
K3	209	30.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	100,00	39 TL/m ²	3.018 TL	36.217 TL	5,5%	658.490 TL	658.490 TL	BİNA
K3	21	4.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	100,00	32 TL/m ²	2.774 TL	33.290 TL	5,5%	605.280 TL	605.280 TL	BİNA
K3	210	31.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	100,00	38 TL/m ²	3.242 TL	38.900 TL	5,5%	707.260 TL	707.260 TL	BİNA
K3	215	31.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	100,00	39 TL/m ²	3.028 TL	36.339 TL	5,5%	660.700 TL	660.700 TL	BİNA
K3	222	33.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	100,00	38 TL/m ²	3.252 TL	39.021 TL	5,5%	709.480 TL	709.480 TL	BİNA
K3	231	35.KAT	3+1	125,15	27,75	148,56	239,08	100,00	36 TL/m ²	8.505 TL	102.066 TL	5,5%	1.855.740 TL	1.855.740 TL	BİNA
K3	232	35.KAT	2,5+1	96,05	21,50	116,06	185,07	100,00	36 TL/m ²	6.610 TL	79.323 TL	5,5%	1.442.240 TL	1.442.240 TL	BİNA
K3	233	35.KAT	3+1	118,55	12,20	141,62	203,23	100,00	36 TL/m ²	7.215 TL	86.579 TL	5,5%	1.574.160 TL	1.574.160 TL	BİNA
K3	234	36.KAT	5+1	198,95	61,50	237,05	397,63	100,00	41 TL/m ²	16.122 TL	193.461 TL	5,5%	3.517.480 TL	3.517.480 TL	BİNA
K3	235	36-37.KAT	4,5+1	234,25	48,65	281,74	439,79	100,00	42 TL/m ²	18.256 TL	219.069 TL	5,5%	3.983.070 TL	3.983.070 TL	BİNA
K3	236	37.KAT	3,5+1	158,00	82,70	189,62	365,89	100,00	40 TL/m ²	14.465 TL	173.585 TL	5,5%	3.156.080 TL	3.156.080 TL	BİNA
K3	28	4.KAT	2+1	88,45	65,05	104,67	218,34	100,00	29 TL/m ²	6.234 TL	74.812 TL	5,5%	1.360.210 TL	1.360.210 TL	BİNA
K3	30	5.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	100,00	32 TL/m ²	2.784 TL	33.412 TL	5,5%	607.490 TL	607.490 TL	BİNA
K3	35	5.KAT	1+1	69,10	15,00	82,05	122,81	100,00	27 TL/m ²	3.374 TL	40.485 TL	5,5%	736.090 TL	736.090 TL	BİNA
K3	38	5.KAT	1+1	73,05	44,25	88,05	171,75	100,00	29 TL/m ²	5.045 TL	60.544 TL	5,5%	1.100.810 TL	1.100.810 TL	BİNA
K3	39	5.KAT	STÜDYO	63,85	19,90	77,35	122,45	100,00	30 TL/m ²	3.628 TL	43.533 TL	5,5%	791.520 TL	791.520 TL	BİNA
K3	4	2.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	100,00	28 TL/m ²	2.957 TL	35.485 TL	5,5%	645.180 TL	645.180 TL	BİNA
K3	40	6.KAT	1+1	58,10		72,52	87,45	100,00	32 TL/m ²	2.784 TL	33.412 TL	5,5%	607.490 TL	607.490 TL	BİNA
K3	45	6.KAT	1+1	69,10	15,00	82,05	122,81	100,00	27 TL/m ²	3.374 TL	40.485 TL	5,5%	736.090 TL	736.090 TL	BİNA
K3	50	7.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	100,00	32 TL/m ²	2.784 TL	33.412 TL	5,5%	607.490 TL	607.490 TL	BİNA
K3	54	7.KAT	1+1	69,10	15,00	83,37	124,40	100,00	27 TL/m ²	3.419 TL	41.034 TL	5,5%	746.060 TL	746.060 TL	BİNA
K3	59	8.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	100,00	32 TL/m ²	2.805 TL	33.656 TL	5,5%	611.930 TL	611.930 TL	BİNA
K3	68	9.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	100,00	32 TL/m ²	2.805 TL	33.656 TL	5,5%	611.930 TL	611.930 TL	BİNA
K3	78	10.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	100,00	32 TL/m ²	3.465 TL	41.582 TL	5,5%	756.040 TL	756.040 TL	BİNA
K3	88	11.KAT	1+1	68,60	14,95	81,48	122,13	100,00	29 TL/m ²	3.486 TL	41.826 TL	5,5%	760.480 TL	760.480 TL	BİNA
K3	93	12.KAT	1+1	59,15		71,30	85,98	100,00	33 TL/m ²	2.835 TL	34.022 TL	5,5%	618.580 TL	618.580 TL	BİNA

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TİCARET BİRİMLERİNİN DEĞER TABLOSU														
Blok	Bulunduğu Kat	B.B. No	Tipi	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan (Net- m²)	Teras Alanı (m²)	Brüt Alanı (Satış)	İnşaat Seviyesi	Birim m² Kira Değeri (TL/AY/m²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri	Portföy Türü
19A	ZEMİN	40	Ticaret	223,25	0,00	241,2	100%	30,00	7.240,00	86.880,00	5,5%	1.579.640,00	1.579.640,00	BİNA
19A	ZEMİN	41	Ticaret	41,45	0,00	48,05	100%	45,00	2.160,00	25.920,00	5,5%	471.270,00	471.270,00	BİNA
19A	ZEMİN	42	Ticaret	38,20	0,00	44,74	100%	45,00	2.010,00	24.120,00	5,5%	438.550,00	438.550,00	BİNA
19A	ZEMİN	43	Ticaret	124,65	0,00	139,67	100%	30,00	4.190,00	50.280,00	5,5%	914.180,00	914.180,00	BİNA
18DK	1.-2. KAT	35	Ticaret	209,31	0,00	233,78	100%	21,50	5.030,00	60.360,00	5,5%	1.097.450,00	1.097.450,00	BİNA
18DK	1.-2. KAT	36	Ticaret	68,06	0,00	79,94	100%	32,50	2.600,00	31.200,00	5,5%	567.270,00	567.270,00	BİNA
18DK	1.-2. KAT	37	Ticaret	74,42	0,00	87,49	100%	32,50	2.840,00	34.080,00	5,5%	619.640,00	619.640,00	BİNA
18DK	1.-2. KAT	38	Ticaret	118,84	0,00	137,07	100%	26,50	3.630,00	43.560,00	5,5%	792.000,00	792.000,00	BİNA
18DK	1.-2. KAT	39	Ticaret	181,03	0,00	239,02	100%	27,50	6.570,00	78.840,00	5,5%	1.433.450,00	1.433.450,00	BİNA
19C	ZEMİN-1. BODRUM	40	Ticaret	219,60	0,00	244,42	100%	23,00	5.620,00	67.440,00	5,5%	1.226.180,00	1.226.180,00	BİNA
19C	-2	41	Ticaret	38,20	0,00	44,74	100%	50,00	2.240,00	26.880,00	5,5%	488.730,00	488.730,00	BİNA
19C	-2	42	Ticaret	41,45	0,00	48,05	100%	62,50	3.000,00	36.000,00	5,5%	654.550,00	654.550,00	BİNA
19C	-1	43	Ticaret	223,45	0,00	241,2	100%	30,00	7.240,00	86.880,00	5,5%	1.579.640,00	1.579.640,00	BİNA
20DK	2. KAT	35	Ticaret	209,31	0,00	233,77	100%	15,50	3.620,00	43.440,00	5,5%	789.820,00	789.820,00	BİNA
20DK	2. KAT	36	Ticaret	68,06	0,00	79,94	100%	35,00	2.800,00	33.600,00	5,5%	610.910,00	610.910,00	BİNA
20DK	2. KAT	37	Ticaret	74,42	0,00	87,49	100%	30,00	2.620,00	31.440,00	5,5%	571.640,00	571.640,00	BİNA
20DK	2. KAT	38	Ticaret	118,84	0,00	137,07	100%	25,00	3.430,00	41.160,00	5,5%	748.360,00	748.360,00	BİNA
31FK	2. BOD. -1. BOD. -ZEM.	45	Ticaret	261,98	0,00	305,1	100%	19,00	5.800,00	69.600,00	5,5%	1.265.450,00	1.265.450,00	BİNA
31FK	2. BOD. -1. BOD. -ZEM.	46	Ticaret	133,96	0,00	157,82	100%	20,00	3.160,00	37.920,00	5,5%	689.450,00	689.450,00	BİNA
31FK	2. BOD. -1. BOD. -ZEM.	47	Ticaret	134,13	0,00	157,63	100%	20,00	3.150,00	37.800,00	5,5%	687.270,00	687.270,00	BİNA
31FK	2. BOD. -1. BOD. -ZEM.	48	Ticaret	221,10	0,00	259,93	100%	19,00	4.940,00	59.280,00	5,5%	1.077.820,00	1.077.820,00	BİNA
04 FK	2. BOD. -1. BOD. -ZEM.	45	Ticaret	221,10	0,00	259,93	100%	19,00	4.940,00	59.280,00	5,5%	1.077.820,00	1.077.820,00	BİNA
04 FK	2. BOD. -1. BOD. -ZEM.	46	Ticaret	134,13	0,00	157,63	100%	20,00	3.150,00	37.800,00	5,5%	687.270,00	687.270,00	BİNA
04FK	2. BOD. -1. BOD. -ZEM.	47	Ticaret	133,96	0,00	157,82	100%	20,00	3.160,00	37.920,00	5,5%	689.450,00	689.450,00	BİNA
04 FK	2. BOD. -1. BOD. -ZEM.	48	Ticaret	261,98	0,00	305,1	100%	19,00	5.800,00	69.600,00	5,5%	1.265.450,00	1.265.450,00	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	238	Kafe	150,10	0,00	177,35	100%	26,50	4.700,00	56.400,00	5,5%	1.025.450,00	1.025.450,00	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	239	Kafe	150,45	0,00	172,18	100%	26,50	4.560,00	54.720,00	5,5%	994.910,00	994.910,00	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	240	Kafe	123,05	0,00	143,59	100%	26,50	3.810,00	45.720,00	5,5%	831.270,00	831.270,00	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	241	Ticaret	172,65	0,00	201,4	100%	26,50	5.340,00	64.080,00	5,5%	1.165.090,00	1.165.090,00	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	242	Ticaret	121,20	0,00	140,15	100%	26,50	3.710,00	44.520,00	5,5%	809.450,00	809.450,00	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	243	Ticaret	121,40	0,00	140,63	100%	26,50	3.730,00	44.760,00	5,5%	813.820,00	813.820,00	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	244	Ticaret	239,25	0,00	272,42	100%	17,00	4.630,00	55.560,00	5,5%	1.010.180,00	1.010.180,00	BİNA
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	245	Ticaret	32,00	0,00	39,55	100%	26,50	1.050,00	12.600,00	5,5%	229.090,00	229.090,00	BİNA
KULE 3	ZEMİN KAT	246	Ticaret	31,30	0,00	38,17	100%	26,50	1.010,00	12.120,00	5,5%	220.360,00	220.360,00	BİNA
KULE 3	ZEMİN KAT-1. KAT	247	Ticaret	123,30	0,00	147,55	100%	105,00	15.490,00	185.880,00	5,5%	3.379.640,00	3.379.640,00	BİNA
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	238	Ticaret	239,25	0,00	272,42	75%	19,50	5.310,00	63.720,00	5,5%	1.158.550,00	868.912,50	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	239	Ticaret	121,40	0,00	140,63	75%	26,00	3.660,00	43.920,00	5,5%	798.550,00	598.912,50	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	240	Ticaret	121,20	0,00	140,15	75%	27,50	3.850,00	46.200,00	5,5%	840.000,00	630.000,00	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	241	Ticaret	172,65	0,00	201,4	75%	25,50	5.140,00	61.680,00	5,5%	1.121.450,00	841.087,50	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	242	Kafe	123,05	0,00	143,59	75%	26,00	3.730,00	44.760,00	5,5%	813.820,00	610.365,00	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	243	Kafe	150,45	0,00	172,18	75%	26,00	4.480,00	53.760,00	5,5%	977.450,00	733.087,50	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	244	Ticaret	150,10	0,00	177,35	75%	27,00	4.790,00	57.480,00	5,5%	1.045.090,00	783.817,50	PROJE
KULE 2	ZEMİN KAT-1. KAT	245	Ticaret	123,30	0,00	147,55	75%	30,00	4.430,00	53.160,00	5,5%	966.550,00	724.912,50	PROJE
KULE 2	ZEMİN KAT	246	Ticaret	31,30	0,00	38,17	75%	15,00	570,00	6.840,00	5,5%	124.360,00	93.270,00	PROJE
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	247	Ticaret	32,00	0,00	39,55	75%	15,00	590,00	7.080,00	5,5%	128.730,00	96.547,50	PROJE
KÖPRÜ	ZEMİN	01	Ticaret	56,40	29,10	96,23	100%	40,00	3.850,00	46.200,00	5,5%	840.000,00	840.000,00	BİNA
KÖPRÜ	ZEMİN	02	Ticaret	83,00	29,10	125,08	100%	40,00	5.000,00	60.000,00	5,5%	1.090.910,00	1.090.910,00	BİNA
TOPLAM				6.243,68	58,20	7.295,89			194.370,00	2.332.440,00		42.407.980,00	40.414.342,50	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine Göre 452 Adet Taşınmazların Değeri

TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	346.480.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	305.677.500,00

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre 452 Adet Taşınmazların Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (.-TL)	381.316.960,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	336.218.982,50

İki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Emsal yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Ankara İli Çankaya İlçesi'nde Sinpaş Yapı'ya ait muhtelif taşınmazlar başlangıçta Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne (Belediye) ait iken, Sinpaş Yapı ile Belediye arasında 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" (Ek-6) imzalanmıştır. Sözleşmede ana hatlarıyla Sinpaş Yapı Belediye'ye ait muhtelif arsalarda yapılar inşa etmeyi ve Belediye'ye tamamlanmış olarak teslim etmeyi, bunun karşılığında Belediye ise muhtelif arsaları Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt etmiştir. Sözleşme tarihinden itibaren Sinpaş Yapı taahhütlerini peyder pey yerine getirmekte olup, Belediye de Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt ettiği taşınmazların tapularının devrini gerçekleştirmiştir. Diğer yandan tapu devrileri anında Sinpaş Yapı'nın taahhütleri henüz tamamlanmamış olduğundan, Belediye kendisine verilmiş olan taahhütleri garantiye almak amacıyla bir yandan Sinpaş Yapı'ya devrettiği taşınmazlar üzerinde ipotekler tesis etmiş, diğer yandan da bu taşınmazların 3. kişilere devrinde Belediye'nin muvafakatı alınacağı hususunu beyanlar hanesine şerh etmiştir.

Sinpaş Yapı Belediye'ye olan taahhütlerini tamamladıkça söz konusu ipotek ve beyanlar peyder pey kaldırılmaktadır. Belediye'nin tesis etmiş olduğu ipotek tutarı toplamı başlangıçta 121.579.206,22 TL iken, son durum itibarıyla 41.000.000 TL'ye inmiştir. Ayrıca Sinpaş Yapı'ya ait arsalar üzerinde inşaatı tamamlanan 1.642 adet bağımsız bölümün tapularından söz konusu beyan kaldırılmış ve bu bağımsız bölümlerin tapuları Sinpaş Yapı tarafından alıcılara devredilmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-4 ve EK-6' daki listede belirtilmiştir.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Ankara İli Çankaya İlçesi'nde Sinpaş Yapı'ya ait muhtelif taşınmazlar başlangıçta Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne (Belediye) ait iken, Sinpaş Yapı ile Belediye arasında 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmede ana hatlarıyla Sinpaş Yapı Belediye'ye ait muhtelif arsalarda yapılar inşa etmeyi ve Belediye'ye tamamlanmış olarak teslim etmeyi, bunun karşılığında Belediye ise muhtelif arsaları Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt etmiştir. Sözleşme tarihinden itibaren Sinpaş Yapı taahhütlerini peyder pey yerine getirmekte olup, Belediye de Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt ettiği taşınmazların tapularının devrini gerçekleştirmiştir. Diğer yandan tapu devrileri anında Sinpaş Yapı'nın taahhütleri henüz tamamlanmamış olduğundan, Belediye kendisine verilmiş olan taahhütleri garantiye almak amacıyla bir yandan Sinpaş Yapı'ya devrettiği taşınmazlar üzerinde ipotekler tesis etmiş, diğer yandan da bu taşınmazların 3. kişilere devrinde Belediye'nin muvafakatı alınacağı hususunu beyanlar hanesine şerh etmiştir.

GYO Tebliğinin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde;

"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. denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan "Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 19.09.2013 tarih ve 2477 karar ve 5489 kayıt nolu yazısı ile 3. kişilere devirde Ankara Büyükşehir Belediyesinin muvafakatı alınacaktır" şeklindeki beyan gayrimenkulün değerini etkileyen bir nitelikte olmadığından, anılan tebliğ maddesi kapsamında taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

GYO Tebliğinin 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinin ilk cümlesinde "j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir. Diğer yandan aynı fıkranın ikinci cümlesinde Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartının devir kısıtı olarak değerlendirilmeyeceği ve Tebliğin 30. maddesinin birinci fıkrasında ise kat karşılığı yapılan projelerde arsa sahiplerince arsanın bedelsiz olarak devredilmesi halinde projenin teminatı olarak arsa sahipleri lehine ipotek ve sınırlı ayni haklar tesis edilebileceği ifade edilmektedir. Anılan tebliğ maddeleri birlikte değerlendirildiğinde, arsa sahiplerine olan taahhütler nedeniyle arsa sahipleri lehine ipotek veya sınırlı ayni hak tesisi veya devrin arsa sahibinin izne bağlanması gibi yöntemlere tebliğin izin verdiği anlaşılmaktadır.

Bu çerçevede, taşınmazlar üzerinde yer alan "Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 19.09.2013 tarih ve 2477 karar ve 5489 kayıt nolu yazısı ile 3. kişilere devirde Ankara Büyükşehir Belediyesinin muvafakatı alınacaktır" şeklindeki beyan da 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" uyarınca Sinpaş Yapı'nın arsa sahibi olan Belediye'ye karşı taahhütlerinin teminatı niteliğinde olduğundan, söz konusu beyanın taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan ruhsat, proje ve iskan belgelerinin tam olup, kat mülkiyetine geçilmiş olanların, yasal gereklerini yerine getirmiş olması, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Söz konusu taşınmazlar değer tablolarında "Portföye Alınma Türü" başlığında "BİNA" rumuzu ile belirtilmişlerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan bina portföyüne alınmak için gerekli olan yasal gereklerini tam olarak yerine getirmemiş olanların (iskan belgesi almamış ve kat mülkiyeti kurulmamış olanlar) ise mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Söz konusu taşınmazlar değer tablolarında "Portföye Alınma Türü" başlığında "PROJE" rumuzu ile belirtilmişlerdir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 452 adet taşınmazın 02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

305.677.500 .-TL

(Üç Yüz Beş Milyon Altı Yüz Yetmiş Yedi Bin Beş Yüz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

360.699.450 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

452 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
305.677.500	85.422.954	72.609.207	360.699.450
452 ADET TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
346.480.000	96.825.397	82.301.242	408.846.400

1 USD = 3,5784 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 4,2099 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732