

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
29634 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDEKİ
434 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
(386 ADET KONUT+48 ADET DÜKKAN)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	08.01.2019
RAPOR NO	SNP-1810001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	434 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (ALTIN ORAN PROJESİNDE STOKTA BULUNAN 386 ADET KONUT, 48 ADET DÜKKAN)
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ ALTINORAN PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Kemal ÇOLPAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:408093) Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.3 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Fotoğraflar
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Piyasa Yaklaşımına Göre Değer Listesi)
- Ek 4 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Doğrudan Kap. Yöntemine Göre Değer Listesi)
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6 - İmar Durum Yazısı
- Ek 7 - Tapu - Ruhsat- İskan Belgeleri
- Ek 8 - Teiaş Yazıları
- Ek 9 - Sözleşme
- Ek 10 - İpotekli taşınmaz listesi
- Ek 11 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

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 gerçekteşirilmifitir.
- * 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 434 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 434 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor SNP-1810001 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur Büyük raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Kemal ÇOLPAN kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu projede yer alan bağımsız bölümler için şirketimiz tarafından daha önce 3 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 m ²
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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	EKTEDİR
Cilt No	:	EKTEDİR
Sayfa No	:	EKTEDİR
Tapu Tarihi	:	EKTEDİR

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 03.10.2018 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Ekte belirtilen Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak aşağıda bilgileri verilen ipotekler bulunmaktadır.

İpotek:

*Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 28.000.000 EURO bedel ile 27.07.2018 tarih 57767 yev no ile ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 28.750.000 EURO bedel ile 28.08.2018 tarih 63705 yev no ile ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 15.000.000 EURO bedel ile 13.09.2018 tarih 67420 yev no ile ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 15.000.000 USD bedel ile 14.09.2018 tarih 67725 yev no ile ipotek bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

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 İlgili 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 İlgili 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 İlgili 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

İlgili Beyan kayıtlarının 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)

** 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 (İlgili kurumun trafo yerleri için rutin uygulaması 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)

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.

*07.06.2018 tarih 44431 yevmiye nosu ile Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması ile edinme sebebi olarak Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketinden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

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 23.10.2018 tarihinde alınan imar durumu yazısına göre söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak imar durum bilgisi şu şekilde verilmiştir: (23.10.2018 tarih E:103670 sayılı İmar Durum Yazısı)

"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;

İlgide 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, bu kararı ile yapılan işlemin iptali için Ankara 5. İdare mahkemesinin 2017/3199 e. Sayılı esasıyla açılan davada mahkeme, davacının yürütmeyi durdurma talebini kabul ederek, işlemin yürütmesinin durdurulmasına (YD) kara verdiği hususları tespit edilmiştir. " denmektedir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının yürütmesinin durdurulması kararı verilmiş olup alınmış olan yapı ruhsatları hakkında her hangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi gereği, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının yürütmesinin durdurulması halinde mahkeme kararında yapı ruhsat yürütmesinin durdurulmasına dair ayrıca bir değerlendirme olmadığı sürece yapı ruhsatının müktesaplığının devam edeceği düşünülmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 54. Maddesinde de ruhsat eklerine uygun bir şekilde devam eden inşaatın bulunduğu bir bölgede plan değişikliği olması halinde dahi ilk ruhsat tarihindeki plan ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olacağı, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları ve yapı ruhsatlarının ayrı idari işlemler olduğu ve planlara gelen yürütmeyi durdurma kararından dolayı yapı ruhsatlarının ve yapı kullanım izin belgelerinin durdurulmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir. İmar planına gelen yürütmeyi durdurma kararına istinaden farklı bir idari işlem olan yapı ruhsatı için ayrıca bir mahkeme kararı olmaksızın yapı ruhsatını durdurmanın hukuki bir yaklaşım olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Söz konusu ruhsatlara ilişkin açılmış bir dava olmadığı, değerlendirme konusu taşınmazların tamamının ruhsatlarının alınmış olduğu, (K2 blok ve 1.bloktaki taşınmazlar dışında) taşınmazların yapı kullanım izin belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak yasal evrak süreçlerinin tamamlandığı görülmüştür. Taşınmazların mevzuat gereği tüm belgelerinin tam ve eksiksiz alındığı görülmüş, bütün yasal süreçleri tamamlanmış olması nedeni ile olumsuz bir durumun olmadığı bilgisi alınmıştır.

Yürütmesi durdurulan 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.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

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 yürürlüğüne 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, bu kararı ile yapılan işlemin iptali için Ankara 5. İdare mahkemesinin 2017/3199 e. Sayılı esasıyla açılan davada mahkeme, davacının yürütmeyi durdurma talebini kabul ederek, işlemin yürütmesinin durdurulmasına (YD) karar verdiği hususları tespit edilmiştir.

2.3.3 - 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. 1. Blok henüz inşa edilmemiş olup 2. Kuleye ait iskan belgesi alınmamıştır. 3194 sayısı İmar kanununun 29. maddesine göre;

"Ruhsat müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir." denilmektedir. 3194 sayılı imar kanununun 29. Maddesine göre 1. Blok için yapı ruhsat süresinin dolduğu anlaşılmaktadır. 1. Blok için ruhsat temditi yapılması gerekmektedir.

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.)1. Blok inşaa edilmemiştir. 2. Kule blok için de henüz iskan alınmamış olup, geçici kabul tutanağı alınmıştır. Bu süreçten sonra iskan sürecine başlanacaktır.

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
3-KULE	3	12.04.2017	247	36.051,74 m ²	V A
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

2.3.4 - 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. Yapı kullanma izin belgesi alınan bloklar kat mülkiyetine geçmiştir. 1. blok için inşaat çalışmalarına başlanmamıştır. Kule-2 blok içinde yasal evrak süreçleri devam etmekte olup, geçici kabul tutanağı alınmıştır. 1. blok inşaat seviyesi %0, Kule 2 blok %98 olarak kabul edilmiştir. 1. Blok için 2015 yılında ruhsat alınmış ancak henüz inşaatına başlanılmamış olması sebebi ile 3194 sayılı imar kanununun 29. Maddesi gereği ruhsat temditi yapılması gerekmektedir.

2.3.5 - 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, İlbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde yer alan 148.666 m² alana sahip 29634 ada 10 parselde kâin Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde bulunan 386 adet konut ve 48 adet ticaret nitelikli bağımsız bölümlerdir. Parsel üzerinde Sinpaş Altın Oran projesi geliştirilmiştir. Parsel üzerinde vaziyet planına göre kimi ayrı 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.





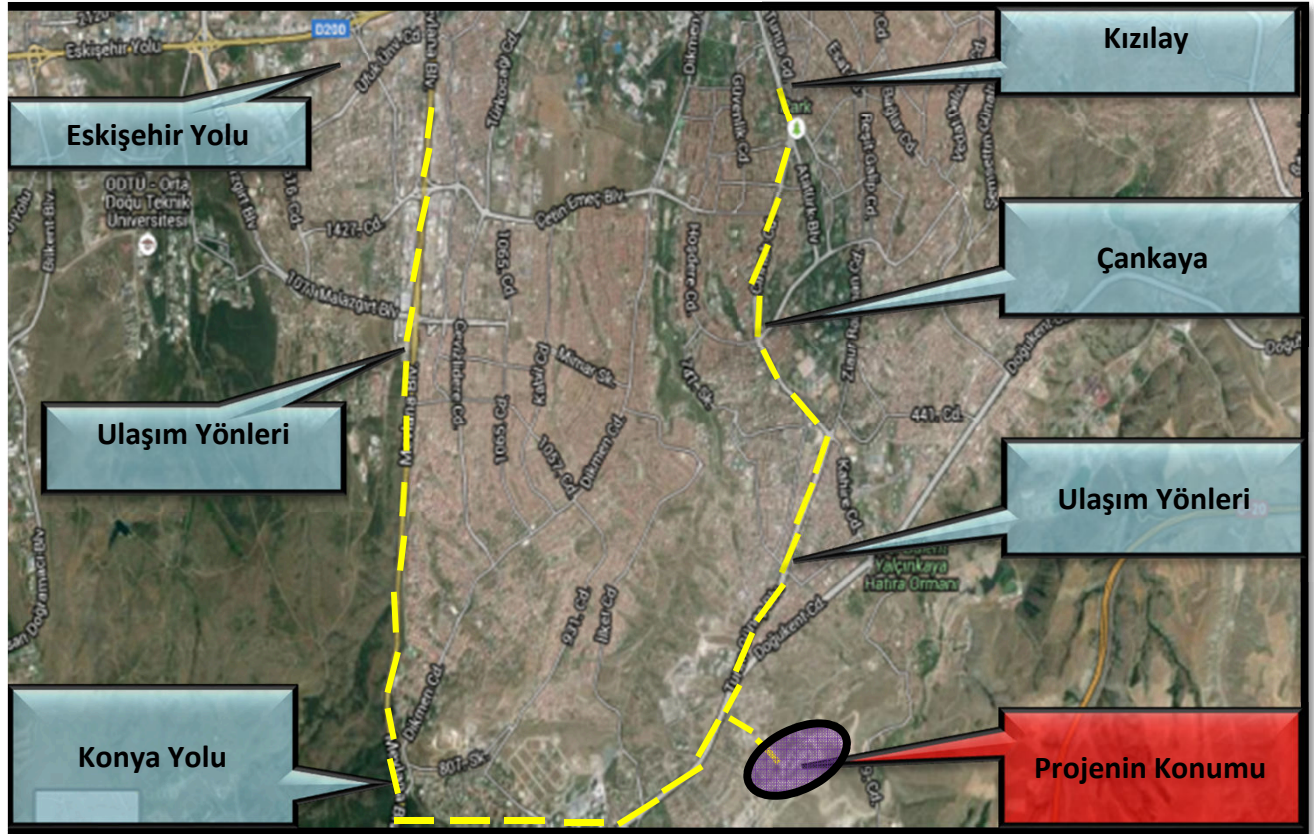
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 434 adet bağımsız bölümden 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 değerlendirme raporuna konu olan 1. blokta tek katlı bulunan dükkan sayısı 1 adettir. Mevcutta 1. blok (yıldız blok) inşaa edilmemiştir.

Kule 2 blok'un inşaat çalışmaları devam etmekte olup iskan alınmamış kat mülkiyeti kurulmamıştır.

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 %80 seviyesindedir.

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

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 <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

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.

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 hızda 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.

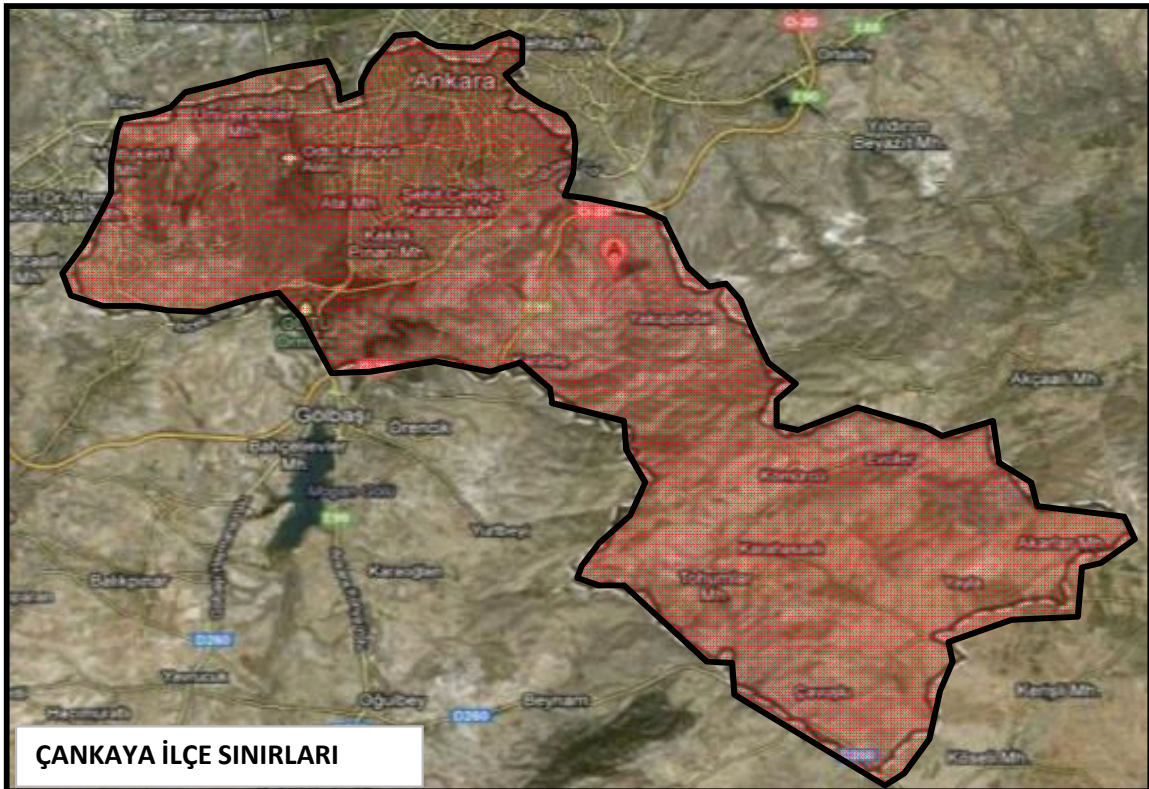
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2017 yılı itibari ile (TÜİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.445.026'dır. Bu nüfusun 921.999 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TÜİK verilerine göre yıllık nüfus artışı 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 2017 verilerine göre ilçe nüfusu 921.999 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 iyiyeye gidüş 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 İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye 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 yansımalarını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi 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.
- * 1. Blok inşaa edilmemiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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

Sinpaş Altınoran Projesinde yer alan 434 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında:

- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi Yöntemi ve Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

KONUT EMSALLERİ

1- Reha Medin

Tel 0312 490 85 85

Sinpaş Altın Oran projesi Yalı evleri bloklarında 14. katta (son katta) yer alan göl (peyzaj) manzaralı 136 m² olarak pazarlanan 3+1 daire 675.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinin 2.650.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	136 .-M ²	675.000 .-TL	4.963 .-TL/M ²
KİRALIK	136 .-M ²	2.650 .-TL	19 .-TL/M ²

2- Sahibinden

Tel 0533 594 92 44

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde Kule blokta 21. katta yer alan vadi manzaralı 139 m² olarak pazarlanan 2+1 daire 850.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinin 3.000.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	139 .-M ²	850.000 .-TL	6.115 .-TL/M ²
KİRALIK	139 .-M ²	3.000 .-TL	22 .-TL/M ²

3- Excellent Gayrimenkul

Tel 0312 427 76 96

Sinpaş Altın Oran projesi Yalı evleri bloklarında 12. katta yer alan vadi ve göl (peyzaj) manzaralı 120 m² olarak pazarlanan 3+1 daire 650.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinin 2.400.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	120 .-M ²	650.000 .-TL	5.417 .-TL/M ²
KİRALIK	120 .-M ²	2.400 .-TL	20 .-TL/M ²

4- Doruk Kule Gayrimenkul

Tel 0312 490 12 84

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde 9. katta yer alan göl (peyzaj) manzaralı 119 m² olarak pazarlanan 2+1 daire 635.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinin 2.300.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	119 .-M ²	635.000 .-TL	5.336 .-TL/M ²
KİRALIK	119 .-M ²	2.300 .-TL	19 .-TL/M ²

5- Altın Oran Satış Ofisi

Tel 444 19 74

Sinpaş Altın Oran projesinde farklı daire tipleri (1+1, 6+1) bulunmakta olup, 62-294 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 458.900.-TL-1.550.600.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %20 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	69 .-M ²	458.900 .-TL	6.651 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

6- Marina Ankara Satış Ofisi

Tel 444 19 74

Ankara Marina projesinde farklı daire tipleri (1+1, 7,5+1) bulunmakta olup, 70-450 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 534.100.-TL-2.561.200.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %20 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	78 .-M ²	534.100 .-TL	6.847 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

7- Ege Vadisi Satış Ofisi

Tel 444 19 74

İnşasına devam edilen Ege Vadisi projesinde farklı daire tipleri (1+1, 4+1) bulunmakta olup, 87-222 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 524.175.-TL-1.749.410.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %27 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	87 .-M ²	700.000 .-TL	8.046 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

8- Başkent Emlak Konutları

Tel 444 36 55

Yakınında inşaasına devam Başkent Emlak Konutları projesinde farklı daire tipleri (1+1, 5+1) bulunmakta olup, 71-351 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 580.000.-TL-1.467.000.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %30 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	85 .-M ²	580.000 .-TL	6.824 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

9- Kumru Ankara Projesi

Tel 444 79 59

Kuzu Grup tarafından inşaa edilen 10.609 m² arsa üzerinde tek blok olarak planlanmış projede farklı daire tipleri (1+1, 5+1) bulunmakta olup, 66-297 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 526.000.-TL-3.330.000.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %5 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	66 .-M ²	526.000 .-TL	7.970 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

TİCARİ EMSALLER

10- Ceylan Grup Gayrimenkul

Tel 0530 028 54 36

Taşınmaz Sinpaş Altınoran projesinde kule blokda 26. katında ofis olarak pazarlanmaktadır. 1+1 plan tertiplidir. 64 m² olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	64 .-M ²	450.000 .-TL	7.031 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

11 Coldwell Banker Network Gayrimenkul

Tel 0532 550 25 95

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi üzerinde (Altın Oran projesine giden cadde üzerinde) yeni 4 katlı + 2 bodrum katında da kapalı otoparklı bulunan işyeri ve ofis kullanımına uygun 1150 m² müstakil lüks işyeri 10.500.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 45.000.-TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1150 .-M ²	10.500.000 .-TL	9.130 .-TL/M ²
KİRALIK	1150 .-M ²	45.000 .-TL	39 .-TL/M ²

12- Mimar Gayrimenkul

Tel 0505 553 92 78

Taşınmazların yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde giriş katta yer alan 180 m² dükkan 1.230.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinde net 5.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	180 .-M ²	1.230.000 .-TL	6.833 .-TL/M ²
KİRALIK	180 .-M ²	5.500 .-TL	31 .-TL/M ²

13- Edna Gayrimenkul

Tel 0312 440 19 86

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi paralel sokağında (Altın Oran projesine giden cadde üzerinde) 5-6 yıllık binada 4 katlı + 1 bodrum kattan oluşan işyeri ve ofis kullanımına uygun 655 m² müstakil işyeri 3.500.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 12.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	655 .-M ²	3.500.000 .-TL	5.344 .-TL/M ²
KİRALIK	655 .-M ²	12.000 .-TL	18 .-TL/M ²

14- Dr. Alp Gayrimenkul

Tel 0312 382 06 06

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı paralelinde yer alan Ukrayna caddesi üzerinde yer alan giriş katta konumlu 150 m² kullanımlı dükkan 495.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 2.500.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	150 .-M ²	495.000 .-TL	3.300 .-TL/M ²
KİRALIK	150 .-M ²	2.500 .-TL	17 .-TL/M ²

15- Zeysen Gayrimenkul

Tel 0532 054 32 39

Yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 150 m² giriş katta yer alan dükkan 1.900.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	1.900.000 .-TL	12.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

16- Mülk Kaynak Gayrimenkul

Tel 0312 490 26 26

Yakın bölgede cadde üzerinde giriş katta yer alan 280 m² market kullanımlı dükkan 2.500.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	280 .-M ²	2.500.000 .-TL	8.929 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

17- Vizyon Grup Gayrimenkul

Tel 0312 236 33 51

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na paralel Ukrayna caddesinde 160 m² (bodrum 80 m²+zemin 80 m²) depolu dükkan 950.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	160 .-M ²	950.000 .-TL	5.938 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

18- Srl İnşaat

Tel 0533 652 54 93

Yakın bölgede (Yıldız evler mahallesinde) 717. sokak içinde yer alan yeni binanın giriş katında yer alan 350 m² Carrefursa tarafından kiracılıdükkân 2.750.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 10.600.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	350 .-M ²	2.750.000 .-TL	7.857 .-TL/M ²
KİRALIK	350 .-M ²	10.600 .-TL	30 .-TL/M ²

19- Mülk Gayrimenkul

Tel 0541 312 02 77

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde 8-10 yıllık bir binada 380 m² kullanımlı giriş katta yer alan banka kiracılı dükkân 3.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 15.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	380 .-M ²	3.000.000 .-TL	7.895 .-TL/M ²
KİRALIK	380 .-M ²	15.000 .-TL	39 .-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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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 6	EMSAL 7	EMSAL 8
SATIŞ FİYATI		534.100	700.000	580.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	106,63	78	87	85
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		6.847	8.046	6.824
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-17%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-22%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.755	5.841	6.292	5.131

KİRALIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KULE 2 BLOK 102 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI		2.650	3.000	2.400
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 10%	BENZER 10%	BENZER 10%
ALAN	106,63	136	139	120
BİRİM M ² DEĞERİ		19	22	20
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 10%
CEPHESİ				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
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		0%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		25%	15%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	24	24	25	24

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 4.000.-TL/m² ile 6.700.-TL/m² civarında, residans nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 5.000.-TL/m² ile 8.500.-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 16.-TL/m² ile 37.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak Kule blok (residance) 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 bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listelerde belirtilmiştir. K2 Blok için henüz iskan alınmamış olması sebebi ile inşaat seviyesi yaklaşık %98 olarak kabul edilmiştir.

SATILIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (19 A BLOK 43 NO'LU BB.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 10	EMSAL 11	EMSAL 12
SATIŞ FİYATI		450.000	10.500.000	1.230.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	139,67	64	1.150	180
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		7.031	9.130	6.833
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ÇOK BÜYÜK 30%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	İYİ -10%	ÇOK İYİ -20%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	5%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.560	5.309	9.587	4.783

KİRALIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (19 A BLOK 43 NO'LU BB.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 19
KİRA FİYATI		45.000	5.500	15.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	139,67	1.150	180	380
BİRİM M ² DEĞERİ		39	31	39
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK	BENZER	ORTA BÜYÜK
		30%	0%	10%
CEPHESİ		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%
KONUM		İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-20%	-20%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-30%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	32	41	21	33

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 3000.-TL/m² ile 13000.-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 17.-TL/m² ile 40.-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 Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 48 adet ticaret nitelikli bağımsız bölümlerinin değeri takdir edilmiştir.

Ticari nitelikli taşınmazlardan 1 Blok 1 Nolu BB inşa edilmemiş olması sebebi ile arsa payı değeri takdir edilmiştir. Kule-2 Blok yapı kullanma izin belgesi almamış olması sebebi ile inşaat seviyesi %98 kabul edilmiştir. 1 Nolu BB için tamamlanması durumundaki değeri bilgi amaçlı olarak belirtilmiş olup tabloda arsa payı değeri yer almaktadır.

KONUT PİYASA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

Blok	Kat	B.BÖLÜM NO	Daire Brüt Alanı (Satış)	İnşaat Seviyesi (%)	Birim m ² Değeri (TL/M2)	Mevcut Durum Değeri (-TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)
19A	2.BODRUM KAT	1	80,32	100,00	4.957 TL/m ²	400.000 TL/m ²	400.000 TL
19A	9. ve 10. KAT	35	277,24	100,00	4.558 TL/m ²	1.265.000 TL/m ²	1.265.000 TL
19A	1.KAT	5	264,38	100,00	4.107 TL/m ²	1.085.000 TL/m ²	1.085.000 TL
19A	2.KAT	6	181,99	100,00	4.983 TL/m ²	905.000 TL/m ²	905.000 TL
19C	1.KAT	3	265,65	100,00	4.087 TL/m ²	1.085.000 TL/m ²	1.085.000 TL
19C	2.KAT	9	182,86	100,00	4.959 TL/m ²	905.000 TL/m ²	905.000 TL
A34	ZEMİN KAT	10	191,59	100,00	5.065 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A34	2.BODRUM KAT	4	191,59	100,00	5.065 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A34	2.BODRUM KAT	6	191,70	100,00	5.067 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A34	1.BODRUM KAT	7	191,59	100,00	5.065 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A34	1.BODRUM KAT	9	191,70	100,00	5.067 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A35	ZEMİN KAT	10	191,59	100,00	5.065 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A35	ZEMİN KAT	12	191,70	100,00	5.067 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A35	2.BODRUM KAT	4	191,59	100,00	5.065 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A35	2.BODRUM KAT	5	154,19	100,00	5.254 TL/m ²	810.000 TL/m ²	810.000 TL
A35	2.BODRUM KAT	6	191,70	100,00	5.067 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A35	1.BODRUM KAT	7	191,59	100,00	5.065 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A35	1.BODRUM KAT	9	191,70	100,00	5.067 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A36	ZEMİN KAT	12	191,70	100,00	5.062 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A36	2.BODRUM KAT	4	191,59	100,00	5.065 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A36	2.BODRUM KAT	6	191,70	100,00	5.067 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A36	1.BODRUM KAT	7	191,59	100,00	5.065 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A36	1.BODRUM KAT	9	191,70	100,00	5.067 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A37	3.BODRUM KAT	1	204,60	100,00	5.210 TL/m ²	1.065.000 TL/m ²	1.065.000 TL
A37	ZEMİN KAT	10	191,59	100,00	5.065 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A37	ZEMİN KAT	12	191,70	100,00	5.062 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A37	2.BODRUM KAT	4	191,59	100,00	5.065 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A37	2.BODRUM KAT	6	191,70	100,00	5.067 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A37	1.BODRUM KAT	7	191,59	100,00	5.065 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A37	1.BODRUM KAT	9	191,70	100,00	5.067 TL/m ²	970.000 TL/m ²	970.000 TL
A50	ZEMİN KAT	10	191,59	100,00	5.314 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A50	3.BODRUM KAT	3	204,71	100,00	5.283 TL/m ²	1.080.000 TL/m ²	1.080.000 TL
A50	2.BODRUM KAT	4	191,59	100,00	5.314 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A50	2.BODRUM KAT	6	191,70	100,00	5.317 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A50	1.BODRUM KAT	7	191,59	100,00	5.314 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A50	1.BODRUM KAT	9	191,70	100,00	5.311 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A51	ZEMİN KAT	10	191,59	100,00	5.314 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A51	ZEMİN KAT	12	191,70	100,00	5.317 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A51	2.BODRUM KAT	4	191,59	100,00	5.314 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A51	2.BODRUM KAT	6	191,70	100,00	5.317 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A51	1.BODRUM KAT	9	191,70	100,00	5.317 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A52	ZEMİN KAT	12	191,70	100,00	5.317 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A52	2.BODRUM KAT	4	191,59	100,00	5.314 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A52	2.BODRUM KAT	6	191,70	100,00	5.317 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A52	1.BODRUM KAT	7	191,59	100,00	5.314 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
A52	1.BODRUM KAT	9	191,70	100,00	5.317 TL/m ²	1.020.000 TL/m ²	1.020.000 TL
B33	2.BODRUM KAT	10	268,78	100,00	4.554 TL/m ²	1.225.000 TL/m ²	1.225.000 TL
B33	2-1.BODRUM KAT	11	202,71	100,00	4.869 TL/m ²	985.000 TL/m ²	985.000 TL
B33	ZEMİN KAT-1.KAT	16	206,41	100,00	4.651 TL/m ²	960.000 TL/m ²	960.000 TL
B33	1.KAT	18	268,59	100,00	5.010 TL/m ²	1.345.000 TL/m ²	1.345.000 TL
B33	5.BODRUM KAT	2	261,25	100,00	5.159 TL/m ²	1.350.000 TL/m ²	1.350.000 TL
B33	4.BODRUM KAT	3	216,90	100,00	4.929 TL/m ²	1.070.000 TL/m ²	1.070.000 TL
B33	4.BODRUM KAT	4	238,87	100,00	4.598 TL/m ²	1.100.000 TL/m ²	1.100.000 TL
B33	10.KAT-11.KAT	45	272,23	100,00	4.856 TL/m ²	1.320.000 TL/m ²	1.320.000 TL
B33	4.BODRUM KAT	5	179,50	100,00	5.139 TL/m ²	920.000 TL/m ²	920.000 TL
B33	3.BODRUM KAT	6	228,40	100,00	4.836 TL/m ²	1.105.000 TL/m ²	1.105.000 TL
B33	3.BODRUM KAT	7	238,76	100,00	4.595 TL/m ²	1.095.000 TL/m ²	1.095.000 TL
B33	2.BODRUM KAT	9	228,31	100,00	4.847 TL/m ²	1.105.000 TL/m ²	1.105.000 TL
B38	2.BODRUM KAT	1	108,08	100,00	4.907 TL/m ²	530.000 TL/m ²	530.000 TL
B49	2.BODRUM KAT	1	76,56	100,00	6.017 TL/m ²	460.000 TL/m ²	460.000 TL
B49	1.BODRUM KAT	6	76,56	100,00	6.017 TL/m ²	460.000 TL/m ²	460.000 TL
B53	5.BODRUM KAT	1	261,25	100,00	5.155 TL/m ²	1.345.000 TL/m ²	1.345.000 TL
B53	2.BODRUM KAT	10	228,31	100,00	5.844 TL/m ²	1.335.000 TL/m ²	1.335.000 TL
B53	2-1.BODRUM KAT	11	202,71	100,00	5.803 TL/m ²	1.175.000 TL/m ²	1.175.000 TL
B53	1.BODRUM KAT	13	228,20	100,00	4.844 TL/m ²	1.105.000 TL/m ²	1.105.000 TL
B53	ZEMİN KAT-1.KAT	16	206,41	100,00	4.651 TL/m ²	960.000 TL/m ²	960.000 TL
B53	4.BODRUM KAT	3	238,87	100,00	5.486 TL/m ²	1.310.000 TL/m ²	1.310.000 TL
B53	4.BODRUM KAT	4	216,90	100,00	5.020 TL/m ²	1.090.000 TL/m ²	1.090.000 TL
B53	10.KAT-11.KAT	45	272,23	100,00	4.856 TL/m ²	1.320.000 TL/m ²	1.320.000 TL
B53	4.BODRUM KAT	5	179,50	100,00	6.634 TL/m ²	1.190.000 TL/m ²	1.190.000 TL
B53	3.BODRUM KAT	6	238,76	100,00	5.549 TL/m ²	1.325.000 TL/m ²	1.325.000 TL
B53	3.BODRUM KAT	7	228,40	100,00	5.842 TL/m ²	1.335.000 TL/m ²	1.335.000 TL
B53	3.BODRUM KAT	8	178,92	100,00	6.487 TL/m ²	1.160.000 TL/m ²	1.160.000 TL
B53	2.BODRUM KAT	9	268,78	100,00	5.541 TL/m ²	1.490.000 TL/m ²	1.490.000 TL
C45		9	209,15	100,00	5.147 TL/m ²	1.075.000 TL/m ²	1.075.000 TL

KONUT PİYASA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

Blok	Kat	B.BÖLÜM NO	Daire Brüt Alanı (Satış)	İnşaat Seviyesi (%)	Birim m ² Değeri (TL/M2)	Mevcut Durum Değeri (-TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)
D21	ZEMİN KAT	1	89,70	100,00	5.496 TL/m ²	495.000 TL/m ²	495.000 TL
D21	ZEMİN KAT	2	89,70	100,00	5.496 TL/m ²	495.000 TL/m ²	495.000 TL
D21	1.KAT	3	89,27	100,00	5.510 TL/m ²	490.000 TL/m ²	490.000 TL
D21	1.KAT	4	89,27	100,00	5.510 TL/m ²	490.000 TL/m ²	490.000 TL
D22	ZEMİN KAT	1	89,70	100,00	5.542 TL/m ²	495.000 TL/m ²	495.000 TL
D22	ZEMİN KAT	2	89,70	100,00	5.542 TL/m ²	495.000 TL/m ²	495.000 TL
D22	1.KAT	4	89,27	100,00	5.568 TL/m ²	495.000 TL/m ²	495.000 TL
D24	ZEMİN KAT	1	89,70	100,00	5.496 TL/m ²	495.000 TL/m ²	495.000 TL
D24	ZEMİN KAT	2	89,70	100,00	5.496 TL/m ²	495.000 TL/m ²	495.000 TL
D24	1.KAT	3	89,27	100,00	5.522 TL/m ²	495.000 TL/m ²	495.000 TL
DK18	ZEMİN KAT	1	74,15	100,00	4.208 TL/m ²	310.000 TL/m ²	310.000 TL
DK18	ZEMİN KAT	2	81,23	100,00	4.199 TL/m ²	340.000 TL/m ²	340.000 TL
DK18	1.KAT	4	80,33	100,00	4.246 TL/m ²	340.000 TL/m ²	340.000 TL
DK18	4.KAT	5	229,29	100,00	4.173 TL/m ²	955.000 TL/m ²	955.000 TL
DK20	ZEMİN KAT	1	89,17	100,00	5.225 TL/m ²	465.000 TL/m ²	465.000 TL
DK20	ZEMİN KAT	2	81,39	100,00	5.239 TL/m ²	425.000 TL/m ²	425.000 TL
DK20	1.KAT	3	88,19	100,00	5.307 TL/m ²	470.000 TL/m ²	470.000 TL
DK20	4.KAT	7	251,70	100,00	4.272 TL/m ²	1.075.000 TL/m ²	1.075.000 TL
DK20	8.KAT	18	111,52	100,00	4.756 TL/m ²	530.000 TL/m ²	530.000 TL
DK20	9.KAT	21	111,52	100,00	4.756 TL/m ²	530.000 TL/m ²	530.000 TL
EB28	10. VE 11. KAT	64	262,08	100,00	5.191 TL/m ²	1.360.000 TL/m ²	1.360.000 TL
EB28	10. VE 11. KAT	65	141,36	100,00	5.223 TL/m ²	740.000 TL/m ²	740.000 TL
EB30	10. VE 11. KAT	66	262,06	100,00	5.191 TL/m ²	1.360.000 TL/m ²	1.360.000 TL
EC29	10. VE 11. KAT	64	262,77	100,00	5.201 TL/m ²	1.365.000 TL/m ²	1.365.000 TL
EC29	10. VE 11. KAT	65	262,00	100,00	5.212 TL/m ²	1.365.000 TL/m ²	1.365.000 TL
F15	ZEMİN KAT	1	114,19	100,00	4.636 TL/m ²	530.000 TL/m ²	530.000 TL
F15	ZEMİN KAT	2	114,64	100,00	4.618 TL/m ²	530.000 TL/m ²	530.000 TL
F15	15.KAT	58	234,62	100,00	4.672 TL/m ²	1.095.000 TL/m ²	1.095.000 TL
F17	ZEMİN KAT	2	114,94	100,00	4.470 TL/m ²	515.000 TL/m ²	515.000 TL
F17	15.KAT	58	234,97	100,00	4.665 TL/m ²	1.095.000 TL/m ²	1.095.000 TL
F23	ZEMİN KAT	1	114,26	100,00	4.751 TL/m ²	545.000 TL/m ²	545.000 TL
F23	ZEMİN KAT	2	114,71	100,00	4.733 TL/m ²	545.000 TL/m ²	545.000 TL
F23	1.KAT	3	114,00	100,00	4.835 TL/m ²	550.000 TL/m ²	550.000 TL
FK31	1.KAT	1	256,42	100,00	4.461 TL/m ²	1.145.000 TL/m ²	1.145.000 TL
FK31	6.KAT	21	175,37	100,00	4.471 TL/m ²	785.000 TL/m ²	785.000 TL
FK31	9.KAT	33	175,37	100,00	4.507 TL/m ²	790.000 TL/m ²	790.000 TL
FK31	10.KAT	37	175,37	100,00	4.507 TL/m ²	790.000 TL/m ²	790.000 TL
FK31	11.VE 12.KAT	42	212,37	100,00	5.240 TL/m ²	1.115.000 TL/m ²	1.115.000 TL
FK31	11.VE 12.KAT	43	212,15	100,00	5.250 TL/m ²	1.115.000 TL/m ²	1.115.000 TL
G25	ZEMİN KAT	2	86,24	100,00	5.077 TL/m ²	440.000 TL/m ²	440.000 TL
G25	2.KAT	8	164,71	100,00	5.114 TL/m ²	840.000 TL/m ²	840.000 TL
G5	ZEMİN KAT	4	164,79	100,00	5.093 TL/m ²	840.000 TL/m ²	840.000 TL
K2	1. KAT	1	103,92	98,00	5.104 TL/m ²	519.400 TL/m ²	530.000 TL
K2	2.KAT	10	87,31	98,00	5.098 TL/m ²	436.100 TL/m ²	445.000 TL
K2	12.KAT	100	85,98	98,00	5.806 TL/m ²	490.000 TL/m ²	500.000 TL
K2	13.KAT	101	76,98	98,00	5.944 TL/m ²	450.800 TL/m ²	460.000 TL
K2	13.KAT	102	106,63	98,00	5.755 TL/m ²	602.700 TL/m ²	615.000 TL
K2	13.KAT	103	87,63	98,00	5.934 TL/m ²	509.600 TL/m ²	520.000 TL
K2	13.KAT	104	87,63	98,00	5.934 TL/m ²	509.600 TL/m ²	520.000 TL
K2	13.KAT	105	122,13	98,00	5.953 TL/m ²	710.500 TL/m ²	725.000 TL

KONUT PİYASA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU							
Blok	Kat	B.BÖLÜM NO	Daire Brüt Alanı (Satış)	İnşaat Seviyesi (%)	Birim m ² Değeri (TL/M2)	Mevcut Durum Değeri (-TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)
K2	13.KAT	106	126,44	98,00	5.667 TL/m ²	700.700 TL/m ²	715.000 TL
K2	13.KAT	107	100,75	98,00	5.729 TL/m ²	563.500 TL/m ²	575.000 TL
K2	13.KAT	108	85,98	98,00	5.806 TL/m ²	490.000 TL/m ²	500.000 TL
K2	14.KAT	109	76,98	98,00	5.944 TL/m ²	450.800 TL/m ²	460.000 TL
K2	2.KAT	11	107,21	98,00	5.646 TL/m ²	592.900 TL/m ²	605.000 TL
K2	14.KAT	110	106,63	98,00	5.735 TL/m ²	597.800 TL/m ²	610.000 TL
K2	14.KAT	111	87,63	98,00	5.934 TL/m ²	509.600 TL/m ²	520.000 TL
K2	14.KAT	112	87,63	98,00	5.934 TL/m ²	509.600 TL/m ²	520.000 TL
K2	14.KAT	113	203,37	98,00	5.344 TL/m ²	1.063.300 TL/m ²	1.085.000 TL
K2	14.KAT	114	174,84	98,00	5.353 TL/m ²	916.300 TL/m ²	935.000 TL
K2	15.KAT	115	76,98	98,00	6.012 TL/m ²	455.700 TL/m ²	465.000 TL
K2	15.KAT	116	106,63	98,00	5.735 TL/m ²	597.800 TL/m ²	610.000 TL
K2	15.KAT	117	87,63	98,00	6.053 TL/m ²	519.400 TL/m ²	530.000 TL
K2	15.KAT	119	174,33	98,00	5.429 TL/m ²	926.100 TL/m ²	945.000 TL
K2	3.KAT	12	108,44	98,00	5.563 TL/m ²	592.900 TL/m ²	605.000 TL
K2	15.KAT	120	135,76	98,00	6.458 TL/m ²	857.500 TL/m ²	875.000 TL
K2	16.KAT	121	76,98	98,00	6.080 TL/m ²	460.600 TL/m ²	470.000 TL
K2	16.KAT	122	106,63	98,00	5.950 TL/m ²	622.300 TL/m ²	635.000 TL
K2	16.KAT	123	87,63	98,00	6.183 TL/m ²	529.200 TL/m ²	540.000 TL
K2	16.KAT	124	87,63	98,00	6.183 TL/m ²	529.200 TL/m ²	540.000 TL
K2	16.KAT	125	147,21	98,00	5.779 TL/m ²	833.000 TL/m ²	850.000 TL
K2	16.KAT	126	124,79	98,00	5.834 TL/m ²	715.400 TL/m ²	730.000 TL
K2	17.KAT	127	76,98	98,00	6.147 TL/m ²	465.500 TL/m ²	475.000 TL
K2	17.KAT	128	106,63	98,00	5.950 TL/m ²	622.300 TL/m ²	635.000 TL
K2	17.KAT	129	87,63	98,00	6.183 TL/m ²	529.200 TL/m ²	540.000 TL
K2	3.KAT	13	154,30	98,00	5.716 TL/m ²	862.400 TL/m ²	880.000 TL
K2	17.KAT	130	87,63	98,00	6.183 TL/m ²	529.200 TL/m ²	540.000 TL
K2	17.KAT	131	150,26	98,00	5.835 TL/m ²	857.500 TL/m ²	875.000 TL
K2	17.KAT	132	94,55	98,00	6.127 TL/m ²	568.400 TL/m ²	580.000 TL
K2	18,KAT	133	76,70	98,00	6.196 TL/m ²	465.500 TL/m ²	475.000 TL
K2	18,KAT	134	106,40	98,00	5.972 TL/m ²	622.300 TL/m ²	635.000 TL
K2	18,KAT	135	87,29	98,00	6.195 TL/m ²	529.200 TL/m ²	540.000 TL
K2	18,KAT	136	87,29	98,00	6.255 TL/m ²	534.100 TL/m ²	545.000 TL
K2	18,KAT	137	136,19	98,00	6.010 TL/m ²	803.600 TL/m ²	820.000 TL
K2	19,KAT	138	76,70	98,00	6.196 TL/m ²	465.500 TL/m ²	475.000 TL
K2	19,KAT	139	106,40	98,00	6.187 TL/m ²	646.800 TL/m ²	660.000 TL
K2	3.KAT	14	87,48	98,00	5.706 TL/m ²	490.000 TL/m ²	500.000 TL
K2	19,KAT	140	87,29	98,00	6.279 TL/m ²	539.000 TL/m ²	550.000 TL
K2	19,KAT	141	87,29	98,00	6.279 TL/m ²	539.000 TL/m ²	550.000 TL
K2	19,KAT	142	136,19	98,00	6.232 TL/m ²	833.000 TL/m ²	850.000 TL
K2	19,KAT	143	86,43	98,00	6.100 TL/m ²	514.500 TL/m ²	525.000 TL
K2	20.KAT	144	76,70	98,00	6.237 TL/m ²	470.400 TL/m ²	480.000 TL
K2	20.KAT	145	106,40	98,00	6.187 TL/m ²	646.800 TL/m ²	660.000 TL
K2	20.KAT	146	87,29	98,00	6.315 TL/m ²	539.000 TL/m ²	550.000 TL
K2	20.KAT	147	87,29	98,00	6.279 TL/m ²	539.000 TL/m ²	550.000 TL
K2	20.KAT	148	136,19	98,00	6.033 TL/m ²	803.600 TL/m ²	820.000 TL
K2	20.KAT	149	86,43	98,00	6.341 TL/m ²	539.000 TL/m ²	550.000 TL
K2	3.KAT	15	87,48	98,00	5.706 TL/m ²	490.000 TL/m ²	500.000 TL
K2	21.KAT	150	76,70	98,00	6.278 TL/m ²	470.400 TL/m ²	480.000 TL
K2	21.KAT	151	106,40	98,00	6.187 TL/m ²	646.800 TL/m ²	660.000 TL

KONUT PİYASA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

Blok	Kat	B.BÖLÜM NO	Daire Brüt Alanı (Satış)	İnşaat Seviyesi (%)	Birim m ² Değeri (TL/M2)	Mevcut Durum Değeri (-TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)
K2	21.KAT	152	87,29	98,00	6.315 TL/m ²	539.000 TL/m ²	550.000 TL
K2	21.KAT	153	87,29	98,00	6.315 TL/m ²	539.000 TL/m ²	550.000 TL
K2	21.KAT	154	136,19	98,00	6.232 TL/m ²	833.000 TL/m ²	850.000 TL
K2	21.KAT	155	86,43	98,00	6.377 TL/m ²	539.000 TL/m ²	550.000 TL
K2	22.KAT	156	76,70	98,00	6.318 TL/m ²	475.300 TL/m ²	485.000 TL
K2	22.KAT	157	106,40	98,00	6.412 TL/m ²	666.400 TL/m ²	680.000 TL
K2	22.KAT	158	87,29	98,00	6.541 TL/m ²	558.600 TL/m ²	570.000 TL
K2	22.KAT	159	87,29	98,00	6.541 TL/m ²	558.600 TL/m ²	570.000 TL
K2	3.KAT	16	124,92	98,00	5.495 TL/m ²	671.300 TL/m ²	685.000 TL
K2	22.KAT	160	136,19	98,00	6.461 TL/m ²	862.400 TL/m ²	880.000 TL
K2	22.KAT	161	86,43	98,00	6.413 TL/m ²	543.900 TL/m ²	555.000 TL
K2	23.KAT	162	76,70	98,00	6.359 TL/m ²	480.200 TL/m ²	490.000 TL
K2	23.KAT	163	106,40	98,00	6.412 TL/m ²	666.400 TL/m ²	680.000 TL
K2	23.KAT	164	87,29	98,00	6.541 TL/m ²	558.600 TL/m ²	570.000 TL
K2	23.KAT	165	87,29	98,00	6.541 TL/m ²	558.600 TL/m ²	570.000 TL
K2	23.KAT	166	136,19	98,00	6.461 TL/m ²	862.400 TL/m ²	880.000 TL
K2	23.KAT	167	86,43	98,00	6.461 TL/m ²	548.800 TL/m ²	560.000 TL
K2	24.KAT	168	76,70	98,00	6.671 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	24.KAT	169	106,40	98,00	6.412 TL/m ²	666.400 TL/m ²	680.000 TL
K2	3.KAT	17	88,95	98,00	5.705 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	24.KAT	170	87,29	98,00	6.541 TL/m ²	558.600 TL/m ²	570.000 TL
K2	24.KAT	171	87,29	98,00	6.541 TL/m ²	558.600 TL/m ²	570.000 TL
K2	24.KAT	172	136,19	98,00	6.461 TL/m ²	862.400 TL/m ²	880.000 TL
K2	24.KAT	173	86,43	98,00	6.461 TL/m ²	548.800 TL/m ²	560.000 TL
K2	25.KAT	174	76,70	98,00	6.671 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	25.KAT	175	106,40	98,00	6.637 TL/m ²	690.900 TL/m ²	705.000 TL
K2	25.KAT	176	87,29	98,00	6.767 TL/m ²	578.200 TL/m ²	590.000 TL
K2	25.KAT	177	87,29	98,00	6.767 TL/m ²	578.200 TL/m ²	590.000 TL
K2	25.KAT	178	136,19	98,00	6.690 TL/m ²	891.800 TL/m ²	910.000 TL
K2	25.KAT	179	86,43	98,00	6.461 TL/m ²	548.800 TL/m ²	560.000 TL
K2	3.KAT	18	87,31	98,00	5.181 TL/m ²	441.000 TL/m ²	450.000 TL
K2	26.KAT	180	76,70	98,00	6.712 TL/m ²	504.700 TL/m ²	515.000 TL
K2	26.KAT	181	106,40	98,00	6.637 TL/m ²	690.900 TL/m ²	705.000 TL
K2	26.KAT	182	87,29	98,00	6.767 TL/m ²	578.200 TL/m ²	590.000 TL
K2	26.KAT	183	87,29	98,00	6.767 TL/m ²	578.200 TL/m ²	590.000 TL
K2	26.KAT	184	136,19	98,00	6.690 TL/m ²	891.800 TL/m ²	910.000 TL
K2	26.KAT	185	86,43	98,00	6.642 TL/m ²	563.500 TL/m ²	575.000 TL
K2	27.KAT	186	76,70	98,00	6.739 TL/m ²	504.700 TL/m ²	515.000 TL
K2	27.KAT	187	106,40	98,00	6.637 TL/m ²	690.900 TL/m ²	705.000 TL
K2	27.KAT	188	87,29	98,00	6.767 TL/m ²	578.200 TL/m ²	590.000 TL
K2	27.KAT	189	87,29	98,00	6.767 TL/m ²	578.200 TL/m ²	590.000 TL
K2	3.KAT	19	107,21	98,00	5.646 TL/m ²	592.900 TL/m ²	605.000 TL
K2	27.KAT	190	136,19	98,00	6.690 TL/m ²	891.800 TL/m ²	910.000 TL
K2	27.KAT	191	86,43	98,00	6.642 TL/m ²	563.500 TL/m ²	575.000 TL
K2	28.KAT	192	76,70	98,00	6.779 TL/m ²	509.600 TL/m ²	520.000 TL
K2	28.KAT	193	106,40	98,00	6.852 TL/m ²	715.400 TL/m ²	730.000 TL
K2	28.KAT	194	87,29	98,00	6.994 TL/m ²	597.800 TL/m ²	610.000 TL
K2	28.KAT	195	87,29	98,00	6.994 TL/m ²	597.800 TL/m ²	610.000 TL
K2	28.KAT	196	136,19	98,00	6.904 TL/m ²	921.200 TL/m ²	940.000 TL
K2	28.KAT	197	86,43	98,00	6.642 TL/m ²	563.500 TL/m ²	575.000 TL
K2	29.KAT	198	76,70	98,00	6.820 TL/m ²	514.500 TL/m ²	525.000 TL

KONUT PIYASA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

Blok	Kat	B.BÖLÜM NO	Daire Brüt Alanı (Satış)	İnşaat Seviyesi (%)	Birim m ² Değeri (TL/M2)	Mevcut Durum Değeri (-TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)
K2	29.KAT	199	106,40	98,00	6.852 TL/m ²	715.400 TL/m ²	730.000 TL
K2	1. KAT	2	100,64	98,00	5.064 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	3.KAT	20	87,45	98,00	5.768 TL/m ²	494.900 TL/m ²	505.000 TL
K2	29.KAT	200	87,29	98,00	6.994 TL/m ²	597.800 TL/m ²	610.000 TL
K2	29.KAT	201	87,29	98,00	6.994 TL/m ²	597.800 TL/m ²	610.000 TL
K2	29.KAT	202	136,19	98,00	6.904 TL/m ²	921.200 TL/m ²	940.000 TL
K2	29.KAT	203	86,43	98,00	6.678 TL/m ²	563.500 TL/m ²	575.000 TL
K2	30.KAT	204	76,70	98,00	7.159 TL/m ²	539.000 TL/m ²	550.000 TL
K2	30.KAT	205	106,40	98,00	6.852 TL/m ²	715.400 TL/m ²	730.000 TL
K2	30.KAT	206	87,29	98,00	6.994 TL/m ²	597.800 TL/m ²	610.000 TL
K2	30.KAT	207	87,29	98,00	6.994 TL/m ²	597.800 TL/m ²	610.000 TL
K2	30.KAT	208	136,19	98,00	6.904 TL/m ²	921.200 TL/m ²	940.000 TL
K2	30.KAT	209	86,43	98,00	6.786 TL/m ²	573.300 TL/m ²	585.000 TL
K2	4.KAT	21	166,26	98,00	5.261 TL/m ²	857.500 TL/m ²	875.000 TL
K2	31.KAT	210	76,70	98,00	7.159 TL/m ²	539.000 TL/m ²	550.000 TL
K2	31.KAT	211	106,40	98,00	7.526 TL/m ²	784.000 TL/m ²	800.000 TL
K2	31.KAT	212	87,29	98,00	7.673 TL/m ²	656.600 TL/m ²	670.000 TL
K2	31.KAT	213	87,29	98,00	7.673 TL/m ²	656.600 TL/m ²	670.000 TL
K2	31.KAT	214	136,19	98,00	7.583 TL/m ²	1.014.300 TL/m ²	1.035.000 TL
K2	31.KAT	215	86,43	98,00	6.786 TL/m ²	573.300 TL/m ²	585.000 TL
K2	32.KAT	216	76,70	98,00	7.403 TL/m ²	558.600 TL/m ²	570.000 TL
K2	32.KAT	217	106,40	98,00	7.526 TL/m ²	784.000 TL/m ²	800.000 TL
K2	32.KAT	218	87,29	98,00	7.673 TL/m ²	656.600 TL/m ²	670.000 TL
K2	32.KAT	219	87,29	98,00	7.673 TL/m ²	656.600 TL/m ²	670.000 TL
K2	4.KAT	22	218,34	98,00	5.201 TL/m ²	1.112.300 TL/m ²	1.135.000 TL
K2	32.KAT	220	136,19	98,00	7.583 TL/m ²	1.014.300 TL/m ²	1.035.000 TL
K2	32.KAT	221	86,43	98,00	6.895 TL/m ²	583.100 TL/m ²	595.000 TL
K2	33.KAT	222	76,70	98,00	7.403 TL/m ²	558.600 TL/m ²	570.000 TL
K2	33.KAT	223	106,40	98,00	7.526 TL/m ²	784.000 TL/m ²	800.000 TL
K2	33.KAT	224	87,29	98,00	7.673 TL/m ²	656.600 TL/m ²	670.000 TL
K2	33.KAT	225	87,29	98,00	7.673 TL/m ²	656.600 TL/m ²	670.000 TL
K2	33.KAT	226	136,19	98,00	7.606 TL/m ²	1.014.300 TL/m ²	1.035.000 TL
K2	33.KAT	227	86,43	98,00	6.895 TL/m ²	583.100 TL/m ²	595.000 TL
K2	34.KAT	228	202,73	98,00	7.274 TL/m ²	1.445.500 TL/m ²	1.475.000 TL
K2	34.KAT	229	186,43	98,00	7.258 TL/m ²	1.327.900 TL/m ²	1.355.000 TL
K2	4.KAT	23	87,48	98,00	5.766 TL/m ²	494.900 TL/m ²	505.000 TL
K2	34.KAT	230	246,83	98,00	7.196 TL/m ²	1.739.500 TL/m ²	1.775.000 TL
K2	35.KAT	231	203,23	98,00	7.267 TL/m ²	1.445.500 TL/m ²	1.475.000 TL
K2	35.KAT	232	185,07	98,00	7.311 TL/m ²	1.327.900 TL/m ²	1.355.000 TL
K2	35.KAT	233	239,08	98,00	7.282 TL/m ²	1.705.200 TL/m ²	1.740.000 TL
K2	36-37.KAT	234	439,79	98,00	7.560 TL/m ²	3.258.500 TL/m ²	3.325.000 TL
K2	36.KAT	235	397,63	98,00	7.384 TL/m ²	2.876.300 TL/m ²	2.935.000 TL
K2	37.KAT	236	365,89	98,00	7.208 TL/m ²	2.582.300 TL/m ²	2.635.000 TL
K2	38.KAT	237	531,65	98,00	7.664 TL/m ²	3.993.500 TL/m ²	4.075.000 TL
K2	4.KAT	24	87,48	98,00	5.766 TL/m ²	494.900 TL/m ²	505.000 TL
K2	4.KAT	25	124,92	98,00	5.553 TL/m ²	681.100 TL/m ²	695.000 TL
K2	4.KAT	26	88,95	98,00	5.729 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	4.KAT	27	87,31	98,00	5.777 TL/m ²	494.900 TL/m ²	505.000 TL
K2	4.KAT	28	107,21	98,00	5.714 TL/m ²	602.700 TL/m ²	615.000 TL
K2	4.KAT	29	87,45	98,00	5.768 TL/m ²	494.900 TL/m ²	505.000 TL
K2	1. KAT	3	119,81	98,00	5.208 TL/m ²	612.500 TL/m ²	625.000 TL
K2	5.KAT	30	122,45	98,00	5.402 TL/m ²	646.800 TL/m ²	660.000 TL
K2	5.KAT	31	171,75	98,00	5.347 TL/m ²	901.600 TL/m ²	920.000 TL
K2	5.KAT	32	87,48	98,00	5.801 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	5.KAT	33	87,48	98,00	5.801 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	5.KAT	34	122,81	98,00	5.623 TL/m ²	676.200 TL/m ²	690.000 TL
K2	5.KAT	35	87,37	98,00	5.809 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	5.KAT	36	87,33	98,00	5.812 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	5.KAT	37	87,33	98,00	5.812 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	5.KAT	38	107,21	98,00	5.714 TL/m ²	602.700 TL/m ²	615.000 TL
K2	5.KAT	39	87,45	98,00	5.804 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL

KONUT PİYASA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

Blok	Kat	B.BÖLÜM NO	Daire Brüt Alanı (Satış)	İnşaat Seviyesi (%)	Birim m ² Değeri (TL/M2)	Mevcut Durum Değeri (-TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)
K2	2.KAT	4	76,97	98,00	5.743 TL/m ²	431.200 TL/m ²	440.000 TL
K2	6.KAT	40	95,28	98,00	5.523 TL/m ²	514.500 TL/m ²	525.000 TL
K2	6.KAT	41	128,07	98,00	5.481 TL/m ²	686.000 TL/m ²	700.000 TL
K2	6.KAT	42	87,48	98,00	5.801 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	6.KAT	43	87,48	98,00	5.801 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	6.KAT	44	122,81	98,00	5.623 TL/m ²	676.200 TL/m ²	690.000 TL
K2	6.KAT	45	87,37	98,00	5.809 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	6.KAT	46	87,33	98,00	5.812 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	6.KAT	47	87,33	98,00	5.812 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	6.KAT	48	107,21	98,00	5.714 TL/m ²	602.700 TL/m ²	615.000 TL
K2	6.KAT	49	87,45	98,00	5.804 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	2.KAT	5	122,67	98,00	7.164 TL/m ²	862.400 TL/m ²	880.000 TL
K2	7.KAT	50	76,97	98,00	5.918 TL/m ²	445.900 TL/m ²	455.000 TL
K2	7.KAT	51	107,06	98,00	5.780 TL/m ²	607.600 TL/m ²	620.000 TL
K2	7.KAT	52	87,48	98,00	5.837 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	7.KAT	53	87,48	98,00	5.837 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	7.KAT	54	124,40	98,00	5.626 TL/m ²	686.000 TL/m ²	700.000 TL
K2	7.KAT	55	88,45	98,00	5.832 TL/m ²	504.700 TL/m ²	515.000 TL
K2	7.KAT	56	87,33	98,00	5.848 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	7.KAT	57	107,21	98,00	5.762 TL/m ²	607.600 TL/m ²	620.000 TL
K2	7.KAT	58	87,45	98,00	5.839 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	8.KAT	59	76,97	98,00	5.945 TL/m ²	450.800 TL/m ²	460.000 TL
K2	2.KAT	6	100,81	98,00	5.086 TL/m ²	504.700 TL/m ²	515.000 TL
K2	8.KAT	60	107,06	98,00	5.780 TL/m ²	607.600 TL/m ²	620.000 TL
K2	8.KAT	61	87,48	98,00	5.837 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	8.KAT	62	87,48	98,00	5.837 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	8.KAT	63	124,92	98,00	5.603 TL/m ²	686.000 TL/m ²	700.000 TL
K2	8.KAT	64	88,95	98,00	5.799 TL/m ²	504.700 TL/m ²	515.000 TL
K2	8.KAT	65	87,31	98,00	5.848 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	8.KAT	66	107,21	98,00	5.762 TL/m ²	607.600 TL/m ²	620.000 TL
K2	8.KAT	67	87,45	98,00	5.839 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	9.KAT	68	76,97	98,00	5.986 TL/m ²	450.800 TL/m ²	460.000 TL
K2	9.KAT	69	107,06	98,00	5.819 TL/m ²	612.500 TL/m ²	625.000 TL
K2	2.KAT	7	100,81	98,00	5.086 TL/m ²	504.700 TL/m ²	515.000 TL
K2	9.KAT	70	87,48	98,00	5.837 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	9.KAT	71	87,48	98,00	5.837 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	9.KAT	72	124,92	98,00	5.603 TL/m ²	686.000 TL/m ²	700.000 TL
K2	9.KAT	73	88,95	98,00	5.799 TL/m ²	504.700 TL/m ²	515.000 TL
K2	9.KAT	74	87,31	98,00	5.848 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	9.KAT	75	107,21	98,00	5.801 TL/m ²	607.600 TL/m ²	620.000 TL
K2	9.KAT	76	87,45	98,00	5.839 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	10.KAT	77	76,97	98,00	6.013 TL/m ²	455.700 TL/m ²	465.000 TL
K2	10.KAT	78	107,06	98,00	5.857 TL/m ²	612.500 TL/m ²	625.000 TL
K2	10.KAT	79	87,48	98,00	5.837 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	2.KAT	8	144,12	98,00	5.506 TL/m ²	779.100 TL/m ²	795.000 TL
K2	10.KAT	80	87,48	98,00	5.837 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	10.KAT	81	124,92	98,00	5.711 TL/m ²	700.700 TL/m ²	715.000 TL
K2	10.KAT	82	88,95	98,00	5.834 TL/m ²	509.600 TL/m ²	520.000 TL
K2	10.KAT	83	87,31	98,00	5.848 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	10.KAT	84	107,21	98,00	5.888 TL/m ²	617.400 TL/m ²	630.000 TL
K2	10.KAT	85	87,45	98,00	5.839 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL

KONUT PİYASA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU							
Blok	Kat	B.BÖLÜM NO	Daire Brüt Alanı (Satış)	İnşaat Seviyesi (%)	Birim m ² Değeri (TL/M2)	Mevcut Durum Değeri (-TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)
K2	11.KAT	86	76,98	98,00	6.039 TL/m ²	455.700 TL/m ²	465.000 TL
K2	11.KAT	87	106,63	98,00	5.501 TL/m ²	573.300 TL/m ²	585.000 TL
K2	11.KAT	88	87,63	98,00	5.946 TL/m ²	509.600 TL/m ²	520.000 TL
K2	11.KAT	89	87,63	98,00	5.946 TL/m ²	509.600 TL/m ²	520.000 TL
K2	2.KAT	9	88,95	98,00	5.705 TL/m ²	499.800 TL/m ²	510.000 TL
K2	11.KAT	90	122,13	98,00	5.842 TL/m ²	700.700 TL/m ²	715.000 TL
K2	11.KAT	91	86,79	98,00	6.003 TL/m ²	509.600 TL/m ²	520.000 TL
K2	11.KAT	92	89,59	98,00	5.816 TL/m ²	509.600 TL/m ²	520.000 TL
K2	12.KAT	93	76,98	98,00	6.080 TL/m ²	460.600 TL/m ²	470.000 TL
K2	12.KAT	94	106,63	98,00	5.501 TL/m ²	573.300 TL/m ²	585.000 TL
K2	12.KAT	95	87,63	98,00	5.946 TL/m ²	509.600 TL/m ²	520.000 TL
K2	12.KAT	96	87,63	98,00	5.946 TL/m ²	509.600 TL/m ²	520.000 TL
K2	12.KAT	97	122,13	98,00	5.842 TL/m ²	700.700 TL/m ²	715.000 TL
K2	12.KAT	98	175,31	98,00	5.594 TL/m ²	960.400 TL/m ²	980.000 TL
K2	12.KAT	99	138,16	98,00	5.457 TL/m ²	739.900 TL/m ²	755.000 TL
K3	3.KAT	12	87,45	100,00	6.494 TL/m ²	570.000 TL/m ²	570.000 TL
K3	17.KAT	128	150,26	100,00	5.606 TL/m ²	840.000 TL/m ²	840.000 TL
K3	19.KAT	141	87,29	100,00	6.815 TL/m ²	595.000 TL/m ²	595.000 TL
K3	26.KAT	185	76,70	100,00	7.783 TL/m ²	595.000 TL/m ²	595.000 TL
K3	27.KAT	191	76,70	100,00	7.783 TL/m ²	595.000 TL/m ²	595.000 TL
K3	28.KAT	192	86,43	100,00	7.472 TL/m ²	645.000 TL/m ²	645.000 TL
K3	29.KAT	198	86,43	100,00	7.629 TL/m ²	660.000 TL/m ²	660.000 TL
K3	3.KAT	20	108,44	100,00	6.454 TL/m ²	700.000 TL/m ²	700.000 TL
K3	29.KAT	203	76,70	100,00	8.054 TL/m ²	620.000 TL/m ²	620.000 TL
K3	30.KAT	204	86,43	100,00	7.677 TL/m ²	665.000 TL/m ²	665.000 TL
K3	30.KAT	209	76,70	100,00	8.054 TL/m ²	620.000 TL/m ²	620.000 TL
K3	4.KAT	21	87,45	100,00	6.494 TL/m ²	570.000 TL/m ²	570.000 TL
K3	31.KAT	210	86,43	100,00	7.677 TL/m ²	665.000 TL/m ²	665.000 TL
K3	31.KAT	215	76,70	100,00	8.081 TL/m ²	620.000 TL/m ²	620.000 TL
K3	35.KAT	232	185,07	100,00	7.311 TL/m ²	1.355.000 TL/m ²	1.355.000 TL
K3	36.KAT	234	397,63	100,00	8.299 TL/m ²	3.300.000 TL/m ²	3.300.000 TL
K3	36-37.KAT	235	439,79	100,00	8.497 TL/m ²	3.735.000 TL/m ²	3.735.000 TL
K3	37.KAT	236	365,89	100,00	8.092 TL/m ²	2.960.000 TL/m ²	2.960.000 TL
K3	4.KAT	28	218,34	100,00	5.845 TL/m ²	1.275.000 TL/m ²	1.275.000 TL
K3	5.KAT	30	87,45	100,00	6.517 TL/m ²	570.000 TL/m ²	570.000 TL
K3	5.KAT	35	122,81	100,00	5.623 TL/m ²	690.000 TL/m ²	690.000 TL
K3	5.KAT	38	171,75	100,00	6.013 TL/m ²	1.035.000 TL/m ²	1.035.000 TL
K3	5.KAT	39	122,45	100,00	6.064 TL/m ²	745.000 TL/m ²	745.000 TL
K3	2.KAT	4	107,21	100,00	5.646 TL/m ²	605.000 TL/m ²	605.000 TL
K3	6.KAT	40	87,45	100,00	6.517 TL/m ²	570.000 TL/m ²	570.000 TL
K3	6.KAT	45	122,81	100,00	5.623 TL/m ²	690.000 TL/m ²	690.000 TL
K3	7.KAT	50	87,45	100,00	6.517 TL/m ²	570.000 TL/m ²	570.000 TL
K3	7.KAT	54	124,40	100,00	5.626 TL/m ²	700.000 TL/m ²	700.000 TL
K3	8.KAT	59	87,45	100,00	6.565 TL/m ²	575.000 TL/m ²	575.000 TL
K3	9.KAT	68	87,45	100,00	6.565 TL/m ²	575.000 TL/m ²	575.000 TL
K3	10.KAT	78	107,21	100,00	6.616 TL/m ²	710.000 TL/m ²	710.000 TL
K3	11.KAT	88	122,13	100,00	5.842 TL/m ²	715.000 TL/m ²	715.000 TL
K3	12.KAT	93	85,98	100,00	6.750 TL/m ²	580.000 TL/m ²	580.000 TL
TOPLAM			38.344,07			296.255.100 TL	299.480.000 TL

TİCARİ BİRİMLERİN PİYASA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

BLOK	KAT	B.BÖLÜM NO	Tipi	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan (Net- m ²)	Teras Alanı (m ²)	Toplam Brüt Alanı	Brüt Alanı (Satış)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)	Mevcut Durum Değeri (-,TL) KDV HARİÇ	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Değeri (-,TL)KDV HARİÇ	Mevcut Durum Değeri (-,TL) KDV DAHİL	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Değeri (-,TL)KDV DAHİL
1	ZEMİN	1	Ticaret	85,9	0,00	108,68	108,68	1.098	119.000	119.000	128.520	128.520
19A	ZEMİN	40	Ticaret	223,25	0,00	241,20	241,20	6.812	1.643.000	1.643.000	1.774.440	1.774.440
19A	ZEMİN	41	Ticaret	41,45	0,00	48,05	48,05	10.196	490.000	490.000	529.200	529.200
19A	ZEMİN	42	Ticaret	38,20	0,00	44,74	44,74	10.162	455.000	455.000	491.400	491.400
19A	ZEMİN	43	Ticaret	124,65	0,00	139,67	139,67	6.808	951.000	951.000	1.027.080	1.027.080
18DK	1.-2. KAT	35	Ticaret	209,31	0,00	233,78	233,78	4.862	1.137.000	1.137.000	1.227.960	1.227.960
18DK	1.-2. KAT	36	Ticaret	68,06	0,00	79,94	79,94	7.375	590.000	590.000	637.200	637.200
18DK	1.-2. KAT	37	Ticaret	74,42	0,00	87,49	87,49	7.368	645.000	645.000	696.600	696.600
18DK	1.-2. KAT	38	Ticaret	118,84	0,00	137,07	137,07	6.005	823.000	823.000	888.840	888.840
18DK	1.-2. KAT	39	Ticaret	181,03	0,00	239,02	239,02	6.236	1.491.000	1.491.000	1.610.280	1.610.280
19C	EMİN-1. BODRUM	40	Ticaret	219,60	0,00	244,42	244,42	5.219	1.276.000	1.276.000	1.378.080	1.378.080
19C	-2	41	Ticaret	38,20	0,00	44,74	44,74	11.345	508.000	508.000	548.640	548.640
19C	-2	42	Ticaret	41,45	0,00	48,05	48,05	14.171	681.000	681.000	735.480	735.480
19C	-1	43	Ticaret	223,45	0,00	241,2	241,2	6.808	1.642.000	1.642.000	1.773.360	1.773.360
20DK	2. KAT	35	Ticaret	209,31	0,00	233,77	233,77	3.512	821.000	821.000	886.680	886.680
20DK	2. KAT	36	Ticaret	68,06	0,00	79,94	79,94	7.947	635.000	635.000	685.800	685.800
20DK	2. KAT	37	Ticaret	74,42	0,00	87,49	87,49	6.798	595.000	595.000	642.600	642.600
20DK	2. KAT	38	Ticaret	118,84	0,00	137,07	137,07	5.680	779.000	779.000	841.320	841.320
31FK	BOD.-1. BOD.-Zİ	45	Ticaret	261,98	0,00	305,1	305,1	4.311	1.315.000	1.315.000	1.420.200	1.420.200
31FK	BOD.-1. BOD.-Zİ	46	Ticaret	133,96	0,00	157,82	157,82	4.545	717.000	717.000	774.360	774.360
31FK	BOD.-1. BOD.-Zİ	47	Ticaret	134,13	0,00	157,63	157,63	4.531	714.000	714.000	771.120	771.120
31FK	BOD.-1. BOD.-Zİ	48	Ticaret	221,10	0,00	259,93	259,93	4.313	1.121.000	1.121.000	1.210.680	1.210.680
04 FK	BOD.-1. BOD.-Zİ	45	Ticaret	221,10	0,00	259,93	259,93	4.313	1.121.000	1.121.000	1.210.680	1.210.680
04 FK	BOD.-1. BOD.-Zİ	46	Ticaret	134,13	0,00	157,63	157,63	4.537	715.000	715.000	772.200	772.200
04FK	BOD.-1. BOD.-Zİ	47	Ticaret	133,96	0,00	157,82	157,82	4.545	717.000	717.000	774.360	774.360
04 FK	BOD.-1. BOD.-Zİ	48	Ticaret	261,98	0,00	305,1	305,1	4.311	1.315.000	1.315.000	1.420.200	1.420.200
KULE 3	DRUM-ZEMİN	238	Kafe	150,10	0,00	177,35	177,35	6.011	1.066.000	1.066.000	1.151.280	1.151.280
KULE 3	DRUM-ZEMİN	239	Kafe	150,45	0,00	172,18	172,18	6.010	1.035.000	1.035.000	1.117.800	1.117.800
KULE 3	DRUM-ZEMİN	240	Kafe	123,05	0,00	143,59	143,59	6.022	865.000	865.000	934.200	934.200
KULE 3	DRUM-ZEMİN	241	Ticaret	172,65	0,00	201,4	201,4	6.015	1.211.000	1.211.000	1.307.880	1.307.880
KULE 3	DRUM-ZEMİN	242	Ticaret	121,20	0,00	140,15	140,15	6.007	842.000	842.000	909.360	909.360
KULE 3	DRUM-ZEMİN	243	Ticaret	121,40	0,00	140,63	140,63	6.008	845.000	845.000	912.600	912.600
KULE 3	DRUM-ZEMİN	244	Ticaret	239,25	0,00	272,42	272,42	3.856	1.050.000	1.050.000	1.134.000	1.134.000
KULE 3	DRUM-ZEMİN	245	Ticaret	32,00	0,00	39,55	39,55	6.036	239.000	239.000	258.120	258.120
KULE 3	ZEMİN KAT	246	Ticaret	31,30	0,00	38,17	38,17	6.010	229.000	229.000	247.320	247.320
KULE 3	EMİN KAT-1. KA	247	Ticaret	123,30	0,00	147,55	147,55	23.771	3.507.000	3.507.000	3.787.560	3.787.560
KULE 2	DRUM-ZEMİN	238	Ticaret	239,25	0,00	272,42	272,42	4.400	1.175.020	1.199.000	1.269.022	1.294.920
KULE 2	DRUM-ZEMİN	239	Ticaret	121,40	0,00	140,63	140,63	6.000	827.120	844.000	893.290	911.520
KULE 2	DRUM-ZEMİN	240	Ticaret	121,20	0,00	140,15	140,15	6.300	865.340	883.000	934.567	953.640
KULE 2	DRUM-ZEMİN	241	Ticaret	172,65	0,00	201,4	201,4	5.800	1.144.640	1.168.000	1.236.211	1.261.440
KULE 2	DRUM-ZEMİN	242	Kafe	123,05	0,00	143,59	143,59	5.900	830.060	847.000	896.465	914.760
KULE 2	DRUM-ZEMİN	243	Kafe	150,45	0,00	172,18	172,18	5.900	995.680	1.016.000	1.075.334	1.097.280
KULE 2	DRUM-ZEMİN	244	Ticaret	150,10	0,00	177,35	177,35	6.200	1.078.000	1.100.000	1.164.240	1.188.000
KULE 2	EMİN KAT-1. KA	245	Ticaret	123,30	0,00	147,55	147,55	6.700	969.220	989.000	1.046.758	1.068.120
KULE 2	ZEMİN KAT	246	Ticaret	31,30	0,00	38,17	38,17	3.500	131.320	134.000	141.826	144.720
KULE 2	DRUM-ZEMİN	247	Ticaret	32,00	0,00	39,55	39,55	3.500	135.240	138.000	146.059	149.040
KÖPRÜ	ZEMİN	01	Ticaret	56,40	29,10	96,23	96,23	9.000	848.680	866.000	916.574	935.280
KÖPRÜ	ZEMİN	02	Ticaret	83,00	29,10	125,08	125,08	9.000	1.103.480	1.126.000	1.191.758	1.216.080
TOPLAM				6.243,68	58,20	7.295,89	7.295,89	6.031 TL	44.000.000 TL	44.215.000 TL	47.520.000 TL	47.752.200 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyetli/kat 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 gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen konut emsalleri 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 %4,35-%5,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda konutlar için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	136	2.650	31.800	675.000	4,71%
Emsal 3	120	2.400	28.800	650.000	4,43%
Emsal 4	119	2.300	27.600	635.000	4,35%

Yukarıda belirtilen ticaret emsalleri 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 %5,14-%6,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ticaret için 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 11	1150	45.000	540.000	10.500.000	5,14%
Emsal 12	180	5.500	66.000	1.230.000	5,37%
Emsal 19	380	15.000	180.000	3.000.000	6,00%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 386 adet mesken nitelikli bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık net kira gelirinin 1.249.186.-TL/ay olabileceği, değerlendirme konusu 48 adet ticaret nitelikli bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık net kira gelirinin 204.540.-TL/ay olabileceği, toplam net kira gelirinin 1.453.726.-TL/ay olabileceği, (konut ve ticari bölümlerin toplamı) kanaatine varılmıştır. 1.Blok 1 BB numaralı taşınmazın inşa edilmemiş olması sebebi ile kira değeri "0-TL" olarak belirtilmiştir. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 17.444.712.-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.

1.Blok 1 Nolu BB inşa edilmemiş olması sebebi ile arsa payı değeri belirtilmiştir.

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)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (-TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki (-TL)	Portföye Alınma Başlığı
19A	1	2.BODRUM KAT	1+1	57,36		67,38	80,32	100,00	19 TL/m ²	1.526 TL	18.313 TL	5,0%	366.260 TL	366.260 TL	BİNA
19A	35	9. ve 10. KAT	4+1 dubleks	174,20	23,50	206,71	277,24	100,00	19 TL/m ²	5.268 TL	63.211 TL	5,0%	1.264.230 TL	1.264.230 TL	BİNA
19A	5	1.KAT	3+1	107,90	89,42	127,55	264,38	100,00	17 TL/m ²	4.521 TL	54.251 TL	5,0%	1.085.020 TL	1.085.020 TL	BİNA
19A	6	2.KAT	3+1	115,40	12,65	135,08	181,99	100,00	21 TL/m ²	3.804 TL	45.644 TL	5,0%	912.870 TL	912.870 TL	BİNA
19C	3	1.KAT	3+1	107,90	89,42	127,55	265,65	100,00	17 TL/m ²	4.543 TL	54.512 TL	5,0%	1.090.250 TL	1.090.250 TL	BİNA
19C	9	2.KAT	3+1	115,40	12,65	135,08	182,86	100,00	21 TL/m ²	3.822 TL	45.861 TL	5,0%	917.230 TL	917.230 TL	BİNA
A34	10	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	21 TL/m ²	4.004 TL	48.050 TL	5,0%	961.010 TL	961.010 TL	BİNA
A34	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	21 TL/m ²	4.004 TL	48.050 TL	5,0%	961.010 TL	961.010 TL	BİNA
A34	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	21 TL/m ²	4.007 TL	48.078 TL	5,0%	961.570 TL	961.570 TL	BİNA
A34	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	21 TL/m ²	4.004 TL	48.050 TL	5,0%	961.010 TL	961.010 TL	BİNA
A34	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	21 TL/m ²	4.007 TL	48.078 TL	5,0%	961.570 TL	961.570 TL	BİNA
A35	10	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	21 TL/m ²	4.004 TL	48.050 TL	5,0%	961.010 TL	961.010 TL	BİNA
A35	12	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	21 TL/m ²	4.007 TL	48.078 TL	5,0%	961.570 TL	961.570 TL	BİNA
A35	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	21 TL/m ²	4.004 TL	48.050 TL	5,0%	961.010 TL	961.010 TL	BİNA
A35	5	2.BODRUM KAT	3+1	119,95	6,05	131,41	154,19	100,00	22 TL/m ²	3.369 TL	40.428 TL	5,0%	808.550 TL	808.550 TL	BİNA
A35	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	21 TL/m ²	4.007 TL	48.078 TL	5,0%	961.570 TL	961.570 TL	BİNA
A35	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	21 TL/m ²	4.004 TL	48.050 TL	5,0%	961.010 TL	961.010 TL	BİNA
A35	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	21 TL/m ²	4.007 TL	48.078 TL	5,0%	961.570 TL	961.570 TL	BİNA
A36	12	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	21 TL/m ²	4.007 TL	48.078 TL	5,0%	961.570 TL	961.570 TL	BİNA
A36	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	21 TL/m ²	4.004 TL	48.050 TL	5,0%	961.010 TL	961.010 TL	BİNA
A36	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	21 TL/m ²	4.007 TL	48.078 TL	5,0%	961.570 TL	961.570 TL	BİNA
A36	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	21 TL/m ²	4.004 TL	48.050 TL	5,0%	961.010 TL	961.010 TL	BİNA
A36	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	21 TL/m ²	4.007 TL	48.078 TL	5,0%	961.570 TL	961.570 TL	BİNA
A37	1	3.BODRUM KAT	4,5+1	139,90	20,65	163,29	204,60	100,00	22 TL/m ²	4.471 TL	53.647 TL	5,0%	1.072.930 TL	1.072.930 TL	BİNA
A37	10	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	21 TL/m ²	4.004 TL	48.050 TL	5,0%	961.010 TL	961.010 TL	BİNA
A37	12	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	21 TL/m ²	4.007 TL	48.078 TL	5,0%	961.570 TL	961.570 TL	BİNA
A37	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	21 TL/m ²	4.004 TL	48.050 TL	5,0%	961.010 TL	961.010 TL	BİNA

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 Kıra Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kıra Değeri (TL)	Yıllık Kıra Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (-TL)	Taşınmazların Tamamlanmış Durumundaki (-TL)	Portföye Alınma Başlığı
A37	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	21 TL/m ²	4.007 TL	48.078 TL	5,0%	961.570 TL	961.570 TL	BİNA
A37	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	21 TL/m ²	4.004 TL	48.050 TL	5,0%	961.010 TL	961.010 TL	BİNA
A37	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	21 TL/m ²	4.007 TL	48.078 TL	5,0%	961.570 TL	961.570 TL	BİNA
A50	10	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	22 TL/m ²	4.186 TL	50.235 TL	5,0%	1.004.690 TL	1.004.690 TL	BİNA
A50	3	3.BODRUM KAT	4,5+1	139,90	20,65	163,39	204,71	100,00	22 TL/m ²	4.473 TL	53.676 TL	5,0%	1.073.510 TL	1.073.510 TL	BİNA
A50	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	22 TL/m ²	4.186 TL	50.235 TL	5,0%	1.004.690 TL	1.004.690 TL	BİNA
A50	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	22 TL/m ²	4.189 TL	50.264 TL	5,0%	1.005.270 TL	1.005.270 TL	BİNA
A50	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	22 TL/m ²	4.186 TL	50.235 TL	5,0%	1.004.690 TL	1.004.690 TL	BİNA
A50	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	22 TL/m ²	4.189 TL	50.264 TL	5,0%	1.005.270 TL	1.005.270 TL	BİNA
A51	10	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	22 TL/m ²	4.186 TL	50.235 TL	5,0%	1.004.690 TL	1.004.690 TL	BİNA
A51	12	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	22 TL/m ²	4.189 TL	50.264 TL	5,0%	1.005.270 TL	1.005.270 TL	BİNA
A51	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	22 TL/m ²	4.186 TL	50.235 TL	5,0%	1.004.690 TL	1.004.690 TL	BİNA
A51	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	22 TL/m ²	4.189 TL	50.264 TL	5,0%	1.005.270 TL	1.005.270 TL	BİNA
A51	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	22 TL/m ²	4.189 TL	50.264 TL	5,0%	1.005.270 TL	1.005.270 TL	BİNA
A52	12	ZEMİN KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	22 TL/m ²	4.189 TL	50.264 TL	5,0%	1.005.270 TL	1.005.270 TL	BİNA
A52	4	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	22 TL/m ²	4.186 TL	50.235 TL	5,0%	1.004.690 TL	1.004.690 TL	BİNA
A52	6	2.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	22 TL/m ²	4.189 TL	50.264 TL	5,0%	1.005.270 TL	1.005.270 TL	BİNA
A52	7	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,29	191,59	100,00	22 TL/m ²	4.186 TL	50.235 TL	5,0%	1.004.690 TL	1.004.690 TL	BİNA
A52	9	1.BODRUM KAT	4,5+1	140,30	7,60	163,39	191,70	100,00	22 TL/m ²	4.189 TL	50.264 TL	5,0%	1.005.270 TL	1.005.270 TL	BİNA
B33	10	2.BODRUM KAT	6,5+1	193,04	15,70	224,06	268,78	100,00	19 TL/m ²	5.107 TL	61.281 TL	5,0%	1.225.620 TL	1.225.620 TL	BİNA
B33	11	2-1.BODRUM KAT	3,5+1 (D)	130,93	21,25	158,43	202,71	100,00	20 TL/m ²	4.044 TL	48.529 TL	5,0%	970.570 TL	970.570 TL	BİNA
B33	16	ZEMİN KAT-1.KAT	3,5+1 (D)	135,05	21,25	161,77	206,41	100,00	19 TL/m ²	3.922 TL	47.062 TL	5,0%	941.230 TL	941.230 TL	BİNA
B33	18	1.KAT	6,5+1	193,04	15,70	224,06	268,59	100,00	21 TL/m ²	5.613 TL	67.362 TL	5,0%	1.347.240 TL	1.347.240 TL	BİNA
B33	2	5.BODRUM KAT	4,5+1	172,50	29,70	202,18	261,25	100,00	22 TL/m ²	5.708 TL	68.501 TL	5,0%	1.370.010 TL	1.370.010 TL	BİNA
B33	3	4.BODRUM KAT	4,5+1	152,55	14,10	179,05	216,90	100,00	21 TL/m ²	4.533 TL	54.399 TL	5,0%	1.087.980 TL	1.087.980 TL	BİNA
B33	4	4.BODRUM KAT	5,5+1	168,45	15,70	196,93	238,87	100,00	19 TL/m ²	4.539 TL	54.463 TL	5,0%	1.089.260 TL	1.089.260 TL	BİNA
B33	45	10.KAT-11.KAT	3,5+2 (D)	172,25	30,28	211,12	272,23	100,00	20 TL/m ²	5.431 TL	65.173 TL	5,0%	1.303.450 TL	1.303.450 TL	BİNA
B33	5	4.BODRUM KAT	4+1	129,13	5,62	155,15	179,50	100,00	22 TL/m ²	3.922 TL	47.064 TL	5,0%	941.290 TL	941.290 TL	BİNA
B33	6	3.BODRUM KAT	5,5+1	159,80	15,70	187,55	228,40	100,00	20 TL/m ²	4.557 TL	54.680 TL	5,0%	1.093.590 TL	1.093.590 TL	BİNA
B33	7	3.BODRUM KAT	5,5+1	168,45	15,70	196,90	238,76	100,00	19 TL/m ²	4.536 TL	54.438 TL	5,0%	1.088.760 TL	1.088.760 TL	BİNA
B33	9	2.BODRUM KAT	5,5+1	159,80	15,70	187,54	228,31	100,00	20 TL/m ²	4.555 TL	54.658 TL	5,0%	1.093.170 TL	1.093.170 TL	BİNA
B38	1	2.BODRUM KAT	2+1	79,00	-	94,54	108,08	100,00	21 TL/m ²	2.259 TL	27.107 TL	5,0%	542.150 TL	542.150 TL	BİNA
B49	1	2.BODRUM KAT	1+1	54,55	-	66,97	76,56	100,00	25 TL/m ²	1.891 TL	22.694 TL	5,0%	453.870 TL	453.870 TL	BİNA
B49	6	1.BODRUM KAT	1+1	55,30	-	66,97	76,56	100,00	25 TL/m ²	1.891 TL	22.694 TL	5,0%	453.870 TL	453.870 TL	BİNA
B53	1	5.BODRUM KAT	4,5+1	172,50	29,70	202,18	261,25	100,00	22 TL/m ²	5.708 TL	68.501 TL	5,0%	1370010	1370010	BİNA
B53	10	2.BODRUM KAT	5,5+1	159,80	15,70	187,54	228,31	100,00	25 TL/m ²	5.639 TL	67.672 TL	5,0%	1353450	1353450	BİNA
B53	11	2-1.BODRUM KAT	3,5+1 (D)	130,93	21,25	158,43	202,71	100,00	25 TL/m ²	5.007 TL	60.083 TL	5,0%	1201660	1201660	BİNA
B53	13	1.BODRUM KAT	5,5+1	159,80	15,70	187,50	228,20	100,00	20 TL/m ²	4.553 TL	54.632 TL	5,0%	1092640	1092640	BİNA
B53	16	ZEMİN KAT-1.KAT	3,5+1 (D)	135,05	21,25	161,77	206,41	100,00	19 TL/m ²	3.922 TL	47.062 TL	5,0%	941230	941230	BİNA
B53	3	4.BODRUM KAT	5,5+1	168,45	15,70	196,93	238,87	100,00	23 TL/m ²	5.446 TL	65.356 TL	5,0%	1307110	1307110	BİNA
B53	4	4.BODRUM KAT	4,5+1	152,55	14,10	179,05	216,90	100,00	24 TL/m ²	5.151 TL	61.817 TL	5,0%	1236340	1236340	BİNA
B53	45	10.KAT-11.KAT	3,5+2 (D)	172,25	30,28	211,12	272,23	100,00	20 TL/m ²	5.431 TL	65.173 TL	5,0%	1303450	1303450	BİNA
B53	5	4.BODRUM KAT	4+1	129,13	5,62	155,15	179,50	100,00	28 TL/m ²	4.945 TL	59.342 TL	5,0%	1186840	1186840	BİNA
B53	6	3.BODRUM KAT	5,5+1	168,45	15,70	196,90	238,76	100,00	23 TL/m ²	5.444 TL	65.325 TL	5,0%	1306510	1306510	BİNA
B53	7	3.BODRUM KAT	5,5+1	159,80	15,70	187,55	228,40	100,00	25 TL/m ²	5.642 TL	67.699 TL	5,0%	1353970	1353970	BİNA
B53	8	3.BODRUM KAT	4+1	129,13	5,62	154,63	178,92	100,00	28 TL/m ²	4.929 TL	59.152 TL	5,0%	1183030	1183030	BİNA
B53	9	2.BODRUM KAT	6,5+1	193,04	15,70	224,06	268,78	100,00	23 TL/m ²	6.128 TL	73.537 TL	5,0%	1470740	1470740	BİNA
C45	9		4,5+1	157,87	9,90	182,56	209,15	100,00	22 TL/m ²	4.570 TL	54.838 TL	5,0%	1096760	1096760	BİNA
D21	1	ZEMİN KAT	1+1	63,85	-	76,52	89,70	100,00	23 TL/m ²	2.045 TL	24.541 TL	5,0%	490820	490820	BİNA
D21	2	ZEMİN KAT	1+1	63,85	-	76,52	89,70	100,00	23 TL/m ²	2.045 TL	24.541 TL	5,0%	490820	490820	BİNA
D21	3	1.KAT	1+1	63,85	-	76,16	89,27	100,00	23 TL/m ²	2.035 TL	24.425 TL	5,0%	488510	488510	BİNA
D21	4	1.KAT	1+1	63,85	-	76,16	89,27	100,00	23 TL/m ²	2.035 TL	24.425 TL	5,0%	488510	488510	BİNA
D22	1	ZEMİN KAT	1+1	63,85	-	76,52	89,70	100,00	23 TL/m ²	2.045 TL	24.541 TL	5,0%	490820	490820	BİNA
D22	2	ZEMİN KAT	1+1	63,85	-	76,52	89,70	100,00	23 TL/m ²	2.045 TL	24.541 TL	5,0%	490820	490820	BİNA
D22	4	1.KAT	1+1	63,85	-	76,16	89,27	100,00	23 TL/m ²	2.035 TL	24.425 TL	5,0%	488510	488510	BİNA
D24	1	ZEMİN KAT	1+1	63,85	-	76,52	89,70	100,00	23 TL/m ²	2.045 TL	24.541 TL	5,0%	490820	490820	BİNA
D24	2	ZEMİN KAT	1+1	63,85	-	76,52	89,70	100,00	23 TL/m ²	2.045 TL	24.541 TL	5,0%	490820	490820	BİNA
D24	3	1.KAT	1+1	63,85	-	76,16	89,27	100,00	23 TL/m ²	2.035 TL	24.425 TL	5,0%	488510	488510	BİNA

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 Kıra Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvartılımsız Aylık Kıra Değeri (TL)	Yıllık Kıra Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (- TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki (- TL)	Portföye Alınma Başlığı
DK18	1	ZEMİN KAT	1+1	57,26	-	67,82	74,15	100,00	18 TL/m ²	1.338 TL	16.060 TL	5,0%	321200	321200	BİNA
DK18	2	ZEMİN KAT	1+1	62,07	-	74,30	81,23	100,00	17 TL/m ²	1.389 TL	16.669 TL	5,0%	333370	333370	BİNA
DK18	4	1.KAT	1+1	62,14	-	73,48	80,33	100,00	18 TL/m ²	1.450 TL	17.400 TL	5,0%	348010	348010	BİNA
DK18	5	4.KAT	3+1	107,90	75,50	127,37	229,29	100,00	15 TL/m ²	3.485 TL	41.823 TL	5,0%	836460	836460	BİNA
DK20	1	ZEMİN KAT	1+1	62,07	-	74,30	89,17	100,00	22 TL/m ²	1.948 TL	23.380 TL	5,0%	467610	467610	BİNA
DK20	2	ZEMİN KAT	1+1	57,26	-	67,82	81,39	100,00	22 TL/m ²	1.778 TL	21.341 TL	5,0%	426820	426820	BİNA
DK20	3	1.KAT	1+1	62,14	-	73,48	88,19	100,00	22 TL/m ²	1.927 TL	23.122 TL	5,0%	462440	462440	BİNA
DK20	7	4.KAT	3+1	107,90	75,50	127,37	251,70	100,00	18 TL/m ²	4.543 TL	54.519 TL	5,0%	1090380	1090380	BİNA
DK20	18	4.KAT	2+1	79,09	-	92,92	111,52	100,00	22 TL/m ²	2.437 TL	29.241 TL	5,0%	584810	584810	BİNA
DK20	21	4.KAT	2+1	79,09	-	92,92	111,52	100,00	22 TL/m ²	2.437 TL	29.241 TL	5,0%	584810	584810	BİNA
EB28	64	10. VE 11. KAT	3+1 dubleks	151,96	24,75	188,28	262,08	100,00	22 TL/m ²	5.726 TL	68.716 TL	5,0%	1374330	1374330	BİNA
EB28	65	10. VE 11. KAT	2+1 dubleks	98,73	-	116,65	141,36	100,00	22 TL/m ²	3.089 TL	37.065 TL	5,0%	741310	741310	BİNA
EB30	66	10. VE 11. KAT	3+1 dubleks	151,96	24,73	188,28	262,06	100,00	22 TL/m ²	5.726 TL	68.712 TL	5,0%	1374240	1374240	BİNA
EC29	64	10. VE 11. KAT	3+1 dubleks	152,23	24,75	188,22	262,77	100,00	22 TL/m ²	5.742 TL	68.899 TL	5,0%	1377990	1377990	BİNA
EC29	65	10. VE 11. KAT	3+1 dubleks	152,23	24,75	187,58	262,00	100,00	22 TL/m ²	5.725 TL	68.696 TL	5,0%	1373910	1373910	BİNA
F15	1	ZEMİN KAT	1+1	69,84	9,00	86,18	114,19	100,00	19 TL/m ²	2.170 TL	26.036 TL	5,0%	520720	520720	BİNA
F15	2	ZEMİN KAT	1+1	71,04	9,00	86,56	114,64	100,00	19 TL/m ²	2.178 TL	26.137 TL	5,0%	522750	522750	BİNA
F15	58	15.KAT	3+1 (loft)	113,65	58,10	131,97	234,62	100,00	20 TL/m ²	4.681 TL	56.169 TL	5,0%	1123370	1123370	BİNA
F17	2	ZEMİN KAT	1+1	71,18	8,45	86,56	114,94	100,00	19 TL/m ²	2.184 TL	26.207 TL	5,0%	524130	524130	BİNA
F17	58	15.KAT	3+1 (loft)	113,65	58,45	131,97	234,97	100,00	20 TL/m ²	4.688 TL	56.252 TL	5,0%	1125050	1125050	BİNA
F23	1	ZEMİN KAT	1+1	69,84	8,45	86,18	114,26	100,00	20 TL/m ²	2.280 TL	27.355 TL	5,0%	547090	547090	BİNA
F23	2	ZEMİN KAT	1+1	71,04	8,45	86,56	114,71	100,00	20 TL/m ²	2.288 TL	27.461 TL	5,0%	549230	549230	BİNA
F23	3	1.KAT	1+1	69,84	8,45	85,96	114,00	100,00	20 TL/m ²	2.274 TL	27.293 TL	5,0%	545860	545860	BİNA
FK31	1	1.KAT	3,5+1	120,36	65,55	141,31	256,42	100,00	19 TL/m ²	4.872 TL	58.464 TL	5,0%	1169280	1169280	BİNA
FK31	21	6.KAT	3,5+1	120,36	4,55	141,35	175,37	100,00	19 TL/m ²	3.332 TL	39.985 TL	5,0%	799690	799690	BİNA
FK31	33	9.KAT	3,5+1	120,36	4,55	141,35	175,37	100,00	19 TL/m ²	3.332 TL	39.985 TL	5,0%	799690	799690	BİNA
FK31	37	10.KAT	3,5+1	120,36	4,55	141,35	175,37	100,00	19 TL/m ²	3.332 TL	39.985 TL	5,0%	799690	799690	BİNA
FK31	42	11.VE 12.KAT	3+1 duplex	140,94	9,60	166,77	212,37	100,00	22 TL/m ²	4.640 TL	55.685 TL	5,0%	1113690	1113690	BİNA
FK31	43	11.VE 12.KAT	3+1 duplex	141,41	9,60	166,35	212,15	100,00	22 TL/m ²	4.635 TL	55.626 TL	5,0%	1112510	1112510	BİNA
G25	2	ZEMİN KAT	1+1	58,40	-	71,22	86,24	100,00	21 TL/m ²	1.803 TL	21.630 TL	5,0%	432600	432600	BİNA
G25	8	2.KAT	2,5+1	88,27	29,80	105,92	164,71	100,00	21 TL/m ²	3.443 TL	41.310 TL	5,0%	826210	826210	BİNA
G5	4	ZEMİN KAT	2,5+1	88,27	31,05	106,63	164,79	100,00	21 TL/m ²	3.444 TL	41.330 TL	5,0%	826600	826600	BİNA
K2	1	1. KAT	1+1	49,45	21,45	60,33	103,92	98,00	21 TL/m ²	2.172 TL	26.063 TL	5,0%	510825	521250	PROJE
K2	10	2.KAT	1+1	48,50	10,50	58,35	87,31	98,00	21 TL/m ²	1.825 TL	21.898 TL	5,0%	429200,8	437960	PROJE
K2	100	12.KAT	1+1	59,15	-	71,30	85,98	98,00	25 TL/m ²	2.124 TL	25.483 TL	5,0%	499466,8	509660	PROJE
K2	101	13.KAT	1+1	51,65	-	63,84	76,98	98,00	25 TL/m ²	1.901 TL	22.817 TL	5,0%	447213,2	456340	PROJE
K2	102	13.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	98,00	24 TL/m ²	2.532 TL	30.390 TL	5,0%	595644	607800	PROJE
K2	103	13.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	98,00	25 TL/m ²	2.164 TL	25.973 TL	5,0%	509061	519450	PROJE
K2	104	13.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	98,00	25 TL/m ²	2.164 TL	25.973 TL	5,0%	509061	519450	PROJE
K2	105	13.KAT	1+1	68,60	15,00	81,48	122,13	98,00	25 TL/m ²	3.017 TL	36.198 TL	5,0%	709480,8	723960	PROJE
K2	106	13.KAT	1+1	49,10	36,75	59,27	126,44	98,00	24 TL/m ²	3.003 TL	36.036 TL	5,0%	706305,6	720720	PROJE
K2	107	13.KAT	1+1	54,70	14,10	64,66	100,75	98,00	24 TL/m ²	2.393 TL	28.713 TL	5,0%	562765	574250	PROJE
K2	108	13.KAT	1+1	59,15	-	71,30	85,98	98,00	25 TL/m ²	2.124 TL	25.483 TL	5,0%	499466,8	509660	PROJE
K2	109	14.KAT	1+1	51,65	-	63,84	76,98	98,00	25 TL/m ²	1.901 TL	22.817 TL	5,0%	447213,2	456340	PROJE
K2	11	2.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	98,00	24 TL/m ²	2.546 TL	30.555 TL	5,0%	598668,2	611090	PROJE
K2	110	14.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	98,00	24 TL/m ²	2.532 TL	30.390 TL	5,0%	595644	607800	PROJE
K2	111	14.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	98,00	25 TL/m ²	2.164 TL	25.973 TL	5,0%	509061	519450	PROJE
K2	112	14.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	98,00	25 TL/m ²	2.164 TL	25.973 TL	5,0%	509061	519450	PROJE
K2	113	14.KAT	2,5+1	98,20	39,65	117,49	203,37	98,00	22 TL/m ²	4.444 TL	53.325 TL	5,0%	1045160,2	1066490	PROJE
K2	114	14.KAT	3,5+1	102,90	17,15	123,28	174,84	98,00	23 TL/m ²	3.986 TL	47.837 TL	5,0%	937615	956750	PROJE
K2	115	15.KAT	1+1	51,65	-	63,84	76,98	98,00	25 TL/m ²	1.901 TL	22.817 TL	5,0%	447213,2	456340	PROJE

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 Kıra Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvartatılmış Aylık Kıra Değeri (TL)	Yıllık Kıra Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (-TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki (-TL)	Portföye Alınma Başlığı
K2	116	15.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	98,00	24 TL/m ²	2.532 TL	30.390 TL	5,0%	595644	607800	PROJE
K2	117	15.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	98,00	26 TL/m ²	2.248 TL	26.972 TL	5,0%	528641,4	539430	PROJE
K2	119	15.KAT	2+1	83,90	33,40	100,75	174,33	98,00	23 TL/m ²	3.975 TL	47.695 TL	5,0%	934831,8	953910	PROJE
K2	12	3.KAT	1,5+1	73,15		89,93	108,44	98,00	23 TL/m ²	2.472 TL	29.669 TL	5,0%	581512,4	593380	PROJE
K2	120	15.KAT	2+1	79,95	12,40	96,08	135,76	98,00	27 TL/m ²	3.611 TL	43.336 TL	5,0%	849375,8	866710	PROJE
K2	121	16.KAT	1+1	51,65		63,84	76,98	98,00	26 TL/m ²	1.975 TL	23.694 TL	5,0%	464412,2	473890	PROJE
K2	122	16.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	98,00	25 TL/m ²	2.634 TL	31.605 TL	5,0%	619467,8	632110	PROJE
K2	123	16.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	98,00	26 TL/m ²	2.248 TL	26.972 TL	5,0%	528641,4	539430	PROJE
K2	124	16.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	98,00	26 TL/m ²	2.248 TL	26.972 TL	5,0%	528641,4	539430	PROJE
K2	125	16.KAT	1+1	69,30	30,95	81,72	147,21	98,00	24 TL/m ²	3.496 TL	41.954 TL	5,0%	822298,4	839080	PROJE
K2	126	16.KAT	2+1	67,30	15,35	83,13	124,79	98,00	25 TL/m ²	3.082 TL	36.988 TL	5,0%	724964,8	739760	PROJE
K2	127	17.KAT	1+1	51,65		63,84	76,98	98,00	26 TL/m ²	1.975 TL	23.694 TL	5,0%	464412,2	473890	PROJE
K2	128	17.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	98,00	25 TL/m ²	2.634 TL	31.605 TL	5,0%	619467,8	632110	PROJE
K2	129	17.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	98,00	26 TL/m ²	2.248 TL	26.972 TL	5,0%	528641,4	539430	PROJE
K2	13	3.KAT	2+1	88,45	17,50	104,67	154,30	98,00	24 TL/m ²	3.665 TL	43.975 TL	5,0%	861900,2	879490	PROJE
K2	130	17.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	98,00	26 TL/m ²	2.248 TL	26.972 TL	5,0%	528641,4	539430	PROJE
K2	131	17.KAT	2+1	78,20	21,70	92,85	150,26	98,00	25 TL/m ²	3.711 TL	44.536 TL	5,0%	872915,4	890730	PROJE
K2	132	17.KAT	1+1	59,35	3,75	71,68	94,55	98,00	26 TL/m ²	2.425 TL	29.102 TL	5,0%	570399,2	582040	PROJE
K2	133	18.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	26 TL/m ²	1.967 TL	23.609 TL	5,0%	462736,4	472180	PROJE
K2	134	18.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	25 TL/m ²	2.628 TL	31.537 TL	5,0%	618135	630750	PROJE
K2	135	18.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	26 TL/m ²	2.239 TL	26.868 TL	5,0%	526603	537350	PROJE
K2	136	18.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	27 TL/m ²	2.322 TL	27.863 TL	5,0%	546114,8	557260	PROJE
K2	137	18.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	25 TL/m ²	3.364 TL	40.365 TL	5,0%	791163,8	807310	PROJE
K2	138	19.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	26 TL/m ²	1.967 TL	23.609 TL	5,0%	462736,4	472180	PROJE
K2	139	19.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	26 TL/m ²	2.729 TL	32.750 TL	5,0%	641909,8	655010	PROJE
K2	14	3.KAT	1+1	48,00	10,50	58,49	87,48	98,00	24 TL/m ²	2.078 TL	24.932 TL	5,0%	488677	498650	PROJE
K2	140	19.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	27 TL/m ²	2.322 TL	27.863 TL	5,0%	546114,8	557260	PROJE
K2	141	19.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	27 TL/m ²	2.322 TL	27.863 TL	5,0%	546114,8	557260	PROJE
K2	142	19.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	26 TL/m ²	3.493 TL	41.918 TL	5,0%	821592,8	838360	PROJE
K2	143	19.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	26 TL/m ²	2.217 TL	26.604 TL	5,0%	521438,4	532080	PROJE
K2	144	20.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	26 TL/m ²	1.967 TL	23.609 TL	5,0%	462736,4	472180	PROJE
K2	145	20.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	26 TL/m ²	2.729 TL	32.750 TL	5,0%	641909,8	655010	PROJE
K2	146	20.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	27 TL/m ²	2.322 TL	27.863 TL	5,0%	546114,8	557260	PROJE
K2	147	20.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	27 TL/m ²	2.322 TL	27.863 TL	5,0%	546114,8	557260	PROJE
K2	148	20.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	26 TL/m ²	3.493 TL	41.918 TL	5,0%	821592,8	838360	PROJE
K2	149	20.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	27 TL/m ²	2.299 TL	27.589 TL	5,0%	540754,2	551790	PROJE
K2	15	3.KAT	1+1	48,00	10,50	58,49	87,48	98,00	24 TL/m ²	2.078 TL	24.932 TL	5,0%	488677	498650	PROJE
K2	150	21.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	27 TL/m ²	2.040 TL	24.483 TL	5,0%	479876,6	489670	PROJE
K2	151	21.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	26 TL/m ²	2.729 TL	32.750 TL	5,0%	641909,8	655010	PROJE
K2	152	21.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	27 TL/m ²	2.322 TL	27.863 TL	5,0%	546114,8	557260	PROJE
K2	153	21.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	27 TL/m ²	2.322 TL	27.863 TL	5,0%	546114,8	557260	PROJE
K2	154	21.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	26 TL/m ²	3.493 TL	41.918 TL	5,0%	821592,8	838360	PROJE
K2	155	21.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	27 TL/m ²	2.299 TL	27.589 TL	5,0%	540754,2	551790	PROJE
K2	156	22.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	27 TL/m ²	2.040 TL	24.483 TL	5,0%	479876,6	489670	PROJE
K2	157	22.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	27 TL/m ²	2.830 TL	33.963 TL	5,0%	665684,6	679270	PROJE
K2	158	22.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	28 TL/m ²	2.405 TL	28.858 TL	5,0%	565616,8	577160	PROJE
K2	159	22.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	28 TL/m ²	2.405 TL	28.858 TL	5,0%	565616,8	577160	PROJE
K2	16	3.KAT	1+1	68,90	15,15	83,37	124,92	98,00	23 TL/m ²	2.848 TL	34.179 TL	5,0%	669908,4	683580	PROJE
K2	160	22.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	27 TL/m ²	3.623 TL	43.470 TL	5,0%	852021,8	869410	PROJE
K2	161	22.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	27 TL/m ²	2.299 TL	27.589 TL	5,0%	540754,2	551790	PROJE
K2	162	23.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	27 TL/m ²	2.040 TL	24.483 TL	5,0%	479876,6	489670	PROJE
K2	163	23.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	27 TL/m ²	2.830 TL	33.963 TL	5,0%	665684,6	679270	PROJE
K2	164	23.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	28 TL/m ²	2.405 TL	28.858 TL	5,0%	565616,8	577160	PROJE
K2	165	23.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	28 TL/m ²	2.405 TL	28.858 TL	5,0%	565616,8	577160	PROJE
K2	166	23.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	27 TL/m ²	3.623 TL	43.470 TL	5,0%	852021,8	869410	PROJE
K2	167	23.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	27 TL/m ²	2.299 TL	27.589 TL	5,0%	540754,2	551790	PROJE
K2	168	24.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	28 TL/m ²	2.113 TL	25.358 TL	5,0%	497016,8	507160	PROJE
K2	169	24.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	27 TL/m ²	2.830 TL	33.963 TL	5,0%	665684,6	679270	PROJE
K2	17	3.KAT	1+1	48,50	10,65	59,29	88,95	98,00	24 TL/m ²	2.113 TL	25.352 TL	5,0%	496889,4	507030	PROJE
K2	170	24.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	28 TL/m ²	2.405 TL	28.858 TL	5,0%	565616,8	577160	PROJE
K2	171	24.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	28 TL/m ²	2.405 TL	28.858 TL	5,0%	565616,8	577160	PROJE
K2	172	24.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	27 TL/m ²	3.623 TL	43.470 TL	5,0%	852021,8	869410	PROJE
K2	173	24.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	27 TL/m ²	2.299 TL	27.589 TL	5,0%	540754,2	551790	PROJE

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 Kıra Değeri (TL/AY/m ²)	Yıvartılmış Aylık Kıra Değeri (TL)	Yıllık Kıra Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (-TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki (-TL)	Portföye Alınma Başlığı
K2	174	25.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	28 TL/m ²	2.113 TL	25.358 TL	5,0%	497016,8	507160	PROJE
K2	175	25.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	28 TL/m ²	2.931 TL	35.176 TL	5,0%	689459,4	703530	PROJE
K2	176	25.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	29 TL/m ²	2.488 TL	29.853 TL	5,0%	585118,8	597060	PROJE
K2	177	25.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	29 TL/m ²	2.488 TL	29.853 TL	5,0%	585118,8	597060	PROJE
K2	178	25.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	28 TL/m ²	3.752 TL	45.023 TL	5,0%	882450,8	900460	PROJE
K2	179	25.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	27 TL/m ²	2.299 TL	27.589 TL	5,0%	540754,2	551790	PROJE
K2	18	3.KAT	1+1	48,50	10,50	58,35	87,31	98,00	22 TL/m ²	1.908 TL	22.894 TL	5,0%	448712,6	457870	PROJE
K2	180	26.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	29 TL/m ²	2.186 TL	26.232 TL	5,0%	514147,2	524640	PROJE
K2	181	26.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	28 TL/m ²	2.931 TL	35.176 TL	5,0%	689459,4	703530	PROJE
K2	182	26.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	29 TL/m ²	2.488 TL	29.853 TL	5,0%	585118,8	597060	PROJE
K2	183	26.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	29 TL/m ²	2.488 TL	29.853 TL	5,0%	585118,8	597060	PROJE
K2	184	26.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	28 TL/m ²	3.752 TL	45.023 TL	5,0%	882450,8	900460	PROJE
K2	185	26.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	28 TL/m ²	2.381 TL	28.575 TL	5,0%	560070	571500	PROJE
K2	186	27.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	29 TL/m ²	2.186 TL	26.232 TL	5,0%	514147,2	524640	PROJE
K2	187	27.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	28 TL/m ²	2.931 TL	35.176 TL	5,0%	689459,4	703530	PROJE
K2	188	27.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	29 TL/m ²	2.488 TL	29.853 TL	5,0%	585118,8	597060	PROJE
K2	189	27.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	29 TL/m ²	2.488 TL	29.853 TL	5,0%	585118,8	597060	PROJE
K2	19	3.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	98,00	24 TL/m ²	2.546 TL	30.555 TL	5,0%	598868,2	611090	PROJE
K2	190	27.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	28 TL/m ²	3.752 TL	45.023 TL	5,0%	882450,8	900460	PROJE
K2	191	27.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	28 TL/m ²	2.381 TL	28.575 TL	5,0%	560070	571500	PROJE
K2	192	28.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	29 TL/m ²	2.186 TL	26.232 TL	5,0%	514147,2	524640	PROJE
K2	193	28.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	29 TL/m ²	3.032 TL	36.389 TL	5,0%	713234,2	727790	PROJE
K2	194	28.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	29 TL/m ²	2.571 TL	30.848 TL	5,0%	604620,8	616960	PROJE
K2	195	28.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	29 TL/m ²	2.571 TL	30.848 TL	5,0%	604620,8	616960	PROJE
K2	196	28.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	29 TL/m ²	3.881 TL	46.575 TL	5,0%	912879,8	931510	PROJE
K2	197	28.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	28 TL/m ²	2.381 TL	28.575 TL	5,0%	560070	571500	PROJE
K2	198	29.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	29 TL/m ²	2.186 TL	26.232 TL	5,0%	514147,2	524640	PROJE
K2	199	29.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	29 TL/m ²	3.032 TL	36.389 TL	5,0%	713234,2	727790	PROJE
K2	2	1.KAT	1+1	48,75	21,25	58,35	100,64	98,00	21 TL/m ²	2.103 TL	25.240 TL	5,0%	494704	504800	PROJE
K2	20	3.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	98,00	24 TL/m ²	2.077 TL	24.922 TL	5,0%	488471,2	498440	PROJE
K2	200	29.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	29 TL/m ²	2.571 TL	30.848 TL	5,0%	604620,8	616960	PROJE
K2	201	29.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	29 TL/m ²	2.571 TL	30.848 TL	5,0%	604620,8	616960	PROJE
K2	202	29.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	29 TL/m ²	3.881 TL	46.575 TL	5,0%	912879,8	931510	PROJE
K2	203	29.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	28 TL/m ²	2.381 TL	28.575 TL	5,0%	560070	571500	PROJE
K2	204	30.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	29 TL/m ²	2.259 TL	27.107 TL	5,0%	531287,4	542130	PROJE
K2	205	30.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	29 TL/m ²	3.032 TL	36.389 TL	5,0%	713234,2	727790	PROJE
K2	206	30.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	29 TL/m ²	2.571 TL	30.848 TL	5,0%	604620,8	616960	PROJE
K2	207	30.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	29 TL/m ²	2.571 TL	30.848 TL	5,0%	604620,8	616960	PROJE
K2	208	30.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	29 TL/m ²	3.881 TL	46.575 TL	5,0%	912879,8	931510	PROJE
K2	209	30.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	29 TL/m ²	2.463 TL	29.560 TL	5,0%	579376	591200	PROJE
K2	21	4.KAT	1,5+1	73,15	42,20	89,93	166,26	98,00	22 TL/m ²	3.633 TL	43.593 TL	5,0%	854422,8	871860	PROJE
K2	210	31.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	29 TL/m ²	2.259 TL	27.107 TL	5,0%	531287,4	542130	PROJE
K2	211	31.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	31 TL/m ²	3.336 TL	40.028 TL	5,0%	784558,6	800570	PROJE
K2	212	31.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	32 TL/m ²	2.819 TL	33.833 TL	5,0%	663136,6	676670	PROJE
K2	213	31.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	32 TL/m ²	2.819 TL	33.833 TL	5,0%	663136,6	676670	PROJE
K2	214	31.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	31 TL/m ²	4.269 TL	51.233 TL	5,0%	1004166,8	1024660	PROJE
K2	215	31.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	29 TL/m ²	2.463 TL	29.560 TL	5,0%	579376	591200	PROJE
K2	216	32.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	31 TL/m ²	2.405 TL	28.855 TL	5,0%	565567,8	577110	PROJE
K2	217	32.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	31 TL/m ²	3.336 TL	40.028 TL	5,0%	784558,6	800570	PROJE
K2	218	32.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	32 TL/m ²	2.819 TL	33.833 TL	5,0%	663136,6	676670	PROJE
K2	219	32.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	32 TL/m ²	2.819 TL	33.833 TL	5,0%	663136,6	676670	PROJE
K2	22	4.KAT	2+1	88,45	65,05	104,67	218,34	98,00	22 TL/m ²	4.771 TL	57.248 TL	5,0%	1122060,8	1144960	PROJE
K2	220	32.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	31 TL/m ²	4.269 TL	51.233 TL	5,0%	1004166,8	1024660	PROJE
K2	221	32.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	29 TL/m ²	2.463 TL	29.560 TL	5,0%	579376	591200	PROJE
K2	222	33.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	98,00	31 TL/m ²	2.405 TL	28.855 TL	5,0%	565567,8	577110	PROJE
K2	223	33.KAT	1,5+1	60,15	12,20	71,78	106,40	98,00	31 TL/m ²	3.336 TL	40.028 TL	5,0%	784558,6	800570	PROJE
K2	224	33.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	32 TL/m ²	2.819 TL	33.833 TL	5,0%	663136,6	676670	PROJE
K2	225	33.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	98,00	32 TL/m ²	2.819 TL	33.833 TL	5,0%	663136,6	676670	PROJE
K2	226	33.KAT	2+1	78,15	15,15	92,71	136,19	98,00	31 TL/m ²	4.269 TL	51.233 TL	5,0%	1004166,8	1024660	PROJE
K2	227	33.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	98,00	29 TL/m ²	2.463 TL	29.560 TL	5,0%	579376	591200	PROJE

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)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (-, TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki (-, TL)	Portföye Alınma Başlığı
K2	228	34.KAT	3+1	118,55	12,20	141,62	202,73	98,00	30 TL/m ²	6.163 TL	73.958 TL	5,0%	1449567	1479150	PROJE
K2	229	34.KAT	2,5+1	96,05	21,50	116,06	186,43	98,00	30 TL/m ²	5.668 TL	68.010 TL	5,0%	1333005,8	1360210	PROJE
K2	23	4.KAT	1+1	48,00	10,50	58,49	87,48	98,00	24 TL/m ²	2.078 TL	24.932 TL	5,0%	488677	498650	PROJE
K2	230	34.KAT	3+1	125,15	32,20	148,56	246,83	98,00	30 TL/m ²	7.504 TL	90.044 TL	5,0%	1764862,4	1800880	PROJE
K2	231	35.KAT	3+1	118,55	12,20	141,62	203,23	98,00	30 TL/m ²	6.178 TL	74.138 TL	5,0%	1453104,8	1482760	PROJE
K2	232	35.KAT	2,5+1	96,05	21,50	116,06	185,07	98,00	30 TL/m ²	5.626 TL	67.513 TL	5,0%	1323264,6	1350270	PROJE
K2	233	35.KAT	3+1	125,15	27,75	148,56	239,08	98,00	30 TL/m ²	7.268 TL	87.216 TL	5,0%	1709423,8	1744310	PROJE
K2	234	36-37.KAT	4,5+1	234,25	48,65	281,74	439,79	98,00	31 TL/m ²	13.787 TL	165.448 TL	5,0%	3242780,8	3308960	PROJE
K2	235	36.KAT	5+1	198,95	61,50	237,05	397,63	98,00	30 TL/m ²	12.088 TL	145.056 TL	5,0%	2843097,6	2901120	PROJE
K2	236	37.KAT	3,5+1	158,00	82,70	189,62	365,89	98,00	30 TL/m ²	11.123 TL	133.478 TL	5,0%	2616168,8	2669560	PROJE
K2	237	38.KAT	5,5+1	261,60	138,45	261,78	531,65	98,00	32 TL/m ²	17.172 TL	206.066 TL	5,0%	4038893,6	4121320	PROJE
K2	24	4.KAT	1+1	48,00	10,50	58,49	87,48	98,00	24 TL/m ²	2.078 TL	24.932 TL	5,0%	488677	498650	PROJE
K2	25	4.KAT	1+1	68,90	15,15	83,37	124,92	98,00	23 TL/m ²	2.848 TL	34.179 TL	5,0%	669908,4	683580	PROJE
K2	26	4.KAT	1+1	48,50	10,65	59,29	88,95	98,00	24 TL/m ²	2.113 TL	25.352 TL	5,0%	496889,4	507030	PROJE
K2	27	4.KAT	1+1	48,50	10,50	58,35	87,31	98,00	24 TL/m ²	2.074 TL	24.884 TL	5,0%	487736,2	497690	PROJE
K2	28	4.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	98,00	24 TL/m ²	2.546 TL	30.555 TL	5,0%	598868,2	611090	PROJE
K2	29	4.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	98,00	24 TL/m ²	2.077 TL	24.922 TL	5,0%	488471,2	498440	PROJE
K2	3	1. KAT	1+1	60,95	20,45	74,65	119,81	98,00	22 TL/m ²	2.618 TL	31.414 TL	5,0%	615724,2	628290	PROJE
K2	30	5.KAT	STÜDYO	63,85	19,90	77,35	122,45	98,00	23 TL/m ²	2.792 TL	33.503 TL	5,0%	656649	670050	PROJE
K2	31	5.KAT	1+1	73,05	44,25	88,05	171,75	98,00	23 TL/m ²	3.916 TL	46.989 TL	5,0%	920994,2	939790	PROJE
K2	32	5.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	98,00	25 TL/m ²	2.161 TL	25.930 TL	5,0%	508228	518600	PROJE
K2	33	5.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	98,00	25 TL/m ²	2.161 TL	25.930 TL	5,0%	508228	518600	PROJE
K2	34	5.KAT	1+1	69,10	15,00	82,05	122,81	98,00	24 TL/m ²	2.917 TL	35.002 TL	5,0%	686029,4	700030	PROJE
K2	35	5.KAT	1+1	48,30	10,50	58,40	87,37	98,00	25 TL/m ²	2.158 TL	25.898 TL	5,0%	507591	517950	PROJE
K2	36	5.KAT	1+1	48,50	10,50	58,36	87,33	98,00	25 TL/m ²	2.157 TL	25.883 TL	5,0%	507316,6	517670	PROJE
K2	37	5.KAT	1+1	48,50	10,50	58,36	87,33	98,00	25 TL/m ²	2.157 TL	25.883 TL	5,0%	507316,6	517670	PROJE
K2	38	5.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	98,00	24 TL/m ²	2.546 TL	30.555 TL	5,0%	598868,2	611090	PROJE
K2	39	5.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	98,00	25 TL/m ²	2.160 TL	25.919 TL	5,0%	508012,4	518380	PROJE
K2	4	2.KAT	1+1	51,60		63,83	76,97	98,00	24 TL/m ²	1.828 TL	21.936 TL	5,0%	429945,6	438720	PROJE
K2	40	6.KAT	1+1	51,65	11,00	63,83	95,28	98,00	23 TL/m ²	2.172 TL	26.070 TL	5,0%	510962,2	521390	PROJE
K2	41	6.KAT	1,5+1	60,50	25,25	72,33	128,07	98,00	23 TL/m ²	2.920 TL	35.040 TL	5,0%	686784	700800	PROJE
K2	42	6.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	98,00	25 TL/m ²	2.161 TL	25.930 TL	5,0%	508228	518600	PROJE
K2	43	6.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	98,00	25 TL/m ²	2.161 TL	25.930 TL	5,0%	508228	518600	PROJE
K2	44	6.KAT	1+1	69,10	15,00	82,05	122,81	98,00	24 TL/m ²	2.917 TL	35.002 TL	5,0%	686029,4	700030	PROJE
K2	45	6.KAT	1+1	48,30	10,50	58,40	87,37	98,00	25 TL/m ²	2.158 TL	25.898 TL	5,0%	507591	517950	PROJE
K2	46	6.KAT	1+1	48,50	10,50	58,36	87,33	98,00	25 TL/m ²	2.157 TL	25.883 TL	5,0%	507316,6	517670	PROJE
K2	47	6.KAT	1+1	48,50	10,50	58,36	87,33	98,00	25 TL/m ²	2.157 TL	25.883 TL	5,0%	507316,6	517670	PROJE
K2	48	6.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	98,00	24 TL/m ²	2.546 TL	30.555 TL	5,0%	598868,2	611090	PROJE
K2	49	6.KAT	1+1	58,10		72,52	87,45	98,00	25 TL/m ²	2.160 TL	25.919 TL	5,0%	508012,4	518380	PROJE
K2	5	2.KAT	1,5+1	60,50	24,65	72,33	122,67	98,00	29 TL/m ²	3.613 TL	43.351 TL	5,0%	849679,6	867020	PROJE
K2	50	7.KAT	1+1	51,45		63,83	76,97	98,00	25 TL/m ²	1.901 TL	22.813 TL	5,0%	447134,8	456280	PROJE
K2	51	7.KAT	1,5+1	60,55	12,20	72,33	107,06	98,00	24 TL/m ²	2.543 TL	30.513 TL	5,0%	598064,6	610270	PROJE
K2	52	7.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	98,00	25 TL/m ²	2.161 TL	25.930 TL	5,0%	508228	518600	PROJE
K2	53	7.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	98,00	25 TL/m ²	2.161 TL	25.930 TL	5,0%	508228	518600	PROJE
K2	54	7.KAT	1+1	69,10	15,00	83,37	124,40	98,00	24 TL/m ²	2.955 TL	35.455 TL	5,0%	694927,8	709110	PROJE
K2	55	7.KAT	1+1	48,50	10,50	59,29	88,45	98,00	25 TL/m ²	2.185 TL	26.216 TL	5,0%	513823,8	524310	PROJE
K2	56	7.KAT	1+1	48,50	10,50	58,36	87,33	98,00	25 TL/m ²	2.157 TL	25.883 TL	5,0%	507316,6	517670	PROJE
K2	57	7.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	98,00	24 TL/m ²	2.546 TL	30.555 TL	5,0%	598868,2	611090	PROJE
K2	58	7.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	98,00	25 TL/m ²	2.160 TL	25.919 TL	5,0%	508012,4	518380	PROJE
K2	59	8.KAT	1+1	51,45		63,83	76,97	98,00	25 TL/m ²	1.901 TL	22.813 TL	5,0%	447134,8	456280	PROJE
K2	6	2.KAT	1+1	48,00	21,20	58,49	100,81	98,00	21 TL/m ²	2.107 TL	25.282 TL	5,0%	495537	505650	PROJE
K2	60	8.KAT	1,5+1	60,55	12,20	72,33	107,06	98,00	24 TL/m ²	2.543 TL	30.513 TL	5,0%	598064,6	610270	PROJE
K2	61	8.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	98,00	25 TL/m ²	2.161 TL	25.930 TL	5,0%	508228	518600	PROJE
K2	62	8.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	98,00	25 TL/m ²	2.161 TL	25.930 TL	5,0%	508228	518600	PROJE
K2	63	8.KAT	1+1	69,10	15,00	83,37	124,92	98,00	24 TL/m ²	2.967 TL	35.603 TL	5,0%	697818,8	712060	PROJE
K2	64	8.KAT	1+1	48,50	10,50	59,29	88,95	98,00	24 TL/m ²	2.113 TL	25.352 TL	5,0%	496889,4	507030	PROJE
K2	65	8.KAT	1+1	48,50	10,50	58,35	87,31	98,00	25 TL/m ²	2.157 TL	25.880 TL	5,0%	507238,2	517990	PROJE
K2	66	8.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	98,00	24 TL/m ²	2.546 TL	30.555 TL	5,0%	598868,2	611090	PROJE
K2	67	8.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	98,00	25 TL/m ²	2.160 TL	25.919 TL	5,0%	508012,4	518380	PROJE
K2	68	9.KAT	1+1	51,45		63,83	76,97	98,00	25 TL/m ²	1.901 TL	22.813 TL	5,0%	447134,8	456280	PROJE

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 Kıra Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvartılımsız Aylık Kıra Değeri (TL)	Yıllık Kıra Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (-TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki (-TL)	Portföye Alınma Başlığı
K2	69	9.KAT	1,5+1	60,55	12,20	72,33	107,06	98,00	25 TL/m ²	2.645 TL	31.734 TL	5,0%	621986,4	634680	PROJE
K2	7	2.KAT	1+1	48,00	21,20	58,49	100,81	98,00	21 TL/m ²	2.107 TL	25.282 TL	5,0%	495537	505650	PROJE
K2	70	9.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	98,00	25 TL/m ²	2.161 TL	25.930 TL	5,0%	508228	518600	PROJE
K2	71	9.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	98,00	25 TL/m ²	2.161 TL	25.930 TL	5,0%	508228	518600	PROJE
K2	72	9.KAT	1+1	69,10	15,00	83,37	124,92	98,00	24 TL/m ²	2.967 TL	35.603 TL	5,0%	697818,8	712060	PROJE
K2	73	9.KAT	1+1	48,50	10,50	59,29	88,95	98,00	24 TL/m ²	2.113 TL	25.352 TL	5,0%	496889,4	507030	PROJE
K2	74	9.KAT	1+1	48,50	10,50	58,35	87,31	98,00	25 TL/m ²	2.157 TL	25.880 TL	5,0%	507238,2	517590	PROJE
K2	75	9.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	98,00	25 TL/m ²	2.648 TL	31.777 TL	5,0%	622829,2	635540	PROJE
K2	76	9.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	98,00	25 TL/m ²	2.160 TL	25.919 TL	5,0%	508012,4	518380	PROJE
K2	77	10.KAT	1+1	51,45		63,83	76,97	98,00	25 TL/m ²	1.901 TL	22.813 TL	5,0%	447134,8	456260	PROJE
K2	78	10.KAT	1,5+1	60,55	12,20	72,33	107,06	98,00	25 TL/m ²	2.645 TL	31.734 TL	5,0%	621986,4	634680	PROJE
K2	79	10.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	98,00	25 TL/m ²	2.161 TL	25.930 TL	5,0%	508228	518600	PROJE
K2	8	2.KAT	1+1	68,90	30,50	83,37	144,12	98,00	23 TL/m ²	3.286 TL	39.431 TL	5,0%	772847,6	788620	PROJE
K2	80	10.KAT	1+1	48,10	10,50	58,49	87,48	98,00	25 TL/m ²	2.161 TL	25.930 TL	5,0%	508228	518600	PROJE
K2	81	10.KAT	1+1	69,10	15,00	83,37	124,92	98,00	24 TL/m ²	2.967 TL	35.603 TL	5,0%	697818,8	712060	PROJE
K2	82	10.KAT	1+1	48,50	10,50	59,29	88,95	98,00	25 TL/m ²	2.197 TL	26.366 TL	5,0%	516773,6	527320	PROJE
K2	83	10.KAT	1+1	48,50	10,50	58,35	87,31	98,00	25 TL/m ²	2.157 TL	25.880 TL	5,0%	507238,2	517590	PROJE
K2	84	10.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	98,00	25 TL/m ²	2.648 TL	31.777 TL	5,0%	622829,2	635540	PROJE
K2	85	10.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	98,00	25 TL/m ²	2.160 TL	25.919 TL	5,0%	508012,4	518380	PROJE
K2	86	11.KAT	1+1	51,65		63,84	76,98	98,00	26 TL/m ²	1.975 TL	23.694 TL	5,0%	464412,2	473890	PROJE
K2	87	11.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	98,00	23 TL/m ²	2.431 TL	29.174 TL	5,0%	571810,4	583480	PROJE
K2	88	11.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	98,00	25 TL/m ²	2.164 TL	25.973 TL	5,0%	509061	519450	PROJE
K2	89	11.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	98,00	25 TL/m ²	2.164 TL	25.973 TL	5,0%	509061	519450	PROJE
K2	9	2.KAT	1+1	48,50	10,65	59,29	88,95	98,00	24 TL/m ²	2.113 TL	25.352 TL	5,0%	496889,4	507030	PROJE
K2	90	11.KAT	1+1	68,60	14,95	81,48	122,13	98,00	25 TL/m ²	3.017 TL	36.198 TL	5,0%	709480,8	723960	PROJE
K2	91	11.KAT	1+1	48,60	10,50	57,92	86,79	98,00	25 TL/m ²	2.144 TL	25.726 TL	5,0%	504229,6	514520	PROJE
K2	92	11.KAT	1+1	49,05	10,50	59,82	89,59	98,00	25 TL/m ²	2.213 TL	26.555 TL	5,0%	520478	531100	PROJE
K2	93	12.KAT	1+1	51,65		63,84	76,98	98,00	26 TL/m ²	1.975 TL	23.694 TL	5,0%	464412,2	473890	PROJE
K2	94	12.KAT	1,5+1	60,10	12,20	71,97	106,63	98,00	23 TL/m ²	2.431 TL	29.174 TL	5,0%	571810,4	583480	PROJE
K2	95	12.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	98,00	25 TL/m ²	2.164 TL	25.973 TL	5,0%	509061	519450	PROJE
K2	96	12.KAT	1+1	48,90	10,50	58,61	87,63	98,00	25 TL/m ²	2.164 TL	25.973 TL	5,0%	509061	519450	PROJE
K2	97	12.KAT	1+1	68,60	15,00	81,48	122,13	98,00	25 TL/m ²	3.017 TL	36.198 TL	5,0%	709480,8	723960	PROJE
K2	98	12.KAT	2+1	81,10	38,85	96,14	175,31	98,00	24 TL/m ²	4.164 TL	49.965 TL	5,0%	99304,2	999290	PROJE
K2	99	12.KAT	2+1	77,70	18,50	91,61	138,16	98,00	23 TL/m ²	3.150 TL	37.801 TL	5,0%	740909,4	756030	PROJE
K3	12	3.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	100,00	28 TL/m ²	2.409 TL	28.910 TL	5,0%	578190	578190	BİNA
K3	128	17.KAT	2+1	78,20	21,70	92,85	150,26	100,00	24 TL/m ²	3.569 TL	42.823 TL	5,0%	856470	856470	BİNA
K3	141	19.KAT	1+1	48,75	10,50	58,33	87,29	100,00	29 TL/m ²	2.488 TL	29.853 TL	5,0%	597060	597060	BİNA
K3	185	26.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	100,00	32 TL/m ²	2.477 TL	29.730 TL	5,0%	594600	594600	BİNA
K3	191	27.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	100,00	32 TL/m ²	2.477 TL	29.730 TL	5,0%	594600	594600	BİNA
K3	192	28.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	100,00	31 TL/m ²	2.710 TL	32.516 TL	5,0%	650320	650320	BİNA
K3	198	29.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	100,00	32 TL/m ²	2.792 TL	33.502 TL	5,0%	670030	670030	BİNA
K3	20	3.KAT	1,5+1	73,15		89,93	108,44	100,00	27 TL/m ²	2.884 TL	34.614 TL	5,0%	692280	692280	BİNA
K3	203	29.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	100,00	33 TL/m ²	2.550 TL	30.604 TL	5,0%	612080	612080	BİNA
K3	204	30.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	100,00	32 TL/m ²	2.792 TL	33.502 TL	5,0%	670030	670030	BİNA
K3	209	30.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	100,00	33 TL/m ²	2.550 TL	30.604 TL	5,0%	612080	612080	BİNA
K3	21	4.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	100,00	28 TL/m ²	2.409 TL	28.910 TL	5,0%	578190	578190	BİNA
K3	210	31.KAT	1+1	59,35		71,68	86,43	100,00	32 TL/m ²	2.792 TL	33.502 TL	5,0%	670030	670030	BİNA
K3	215	31.KAT	1+1	51,35		63,61	76,70	100,00	34 TL/m ²	2.623 TL	31.479 TL	5,0%	629570	629570	BİNA
K3	232	35.KAT	2,5+1	96,05	21,50	116,06	185,07	100,00	30 TL/m ²	5.626 TL	67.513 TL	5,0%	1350270	1350270	BİNA
K3	234	36.KAT	5+1	198,95	61,50	237,05	397,63	100,00	34 TL/m ²	13.599 TL	163.188 TL	5,0%	3263760	3263760	BİNA
K3	235	36-37.KAT	4,5+1	234,25	48,65	281,74	439,79	100,00	35 TL/m ²	15.459 TL	185.502 TL	5,0%	3710040	3710040	BİNA
K3	236	37.KAT	3,5+1	158,00	82,70	189,62	365,89	100,00	34 TL/m ²	12.514 TL	150.163 TL	5,0%	3003260	3003260	BİNA
K3	28	4.KAT	2+1	88,45	65,05	104,67	218,34	100,00	25 TL/m ²	5.393 TL	64.715 TL	5,0%	1294310	1294310	BİNA
K3	30	5.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	100,00	28 TL/m ²	2.409 TL	28.910 TL	5,0%	578190	578190	BİNA
K3	35	5.KAT	1+1	69,10	15,00	82,05	122,81	100,00	24 TL/m ²	2.917 TL	35.002 TL	5,0%	700030	700030	BİNA
K3	38	5.KAT	1+1	73,05	44,25	88,05	171,75	100,00	25 TL/m ²	4.242 TL	50.905 TL	5,0%	1018100	1018100	BİNA
K3	39	5.KAT	STÜDYO	63,85	19,90	77,35	122,45	100,00	26 TL/m ²	3.141 TL	37.690 TL	5,0%	753810	753810	BİNA
K3	4	2.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	100,00	24 TL/m ²	2.546 TL	30.555 TL	5,0%	611090	611090	BİNA
K3	40	6.KAT	1+1	58,10		72,52	87,45	100,00	28 TL/m ²	2.409 TL	28.910 TL	5,0%	578190	578190	BİNA
K3	45	6.KAT	1+1	69,10	15,00	82,05	122,81	100,00	24 TL/m ²	2.917 TL	35.002 TL	5,0%	700030	700030	BİNA

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 Kıra Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kıra Değeri (TL)	Yıllık Kıra Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (-TL)	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki (-TL)	Portföye Alınma Başlığı
K3	50	7.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	100,00	28 TL/m ²	2.409 TL	28.910 TL	5,0%	578190	578190	BİNA
K3	54	7.KAT	1+1	69,10	15,00	83,37	124,40	100,00	24 TL/m ²	2.955 TL	35.455 TL	5,0%	709110	709110	BİNA
K3	59	8.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	100,00	28 TL/m ²	2.409 TL	28.910 TL	5,0%	578190	578190	BİNA
K3	68	9.KAT	1+1	58,20		72,52	87,45	100,00	28 TL/m ²	2.409 TL	28.910 TL	5,0%	578190	578190	BİNA
K3	78	10.KAT	1+1	61,25	9,90	74,97	107,21	100,00	28 TL/m ²	2.954 TL	35.443 TL	5,0%	708870	708870	BİNA
K3	88	11.KAT	1+1	68,60	14,95	81,48	122,13	100,00	25 TL/m ²	3.017 TL	36.198 TL	5,0%	723960	723960	BİNA
K3	93	12.KAT	1+1	59,15		71,30	85,98	100,00	29 TL/m ²	2.450 TL	29.403 TL	5,0%	588070	588070	BİNA
									51.249,82		1.249.186 TL	14.990.235 TL	296.572.405 TL	299.804.780 TL	

TİCARET DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU													
Blok	Bulunduğu Kat	B.B. No	Tipi	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan (Net- m ²)	Teras Alanı (m ²)	Toplam Brüt Alanı	Brüt Alanı (Satış)	Birim m ² Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (TL)	Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri (- TL)
1	ZEMİN	1	Ticaret	85,90	0,00	108,68	108,68	0,00	0,00	0,00	5,5%	0,00	0,00
19A	ZEMİN	40	Ticaret	223,25	0,00	241,2	241,2	32,00	7.720,00	92.640,00	5,5%	1684360,00	1.684.360,00
19A	ZEMİN	41	Ticaret	41,45	0,00	48,05	48,05	47,00	2.260,00	27.120,00	5,5%	493090,00	493.090,00
19A	ZEMİN	42	Ticaret	38,20	0,00	44,74	44,74	47,00	2.100,00	25.200,00	5,5%	458180,00	458.180,00
19A	ZEMİN	43	Ticaret	124,65	0,00	139,67	139,67	32,00	4.470,00	53.640,00	5,5%	975270,00	975.270,00
18DK	1.-2. KAT	35	Ticaret	209,31	0,00	233,78	233,78	23,00	5.380,00	64.560,00	5,5%	1173820,00	1.173.820,00
18DK	1.-2. KAT	36	Ticaret	68,06	0,00	79,94	79,94	34,00	2.720,00	32.640,00	5,5%	593450,00	593.450,00
18DK	1.-2. KAT	37	Ticaret	74,42	0,00	87,49	87,49	34,00	2.970,00	35.640,00	5,5%	648000,00	648.000,00
18DK	1.-2. KAT	38	Ticaret	118,84	0,00	137,07	137,07	28,00	3.840,00	46.080,00	5,5%	837820,00	837.820,00
18DK	1.-2. KAT	39	Ticaret	181,03	0,00	239,02	239,02	29,00	6.930,00	83.160,00	5,5%	1512000,00	1.512.000,00
19C	ZEMİN-1. BODRUM	40	Ticaret	219,60	0,00	244,42	244,42	24,00	5.870,00	70.440,00	5,5%	1280730,00	1.280.730,00
19C	-2	41	Ticaret	38,20	0,00	44,74	44,74	53,00	2.370,00	28.440,00	5,5%	517090,00	517.090,00
19C	-2	42	Ticaret	41,45	0,00	48,05	48,05	66,00	3.170,00	38.040,00	5,5%	691640,00	691.640,00
19C	-1	43	Ticaret	223,45	0,00	241,2	241,2	32,00	7.720,00	92.640,00	5,5%	1684360,00	1.684.360,00
20DK	2. KAT	35	Ticaret	209,31	0,00	233,77	233,77	16,00	3.740,00	44.880,00	5,5%	816000,00	816.000,00
20DK	2. KAT	36	Ticaret	68,06	0,00	79,94	79,94	37,00	2.960,00	35.520,00	5,5%	645820,00	645.820,00
20DK	2. KAT	37	Ticaret	74,42	0,00	87,49	87,49	32,00	2.800,00	33.600,00	5,5%	610910,00	610.910,00
20DK	2. KAT	38	Ticaret	118,84	0,00	137,07	137,07	26,00	3.560,00	42.720,00	5,5%	776730,00	776.730,00
31FK	2. BOD.-1. BOD.-ZEM.	45	Ticaret	261,98	0,00	305,1	305,1	20,00	6.100,00	73.200,00	5,5%	1330910,00	1.330.910,00
31FK	2. BOD.-1. BOD.-ZEM.	46	Ticaret	133,96	0,00	157,82	157,82	21,00	3.310,00	39.720,00	5,5%	722180,00	722.180,00
31FK	2. BOD.-1. BOD.-ZEM.	47	Ticaret	134,13	0,00	157,63	157,63	21,00	3.310,00	39.720,00	5,5%	722180,00	722.180,00
31FK	2. BOD.-1. BOD.-ZEM.	48	Ticaret	221,10	0,00	259,93	259,93	20,00	5.200,00	62.400,00	5,5%	1134550,00	1.134.550,00
04 FK	2. BOD.-1. BOD.-ZEM.	45	Ticaret	221,10	0,00	259,93	259,93	20,00	5.200,00	62.400,00	5,5%	1134550,00	1.134.550,00
04 FK	2. BOD.-1. BOD.-ZEM.	46	Ticaret	134,13	0,00	157,63	157,63	21,00	3.310,00	39.720,00	5,5%	722180,00	722.180,00
04FK	2. BOD.-1. BOD.-ZEM.	47	Ticaret	133,96	0,00	157,82	157,82	21,00	3.310,00	39.720,00	5,5%	722180,00	722.180,00
04 FK	2. BOD.-1. BOD.-ZEM.	48	Ticaret	261,98	0,00	305,1	305,1	20,00	6.100,00	73.200,00	5,5%	1330910,00	1.330.910,00
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	238	Kafe	150,10	0,00	177,35	177,35	28,00	4.970,00	59.640,00	5,5%	1084360,00	1.084.360,00
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	239	Kafe	150,45	0,00	172,18	172,18	28,00	4.820,00	57.840,00	5,5%	1051640,00	1.051.640,00
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	240	Kafe	123,05	0,00	143,59	143,59	28,00	4.020,00	48.240,00	5,5%	877090,00	877.090,00
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	241	Ticaret	172,65	0,00	201,4	201,4	28,00	5.640,00	67.680,00	5,5%	1230550,00	1.230.550,00
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	242	Ticaret	121,20	0,00	140,15	140,15	28,00	3.920,00	47.040,00	5,5%	855270,00	855.270,00
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	243	Ticaret	121,40	0,00	140,63	140,63	28,00	3.940,00	47.280,00	5,5%	859640,00	859.640,00
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	244	Ticaret	239,25	0,00	272,42	272,42	18,00	4.900,00	58.800,00	5,5%	1069090,00	1.069.090,00
KULE 3	BODRUM-ZEMİN KAT	245	Ticaret	32,00	0,00	39,55	39,55	28,00	1.110,00	13.320,00	5,5%	242180,00	242.180,00
KULE 3	ZEMİN KAT	246	Ticaret	31,30	0,00	38,17	38,17	28,00	1.070,00	12.840,00	5,5%	233450,00	233.450,00
KULE 3	ZEMİN KAT-1. KAT	247	Ticaret	123,30	0,00	147,55	147,55	110,00	16.230,00	194.760,00	5,5%	3541090,00	3.541.090,00
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	238	Ticaret	239,25	0,00	272,42	272,42	20,00	5.450,00	65.400,00	5,5%	1165308,20	1.165.308,20
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	239	Ticaret	121,40	0,00	140,63	140,63	27,00	3.800,00	45.600,00	5,5%	812508,20	812.508,20
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	240	Ticaret	121,20	0,00	140,15	140,15	29,00	4.060,00	48.720,00	5,5%	868103,60	868.103,60
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	241	Ticaret	172,65	0,00	201,4	201,4	27,00	5.440,00	65.280,00	5,5%	1163171,80	1.163.171,80
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	242	Kafe	123,05	0,00	143,59	143,59	27,00	3.880,00	46.560,00	5,5%	829619,00	829.619,00
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	243	Kafe	150,45	0,00	172,18	172,18	27,00	4.650,00	55.800,00	5,5%	994259,00	994.259,00
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	244	Ticaret	150,10	0,00	177,35	177,35	28,00	4.970,00	59.640,00	5,5%	1062672,80	1.062.672,80
KULE 2	ZEMİN KAT-1. KAT	245	Ticaret	123,30	0,00	147,55	147,55	32,00	4.720,00	56.640,00	5,5%	1009223,60	1.009.223,60
KULE 2	ZEMİN KAT	246	Ticaret	31,30	0,00	38,17	38,17	16,00	610,00	7.320,00	5,5%	130428,20	130.428,20
KULE 2	BODRUM-ZEMİN KAT	247	Ticaret	32,00	0,00	39,55	39,55	16,00	630,00	7.560,00	5,5%	134701,00	134.701,00
KÖPRÜ	ZEMİN	01	Ticaret	56,40	29,10	96,23	96,23	42,00	4.040,00	48.480,00	5,5%	863821,00	863.821,00
KÖPRÜ	ZEMİN	02	Ticaret	83,00	29,10	125,08	125,08	42,00	5.250,00	63.000,00	5,5%	1122541,00	1.122.541,00
TOPLAM				6.243,68	58,20	7.295,89	7.295,89		204.540,00	2.454.480,00		44.419.627,40	44.626.900,00

6.4 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre 386 Adet Konut 48 Adet Ticaret Nitelikli Taşınmazların Değeri

KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (.-TL)	299.480.000
TİCARİ NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (.-TL)	44.215.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (.-TL)	343.695.000
KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	296.255.000
TİCARİ NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	44.000.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	340.255.000

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre 386 Adet Konut 48 Adet Ticaret Nitelikli Taşınmazların Değeri

KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (.-TL)	299.804.780
TİCARİ NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (.-TL)	44.626.900
TAŞINMAZLARIN TOPLAM TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (.-TL)	344.431.680
KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	296.572.405
TİCARİ NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	44.419.627
TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	340.992.032

Altınoran Projesi 1 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm henüz inşa edilmemiş olup inşaatın tamamlanması durumundaki değerinin 750.000 TL olacağı öngörülmektedir. Mevcut inşai durum ve çevre şartları dikkate alınarak bitmesi durumundaki değeri öngörüye dayanmak suretiyle bilgi amaçlı verilmiş olup, herhangi bir bağımlılığı yoktur. Bitirildiği tarihteki güncel bitmiş değeri için Ekspertiz Raporu yenilenmelidir. Bu taşınmaz inşa edilmemiş olması sebebi ile arsa payı değeri takdir edilmiştir.

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

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı 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 pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.4.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

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

Proje Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından Güneypark Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kat karşılığı inşaat yaptırılmasına ilişkin sözleşme olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne teslim edilecek konutlar farklı parselde verilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyeti tam (1/1) hissesi Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

6.4.3 - 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

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

Taşınmazlardan 1. blok inşaat edilmemiş olup, inşaat seviyesi %0 olarak kabul edilmiştir. Kule-2 blokta fiziki olarak inşaatı tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesini almak için yasal süreçlerin devam ettiği, bu sebeple inşaat seviyesi %98 olarak kabul edilmiştir. Bu blok için yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra kat mülkiyeti tesisi yapılacak ve yasal süreç tamamlanacaktır. Diğer blokların bütün yasal süreçleri tamamlanmıştır. 1. blok ve Kule 2 bloktaki taşınmazların proje olarak, diğer bloklardaki taşınmazların bina olarak portföye alınması önerilmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri listede belirtilmiştir.

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

Taşınmazlar üzerinde ekli listelerde belirtilen ipotek kayıtları bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 10 nolu parsel üzerinde TEİAŞ lehine tesis edilmiş olan irtifak hakları son durum itibarıyla halen mevcuttur. Parsel 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.

GYO Tebliği'nin 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. Söz konusu şerh gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde "j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." denilmektedir. Söz konusu şerh taşınmazların devredilebilmesi konusunda sınırlama getiren bir şerh değildir.

Tebliğ'in 22-1-r maddesine ise ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması gerektiği ifade edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile mahallindeki nitelikleri uyumludur.

Taşınmazlar üzerinde yağmur-atık suyu ve otopark geçişi için konulmuş irtifak hakları bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Tebliğ'in 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 29634 ada 10 parsel üzerinde yer alan 434 adet bağımsız bölümün (386 adet konut ve 48 adet ticaret)

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

340.255.000 .-TL

(Üç Yüz Kırk Milyon İki Yüz Elli Beş Bin Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

434 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
340.255.000	64.314.337	56.212.622	346.737.550
434 ADET TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL

1 USD = 5,2905 .-TL (31.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0530 .-TL (31.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Değerleme Uzmanı



Kemal ÇOLPAN

Lisans No: 408093

Sorumlu 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.