

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
29634 ADA 6 NOLU PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI
DEVAM EDEN PROJEDE
(PORTOFİNO PROJESİ)
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ' NE AİT 674
ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN %50' SININ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.10.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.10.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	01.11.2017
RAPOR TARİHİ	02.11.2017
RAPOR NO	SNP-1710001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 29634 ADA 6 NOLU PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN PORTOFİNO PROJESİNDE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE AİT HİSSELERİN % 50 ' SİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. ANKARA PORTOFİNO PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 5** - Mülkiyet Listeleri
- Ek 6** - Taşınmaz değer listeleri
- Ek 7** - 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 creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk 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 Portofino Projesi'nde Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Sinpaş GYO' ya iletilmiş olan 13.09.2017 tarih 69403663-302 sayılı yazıda belirtildiği üzere; 07.09.2017 tarihinde ihalesi yapılan Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi, Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Proje Alanı) 29634 ada 6 parsel üzerinde bulunan 674 adet(tam mesken) bağımsız bölümlerin satışına ilişkin karara ve Sinpaş GYO' nun 17.09.2017 tarihinde KAP' ta yaptığı açıklamaya istinaden Ankara Büyükşehir Belediyesi' ne ait hisselerin (kat irtifakı kurulmuş olan bağımsız bölümlerin) değerlendirme tarihindeki pazar değerinin ve tamamlanmış olması durumunda bugünkü değerinin %50 sinin 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.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, 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 inşaatı devam eden Portofino Projesi'nde Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Sinpaş GYO' ya iletilmiş olan 13.09.2017 tarih 69403663-302 sayılı yazıda belirtildiği üzere; 07.09.2017 tarihinde ihalesi yapılan Çankaya İlçesi İkbahar Mahallesi, Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Proje Alanı) 29634 ada 6 parsel üzerinde bulunan 674 adet (tam mesken) bağımsız bölümlerin satışına ilişkin karara ve Sinpaş GYO' nun 17.09.2017 tarihinde KAP' ta yaptığı açıklamaya istinaden Ankara Büyükşehir Belediyesi' ne ait hisselerin (kat irtifakı kurulmuş olan bağımsız bölümlerin) değerlendirme tarihindeki pazar değerinin ve tamamlanmış olması durumunda bugünkü değerinin %50 sinin değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor SNP-1710001 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce her hangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

29634 ADA 6 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 6
Alanı : 85.888,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Blok No :
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı :
Sahibi : *MÜLKİYET BİLGİLERİ EK-5' DEKİ LİSTEDE SUNULMUŞTUR.*
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 05.10.2017 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazların mülkiyeti Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne ait olması nedeni ile tapu belgeleri ekte verilememiştir.

29634 ada 6 parsel üzerinde:

Beyanlar:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi *(İlgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir beyan 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)*

* Yönetim Planı: 07/07/2017-51654 (29634 ada 6 parsel)

İrtifak Hakkı:

**Geçit hakkı vardır. (Özek koşullar;5 parsel lehine 6 parsel aleyhine 3666,42 m² geçiş için irtifak hakkı 6 parsel lehine 5 parsel aleyhine 1.382,53 m² geçiş için irtifak hakkı) 20.07.2016 - 55337 yev. *(Şerhte belirtilen parsellerin birbirlerinden geçişlerine yönelik haklarını belirlemek için konmuş bir irtifak hakkı 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

29634 ada 6 parsel 07/07/2017 tarih 51654 yevmiye ile kat irtifakına geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

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

Yapılan incelemede;

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

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

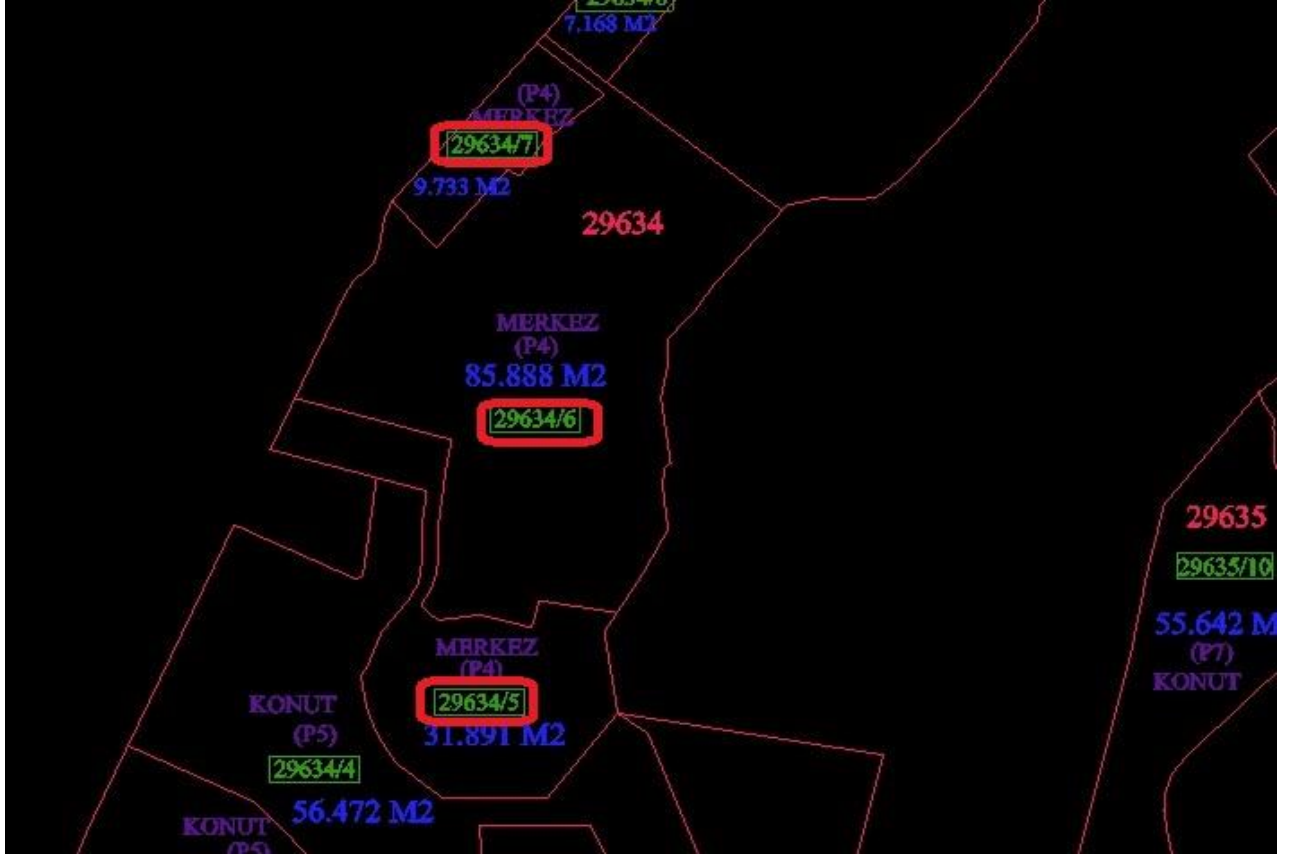
İlgilide kayıtlı yazıda belirtilen ada/parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Planların 22.08.2017 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarıldığı, yazımız tarihinde askı süresinin devam ettiği, herhangi bir itirazın gelmemesi durumunda planların kesinleşeceği,

Bu planlar kapsamında;

26934 ada 2,3 ve 4 parsellerin İnşaat alanı: 21255 m² Hmax: Serbest Konut Alanı kullanımında, 5,6 ve 7 parsellerin İnşaat Alanı:345090 m² Hmax: Serbest Merkez Alanı kullanımında , 8 parselin E:0,60 Hmax Serbest İbadet Yeri, 9 ve 10 parselleri, İnşaat alanı 325543 m² Hmax: Serbest Merkez Alanı kullanımında, 29635 ada 4,5,6,7 Parsellerin İnşaat Alanı: 100327 m² Hmax: Serbest Merkez Alanı kullanımında, 8 parselin E:1.00 Hmax: Serbest Özel Spor Alanı kullanımında, 9 parselin İnşaat Alanı: 26605 m² Hmax: Serbest Konut Alanı, 11 parselin İnşaat Alanı:8502 m² Hmax: Serbest Konut alanı kullanımında, 29900 ada 2 parselin İnşaat Alanı:5000 m² Hmax: Serbest Konut Alanı, kullanımında kalan alanlar olduğu, hususları tespit edilmiştir. "

29634 ada 5-6-7 nolu parseller için;

Taşınmazların bulunduğu parseller 29.11.2011 tarih ve 2146 sayılı Büyükşehir Meclisi kararı ile onaylanan Güneypark Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında kalmaktadır. 78120/4 numaralı parselasyon planına göre parsel "Merkez" lejantı içerisinde yer almaktadır. Hmax: Serbesttir. Bu lejantta ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir. Planda 29634 ada 5, 6 ve 7 nolu parseller için toplam 345.090 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

Değerleme konusu parseller için; son üç yılda imar planlarında değişiklik olmamıştır. Ancak kadastral çalışmasından dolayı parsel numaralarında değişiklikler olmuştur.

29634 ada 5 nolu parsel, daha öncesinde 29903 ada 6 parsel ve yüzölçümü 46.044 m² dir. 29634 ada 6 ve 7 nolu parseller ise daha öncesinde 29903 ada 7 parsel ve yüzölçümü 74.489 m² dir. Ayrıca söz konusu bölgede parselasyon planları iptal edilmiş olup Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Planların 22.08.2017 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarıldığı, yazı tarihinde askı süresinin devam ettiği, herhangi bir itirazın gelmemesi durumunda planların kesinleşeceği bilgisi verilmiş olup yapılaşma koşullarının aynı olduğu bilgisi verilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

YAPI RUHSAT BELGELERİ

29634 ada 6 parselde Portofino projesinde yer alan bloklara ait ruhsat bilgileri aşağıda gösterilmiştir. Bütün bloklar için ilk ruhsatlar **17.06.2013 tarihinde alınmış, bütün bloklara ait 14.10.2016 tarihli tadilat ruhsatları** bulunmaktadır.

29634 ADA 6 PARSEL PORTOFİNO PROJESİ YAPI RUHSATLARI (P4 PARSEL)

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A1 BLOK	17.06.2013	87-1/2013	14.10.2016	95-1	367	VA
A2 BLOK	17.06.2013	87-2/2013	14.10.2016	95-2	367	VA
B1 BLOK	17.06.2013	87-3/2013	14.10.2016	95-3	147	VA
B2 BLOK	17.06.2013	87-4/2013	14.10.2016	95-4	147	VA
B3 BLOK	17.06.2013	87-5/2013	14.10.2016	95-5	122	VA
C1 BLOK	17.06.2013	87-6/2013	14.10.2016	95-6	62	IVC
C2 BLOK	17.06.2013	87-7/2013	14.10.2016	95-7	60	IVC
C3 BLOK	17.06.2013	87-8/2013	14.10.2016	95-8	60	IVC
C4 BLOK	17.06.2013	87-14/2013	14.10.2016	95-9	60	IVC
D1 BLOK	17.06.2013	87-15/2013	14.10.2016	95-10	26	IVC
D2 BLOK	17.06.2013	87-16/2013	14.10.2016	95-11	26	IVC
E1 BLOK	17.06.2013	87-17/2013	14.10.2016	95-12	95	VA
E2 BLOK	17.06.2013	87-18/2013	14.10.2016	95-13	95	VA
F BLOK	17.06.2013	87-19/2013	14.10.2016	95-14	1	III B

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A1 BLOK	367	27.654,10	1.125,41	14.845,76	43.625,27
A2 BLOK	367	27.654,10	1.125,41	14.845,76	43.625,27
B1 BLOK	147	18.573,45	0,00	9.118,23	27.691,68
B2 BLOK	147	18.573,45	0,00	9.118,23	27.691,68
B3 BLOK	122	15.442,60	0,00	7.675,86	23.118,46
C1 BLOK	62	9.745,49	0,00	4.341,90	14.087,39
C2 BLOK	60	9.397,37	0,00	4.250,32	13.647,69
C3 BLOK	60	9.397,37	0,00	4.508,82	13.906,19
C4 BLOK	60	9.397,37	0,00	4.423,71	13.821,08
D1 BLOK	26	6.869,84	0,00	3.108,07	9.977,91
D2 BLOK	26	6.869,84	0,00	3.108,07	9.977,91
E1 BLOK	95	13.643,40	0,00	6.907,22	20.550,62
E2 BLOK	95	13.643,40	0,00	6.907,22	20.550,62
F BLOK	1	0,00	396,08	25,73	421,81
TOPLAM	1635	186.861,78	2.646,90	93.184,90	282.693,58

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşa faaliyetler devam etmekte olup yapılan gözlemler ve şantiyeden alınan bilgilere göre, 29634 ada 6 parselde bulunan tüm bloklar için inşaat seviyesi %15 olarak belirlenmiştir. Bloklar kaba inşaat aşamasındadır. Projede peyzaj alanı olarak görünen bazı kısımlarda şantiye binaları için prefabrik yapılar yer almaktadır.

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 yapılacaktır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde 29634 ada 6 parsel üzerinde inşaatı devam eden Portofino Ankara Projesi'nde yer alan Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne ait 674 adet dairedir.

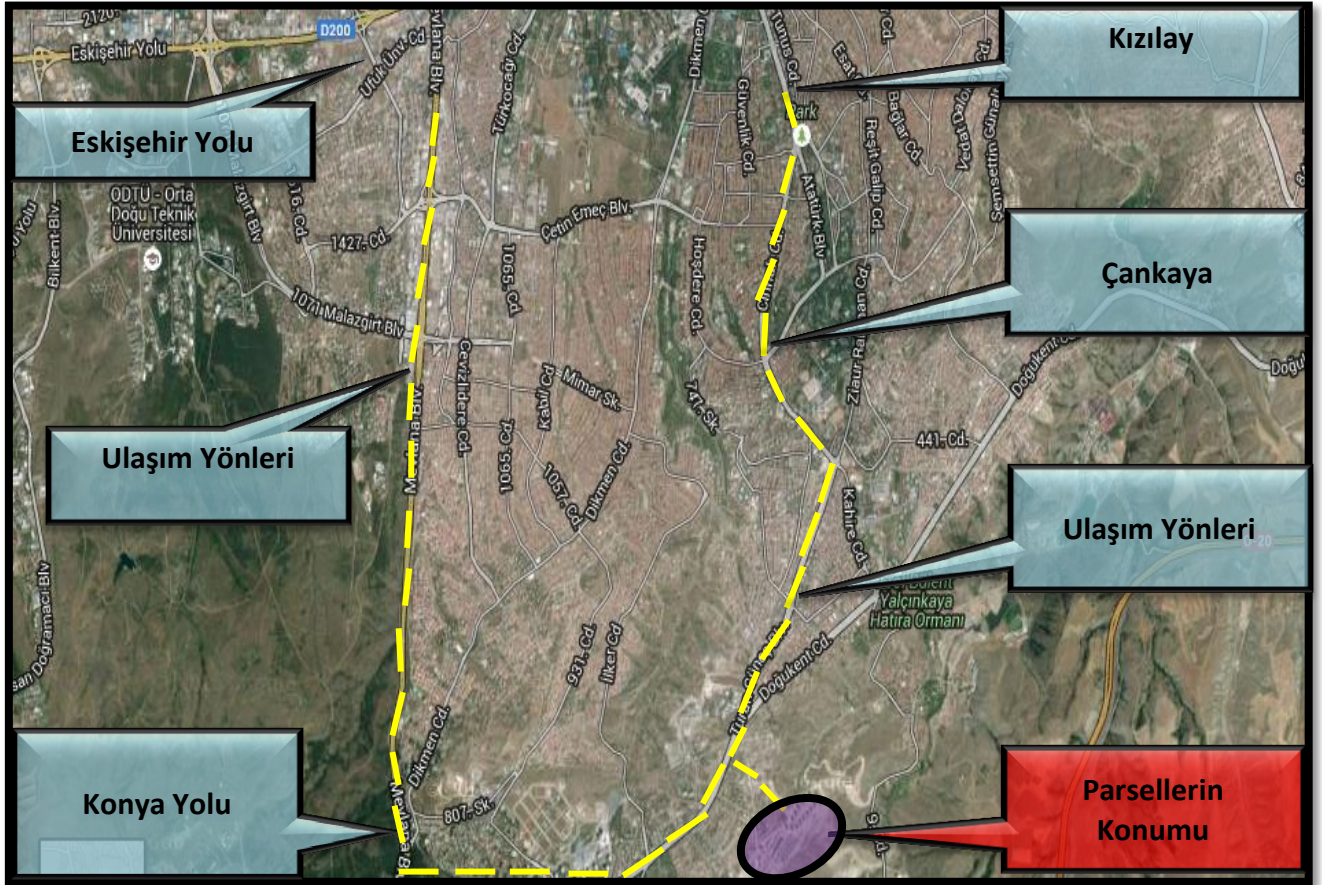
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış olan Sinpaş Altın Oran projesi yanında 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 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 İlkbahar Mahallesi'ne ulaştıktan sonra Altın Oran tabelasından tekrar içeri girilerek Güneypark Küme Evleri Caddesi vasıtası ile parsellerin olduğu noktaya ulaşılabilir.

Şehir merkezinden ise Atatürk Bulvarı ve Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya yönüne doğru ilerleyerek Çankaya'ya ulaştıktan 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 taşınmazlardan Portofino Ankara projesi 85.888 m² yüzölçümlü 29634 ada 6 parsel üzerinde konumlanmıştır. 29634 ada 6 parsel Altın Oran projesinin güney cephesine doğru yanında yer almaktadır. Parsel üzerinde inşaatı devam eden 14 adet blok yer almaktadır. 1612 adet konut 23 adet işyeri olmak üzere toplamda 1635 adet birim bulunmaktadır. F blok 2 katlı, diğer bloklar ise 14 ile 39 katlardan oluşmaktadır. Farklı tipte farklı büyüklükte daireler bulunmaktadır. 07/07/2017 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. İnşaat çalışmalarının devam ettiği projede inşaat seviyesi yaklaşık %15 'dür.

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, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2016 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 5.346.518 dir. Bu nüfusun 919.119 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır.

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 2016 verilerine göre ilçe nüfusu 919.119 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, alış veriş 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 gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı 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 büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye 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 yansıdığı göstermiştir.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Nitelikli, güvenli ve sosyal donatılı projedir.
- * Sosyal donatıları zengin içeriktedir.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat halindedir.
- * Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı 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

Portofino Projesinde yer alan 674 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı ve Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

1- Gmb Grup Gayrimenkul

Tel 0506 765 10 90

Taşınmazların yakınında 20 000 m² emsal:2,00 konut imarlı arsa 20.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (usd/3,5.-TL)

SATILIK	20000 .-M ²	70.000.000 .-TL	3.500 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2- Aşık Gayrimenkul

Tel 0312 260 46 66

Çukurambar bölgesinde 6800 m² emsal:2,20 konut imarlı arsa 30.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	6800 .-M ²	30.000.000 .-TL	4.412 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3- Sahibinden

Tel 0312 213 33 31

Taşınmazlara biraz uzak mesafede Yukarı dikman mahallesinde caddeye yakın konumda yerleşim yerinde konut imarlı 884 m² arsanın 125 m² hissesi 500.000.-TL pazarlanmaktadır. Emsal :2,00 olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	125 .-M ²	500.000 .-TL	4.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4- Lider Gayrimenkul

Tel 0312 240 07 24

Yaşamkent bölgesinde 6000 m² emsal:0,95 özel eğitim imarlı arsa 6.900.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	6000 .-M ²	6.900.000 .-TL	1.150 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

5- Keşif Gayrimenkul

Tel 0312 213 33 31

Taşınmazın yakınında 21.256 m² arsanın 111 m² hissesi 130.000.-TL satılıktır. Emsal:2,20 konut imarlı olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	111 .-M ²	130.000 .-TL	1.171 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI VE KAT KARŞILIĞI ARSA EMSALLERİ**6- Medyadan**

Çankayada merkezda konumlu Mesa Koza 66, Koza Sokak üzerinde 8.776 m² arsa üzerinde inşa edilmektedir. Oldukça eğimli arazi yapısına sahip olan parsel üzerinde 49.756 m² toplam inşaat alanı geliştirilmiştir. 3 bloklu 206 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.170.000.000TL bedel ile ihale alan Mesa İnşaat, 67.575.000TL hasılatı İbank'a ödeyecektir. Hasılat Payı:%39,75

SATILIK / KİRALIK KONUT EMSALLERİ**1- Coldwell Banker Prime**

Tel 0312 442 94 42

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde kule bloklarında üst katlarda yer aldığı beyan edilen, balkonlu, 85 m² olarak pazarlanan 1+1 daire 420.000.-TL pazarlanmaktadır. Kirasının 1.800.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	85 .-M ²	420.000 .-TL	4.941 .-TL/M ²
KİRALIK	85 .-M ²	1.800 .-TL	21 .-TL/M ²

2- Coldwell Banker Prime

Tel 0312 442 94 42

Sinpaş Altın Oran Gölevlerinde 5. katta yer alan göl manzaralı 115 m² olarak pazarlanan 2+1 daire 475.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	115 .-M ²	475.000 .-TL	4.130 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3- İlgilisi

Tel 0541 230 91 50

Sinpaş Altın Oran Kulede 15. katta yer alan vadi manzaralı 132 m² olarak pazarlanan 2+1 daire 705.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	132 .-M ²	705.000 .-TL	5.341 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4- İP Gayrimenkul

Tel 0312 447 04 04

Sinpaş Altın Oran Güneypark Evlerinde 15. katta yer alan, manzaralı 120 m² olarak pazarlanan 2+1 daire 450.000.-TL pazarlanmaktadır. Taşınmazın kira bedelinin 1.350.-TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	120 .-M ²	450.000 .-TL	3.750 .-TL/M ²
KİRALIK	120 .-M ²	1.350 .-TL	11 .-TL/M ²

5- Coldwell Banker Prime

Tel 0312 442 94 42

Sinpaş Altın Oran Yalı Evlerinde bahçe katta yer alan teraslı ve göl manzaralı 135 m² olarak pazarlanan 3+1 teraslı daire 795.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	135 .-M ²	795.000 .-TL	5.889 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6- Doruk Kule Organizasyon ve Rezarvasyon

Tel 0542 555 58 41

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde Kule blokda 13. katta yer alan şehir manzaralı 107 m² olarak pazarlanan 1,5+1 daire 660.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	107 .-M ²	660.000 .-TL	6.168 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

8- Arien Gayrimenkul

Tel 0312 491 48 48

Taşınmazın yakınında, 11-15 yaş aralığındaki Oran Mesa Akasya sitesinde 1. katta yer alan 185 m² olarak pazarlanan 4+1 daire 865.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	185 .-M ²	865.000 .-TL	4.676 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

9- Remax Borsa

Tel 0312 235 15 17

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde Kule blokda 33. katta yer alan şehir manzaralı 75 m² olarak pazarlanan 1,5+1 daire 389.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	75 .-M ²	389.000 .-TL	5.187 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

10- Başkent Emlak Konutları

Tel

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

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

11- 2.EI Satış Ofisi

Tel 0312 490 26 26

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde 2. katta yer alan, 27 m² teraslı, 179 m² olarak pazarlanan 2,5+1 daire 615.000.-TL pazarlanmaktadır.
Taşınmaz için 2.550.-TL/ay kira bedeli istendiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	179 .-M ²	615.000 .-TL	3.436 .-TL/M ²
KİRALIK	179 .-M ²	2.550 .-TL	14 .-TL/M ²

KİRALIK KONUT EMSALLERİ**12- Westate Gayrimenkul**

Tel 0530 370 71 58

Sinpaş Altın Oran projesinde 5. katta yer alan, 135 m² olarak pazarlanan 3+1 daire 2.800.-TL/ay kira bedeli ile pazarlanmaktadır.

KİRALIK	135 .-M ²	2.800 .-TL	21 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

13- Borsemit Elit

Tel 0312 440 01 02

Sinpaş Altın Oran Güneypark projesinde E blokta 6. katta yer alan, 250 m² olarak pazarlanan 4+1 daire 2.300.-TL/ay kira bedeli ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	250 .-M ²	2.300 .-TL	9 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	-----------------------

14- Remax Astra

Tel 0312 490 18 00

Altın Oran Panorama'da 4. katta yer alan, 96 m² olarak pazarlanan 2+1 daire 2.650.-TL/ay kira bedeli ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	96 .-M ²	2.650 .-TL	28 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

15- Doruk Kule Organizasyon ve Rezarvasyon

Tel 0542 555 58 41

Sinpaş Altın Oran 5. katta yer alan, 90 m² olarak pazarlanan göl manzaralı 2+1 daire 1.900.-TL/ay kira bedeli ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	90 .-M ²	1.900 .-TL	21 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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 bulunulmaktadır.

		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 EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (29634/6 NOLU PARSEL) (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		70.000.000	30.000.000	6.900.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	85.888,00 m ²	20.000	6.800	6.000
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		3.500	4.412	1.150
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -12%	KÜÇÜK -17%	KÜÇÜK -17%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -5%	İYİ -5%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -8%	İYİ -8%	KÖTÜ 30%
İMAR KOŞULLARI				
İMAR KOŞULLARI İLİŞKİN DÜZELTME	MERKEZ	2,2 BENZER 0%	2,2 BENZER 0%	0,95 KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-6%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-35%	66%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.400	2.447	2.850	1.903

Değerleme konusu parsel "Merkez" lejantında olup, Merkez imar lejantına sahip yerlerde yapılaşma koşulları ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir. 29634 ada 6 parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, birim m² değeri olarak 2.400 TL/m² olarak öngörülmüştür.

Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	İmar Lejantı	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
29634	6	85.888,00	Merkez	2.400	206.131.200,00	206.130.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-.TL)					206.130.000,00	

SATILIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		420.000	475.000	705.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	85	115	132
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		4.941	4.130	5.341
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
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		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.420	4.546	3.800	4.914

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 3.500.-TL/m² ile 5.500.-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. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 100 m² olarak hazırlanmış olup, birim m² değeri ortalama olarak öngörülmüştür.

KİRALIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 12	EMSAL 14	EMSAL 15
SATIŞ FİYATI		2.800	2.650	1.900
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	135	96	90
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		21	28	21
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
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%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-12%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-22%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20	19	21	19

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim kira fiyatlarının 10.-TL/m² ile 28.-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. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 100 m² olarak hazırlanmış olup, birim m² değeri ortalama olarak öngörülmüştür.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların bağımsız bölüm niteliği kazanmış olması ve müşteri kurum tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi' ne ait 674 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki ve mevcut durumdaki münferit değerlerinin tespitinin talep edilmiştir. Hali hazırda taşınmazların inşaatının devam ediyor olması nedeniyle mevcut durum değerinin tespitinde yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımından yararlanılmıştır. Bu yöntemde taşınmazların arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların her birinin tamamlanması durumundaki değerinin takdirinde ise Emsal karşılaştırma yaklaşımı ve doğrudan kapitalizasyon yaklaşımından yararlanılmıştır. Taşınmazların her iki yönetime göre mevcut durum değerlerine ilişkin hesaplamalar ve değerler aşağıdaki ve ekteki detaylı listelerde belirtilmiştir.

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 2.400 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (29634 ADA 6 PARSEL)

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

A1 BLOK	1.320	.-TL/M ²	X	43.625,27	M ²	=	57.585.356	.-TL	
A2 BLOK	1.320	.-TL/M ²	X	43.625,27	M ²	=	57.585.356	.-TL	
B1 BLOK	1.320	.-TL/M ²	X	27.691,68	M ²	=	36.553.018	.-TL	
B2 BLOK	1.320	.-TL/M ²	X	27.691,68	M ²	=	36.553.018	.-TL	
B3 BLOK	1.320	.-TL/M ²	X	23.118,46	M ²	=	30.516.367	.-TL	
C1 BLOK	1.030	.-TL/M ²	X	14.087,39	M ²	=	14.510.012	.-TL	
C2 BLOK	1.030	.-TL/M ²	X	13.647,69	M ²	=	14.057.121	.-TL	
C3 BLOK	1.030	.-TL/M ²	X	13.906,19	M ²	=	14.323.376	.-TL	
C4 BLOK	1.030	.-TL/M ²	X	13.821,08	M ²	=	14.235.712	.-TL	
D1 BLOK	1.030	.-TL/M ²	X	9.977,91	M ²	=	10.277.247	.-TL	
D2 BLOK	1.030	.-TL/M ²	X	9.977,91	M ²	=	10.277.247	.-TL	
E1 BLOK	1.320	.-TL/M ²	X	20.550,62	M ²	=	27.126.818	.-TL	
E2 BLOK	1.320	.-TL/M ²	X	20.550,62	M ²	=	27.126.818	.-TL	
F BLOK	750	.-TL/M ²	X	421,81	M ²	=	316.358	.-TL	
29635 ada 6 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	351.043.825	.-TL
İnşaat Tamamlanma Oranı							=	15%	
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ							=	52.656.574	.-TL

Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan dairelerin toplam satış alanının proje bütünündeki satış alanına oranı (~%39,44) kullanılarak 674 adet bağımsız bölümün inşaat maliyeti bu oran üzerinden hesaplanmıştır.

Geliştirme maliyeti taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri ile toplam inşaat maliyeti arasında kalan fark olarak hesaplanmış ve mevcut inşaat seviyesine göre bugünkü gerçekleşen geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMASI

TAMAMLANMASI DURUMUNDA 674 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ = 410.527.600 .-TL

674 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM ARSA PAYI
DEĞERİ (31027/85888) = 74.464.367 .-TL

674 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ = 138.440.832 .-TL

674 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ = 197.622.402 .-TL

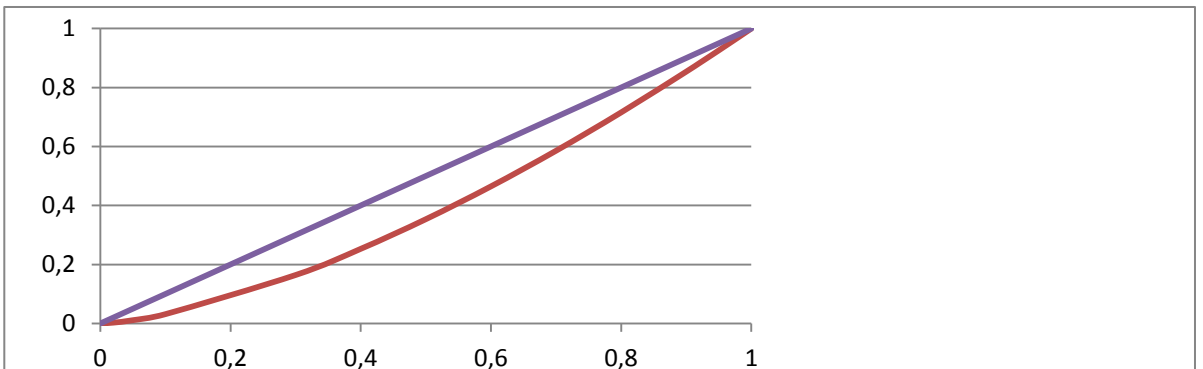
Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 15,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 5,81%

674 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 197.622.402 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 5,81%

674 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GERÇEKLEŞEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 11.480.824 .-TL
--

Taşınmazların münferit mevcut durum değerleri arsa payı değeri + inşaat maliyeti + geliştirme maliyeti olarak hesaplanmış ve ekteki tabloda verilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU						
Blok	Katı	Bağ.Bi. No	Net Alan	Satışa Esas Brüt Alanı	Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	Taşınmazın İnşaat Seviyeli Mevcut Durum Değeri
A1	1	A1-01	104,32 m ²	153,46 m ²	661.000 TL	184.424 TL
A1	1	A1-02	73,04 m ²	105,68 m ²	452.000 TL	130.119 TL
A1	1	A1-03	73,45 m ²	107,06 m ²	458.000 TL	130.407 TL
A1	1	A1-04	72,60 m ²	105,68 m ²	452.000 TL	130.119 TL
A1	1	A1-05	104,19 m ²	153,46 m ²	671.000 TL	181.654 TL
A1	1	A1-06	98,93 m ²	146,20 m ²	641.000 TL	171.826 TL
A1	1	A1-07	51,98 m ²	76,68 m ²	327.000 TL	88.047 TL
A1	1	A1-08	52,74 m ²	77,99 m ²	333.000 TL	88.320 TL
A1	1	A1-09	52,08 m ²	76,32 m ²	326.000 TL	87.972 TL
A1	1	A1-10	99,04 m ²	145,87 m ²	624.000 TL	171.757 TL
A1	2	A-11	78,91 m ²	117,38 m ²	514.000 TL	129.793 TL
A1	2	A-12	52,06 m ²	76,32 m ²	329.000 TL	85.202 TL
A1	2	A-13	52,74 m ²	77,99 m ²	337.000 TL	88.320 TL
A1	2	A-14	51,98 m ²	76,68 m ²	331.000 TL	85.277 TL
A1	2	A-15	78,86 m ²	117,38 m ²	522.000 TL	129.793 TL
A1	2	A-16	78,86 m ²	117,38 m ²	524.000 TL	129.793 TL
A1	2	A-17	51,98 m ²	76,68 m ²	330.000 TL	88.047 TL
A1	2	A-18	52,74 m ²	77,99 m ²	336.000 TL	88.320 TL
A1	2	A-19	52,06 m ²	76,32 m ²	328.000 TL	85.202 TL

A1	2	A-20	78,91 m ²	117,38 m ²	511.000 TL	129.793 TL
A1	3	A-21	78,91 m ²	117,38 m ²	518.000 TL	129.793 TL
A1	3	A-22	52,06 m ²	76,32 m ²	332.000 TL	85.202 TL
A1	3	A-23	52,74 m ²	77,99 m ²	339.000 TL	88.320 TL
A1	3	A-24	51,98 m ²	76,68 m ²	334.000 TL	85.277 TL
A1	3	A-25	78,86 m ²	117,38 m ²	526.000 TL	129.793 TL
A1	3	A-26	78,86 m ²	117,38 m ²	528.000 TL	129.793 TL
A1	3	A-27	51,98 m ²	76,68 m ²	333.000 TL	88.047 TL
A1	3	A-28	52,74 m ²	77,99 m ²	338.000 TL	88.320 TL
A1	3	A-29	52,06 m ²	76,32 m ²	331.000 TL	85.202 TL
A1	3	A-30	78,91 m ²	117,38 m ²	515.000 TL	129.793 TL
A1	4	A-31	78,91 m ²	117,38 m ²	523.000 TL	132.563 TL
A1	4	A-32	52,06 m ²	76,32 m ²	335.000 TL	87.972 TL
A1	4	A-33	52,74 m ²	77,99 m ²	342.000 TL	88.320 TL
A1	4	A-34	51,98 m ²	76,68 m ²	336.000 TL	88.047 TL
A1	4	A-35	78,86 m ²	117,38 m ²	530.000 TL	132.563 TL
A1	4	A-36	78,86 m ²	117,38 m ²	532.000 TL	132.563 TL
A1	4	A-37	51,98 m ²	76,68 m ²	335.000 TL	88.047 TL
A1	4	A-38	52,74 m ²	77,99 m ²	341.000 TL	88.320 TL
A1	4	A-39	52,06 m ²	76,32 m ²	334.000 TL	87.972 TL
A1	4	A-40	78,91 m ²	117,38 m ²	519.000 TL	132.563 TL
A1	5	A-41	82,21 m ²	121,93 m ²	542.000 TL	139.055 TL
A1	5	A-42	52,06 m ²	76,32 m ²	337.000 TL	87.972 TL
A1	5	A-43	52,74 m ²	77,99 m ²	345.000 TL	88.320 TL
A1	5	A-44	51,98 m ²	76,68 m ²	339.000 TL	88.047 TL
A1	5	A-45	82,16 m ²	121,93 m ²	550.000 TL	139.055 TL
A1	5	A-46	82,16 m ²	121,93 m ²	552.000 TL	139.055 TL
A1	5	A-47	51,98 m ²	76,68 m ²	338.000 TL	88.047 TL
A1	5	A-48	52,74 m ²	77,99 m ²	344.000 TL	88.320 TL
A1	5	A-49	52,06 m ²	76,32 m ²	336.000 TL	87.972 TL
A1	5	A-50	82,21 m ²	121,93 m ²	539.000 TL	139.055 TL
A1	6	A-51	82,21 m ²	121,93 m ²	547.000 TL	139.055 TL
A1	6	A-52	52,06 m ²	76,32 m ²	340.000 TL	87.972 TL
A1	6	A-53	52,74 m ²	77,99 m ²	347.000 TL	88.320 TL
A1	6	A-54	51,98 m ²	76,68 m ²	342.000 TL	88.047 TL
A1	6	A-55	82,16 m ²	121,93 m ²	554.000 TL	139.055 TL
A1	6	A-56	82,16 m ²	121,93 m ²	556.000 TL	139.055 TL
A1	6	A-57	51,98 m ²	76,68 m ²	341.000 TL	88.047 TL
A1	6	A-58	52,74 m ²	77,99 m ²	346.000 TL	91.090 TL
A1	6	A-59	52,06 m ²	76,32 m ²	339.000 TL	87.972 TL
A1	6	A-60	82,21 m ²	121,93 m ²	543.000 TL	139.055 TL
A1	7	A-61	82,21 m ²	121,93 m ²	551.000 TL	141.825 TL
A1	7	A-62	52,06 m ²	76,32 m ²	343.000 TL	87.972 TL
A1	7	A-63	52,74 m ²	77,99 m ²	350.000 TL	91.090 TL

A1	7	A-64	51,98 m ²	76,68 m ²	344.000 TL	88.047 TL
A1	7	A-65	82,16 m ²	121,93 m ²	558.000 TL	139.055 TL
A1	7	A-66	82,16 m ²	121,93 m ²	560.000 TL	139.055 TL
A1	7	A-67	51,98 m ²	76,68 m ²	343.000 TL	90.817 TL
A1	7	A-68	52,74 m ²	77,99 m ²	349.000 TL	91.090 TL
A1	7	A-69	52,06 m ²	76,32 m ²	342.000 TL	87.972 TL
A1	7	A-70	82,21 m ²	121,93 m ²	547.000 TL	141.825 TL
A1	8	A-71	82,21 m ²	121,93 m ²	555.000 TL	141.825 TL
A1	8	A-72	52,06 m ²	76,32 m ²	345.000 TL	87.972 TL
A1	8	A-73	52,74 m ²	77,99 m ²	353.000 TL	91.090 TL
A1	8	A-74	51,98 m ²	76,68 m ²	347.000 TL	88.047 TL
A1	8	A-75	82,16 m ²	121,93 m ²	563.000 TL	139.055 TL
A1	8	A-76	82,16 m ²	121,93 m ²	564.000 TL	139.055 TL
A1	8	A-77	51,98 m ²	76,68 m ²	346.000 TL	90.817 TL
A1	8	A-78	52,74 m ²	77,99 m ²	352.000 TL	91.090 TL
A1	8	A-79	52,06 m ²	76,32 m ²	344.000 TL	87.972 TL
A1	8	A-80	82,21 m ²	121,93 m ²	552.000 TL	141.825 TL
A1	9	A-81	82,21 m ²	121,93 m ²	559.000 TL	141.825 TL
A1	9	A-82	52,06 m ²	76,32 m ²	348.000 TL	87.972 TL
A1	9	A-83	52,74 m ²	77,99 m ²	356.000 TL	91.090 TL
A1	9	A-84	51,98 m ²	76,68 m ²	350.000 TL	88.047 TL
A1	9	A-85	82,16 m ²	121,93 m ²	567.000 TL	139.055 TL
A1	9	A-86	82,16 m ²	121,93 m ²	569.000 TL	139.055 TL
A1	9	A-87	51,98 m ²	76,68 m ²	349.000 TL	90.817 TL
A1	9	A-88	52,74 m ²	77,99 m ²	355.000 TL	91.090 TL
A1	9	A-89	52,06 m ²	76,32 m ²	347.000 TL	87.972 TL
A1	9	A-90	82,21 m ²	121,93 m ²	556.000 TL	141.825 TL
A1	10	A-91	82,21 m ²	121,93 m ²	563.000 TL	144.595 TL
A1	10	A-92	52,06 m ²	76,32 m ²	351.000 TL	90.742 TL
A1	10	A-93	52,74 m ²	77,99 m ²	358.000 TL	91.090 TL
A1	10	A-94	51,98 m ²	76,68 m ²	352.000 TL	90.817 TL
A1	10	A-95	82,16 m ²	121,93 m ²	571.000 TL	141.825 TL
A1	10	A-96	82,16 m ²	121,93 m ²	573.000 TL	141.825 TL
A1	10	A-97	51,98 m ²	76,68 m ²	351.000 TL	90.817 TL
A1	10	A-98	52,74 m ²	77,99 m ²	357.000 TL	91.090 TL
A1	10	A-99	52,06 m ²	76,32 m ²	350.000 TL	90.742 TL
A1	10	A-100	82,21 m ²	121,93 m ²	560.000 TL	144.595 TL
A1	11	A-101	82,21 m ²	121,93 m ²	568.000 TL	144.595 TL
A1	11	A-102	52,06 m ²	76,32 m ²	353.000 TL	90.742 TL
A1	11	A-103	52,74 m ²	77,99 m ²	361.000 TL	91.090 TL
A1	11	A-104	51,98 m ²	76,68 m ²	355.000 TL	90.817 TL
A1	11	A-105	82,16 m ²	121,93 m ²	575.000 TL	141.825 TL
A1	11	A-106	82,16 m ²	121,93 m ²	577.000 TL	141.825 TL
A1	11	A-107	51,98 m ²	76,68 m ²	354.000 TL	90.817 TL

A1	11	A-108	52,74 m ²	77,99 m ²	360.000 TL	91.090 TL
A1	11	A-109	52,06 m ²	76,32 m ²	352.000 TL	90.742 TL
A1	11	A-110	82,21 m ²	121,93 m ²	564.000 TL	144.595 TL
A1	12	A-111	82,21 m ²	121,93 m ²	572.000 TL	144.595 TL
A1	12	A-112	52,06 m ²	76,32 m ²	356.000 TL	90.742 TL
A1	12	A-113	52,74 m ²	77,99 m ²	364.000 TL	91.090 TL
A1	12	A-114	51,98 m ²	76,68 m ²	358.000 TL	90.817 TL
A1	12	A-115	82,16 m ²	121,93 m ²	579.000 TL	141.825 TL
A1	12	A-116	82,16 m ²	121,93 m ²	581.000 TL	141.825 TL
A1	12	A-117	51,98 m ²	76,68 m ²	357.000 TL	90.817 TL
A1	12	A-118	52,74 m ²	77,99 m ²	363.000 TL	91.090 TL
A1	12	A-119	52,06 m ²	76,32 m ²	355.000 TL	90.742 TL
A1	12	A-120	82,21 m ²	121,93 m ²	568.000 TL	144.595 TL
A1	13	A-121	82,41 m ²	121,68 m ²	575.000 TL	144.541 TL
A1	13	A-122	52,40 m ²	76,29 m ²	358.000 TL	90.734 TL
A1	13	A-123	53,33 m ²	78,50 m ²	369.000 TL	93.968 TL
A1	13	A-124	52,26 m ²	76,61 m ²	360.000 TL	90.801 TL
A1	13	A-125	82,37 m ²	121,68 m ²	582.000 TL	144.541 TL
A1	13	A-126	82,37 m ²	121,68 m ²	584.000 TL	144.541 TL
A1	13	A-127	52,26 m ²	76,61 m ²	359.000 TL	93.571 TL
A1	13	A-128	53,33 m ²	78,50 m ²	368.000 TL	93.968 TL
A1	13	A-129	52,40 m ²	76,29 m ²	357.000 TL	90.734 TL
A1	13	A-130	82,41 m ²	121,68 m ²	571.000 TL	144.541 TL
A1	14	A-131	82,41 m ²	121,68 m ²	579.000 TL	144.541 TL
A1	14	A-132	52,40 m ²	76,29 m ²	361.000 TL	90.734 TL
A1	14	A-133	53,33 m ²	78,50 m ²	371.000 TL	93.968 TL
A1	14	A-134	52,26 m ²	76,61 m ²	363.000 TL	90.801 TL
A1	14	A-135	82,37 m ²	121,68 m ²	587.000 TL	144.541 TL
A1	14	A-136	82,37 m ²	121,68 m ²	589.000 TL	144.541 TL
A1	14	A-137	52,26 m ²	76,61 m ²	362.000 TL	90.801 TL
A1	14	A-138	82,41 m ²	121,68 m ²	576.000 TL	144.541 TL
A1	15	A-139	82,41 m ²	121,68 m ²	583.000 TL	144.541 TL
A1	15	A-140	52,40 m ²	76,29 m ²	364.000 TL	90.734 TL
A1	15	A-141	53,33 m ²	78,50 m ²	374.000 TL	93.968 TL
A1	15	A-142	52,26 m ²	76,61 m ²	365.000 TL	90.801 TL
A1	15	A-143	82,37 m ²	121,68 m ²	591.000 TL	144.541 TL
A1	15	A-144	82,37 m ²	121,68 m ²	593.000 TL	144.541 TL
A1	15	A-145	52,26 m ²	76,61 m ²	364.000 TL	93.571 TL
A1	15	A-146	53,33 m ²	78,50 m ²	373.000 TL	93.968 TL
A1	15	A-147	52,40 m ²	76,29 m ²	363.000 TL	90.734 TL
A1	15	A-148	82,41 m ²	121,68 m ²	580.000 TL	144.541 TL
A1	16	A-149	82,41 m ²	121,68 m ²	588.000 TL	147.311 TL
A1	16	A-150	52,40 m ²	76,29 m ²	366.000 TL	93.504 TL
A1	16	A-151	53,33 m ²	78,50 m ²	377.000 TL	93.968 TL

A1	16	A-152	52,26 m ²	76,61 m ²	368.000 TL	93.571 TL
A1	16	A-153	82,37 m ²	121,68 m ²	595.000 TL	147.311 TL
A1	16	A-154	82,37 m ²	121,68 m ²	597.000 TL	147.311 TL
A1	16	A-155	52,26 m ²	76,61 m ²	367.000 TL	93.571 TL
A1	16	A-156	53,33 m ²	78,50 m ²	376.000 TL	96.738 TL
A1	16	A-157	52,40 m ²	76,29 m ²	365.000 TL	93.504 TL
A1	16	A-158	82,41 m ²	121,68 m ²	584.000 TL	147.311 TL
A1	17	A-159	82,41 m ²	121,68 m ²	592.000 TL	147.311 TL
A1	17	A-160	52,40 m ²	76,29 m ²	369.000 TL	93.504 TL
A1	17	A-161	53,33 m ²	78,50 m ²	380.000 TL	93.968 TL
A1	17	A-162	52,26 m ²	76,61 m ²	370.000 TL	93.571 TL
A1	17	A-163	82,37 m ²	121,68 m ²	599.000 TL	147.311 TL
A1	17	A-164	82,37 m ²	121,68 m ²	601.000 TL	147.311 TL
A1	17	A-165	52,26 m ²	76,61 m ²	370.000 TL	93.571 TL
A1	17	A-166	53,33 m ²	78,50 m ²	379.000 TL	96.738 TL
A1	17	A-167	52,40 m ²	76,29 m ²	368.000 TL	93.504 TL
A1	17	A-168	82,41 m ²	121,68 m ²	588.000 TL	147.311 TL
A1	18	A-169	82,41 m ²	121,68 m ²	596.000 TL	147.311 TL
A1	18	A-170	52,40 m ²	76,29 m ²	372.000 TL	93.504 TL
A1	18	A-171	53,33 m ²	78,50 m ²	382.000 TL	93.968 TL
A1	18	A-172	52,26 m ²	76,61 m ²	373.000 TL	93.571 TL
A1	18	A-173	82,37 m ²	121,68 m ²	604.000 TL	147.311 TL
A1	18	A-174	82,37 m ²	121,68 m ²	605.000 TL	147.311 TL
A1	18	A-175	52,26 m ²	76,61 m ²	372.000 TL	93.571 TL
A1	18	A-176	53,33 m ²	78,50 m ²	381.000 TL	96.738 TL
A1	18	A-177	52,40 m ²	76,29 m ²	371.000 TL	93.504 TL
A1	18	A-178	82,41 m ²	121,68 m ²	593.000 TL	147.311 TL
A1	19	A-179	82,41 m ²	121,68 m ²	600.000 TL	150.081 TL
A1	19	A-180	52,40 m ²	76,29 m ²	374.000 TL	93.504 TL
A1	19	A-181	53,33 m ²	78,50 m ²	385.000 TL	96.738 TL
A1	19	A-182	52,26 m ²	76,61 m ²	376.000 TL	93.571 TL
A1	19	A-183	82,37 m ²	121,68 m ²	608.000 TL	147.311 TL
A1	19	A-184	82,37 m ²	121,68 m ²	610.000 TL	147.311 TL
A1	19	A-185	52,26 m ²	76,61 m ²	375.000 TL	93.571 TL
A1	19	A-186	53,33 m ²	78,50 m ²	384.000 TL	96.738 TL
A1	19	A-187	52,40 m ²	76,29 m ²	373.000 TL	93.504 TL
A1	19	A-188	82,41 m ²	121,68 m ²	597.000 TL	150.081 TL
A1	20	A-189	82,41 m ²	121,68 m ²	604.000 TL	150.081 TL
A1	20	A-190	52,40 m ²	76,29 m ²	377.000 TL	93.504 TL
A1	20	A-191	53,33 m ²	78,50 m ²	388.000 TL	96.738 TL
A1	20	A-192	52,26 m ²	76,61 m ²	378.000 TL	93.571 TL
A1	20	A-193	82,37 m ²	121,68 m ²	612.000 TL	147.311 TL
A1	20	A-194	82,37 m ²	121,68 m ²	614.000 TL	147.311 TL
A1	20	A-195	52,26 m ²	76,61 m ²	377.000 TL	93.571 TL

A1	20	A-196	53,33 m ²	78,50 m ²	387.000 TL	96.738 TL
A1	20	A-197	52,40 m ²	76,29 m ²	376.000 TL	93.504 TL
A1	20	A-198	82,41 m ²	121,68 m ²	601.000 TL	150.081 TL
A1	21	A-199	82,41 m ²	121,68 m ²	609.000 TL	150.081 TL
A1	21	A-200	52,40 m ²	76,29 m ²	380.000 TL	93.504 TL
A1	21	A-201	53,33 m ²	78,50 m ²	391.000 TL	96.738 TL
A1	21	A-202	52,26 m ²	76,61 m ²	381.000 TL	93.571 TL
A1	21	A-203	82,37 m ²	121,68 m ²	616.000 TL	147.311 TL
A1	21	A-204	82,37 m ²	121,68 m ²	618.000 TL	147.311 TL
A1	21	A-205	52,26 m ²	76,61 m ²	380.000 TL	93.571 TL
A1	21	A-206	53,33 m ²	78,50 m ²	390.000 TL	96.738 TL
A1	21	A-207	52,40 m ²	76,29 m ²	379.000 TL	93.504 TL
A1	21	A-208	82,41 m ²	121,68 m ²	605.000 TL	150.081 TL
A1	22	A-209	82,41 m ²	121,68 m ²	613.000 TL	150.081 TL
A1	22	A-210	52,40 m ²	76,29 m ²	382.000 TL	96.275 TL
A1	22	A-211	53,33 m ²	78,50 m ²	393.000 TL	96.738 TL
A1	22	A-212	52,26 m ²	76,61 m ²	384.000 TL	96.341 TL
A1	22	A-213	82,37 m ²	121,68 m ²	620.000 TL	150.081 TL
A1	22	A-214	82,37 m ²	121,68 m ²	622.000 TL	150.081 TL
A1	22	A-215	52,26 m ²	76,61 m ²	383.000 TL	96.341 TL
A1	22	A-216	53,33 m ²	78,50 m ²	392.000 TL	99.508 TL
A1	22	A-217	52,40 m ²	76,29 m ²	381.000 TL	96.275 TL
A1	22	A-218	82,41 m ²	121,68 m ²	609.000 TL	150.081 TL
A1	23	A-219	82,41 m ²	121,68 m ²	617.000 TL	150.081 TL
A1	23	A-220	52,40 m ²	76,29 m ²	385.000 TL	96.275 TL
A1	23	A-221	53,33 m ²	78,50 m ²	396.000 TL	96.738 TL
A1	23	A-222	52,26 m ²	76,61 m ²	386.000 TL	96.341 TL
A1	23	A-223	82,37 m ²	121,68 m ²	625.000 TL	150.081 TL
A1	23	A-224	82,37 m ²	121,68 m ²	627.000 TL	150.081 TL
A1	23	A-225	52,26 m ²	76,61 m ²	385.000 TL	96.341 TL
A1	23	A-226	53,33 m ²	78,50 m ²	395.000 TL	99.508 TL
A1	23	A-227	52,40 m ²	76,29 m ²	384.000 TL	96.275 TL
A1	23	A-228	82,41 m ²	121,68 m ²	614.000 TL	150.081 TL
A1	24	A-229	82,41 m ²	121,68 m ²	621.000 TL	150.081 TL
A1	24	A-230	52,40 m ²	76,29 m ²	387.000 TL	96.275 TL
A1	24	A-231	53,33 m ²	78,50 m ²	399.000 TL	96.738 TL
A1	24	A-232	52,26 m ²	76,61 m ²	389.000 TL	96.341 TL
A1	24	A-233	82,37 m ²	121,68 m ²	629.000 TL	150.081 TL
A1	24	A-234	82,37 m ²	121,68 m ²	631.000 TL	150.081 TL
A1	24	A-235	52,26 m ²	76,61 m ²	388.000 TL	96.341 TL
A1	24	A-236	53,33 m ²	78,50 m ²	398.000 TL	99.508 TL
A1	24	A-237	52,40 m ²	76,29 m ²	387.000 TL	96.275 TL
A1	24	A-238	82,41 m ²	121,68 m ²	618.000 TL	150.081 TL
A1	25	A-239	82,41 m ²	121,68 m ²	626.000 TL	152.851 TL

A1	25	A-240	52,40 m ²	76,29 m ²	390.000 TL	96.275 TL
A1	25	A-241	53,33 m ²	78,50 m ²	401.000 TL	99.508 TL
A1	25	A-242	52,26 m ²	76,61 m ²	392.000 TL	96.341 TL
A1	25	A-243	82,37 m ²	121,68 m ²	633.000 TL	152.851 TL
A1	25	A-244	82,37 m ²	121,68 m ²	635.000 TL	152.851 TL
A1	25	A-245	52,26 m ²	76,61 m ²	391.000 TL	96.341 TL
A1	25	A-246	53,33 m ²	78,50 m ²	400.000 TL	99.508 TL
A1	25	A-247	52,40 m ²	76,29 m ²	389.000 TL	96.275 TL
A1	25	A-248	82,41 m ²	121,68 m ²	622.000 TL	152.851 TL
A1	26	A-249	82,41 m ²	121,68 m ²	630.000 TL	152.851 TL
A1	26	A-250	52,40 m ²	76,29 m ²	393.000 TL	96.275 TL
A1	26	A-251	53,33 m ²	78,50 m ²	404.000 TL	99.508 TL
A1	26	A-252	52,26 m ²	76,61 m ²	394.000 TL	96.341 TL
A1	26	A-253	82,37 m ²	121,68 m ²	637.000 TL	152.851 TL
A1	26	A-254	82,37 m ²	121,68 m ²	639.000 TL	152.851 TL
A1	26	A-255	52,26 m ²	76,61 m ²	393.000 TL	96.341 TL
A1	26	A-256	53,33 m ²	78,50 m ²	403.000 TL	99.508 TL
A1	26	A-257	52,40 m ²	76,29 m ²	392.000 TL	96.275 TL
A1	26	A-258	82,41 m ²	121,68 m ²	626.000 TL	152.851 TL
A1	27	A1-259	82,62 m ²	121,42 m ²	633.000 TL	152.797 TL
A1	27	A1-260	52,40 m ²	76,28 m ²	395.000 TL	96.272 TL
A1	27	A1-261	54,15 m ²	79,00 m ²	409.000 TL	99.611 TL
A1	27	A1-262	52,53 m ²	76,55 m ²	397.000 TL	96.329 TL
A1	27	A1-263	82,57 m ²	121,42 m ²	640.000 TL	152.797 TL
A1	27	A1-264	82,57 m ²	121,42 m ²	642.000 TL	152.797 TL
A1	27	A1-265	52,53 m ²	76,55 m ²	396.000 TL	96.329 TL
A1	27	A1-266	54,15 m ²	79,00 m ²	408.000 TL	99.611 TL
A1	27	A1-267	52,40 m ²	76,28 m ²	394.000 TL	96.272 TL
A1	27	A1-268	82,62 m ²	121,42 m ²	629.000 TL	152.797 TL
A1	28	A1-269	82,62 m ²	121,42 m ²	637.000 TL	155.567 TL
A1	28	A1-270	52,40 m ²	76,28 m ²	398.000 TL	99.042 TL
A1	28	A1-271	54,15 m ²	79,00 m ²	412.000 TL	102.381 TL
A1	28	A1-272	52,53 m ²	76,55 m ²	399.000 TL	99.099 TL
A1	28	A1-273	82,57 m ²	121,42 m ²	644.000 TL	155.567 TL
A1	28	A1-274	82,57 m ²	121,42 m ²	646.000 TL	155.567 TL
A1	28	A1-275	52,53 m ²	76,55 m ²	398.000 TL	99.099 TL
A1	28	A1-276	54,15 m ²	79,00 m ²	411.000 TL	102.381 TL
A1	28	A1-277	52,40 m ²	76,28 m ²	397.000 TL	99.042 TL
A1	28	A1-278	82,62 m ²	121,42 m ²	633.000 TL	155.567 TL
A1	29	A1-279	82,62 m ²	121,42 m ²	641.000 TL	155.567 TL
A1	29	A1-280	52,40 m ²	76,28 m ²	401.000 TL	99.042 TL
A1	29	A1-281	54,15 m ²	79,00 m ²	415.000 TL	102.381 TL
A1	29	A1-282	52,53 m ²	76,55 m ²	402.000 TL	99.099 TL
A1	29	A1-283	82,57 m ²	121,42 m ²	649.000 TL	155.567 TL

A1	29	A1-284	82,57 m ²	121,42 m ²	650.000 TL	155.567 TL
A1	29	A1-285	52,53 m ²	76,55 m ²	401.000 TL	99.099 TL
A1	29	A1-286	54,15 m ²	79,00 m ²	414.000 TL	102.381 TL
A1	29	A1-287	52,40 m ²	76,28 m ²	400.000 TL	99.042 TL
A1	29	A1-288	82,62 m ²	121,42 m ²	638.000 TL	155.567 TL
A1	30	A1-289	82,62 m ²	121,42 m ²	645.000 TL	155.567 TL
A1	30	A1-290	52,40 m ²	76,28 m ²	403.000 TL	99.042 TL
A1	30	A1-291	54,15 m ²	79,00 m ²	418.000 TL	102.381 TL
A1	30	A1-292	52,53 m ²	76,55 m ²	405.000 TL	99.099 TL
A1	30	A1-293	82,57 m ²	121,42 m ²	653.000 TL	155.567 TL
A1	30	A1-294	82,57 m ²	121,42 m ²	655.000 TL	155.567 TL
A1	30	A1-295	52,53 m ²	76,55 m ²	404.000 TL	99.099 TL
A1	30	A1-296	54,15 m ²	79,00 m ²	417.000 TL	102.381 TL
A1	30	A1-297	52,40 m ²	76,28 m ²	402.000 TL	99.042 TL
A1	30	A1-298	82,62 m ²	121,42 m ²	642.000 TL	155.567 TL
A1	31	A1-299	82,62 m ²	121,42 m ²	649.000 TL	158.337 TL
A1	31	A1-300	52,40 m ²	76,28 m ²	406.000 TL	99.042 TL
A1	31	A1-301	54,15 m ²	79,00 m ²	420.000 TL	102.381 TL
A1	31	A1-302	52,53 m ²	76,55 m ²	407.000 TL	99.099 TL
A1	31	A1-303	82,57 m ²	121,42 m ²	657.000 TL	155.567 TL
A1	31	A1-304	82,57 m ²	121,42 m ²	659.000 TL	155.567 TL
A1	31	A1-305	52,53 m ²	76,55 m ²	406.000 TL	99.099 TL
A1	31	A1-306	54,15 m ²	79,00 m ²	419.000 TL	102.381 TL
A1	31	A1-307	52,40 m ²	76,28 m ²	405.000 TL	99.042 TL
A1	31	A1-308	82,62 m ²	121,42 m ²	646.000 TL	158.337 TL
A1	32	A1-309	82,62 m ²	121,42 m ²	654.000 TL	158.337 TL
A1	32	A1-310	52,40 m ²	76,28 m ²	409.000 TL	99.042 TL
A1	32	A1-311	54,15 m ²	79,00 m ²	423.000 TL	102.381 TL
A1	32	A1-312	52,53 m ²	76,55 m ²	410.000 TL	99.099 TL
A1	32	A1-313	82,57 m ²	121,42 m ²	661.000 TL	155.567 TL
A1	32	A1-314	82,57 m ²	121,42 m ²	663.000 TL	155.567 TL
A1	32	A1-315	52,53 m ²	76,55 m ²	409.000 TL	99.099 TL
A1	32	A1-316	54,15 m ²	79,00 m ²	422.000 TL	102.381 TL
A1	32	A1-317	52,40 m ²	76,28 m ²	408.000 TL	99.042 TL
A1	32	A1-318	82,62 m ²	121,42 m ²	650.000 TL	158.337 TL
A1	33	A1-319	82,62 m ²	121,42 m ²	658.000 TL	158.337 TL
A1	33	A1-320	52,40 m ²	76,28 m ²	411.000 TL	99.042 TL
A1	33	A1-321	54,15 m ²	79,00 m ²	426.000 TL	102.381 TL
A1	33	A1-322	52,53 m ²	76,55 m ²	413.000 TL	99.099 TL
A1	33	A1-323	82,57 m ²	121,42 m ²	665.000 TL	155.567 TL
A1	33	A1-324	82,57 m ²	121,42 m ²	667.000 TL	155.567 TL
A1	33	A1-325	52,53 m ²	76,55 m ²	412.000 TL	99.099 TL
A1	33	A1-326	54,15 m ²	79,00 m ²	425.000 TL	102.381 TL
A1	33	A1-327	52,40 m ²	76,28 m ²	410.000 TL	99.042 TL

A1	33	A1-328	82,62 m ²	121,42 m ²	654.000 TL	158.337 TL
A1	34	A1-329	82,62 m ²	121,42 m ²	662.000 TL	158.337 TL
A1	34	A1-330	52,40 m ²	76,28 m ²	414.000 TL	101.812 TL
A1	34	A1-331	54,15 m ²	79,00 m ²	429.000 TL	105.151 TL
A1	34	A1-332	52,53 m ²	76,55 m ²	415.000 TL	101.869 TL
A1	34	A1-333	82,57 m ²	121,42 m ²	670.000 TL	158.337 TL
A1	34	A1-334	82,57 m ²	121,42 m ²	672.000 TL	158.337 TL
A1	34	A1-335	52,53 m ²	76,55 m ²	414.000 TL	101.869 TL
A1	34	A1-336	54,15 m ²	79,00 m ²	428.000 TL	105.151 TL
A1	34	A1-337	52,40 m ²	76,28 m ²	413.000 TL	101.812 TL
A1	34	A1-338	82,62 m ²	121,42 m ²	659.000 TL	158.337 TL
A1	35	A1-339	82,62 m ²	121,42 m ²	666.000 TL	158.337 TL
A1	35	A1-340	52,40 m ²	76,28 m ²	416.000 TL	101.812 TL
A1	35	A1-341	54,15 m ²	79,00 m ²	431.000 TL	105.151 TL
A1	35	A1-342	52,53 m ²	76,55 m ²	418.000 TL	101.869 TL
A1	35	A1-343	82,57 m ²	121,42 m ²	674.000 TL	158.337 TL
A1	35	A1-344	82,57 m ²	121,42 m ²	676.000 TL	158.337 TL
A1	35	A1-345	52,53 m ²	76,55 m ²	417.000 TL	101.869 TL
A1	35	A1-346	54,15 m ²	79,00 m ²	430.000 TL	105.151 TL
A1	35	A1-347	52,40 m ²	76,28 m ²	416.000 TL	101.812 TL
A1	35	A1-348	82,62 m ²	121,42 m ²	663.000 TL	158.337 TL
A1	36	A1-349	86,85 m ²	124,75 m ²	689.000 TL	183.964 TL
A1	36	A1-350	88,22 m ²	127,43 m ²	712.000 TL	187.293 TL
A1	36	A1-351	88,22 m ²	127,43 m ²	714.000 TL	187.293 TL
A1	36	A1-352	86,85 m ²	124,75 m ²	685.000 TL	183.964 TL
A1	37	A1-353	52,67 m ²	77,53 m ²	429.000 TL	104.844 TL
A1	37	A1-354	54,15 m ²	80,61 m ²	446.000 TL	108.258 TL
A1	37	A1-355	54,15 m ²	80,61 m ²	445.000 TL	108.258 TL
A1	37	A1-356	52,67 m ²	77,53 m ²	428.000 TL	102.074 TL
B1	Z	B1-1	123,77 m ²	172,49 m ²	766.455 TL	216.101 TL
B1	Z	B1-2	139,86 m ²	192,97 m ²	884.480 TL	242.542 TL
B1	Z	B1-3	139,86 m ²	192,75 m ²	889.480 TL	242.495 TL
B1	Z	B1-4	105,08 m ²	147,12 m ²	661.908 TL	177.558 TL
B1	1	B1-5	131,67 m ²	185,16 m ²	780.000 TL	210.440 TL
B1	1	B1-6	119,57 m ²	168,36 m ²	730.000 TL	190.309 TL
B1	1	B1-7	119,57 m ²	168,36 m ²	733.000 TL	190.309 TL
B1	1	B1-8	116,64 m ²	166,57 m ²	707.000 TL	189.933 TL
B1	2	B1-9	98,33 m ²	138,99 m ²	598.000 TL	153.699 TL
B1	2	B1-10	119,61 m ²	168,34 m ²	736.000 TL	187.534 TL
B1	2	B1-11	119,61 m ²	168,34 m ²	738.000 TL	190.304 TL
B1	2	B1-12	98,33 m ²	138,99 m ²	600.000 TL	156.469 TL
B1	2	B1-13	92,67 m ²	129,76 m ²	544.000 TL	143.461 TL
B1	3	B1-14	98,33 m ²	138,99 m ²	603.000 TL	153.699 TL
B1	3	B1-15	119,61 m ²	168,34 m ²	742.000 TL	187.534 TL

B1	3	B1-16	119,61 m ²	168,34 m ²	744.000 TL	190.304 TL
B1	3	B1-17	98,33 m ²	138,99 m ²	605.000 TL	156.469 TL
B1	3	B1-18	92,67 m ²	129,76 m ²	548.000 TL	143.461 TL
B1	4	B1-19	98,33 m ²	138,99 m ²	608.000 TL	156.469 TL
B1	4	B1-20	119,61 m ²	168,34 m ²	748.000 TL	190.304 TL
B1	4	B1-21	119,61 m ²	168,34 m ²	750.000 TL	193.074 TL
B1	4	B1-22	98,33 m ²	138,99 m ²	610.000 TL	159.239 TL
B1	4	B1-23	92,67 m ²	129,76 m ²	553.000 TL	146.231 TL
B1	5	B1-24	98,33 m ²	138,99 m ²	613.000 TL	156.469 TL
B1	5	B1-25	119,61 m ²	168,34 m ²	753.000 TL	190.304 TL
B1	5	B1-26	119,61 m ²	168,34 m ²	756.000 TL	193.074 TL
B1	5	B1-27	98,33 m ²	138,99 m ²	615.000 TL	159.239 TL
B1	5	B1-28	92,67 m ²	129,76 m ²	557.000 TL	146.231 TL
B1	6	B1-29	98,33 m ²	138,99 m ²	617.000 TL	156.469 TL
B1	6	B1-30	119,61 m ²	168,34 m ²	759.000 TL	190.304 TL
B1	6	B1-31	119,61 m ²	168,34 m ²	762.000 TL	193.074 TL
B1	6	B1-32	98,33 m ²	138,99 m ²	620.000 TL	159.239 TL
B1	6	B1-33	92,67 m ²	129,76 m ²	562.000 TL	146.231 TL
B1	7	B1-34	98,33 m ²	138,99 m ²	622.000 TL	159.239 TL
B1	7	B1-35	119,61 m ²	168,34 m ²	765.000 TL	193.074 TL
B1	7	B1-36	119,61 m ²	168,34 m ²	768.000 TL	195.844 TL
B1	7	B1-37	98,33 m ²	138,99 m ²	625.000 TL	159.239 TL
B1	7	B1-38	92,67 m ²	129,76 m ²	566.000 TL	149.001 TL
B1	8	B1-39	98,33 m ²	138,99 m ²	627.000 TL	159.239 TL
B1	8	B1-40	119,61 m ²	168,34 m ²	771.000 TL	193.074 TL
B1	8	B1-41	119,61 m ²	168,34 m ²	774.000 TL	195.844 TL
B1	8	B1-42	98,33 m ²	138,99 m ²	629.000 TL	159.239 TL
B1	8	B1-43	92,67 m ²	129,76 m ²	571.000 TL	149.001 TL
B1	9	B1-44	98,33 m ²	138,99 m ²	632.000 TL	159.239 TL
B1	9	B1-45	119,61 m ²	168,34 m ²	777.000 TL	193.074 TL
B1	9	B1-46	119,61 m ²	168,34 m ²	779.000 TL	195.844 TL
B1	9	B1-47	98,33 m ²	138,99 m ²	634.000 TL	159.239 TL
B1	9	B1-48	92,67 m ²	129,76 m ²	575.000 TL	149.001 TL
B1	10	B1-49	98,33 m ²	138,99 m ²	637.000 TL	162.009 TL
B1	10	B1-50	119,61 m ²	168,34 m ²	783.000 TL	195.844 TL
B1	10	B1-51	119,61 m ²	168,34 m ²	785.000 TL	198.614 TL
B1	10	B1-52	98,33 m ²	138,99 m ²	639.000 TL	162.009 TL
B1	10	B1-53	92,67 m ²	129,76 m ²	580.000 TL	151.771 TL
B1	11	B1-54	98,33 m ²	138,99 m ²	642.000 TL	162.009 TL
B1	11	B1-55	119,61 m ²	168,34 m ²	788.000 TL	195.844 TL
B1	11	B1-56	119,61 m ²	168,34 m ²	791.000 TL	198.614 TL
B1	11	B1-57	98,33 m ²	138,99 m ²	644.000 TL	162.009 TL
B1	11	B1-58	92,67 m ²	129,76 m ²	584.000 TL	151.771 TL
B1	12	B1-59	98,33 m ²	138,99 m ²	646.000 TL	162.009 TL

B1	12	B1-60	119,61 m ²	168,34 m ²	794.000 TL	195.844 TL
B1	12	B1-61	119,61 m ²	168,34 m ²	797.000 TL	198.614 TL
B1	12	B1-62	98,33 m ²	138,99 m ²	649.000 TL	162.009 TL
B1	12	B1-63	92,67 m ²	129,76 m ²	589.000 TL	151.771 TL
B1	13	B1-64	98,33 m ²	138,99 m ²	651.000 TL	164.779 TL
B1	13	B1-65	119,61 m ²	168,34 m ²	800.000 TL	198.614 TL
B1	13	B1-66	119,61 m ²	168,34 m ²	803.000 TL	201.384 TL
B1	13	B1-67	98,33 m ²	138,99 m ²	654.000 TL	164.779 TL
B1	13	B1-68	92,67 m ²	129,76 m ²	593.000 TL	154.541 TL
B1	14	B1-69	98,33 m ²	138,99 m ²	656.000 TL	164.779 TL
B1	14	B1-70	119,61 m ²	168,34 m ²	806.000 TL	201.384 TL
B1	14	B1-71	119,61 m ²	168,34 m ²	809.000 TL	201.384 TL
B1	14	B1-72	98,33 m ²	138,99 m ²	658.000 TL	164.779 TL
B1	14	B1-73	92,67 m ²	129,76 m ²	598.000 TL	154.541 TL
B1	15	B1-74	98,33 m ²	138,99 m ²	661.000 TL	164.779 TL
B1	15	B1-75	119,61 m ²	168,34 m ²	812.000 TL	201.384 TL
B1	15	B1-76	119,61 m ²	168,34 m ²	814.000 TL	201.384 TL
B1	15	B1-77	98,33 m ²	138,99 m ²	663.000 TL	164.779 TL
B1	16	B1-78	98,33 m ²	138,99 m ²	666.000 TL	167.549 TL
B1	16	B1-79	119,61 m ²	168,34 m ²	818.000 TL	201.384 TL
B1	16	B1-80	119,61 m ²	168,34 m ²	820.000 TL	204.154 TL
B1	16	B1-81	98,33 m ²	138,99 m ²	668.000 TL	167.549 TL
B1	16	B1-82	92,67 m ²	129,76 m ²	607.000 TL	154.541 TL
B1	17	B1-83	98,33 m ²	138,99 m ²	670.000 TL	167.549 TL
B1	17	B1-84	119,61 m ²	168,34 m ²	823.000 TL	201.384 TL
B1	17	B1-85	119,61 m ²	168,34 m ²	826.000 TL	204.154 TL
B1	17	B1-86	98,33 m ²	138,99 m ²	673.000 TL	167.549 TL
B1	17	B1-87	92,67 m ²	129,76 m ²	611.000 TL	154.541 TL
B1	18	B1-88	98,33 m ²	138,99 m ²	675.000 TL	167.549 TL
B1	18	B1-89	119,61 m ²	168,34 m ²	829.000 TL	201.384 TL
B1	18	B1-90	119,61 m ²	168,34 m ²	832.000 TL	204.154 TL
B1	18	B1-91	98,33 m ²	138,99 m ²	678.000 TL	167.549 TL
B1	18	B1-92	92,67 m ²	129,76 m ²	616.000 TL	154.541 TL
B1	19	B1-93	98,33 m ²	138,99 m ²	680.000 TL	167.549 TL
B1	19	B1-94	119,61 m ²	168,34 m ²	835.000 TL	206.924 TL
B1	19	B1-95	119,61 m ²	168,34 m ²	838.000 TL	206.924 TL
B1	19	B1-96	98,33 m ²	138,99 m ²	682.000 TL	170.319 TL
B1	19	B1-97	92,67 m ²	129,76 m ²	620.000 TL	157.311 TL
B1	20	B1-98	98,33 m ²	138,99 m ²	685.000 TL	167.549 TL
B1	20	B1-99	119,61 m ²	168,34 m ²	841.000 TL	206.924 TL
B1	20	B1-100	119,61 m ²	168,34 m ²	844.000 TL	206.924 TL
B1	20	B1-101	98,33 m ²	138,99 m ²	687.000 TL	170.319 TL
B1	20	B1-102	92,67 m ²	129,76 m ²	625.000 TL	157.311 TL
B1	21	B1-103	98,33 m ²	138,99 m ²	690.000 TL	167.549 TL

B1	21	B1-104	119,61 m ²	168,34 m ²	847.000 TL	206.924 TL
B1	21	B1-105	119,61 m ²	168,34 m ²	849.000 TL	206.924 TL
B1	21	B1-106	98,33 m ²	138,99 m ²	692.000 TL	170.319 TL
B1	21	B1-107	92,67 m ²	129,76 m ²	629.000 TL	157.311 TL
B1	22	B1-108	98,33 m ²	138,99 m ²	695.000 TL	170.319 TL
B1	22	B1-109	119,61 m ²	168,34 m ²	853.000 TL	209.694 TL
B1	22	B1-110	119,61 m ²	168,34 m ²	855.000 TL	209.694 TL
B1	22	B1-111	98,33 m ²	138,99 m ²	697.000 TL	173.089 TL
B1	22	B1-112	92,67 m ²	129,76 m ²	634.000 TL	160.081 TL
B1	23	B1-113	98,33 m ²	138,99 m ²	699.000 TL	170.319 TL
B1	23	B1-114	119,61 m ²	168,34 m ²	858.000 TL	209.694 TL
B1	23	B1-115	119,61 m ²	168,34 m ²	861.000 TL	209.694 TL
B1	23	B1-116	98,33 m ²	138,99 m ²	702.000 TL	173.089 TL
B1	23	B1-117	92,67 m ²	129,76 m ²	638.000 TL	160.081 TL
B1	24	B1-118	98,33 m ²	138,99 m ²	704.000 TL	170.319 TL
B1	24	B1-119	119,61 m ²	168,34 m ²	864.000 TL	209.694 TL
B1	24	B1-120	119,61 m ²	168,34 m ²	867.000 TL	209.694 TL
B1	24	B1-121	98,33 m ²	138,99 m ²	707.000 TL	173.089 TL
B1	24	B1-122	92,67 m ²	129,76 m ²	643.000 TL	160.081 TL
B1	25	B1-123	98,33 m ²	138,99 m ²	709.000 TL	173.089 TL
B1	25	B1-124	119,61 m ²	168,34 m ²	870.000 TL	212.464 TL
B1	25	B1-125	119,61 m ²	168,34 m ²	873.000 TL	212.464 TL
B1	25	B1-126	98,33 m ²	138,99 m ²	711.000 TL	175.859 TL
B1	25	B1-127	92,67 m ²	129,76 m ²	647.000 TL	162.851 TL
B1	26	B1-128	98,33 m ²	138,99 m ²	714.000 TL	173.089 TL
B1	26	B1-129	119,61 m ²	168,34 m ²	876.000 TL	212.464 TL
B1	26	B1-130	119,61 m ²	168,34 m ²	879.000 TL	212.464 TL
B1	26	B1-131	98,33 m ²	138,99 m ²	716.000 TL	175.859 TL
B1	26	B1-132	92,67 m ²	129,76 m ²	652.000 TL	162.851 TL
B1	27	B1-133	98,33 m ²	138,99 m ²	719.000 TL	173.089 TL
B1	27	B1-134	119,61 m ²	168,34 m ²	882.000 TL	212.464 TL
B1	27	B1-135	119,61 m ²	168,34 m ²	884.000 TL	212.464 TL
B1	27	B1-136	98,33 m ²	138,99 m ²	721.000 TL	175.859 TL
B1	27	B1-137	92,67 m ²	129,76 m ²	656.000 TL	162.851 TL
B1	28	B1-138	98,33 m ²	138,99 m ²	723.000 TL	175.859 TL
B1	28	B1-139	119,61 m ²	168,34 m ²	888.000 TL	215.234 TL
B1	28	B1-140	98,33 m ²	140,26 m ²	732.000 TL	181.665 TL
B1	28	B1-141	92,67 m ²	129,76 m ²	661.000 TL	162.851 TL
B1	29	B1-142	98,33 m ²	138,99 m ²	728.000 TL	175.859 TL
B1	29	B1-143	119,61 m ²	168,34 m ²	893.000 TL	215.234 TL
B1	29	B1-144	98,33 m ²	140,26 m ²	737.000 TL	181.665 TL
B1	29	B1-145	92,67 m ²	129,76 m ²	665.000 TL	162.851 TL
B1	30	B1-146	98,33 m ²	138,99 m ²	733.000 TL	175.859 TL
B1	30	B1-147	119,61 m ²	168,34 m ²	899.000 TL	215.234 TL

C1	Z	C1-1	138,62 m ²	182,22 m ²	817.788 TL	234.754 TL
C1	Z	C1-2	138,62 m ²	183,06 m ²	823.788 TL	237.701 TL
C1	1	C1-3	119,55 m ²	159,62 m ²	675.000 TL	188.482 TL
C1	1	C1-4	119,55 m ²	160,48 m ²	681.000 TL	188.660 TL
C1	1	C1-5	145,69 m ²	189,96 m ²	853.460 TL	247.452 TL
C1	1	C1-6	157,92 m ²	206,92 m ²	920.338 TL	267.618 TL
C1	2	C1-7	119,55 m ²	159,62 m ²	680.000 TL	188.482 TL
C1	2	C1-8	119,55 m ²	159,62 m ²	683.000 TL	188.482 TL
C1	2	C1-9	150,26 m ²	198,53 m ²	861.000 TL	232.624 TL
C1	2	C1-10	150,26 m ²	198,53 m ²	858.000 TL	229.854 TL
C1	3	C1-11	119,55 m ²	159,62 m ²	686.000 TL	188.482 TL
C1	3	C1-12	119,55 m ²	159,62 m ²	688.000 TL	188.482 TL
C1	3	C1-13	150,26 m ²	198,53 m ²	867.000 TL	232.624 TL
C1	3	C1-14	150,26 m ²	198,53 m ²	864.000 TL	229.854 TL
C1	4	C1-15	119,55 m ²	159,62 m ²	691.000 TL	191.252 TL
C1	4	C1-16	119,55 m ²	159,62 m ²	694.000 TL	191.252 TL
C1	4	C1-17	150,26 m ²	198,53 m ²	874.000 TL	235.394 TL
C1	4	C1-18	150,26 m ²	198,53 m ²	871.000 TL	235.394 TL
C1	5	C1-19	119,55 m ²	159,62 m ²	697.000 TL	191.252 TL
C1	5	C1-20	119,55 m ²	159,62 m ²	699.000 TL	191.252 TL
C1	5	C1-21	150,26 m ²	198,53 m ²	881.000 TL	235.394 TL
C1	5	C1-22	150,26 m ²	198,53 m ²	878.000 TL	235.394 TL
C1	6	C1-23	119,55 m ²	159,62 m ²	702.000 TL	191.252 TL
C1	6	C1-24	119,55 m ²	159,62 m ²	705.000 TL	191.252 TL
C1	6	C1-25	150,26 m ²	198,53 m ²	888.000 TL	235.394 TL
C1	6	C1-26	150,26 m ²	198,53 m ²	885.000 TL	235.394 TL
C1	7	C1-27	119,55 m ²	159,62 m ²	708.000 TL	194.022 TL
C1	7	C1-28	119,55 m ²	159,62 m ²	710.000 TL	194.022 TL
C1	7	C1-29	150,26 m ²	198,53 m ²	895.000 TL	240.934 TL
C1	7	C1-30	150,26 m ²	198,53 m ²	892.000 TL	238.164 TL
C1	8	C1-31	119,55 m ²	159,62 m ²	713.000 TL	194.022 TL
C1	8	C1-32	119,55 m ²	159,62 m ²	716.000 TL	194.022 TL
C1	8	C1-33	150,26 m ²	198,53 m ²	902.000 TL	240.934 TL
C1	8	C1-34	150,26 m ²	198,53 m ²	899.000 TL	238.164 TL
C1	9	C1-35	119,55 m ²	159,62 m ²	719.000 TL	194.022 TL
C1	9	C1-36	119,55 m ²	159,62 m ²	721.000 TL	194.022 TL
C1	9	C1-37	150,26 m ²	198,53 m ²	909.000 TL	240.934 TL
C1	9	C1-38	150,26 m ²	198,53 m ²	906.000 TL	238.164 TL
C1	10	C1-39	119,55 m ²	159,62 m ²	724.000 TL	196.792 TL
C1	10	C1-40	119,55 m ²	159,62 m ²	727.000 TL	196.792 TL
C1	10	C1-41	150,26 m ²	198,53 m ²	916.000 TL	243.704 TL
C1	10	C1-42	150,26 m ²	198,53 m ²	913.000 TL	240.934 TL
C1	11	C1-43	119,55 m ²	159,62 m ²	730.000 TL	196.792 TL
C1	11	C1-44	119,55 m ²	159,62 m ²	732.000 TL	196.792 TL

C1	11	C1-45	150,26 m ²	198,53 m ²	923.000 TL	243.704 TL
C1	11	C1-46	150,26 m ²	198,53 m ²	919.000 TL	240.934 TL
C1	12	C1-47	119,55 m ²	159,62 m ²	735.000 TL	196.792 TL
C1	12	C1-48	119,55 m ²	159,62 m ²	738.000 TL	196.792 TL
C1	12	C1-49	150,26 m ²	198,53 m ²	929.000 TL	243.704 TL
C1	12	C1-50	150,26 m ²	198,53 m ²	926.000 TL	240.934 TL
C1	13	C1-51	119,55 m ²	159,62 m ²	741.000 TL	199.562 TL
C1	13	C1-52	119,55 m ²	159,62 m ²	743.000 TL	199.562 TL
C1	13	C1-53	150,26 m ²	198,53 m ²	936.000 TL	246.474 TL
C1	13	C1-54	150,26 m ²	198,53 m ²	933.000 TL	246.474 TL
C1	14	C1-55	119,55 m ²	159,62 m ²	746.000 TL	199.562 TL
C1	14	C1-56	119,55 m ²	159,62 m ²	749.000 TL	199.562 TL
C1	14	C1-57	150,26 m ²	198,53 m ²	943.000 TL	246.474 TL
C1	14	C1-58	150,26 m ²	198,53 m ²	940.000 TL	246.474 TL
C1	15	C1-59	119,55 m ²	159,62 m ²	752.000 TL	199.562 TL
C1	15	C1-60	119,55 m ²	159,62 m ²	754.000 TL	199.562 TL
C1	15	C1-61	150,26 m ²	198,53 m ²	950.000 TL	246.474 TL
C1	15	C1-62	150,26 m ²	198,53 m ²	947.000 TL	243.704 TL
C2	12	C2-46	150,26 m ²	199,58 m ²	929.000 TL	241.154 TL
C2	12	C2-48	119,55 m ²	160,47 m ²	740.000 TL	196.968 TL
C2	13	C2-49	150,26 m ²	199,58 m ²	939.000 TL	246.694 TL
C2	13	C2-50	150,26 m ²	199,58 m ²	936.000 TL	246.694 TL
C2	13	C2-51	119,55 m ²	160,47 m ²	743.000 TL	199.738 TL
C2	13	C2-52	119,55 m ²	160,47 m ²	746.000 TL	199.738 TL
C2	14	C2-53	150,26 m ²	199,58 m ²	946.000 TL	246.694 TL
C2	14	C2-54	150,26 m ²	199,58 m ²	943.000 TL	246.694 TL
C2	14	C2-55	119,55 m ²	160,47 m ²	749.000 TL	199.738 TL
C2	14	C2-56	119,55 m ²	160,47 m ²	751.000 TL	199.738 TL
C2	15	C2-57	150,26 m ²	199,58 m ²	953.000 TL	246.694 TL
C2	15	C2-58	150,26 m ²	199,58 m ²	950.000 TL	246.694 TL
C2	15	C2-59	119,55 m ²	160,47 m ²	754.000 TL	199.738 TL
C2	15	C2-60	119,55 m ²	160,47 m ²	757.000 TL	199.738 TL
E2	Z	E2-1	115,13 m ²	160,66 m ²	701.808 TL	188.698 TL
E2	Z	E2-2	129,47 m ²	183,28 m ²	824.850 TL	223.896 TL
E2	Z	E2-3	130,14 m ²	183,20 m ²	828.023 TL	223.879 TL
E2	Z	E2-4	114,71 m ²	161,99 m ²	711.225 TL	200.056 TL
E2	1	E2-5	120,67 m ²	171,71 m ²	719.000 TL	191.008 TL
E2	1	E2-6	120,67 m ²	172,31 m ²	747.000 TL	193.904 TL
E2	1	E2-7	121,12 m ²	171,98 m ²	748.000 TL	193.834 TL
E2	1	E2-8	121,12 m ²	171,39 m ²	728.000 TL	190.941 TL
E2	2	E2-9	120,91 m ²	172,31 m ²	727.000 TL	191.134 TL
E2	2	E2-10	120,91 m ²	172,31 m ²	753.000 TL	193.904 TL
E2	2	E2-11	121,18 m ²	171,98 m ²	754.000 TL	193.834 TL
E2	2	E2-12	121,18 m ²	171,98 m ²	736.000 TL	193.834 TL

E2	3	E2-13	120,91 m ²	172,31 m ²	733.000 TL	191.134 TL
E2	3	E2-14	120,91 m ²	172,31 m ²	759.000 TL	193.904 TL
E2	3	E2-15	121,18 m ²	171,98 m ²	760.000 TL	193.834 TL
E2	3	E2-16	121,18 m ²	171,98 m ²	742.000 TL	193.834 TL
E2	4	E2-17	120,91 m ²	172,31 m ²	739.000 TL	193.904 TL
E2	4	E2-18	120,91 m ²	172,31 m ²	765.000 TL	196.674 TL
E2	4	E2-19	121,18 m ²	171,98 m ²	766.000 TL	196.604 TL
E2	4	E2-20	121,18 m ²	171,98 m ²	748.000 TL	196.604 TL
E2	5	E2-21	120,91 m ²	172,31 m ²	745.000 TL	193.904 TL
E2	5	E2-22	120,91 m ²	172,31 m ²	771.000 TL	196.674 TL
E2	5	E2-23	121,18 m ²	171,98 m ²	772.000 TL	196.604 TL
E2	5	E2-24	121,18 m ²	171,98 m ²	754.000 TL	196.604 TL
E2	6	E2-25	120,91 m ²	172,31 m ²	751.000 TL	193.904 TL
E2	6	E2-26	120,91 m ²	172,31 m ²	777.000 TL	196.674 TL
E2	6	E2-27	121,18 m ²	171,98 m ²	778.000 TL	196.604 TL
E2	6	E2-28	121,18 m ²	171,98 m ²	760.000 TL	196.604 TL
E2	7	E2-29	120,91 m ²	172,31 m ²	757.000 TL	196.674 TL
E2	7	E2-30	120,91 m ²	172,31 m ²	783.000 TL	199.444 TL
E2	7	E2-31	121,18 m ²	171,98 m ²	784.000 TL	199.374 TL
E2	7	E2-32	121,18 m ²	171,98 m ²	766.000 TL	199.374 TL
E2	8	E2-33	120,91 m ²	172,31 m ²	763.000 TL	196.674 TL
E2	8	E2-34	120,91 m ²	172,31 m ²	789.000 TL	199.444 TL
E2	8	E2-35	121,18 m ²	171,98 m ²	790.000 TL	199.374 TL
E2	8	E2-36	121,18 m ²	171,98 m ²	772.000 TL	199.374 TL
E2	9	E2-37	120,91 m ²	172,31 m ²	769.000 TL	196.674 TL
E2	9	E2-38	120,91 m ²	172,31 m ²	795.000 TL	199.444 TL
E2	9	E2-39	121,18 m ²	171,98 m ²	796.000 TL	199.374 TL
E2	9	E2-40	121,18 m ²	171,98 m ²	778.000 TL	199.374 TL
E2	10	E2-41	120,91 m ²	172,31 m ²	775.000 TL	199.444 TL
E2	10	E2-42	120,91 m ²	172,31 m ²	801.000 TL	202.214 TL
E2	10	E2-43	121,18 m ²	171,98 m ²	802.000 TL	202.144 TL
E2	10	E2-44	121,18 m ²	171,98 m ²	784.000 TL	202.144 TL
E2	11	E2-45	120,91 m ²	172,31 m ²	781.000 TL	199.444 TL
E2	11	E2-46	120,91 m ²	172,31 m ²	807.000 TL	202.214 TL
E2	11	E2-47	121,18 m ²	171,98 m ²	808.000 TL	202.144 TL
E2	12	E2-48	120,91 m ²	172,31 m ²	787.000 TL	199.444 TL
E2	12	E2-49	120,91 m ²	172,31 m ²	813.000 TL	202.214 TL
E2	12	E2-50	121,18 m ²	171,98 m ²	814.000 TL	202.144 TL
E2	12	E2-51	121,18 m ²	171,98 m ²	796.000 TL	202.144 TL
E2	13	E2-52	120,91 m ²	172,31 m ²	793.000 TL	202.214 TL
E2	13	E2-53	120,91 m ²	172,31 m ²	819.000 TL	204.984 TL
E2	13	E2-54	121,18 m ²	171,98 m ²	820.000 TL	204.914 TL
E2	13	E2-55	121,18 m ²	171,98 m ²	802.000 TL	204.914 TL
E2	14	E2-56	120,91 m ²	172,31 m ²	799.000 TL	202.214 TL

E2	14	E2-57	120,91 m ²	172,31 m ²	825.000 TL	204.984 TL
E2	14	E2-58	121,18 m ²	171,98 m ²	826.000 TL	204.914 TL
E2	14	E2-59	121,18 m ²	171,98 m ²	808.000 TL	204.914 TL
E2	15	E2-60	120,91 m ²	172,31 m ²	805.000 TL	202.214 TL
E2	15	E2-61	120,91 m ²	172,31 m ²	831.000 TL	204.984 TL
E2	15	E2-62	121,18 m ²	171,98 m ²	832.000 TL	204.914 TL
E2	15	E2-63	121,18 m ²	171,98 m ²	814.000 TL	204.914 TL
E2	16	E2-64	120,91 m ²	172,31 m ²	811.000 TL	204.984 TL
E2	16	E2-65	120,91 m ²	172,31 m ²	837.000 TL	207.754 TL
E2	16	E2-66	121,18 m ²	171,98 m ²	838.000 TL	207.684 TL
E2	16	E2-67	121,18 m ²	171,98 m ²	820.000 TL	207.684 TL
E2	17	E2-68	120,91 m ²	172,31 m ²	817.000 TL	204.984 TL
E2	17	E2-69	120,91 m ²	172,31 m ²	843.000 TL	207.754 TL
E2	17	E2-70	121,18 m ²	171,98 m ²	844.000 TL	207.684 TL
E2	17	E2-71	121,18 m ²	171,98 m ²	826.000 TL	207.684 TL
E2	18	E2-72	120,91 m ²	172,31 m ²	823.000 TL	204.984 TL
E2	18	E2-73	120,91 m ²	172,31 m ²	849.000 TL	207.754 TL
E2	18	E2-74	121,18 m ²	171,98 m ²	850.000 TL	207.684 TL
E2	18	E2-75	121,18 m ²	171,98 m ²	832.000 TL	207.684 TL
E2	19	E2-76	120,91 m ²	172,31 m ²	829.000 TL	210.524 TL
E2	19	E2-77	120,91 m ²	172,31 m ²	855.000 TL	210.524 TL
E2	19	E2-78	121,18 m ²	171,98 m ²	856.000 TL	210.454 TL
E2	19	E2-79	121,18 m ²	171,98 m ²	838.000 TL	210.454 TL
E2	20	E2-80	120,91 m ²	172,31 m ²	835.000 TL	210.524 TL
E2	20	E2-81	120,91 m ²	172,31 m ²	861.000 TL	210.524 TL
E2	20	E2-82	121,18 m ²	171,98 m ²	862.000 TL	210.454 TL
E2	20	E2-83	121,18 m ²	171,98 m ²	844.000 TL	210.454 TL
E2	21	E2-84	120,91 m ²	172,31 m ²	841.000 TL	210.524 TL
E2	21	E2-85	120,91 m ²	172,31 m ²	867.000 TL	210.524 TL
E2	21	E2-86	121,18 m ²	171,98 m ²	868.000 TL	210.454 TL
E2	21	E2-87	121,18 m ²	171,98 m ²	850.000 TL	210.454 TL
E2	22	E2-88	120,91 m ²	172,31 m ²	847.000 TL	213.294 TL
E2	22	E2-89	120,91 m ²	172,31 m ²	873.000 TL	213.294 TL
E2	22	E2-90	121,18 m ²	173,28 m ²	859.000 TL	216.267 TL
E2	23	E2-91	120,91 m ²	172,31 m ²	853.000 TL	213.294 TL
E2	23	E2-92	120,91 m ²	172,31 m ²	879.000 TL	213.294 TL
E2	23	E2-93	121,18 m ²	173,28 m ²	865.000 TL	216.267 TL
E2	24	E2-94	120,91 m ²	172,31 m ²	859.000 TL	213.294 TL
E2	24	E2-95	120,91 m ²	172,31 m ²	885.000 TL	213.294 TL
TOPLAM			60.588,58 m²	86.111,42 m²	410.527.600 TL	103.942.499 TL/m²

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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 emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede bulunan emsallerden kapitalizasyon oranının %3,60-%5,14 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak % 4,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	85	1.800	21.600	420.000	5,14%
Emsal 4	120	1.350	16.200	450.000	3,60%
Emsal 11	179	2.550	30.600	615.000	4,98%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 674 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 416.573.867.-TL olarak takdir edilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan dairelerin toplam satış alanının proje bütünündeki satış alanına oranı (~%39,44) kullanılarak 674 adet bağımsız bölümün inşaat maliyeti bu oran üzerinden hesaplanmıştır.

Geliştirme maliyeti taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri ile toplam inşaat maliyeti arasında kalan fark olarak hesaplanmış ve mevcut inşaat seviyesine göre bugünkü gerçekleşen geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMASI

TAMAMLANMASI DURUMUNDA 674 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ = 416.573.867 .-TL

674 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM ARSA PAYI DEĞERİ (31027/85888) = 74.464.367 .-TL

674 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ = 138.440.832 .-TL

674 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ = 203.668.668 .-TL

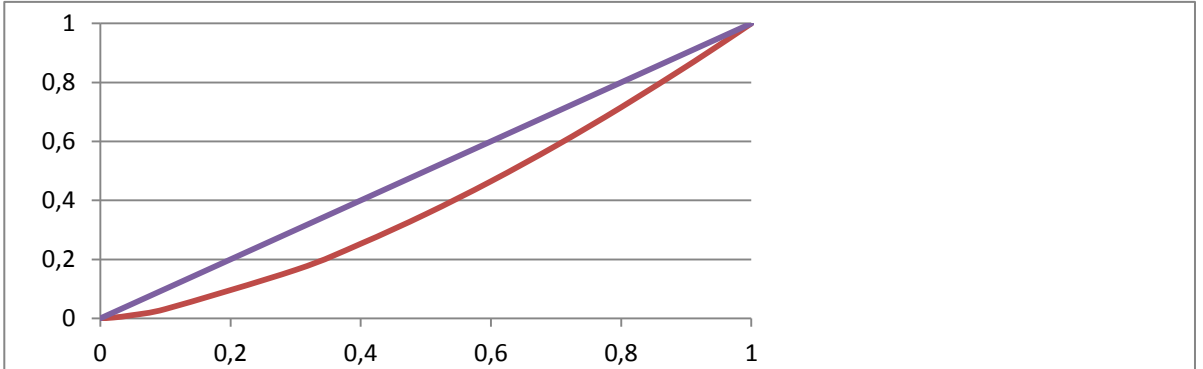
Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 15,00%
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 5,81%

674 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 203.668.668 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 5,81%

674 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GERÇEKLEŞEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 11.832.080 .-TL
--

Taşınmazların münferit mevcut durum değerleri arsa payı değeri + inşaat maliyeti + geliştirme maliyeti olarak hesaplanmıştır.

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

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU							
Blok	Katı	Bağ.Bl. No	Net Alan	Satışa Esas Brüt Alanı	Taşınmazın Kira Değeri	Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	İnşaat Seviyeli Mevcut Durum Değeri
A1	1	A1-01	104,32 m ²	153,46 m ²	2.540 TL	677.333 TL	185.047 TL
A1	1	A1-02	73,04 m ²	105,68 m ²	1.740 TL	464.000 TL	130.560 TL
A1	1	A1-03	73,45 m ²	107,06 m ²	1.760 TL	469.333 TL	130.848 TL
A1	1	A1-04	72,60 m ²	105,68 m ²	1.740 TL	464.000 TL	130.560 TL
A1	1	A1-05	104,19 m ²	153,46 m ²	2.570 TL	685.333 TL	182.266 TL
A1	1	A1-06	98,93 m ²	146,20 m ²	2.460 TL	656.000 TL	172.404 TL
A1	1	A1-07	51,98 m ²	76,68 m ²	1.260 TL	336.000 TL	88.341 TL
A1	1	A1-08	52,74 m ²	77,99 m ²	1.280 TL	341.333 TL	88.614 TL
A1	1	A1-09	52,08 m ²	76,32 m ²	1.250 TL	333.333 TL	88.267 TL
A1	1	A1-10	99,04 m ²	145,87 m ²	2.400 TL	640.000 TL	172.334 TL
A1	2	A-11	78,91 m ²	117,38 m ²	1.970 TL	525.333 TL	130.223 TL
A1	2	A-12	52,06 m ²	76,32 m ²	1.260 TL	336.000 TL	85.485 TL
A1	2	A-13	52,74 m ²	77,99 m ²	1.290 TL	344.000 TL	88.614 TL
A1	2	A-14	51,98 m ²	76,68 m ²	1.270 TL	338.667 TL	85.560 TL
A1	2	A-15	78,86 m ²	117,38 m ²	2.000 TL	533.333 TL	130.223 TL
A1	2	A-16	78,86 m ²	117,38 m ²	2.000 TL	533.333 TL	130.223 TL
A1	2	A-17	51,98 m ²	76,68 m ²	1.270 TL	338.667 TL	88.341 TL
A1	2	A-18	52,74 m ²	77,99 m ²	1.290 TL	344.000 TL	88.614 TL
A1	2	A-19	52,06 m ²	76,32 m ²	1.260 TL	336.000 TL	85.485 TL
A1	2	A-20	78,91 m ²	117,38 m ²	1.960 TL	522.667 TL	130.223 TL
A1	3	A-21	78,91 m ²	117,38 m ²	1.990 TL	530.667 TL	130.223 TL
A1	3	A-22	52,06 m ²	76,32 m ²	1.270 TL	338.667 TL	85.485 TL
A1	3	A-23	52,74 m ²	77,99 m ²	1.300 TL	346.667 TL	88.614 TL
A1	3	A-24	51,98 m ²	76,68 m ²	1.280 TL	341.333 TL	85.560 TL
A1	3	A-25	78,86 m ²	117,38 m ²	2.010 TL	536.000 TL	130.223 TL
A1	3	A-26	78,86 m ²	117,38 m ²	2.020 TL	538.667 TL	130.223 TL
A1	3	A-27	51,98 m ²	76,68 m ²	1.280 TL	341.333 TL	88.341 TL
A1	3	A-28	52,74 m ²	77,99 m ²	1.300 TL	346.667 TL	88.614 TL
A1	3	A-29	52,06 m ²	76,32 m ²	1.270 TL	338.667 TL	85.485 TL
A1	3	A-30	78,91 m ²	117,38 m ²	1.970 TL	525.333 TL	130.223 TL
A1	4	A-31	78,91 m ²	117,38 m ²	2.000 TL	533.333 TL	133.004 TL
A1	4	A-32	52,06 m ²	76,32 m ²	1.280 TL	341.333 TL	88.267 TL
A1	4	A-33	52,74 m ²	77,99 m ²	1.310 TL	349.333 TL	88.614 TL
A1	4	A-34	51,98 m ²	76,68 m ²	1.290 TL	344.000 TL	88.341 TL
A1	4	A-35	78,86 m ²	117,38 m ²	2.030 TL	541.333 TL	133.004 TL

A1	4	A-36	78,86 m ²	117,38 m ²	2.030 TL	541.333 TL	133.004 TL
A1	4	A-37	51,98 m ²	76,68 m ²	1.290 TL	344.000 TL	88.341 TL
A1	4	A-38	52,74 m ²	77,99 m ²	1.310 TL	349.333 TL	88.614 TL
A1	4	A-39	52,06 m ²	76,32 m ²	1.280 TL	341.333 TL	88.267 TL
A1	4	A-40	78,91 m ²	117,38 m ²	1.990 TL	530.667 TL	133.004 TL
A1	5	A-41	82,21 m ²	121,93 m ²	2.080 TL	554.667 TL	139.519 TL
A1	5	A-42	52,06 m ²	76,32 m ²	1.290 TL	344.000 TL	88.267 TL
A1	5	A-43	52,74 m ²	77,99 m ²	1.320 TL	352.000 TL	88.614 TL
A1	5	A-44	51,98 m ²	76,68 m ²	1.300 TL	346.667 TL	88.341 TL
A1	5	A-45	82,16 m ²	121,93 m ²	2.100 TL	560.000 TL	139.519 TL
A1	5	A-46	82,16 m ²	121,93 m ²	2.110 TL	562.667 TL	139.519 TL
A1	5	A-47	51,98 m ²	76,68 m ²	1.290 TL	344.000 TL	88.341 TL
A1	5	A-48	52,74 m ²	77,99 m ²	1.320 TL	352.000 TL	88.614 TL
A1	5	A-49	52,06 m ²	76,32 m ²	1.290 TL	344.000 TL	88.267 TL
A1	5	A-50	82,21 m ²	121,93 m ²	2.060 TL	549.333 TL	139.519 TL
A1	6	A-51	82,21 m ²	121,93 m ²	2.090 TL	557.333 TL	139.519 TL
A1	6	A-52	52,06 m ²	76,32 m ²	1.300 TL	346.667 TL	88.267 TL
A1	6	A-53	52,74 m ²	77,99 m ²	1.330 TL	354.667 TL	88.614 TL
A1	6	A-54	51,98 m ²	76,68 m ²	1.310 TL	349.333 TL	88.341 TL
A1	6	A-55	82,16 m ²	121,93 m ²	2.120 TL	565.333 TL	139.519 TL
A1	6	A-56	82,16 m ²	121,93 m ²	2.120 TL	565.333 TL	139.519 TL
A1	6	A-57	51,98 m ²	76,68 m ²	1.300 TL	346.667 TL	88.341 TL
A1	6	A-58	52,74 m ²	77,99 m ²	1.330 TL	354.667 TL	91.395 TL
A1	6	A-59	52,06 m ²	76,32 m ²	1.300 TL	346.667 TL	88.267 TL
A1	6	A-60	82,21 m ²	121,93 m ²	2.080 TL	554.667 TL	139.519 TL
A1	7	A-61	82,21 m ²	121,93 m ²	2.110 TL	562.667 TL	142.300 TL
A1	7	A-62	52,06 m ²	76,32 m ²	1.310 TL	349.333 TL	88.267 TL
A1	7	A-63	52,74 m ²	77,99 m ²	1.340 TL	357.333 TL	91.395 TL
A1	7	A-64	51,98 m ²	76,68 m ²	1.320 TL	352.000 TL	88.341 TL
A1	7	A-65	82,16 m ²	121,93 m ²	2.130 TL	568.000 TL	139.519 TL
A1	7	A-66	82,16 m ²	121,93 m ²	2.140 TL	570.667 TL	139.519 TL
A1	7	A-67	51,98 m ²	76,68 m ²	1.310 TL	349.333 TL	91.122 TL
A1	7	A-68	52,74 m ²	77,99 m ²	1.340 TL	357.333 TL	91.395 TL
A1	7	A-69	52,06 m ²	76,32 m ²	1.310 TL	349.333 TL	88.267 TL
A1	7	A-70	82,21 m ²	121,93 m ²	2.090 TL	557.333 TL	142.300 TL
A1	8	A-71	82,21 m ²	121,93 m ²	2.120 TL	565.333 TL	142.300 TL
A1	8	A-72	52,06 m ²	76,32 m ²	1.320 TL	352.000 TL	88.267 TL
A1	8	A-73	52,74 m ²	77,99 m ²	1.350 TL	360.000 TL	91.395 TL
A1	8	A-74	51,98 m ²	76,68 m ²	1.330 TL	354.667 TL	88.341 TL
A1	8	A-75	82,16 m ²	121,93 m ²	2.150 TL	573.333 TL	139.519 TL
A1	8	A-76	82,16 m ²	121,93 m ²	2.150 TL	573.333 TL	139.519 TL

A1	8	A-77	51,98 m ²	76,68 m ²	1.320 TL	352.000 TL	91.122 TL
A1	8	A-78	52,74 m ²	77,99 m ²	1.340 TL	357.333 TL	91.395 TL
A1	8	A-79	52,06 m ²	76,32 m ²	1.320 TL	352.000 TL	88.267 TL
A1	8	A-80	82,21 m ²	121,93 m ²	2.110 TL	562.667 TL	142.300 TL
A1	9	A-81	82,21 m ²	121,93 m ²	2.130 TL	568.000 TL	142.300 TL
A1	9	A-82	52,06 m ²	76,32 m ²	1.330 TL	354.667 TL	88.267 TL
A1	9	A-83	52,74 m ²	77,99 m ²	1.360 TL	362.667 TL	91.395 TL
A1	9	A-84	51,98 m ²	76,68 m ²	1.330 TL	354.667 TL	88.341 TL
A1	9	A-85	82,16 m ²	121,93 m ²	2.160 TL	576.000 TL	139.519 TL
A1	9	A-86	82,16 m ²	121,93 m ²	2.170 TL	578.667 TL	139.519 TL
A1	9	A-87	51,98 m ²	76,68 m ²	1.330 TL	354.667 TL	91.122 TL
A1	9	A-88	52,74 m ²	77,99 m ²	1.350 TL	360.000 TL	91.395 TL
A1	9	A-89	52,06 m ²	76,32 m ²	1.330 TL	354.667 TL	88.267 TL
A1	9	A-90	82,21 m ²	121,93 m ²	2.120 TL	565.333 TL	142.300 TL
A1	10	A-91	82,21 m ²	121,93 m ²	2.150 TL	573.333 TL	145.082 TL
A1	10	A-92	52,06 m ²	76,32 m ²	1.340 TL	357.333 TL	91.048 TL
A1	10	A-93	52,74 m ²	77,99 m ²	1.370 TL	365.333 TL	91.395 TL
A1	10	A-94	51,98 m ²	76,68 m ²	1.340 TL	357.333 TL	91.122 TL
A1	10	A-95	82,16 m ²	121,93 m ²	2.170 TL	578.667 TL	142.300 TL
A1	10	A-96	82,16 m ²	121,93 m ²	2.180 TL	581.333 TL	142.300 TL
A1	10	A-97	51,98 m ²	76,68 m ²	1.340 TL	357.333 TL	91.122 TL
A1	10	A-98	52,74 m ²	77,99 m ²	1.360 TL	362.667 TL	91.395 TL
A1	10	A-99	52,06 m ²	76,32 m ²	1.330 TL	354.667 TL	91.048 TL
A1	10	A-100	82,21 m ²	121,93 m ²	2.140 TL	570.667 TL	145.082 TL
A1	11	A-101	82,21 m ²	121,93 m ²	2.160 TL	576.000 TL	145.082 TL
A1	11	A-102	52,06 m ²	76,32 m ²	1.350 TL	360.000 TL	91.048 TL
A1	11	A-103	52,74 m ²	77,99 m ²	1.380 TL	368.000 TL	91.395 TL
A1	11	A-104	51,98 m ²	76,68 m ²	1.350 TL	360.000 TL	91.122 TL
A1	11	A-105	82,16 m ²	121,93 m ²	2.190 TL	584.000 TL	142.300 TL
A1	11	A-106	82,16 m ²	121,93 m ²	2.200 TL	586.667 TL	142.300 TL
A1	11	A-107	51,98 m ²	76,68 m ²	1.350 TL	360.000 TL	91.122 TL
A1	11	A-108	52,74 m ²	77,99 m ²	1.370 TL	365.333 TL	91.395 TL
A1	11	A-109	52,06 m ²	76,32 m ²	1.340 TL	357.333 TL	91.048 TL
A1	11	A-110	82,21 m ²	121,93 m ²	2.150 TL	573.333 TL	145.082 TL
A1	12	A-111	82,21 m ²	121,93 m ²	2.180 TL	581.333 TL	145.082 TL
A1	12	A-112	52,06 m ²	76,32 m ²	1.360 TL	362.667 TL	91.048 TL
A1	12	A-113	52,74 m ²	77,99 m ²	1.390 TL	370.667 TL	91.395 TL
A1	12	A-114	51,98 m ²	76,68 m ²	1.360 TL	362.667 TL	91.122 TL
A1	12	A-115	82,16 m ²	121,93 m ²	2.200 TL	586.667 TL	142.300 TL
A1	12	A-116	82,16 m ²	121,93 m ²	2.210 TL	589.333 TL	142.300 TL
A1	12	A-117	51,98 m ²	76,68 m ²	1.360 TL	362.667 TL	91.122 TL

A1	12	A-118	52,74 m ²	77,99 m ²	1.380 TL	368.000 TL	91.395 TL
A1	12	A-119	52,06 m ²	76,32 m ²	1.350 TL	360.000 TL	91.048 TL
A1	12	A-120	82,21 m ²	121,93 m ²	2.170 TL	578.667 TL	145.082 TL
A1	13	A-121	82,41 m ²	121,68 m ²	2.190 TL	584.000 TL	145.028 TL
A1	13	A-122	52,40 m ²	76,29 m ²	1.360 TL	362.667 TL	91.040 TL
A1	13	A-123	53,33 m ²	78,50 m ²	1.400 TL	373.333 TL	94.285 TL
A1	13	A-124	52,26 m ²	76,61 m ²	1.370 TL	365.333 TL	91.107 TL
A1	13	A-125	82,37 m ²	121,68 m ²	2.210 TL	589.333 TL	145.028 TL
A1	13	A-126	82,37 m ²	121,68 m ²	2.220 TL	592.000 TL	145.028 TL
A1	13	A-127	52,26 m ²	76,61 m ²	1.370 TL	365.333 TL	93.888 TL
A1	13	A-128	53,33 m ²	78,50 m ²	1.400 TL	373.333 TL	94.285 TL
A1	13	A-129	52,40 m ²	76,29 m ²	1.360 TL	362.667 TL	91.040 TL
A1	13	A-130	82,41 m ²	121,68 m ²	2.180 TL	581.333 TL	145.028 TL
A1	14	A-131	82,41 m ²	121,68 m ²	2.200 TL	586.667 TL	145.028 TL
A1	14	A-132	52,40 m ²	76,29 m ²	1.370 TL	365.333 TL	91.040 TL
A1	14	A-133	53,33 m ²	78,50 m ²	1.410 TL	376.000 TL	94.285 TL
A1	14	A-134	52,26 m ²	76,61 m ²	1.380 TL	368.000 TL	91.107 TL
A1	14	A-135	82,37 m ²	121,68 m ²	2.230 TL	594.667 TL	145.028 TL
A1	14	A-136	82,37 m ²	121,68 m ²	2.240 TL	597.333 TL	145.028 TL
A1	14	A-137	52,26 m ²	76,61 m ²	1.380 TL	368.000 TL	91.107 TL
A1	14	A-138	82,41 m ²	121,68 m ²	2.190 TL	584.000 TL	145.028 TL
A1	15	A-139	82,41 m ²	121,68 m ²	2.220 TL	592.000 TL	145.028 TL
A1	15	A-140	52,40 m ²	76,29 m ²	1.380 TL	368.000 TL	91.040 TL
A1	15	A-141	53,33 m ²	78,50 m ²	1.420 TL	378.667 TL	94.285 TL
A1	15	A-142	52,26 m ²	76,61 m ²	1.390 TL	370.667 TL	91.107 TL
A1	15	A-143	82,37 m ²	121,68 m ²	2.240 TL	597.333 TL	145.028 TL
A1	15	A-144	82,37 m ²	121,68 m ²	2.250 TL	600.000 TL	145.028 TL
A1	15	A-145	52,26 m ²	76,61 m ²	1.390 TL	370.667 TL	93.888 TL
A1	15	A-146	53,33 m ²	78,50 m ²	1.420 TL	378.667 TL	94.285 TL
A1	15	A-147	52,40 m ²	76,29 m ²	1.380 TL	368.000 TL	91.040 TL
A1	15	A-148	82,41 m ²	121,68 m ²	2.210 TL	589.333 TL	145.028 TL
A1	16	A-149	82,41 m ²	121,68 m ²	2.230 TL	594.667 TL	147.809 TL
A1	16	A-150	52,40 m ²	76,29 m ²	1.390 TL	370.667 TL	93.821 TL
A1	16	A-151	53,33 m ²	78,50 m ²	1.430 TL	381.333 TL	94.285 TL
A1	16	A-152	52,26 m ²	76,61 m ²	1.400 TL	373.333 TL	93.888 TL
A1	16	A-153	82,37 m ²	121,68 m ²	2.260 TL	602.667 TL	147.809 TL
A1	16	A-154	82,37 m ²	121,68 m ²	2.260 TL	602.667 TL	147.809 TL
A1	16	A-155	52,26 m ²	76,61 m ²	1.390 TL	370.667 TL	93.888 TL
A1	16	A-156	53,33 m ²	78,50 m ²	1.430 TL	381.333 TL	97.066 TL
A1	16	A-157	52,40 m ²	76,29 m ²	1.390 TL	370.667 TL	93.821 TL
A1	16	A-158	82,41 m ²	121,68 m ²	2.220 TL	592.000 TL	147.809 TL

A1	17	A-159	82,41 m ²	121,68 m ²	2.250 TL	600.000 TL	147.809 TL
A1	17	A-160	52,40 m ²	76,29 m ²	1.400 TL	373.333 TL	93.821 TL
A1	17	A-161	53,33 m ²	78,50 m ²	1.440 TL	384.000 TL	94.285 TL
A1	17	A-162	52,26 m ²	76,61 m ²	1.410 TL	376.000 TL	93.888 TL
A1	17	A-163	82,37 m ²	121,68 m ²	2.270 TL	605.333 TL	147.809 TL
A1	17	A-164	82,37 m ²	121,68 m ²	2.280 TL	608.000 TL	147.809 TL
A1	17	A-165	52,26 m ²	76,61 m ²	1.400 TL	373.333 TL	93.888 TL
A1	17	A-166	53,33 m ²	78,50 m ²	1.440 TL	384.000 TL	97.066 TL
A1	17	A-167	52,40 m ²	76,29 m ²	1.400 TL	373.333 TL	93.821 TL
A1	17	A-168	82,41 m ²	121,68 m ²	2.230 TL	594.667 TL	147.809 TL
A1	18	A-169	82,41 m ²	121,68 m ²	2.260 TL	602.667 TL	147.809 TL
A1	18	A-170	52,40 m ²	76,29 m ²	1.410 TL	376.000 TL	93.821 TL
A1	18	A-171	53,33 m ²	78,50 m ²	1.450 TL	386.667 TL	94.285 TL
A1	18	A-172	52,26 m ²	76,61 m ²	1.420 TL	378.667 TL	93.888 TL
A1	18	A-173	82,37 m ²	121,68 m ²	2.290 TL	610.667 TL	147.809 TL
A1	18	A-174	82,37 m ²	121,68 m ²	2.290 TL	610.667 TL	147.809 TL
A1	18	A-175	52,26 m ²	76,61 m ²	1.410 TL	376.000 TL	93.888 TL
A1	18	A-176	53,33 m ²	78,50 m ²	1.450 TL	386.667 TL	97.066 TL
A1	18	A-177	52,40 m ²	76,29 m ²	1.410 TL	376.000 TL	93.821 TL
A1	18	A-178	82,41 m ²	121,68 m ²	2.250 TL	600.000 TL	147.809 TL
A1	19	A-179	82,41 m ²	121,68 m ²	2.280 TL	608.000 TL	150.590 TL
A1	19	A-180	52,40 m ²	76,29 m ²	1.420 TL	378.667 TL	93.821 TL
A1	19	A-181	53,33 m ²	78,50 m ²	1.460 TL	389.333 TL	97.066 TL
A1	19	A-182	52,26 m ²	76,61 m ²	1.430 TL	381.333 TL	93.888 TL
A1	19	A-183	82,37 m ²	121,68 m ²	2.300 TL	613.333 TL	147.809 TL
A1	19	A-184	82,37 m ²	121,68 m ²	2.310 TL	616.000 TL	147.809 TL
A1	19	A-185	52,26 m ²	76,61 m ²	1.420 TL	378.667 TL	93.888 TL
A1	19	A-186	53,33 m ²	78,50 m ²	1.460 TL	389.333 TL	97.066 TL
A1	19	A-187	52,40 m ²	76,29 m ²	1.420 TL	378.667 TL	93.821 TL
A1	19	A-188	82,41 m ²	121,68 m ²	2.260 TL	602.667 TL	150.590 TL
A1	20	A-189	82,41 m ²	121,68 m ²	2.290 TL	610.667 TL	150.590 TL
A1	20	A-190	52,40 m ²	76,29 m ²	1.430 TL	381.333 TL	93.821 TL
A1	20	A-191	53,33 m ²	78,50 m ²	1.470 TL	392.000 TL	97.066 TL
A1	20	A-192	52,26 m ²	76,61 m ²	1.430 TL	381.333 TL	93.888 TL
A1	20	A-193	82,37 m ²	121,68 m ²	2.320 TL	618.667 TL	147.809 TL
A1	20	A-194	82,37 m ²	121,68 m ²	2.320 TL	618.667 TL	147.809 TL
A1	20	A-195	52,26 m ²	76,61 m ²	1.430 TL	381.333 TL	93.888 TL
A1	20	A-196	53,33 m ²	78,50 m ²	1.470 TL	392.000 TL	97.066 TL
A1	20	A-197	52,40 m ²	76,29 m ²	1.430 TL	381.333 TL	93.821 TL
A1	20	A-198	82,41 m ²	121,68 m ²	2.280 TL	608.000 TL	150.590 TL
A1	21	A-199	82,41 m ²	121,68 m ²	2.300 TL	613.333 TL	150.590 TL

A1	21	A-200	52,40 m ²	76,29 m ²	1.440 TL	384.000 TL	93.821 TL
A1	21	A-201	53,33 m ²	78,50 m ²	1.480 TL	394.667 TL	97.066 TL
A1	21	A-202	52,26 m ²	76,61 m ²	1.440 TL	384.000 TL	93.888 TL
A1	21	A-203	82,37 m ²	121,68 m ²	2.330 TL	621.333 TL	147.809 TL
A1	21	A-204	82,37 m ²	121,68 m ²	2.340 TL	624.000 TL	147.809 TL
A1	21	A-205	52,26 m ²	76,61 m ²	1.440 TL	384.000 TL	93.888 TL
A1	21	A-206	53,33 m ²	78,50 m ²	1.480 TL	394.667 TL	97.066 TL
A1	21	A-207	52,40 m ²	76,29 m ²	1.430 TL	381.333 TL	93.821 TL
A1	21	A-208	82,41 m ²	121,68 m ²	2.290 TL	610.667 TL	150.590 TL
A1	22	A-209	82,41 m ²	121,68 m ²	2.320 TL	618.667 TL	150.590 TL
A1	22	A-210	52,40 m ²	76,29 m ²	1.450 TL	386.667 TL	96.603 TL
A1	22	A-211	53,33 m ²	78,50 m ²	1.490 TL	397.333 TL	97.066 TL
A1	22	A-212	52,26 m ²	76,61 m ²	1.450 TL	386.667 TL	96.670 TL
A1	22	A-213	82,37 m ²	121,68 m ²	2.340 TL	624.000 TL	150.590 TL
A1	22	A-214	82,37 m ²	121,68 m ²	2.350 TL	626.667 TL	150.590 TL
A1	22	A-215	52,26 m ²	76,61 m ²	1.450 TL	386.667 TL	96.670 TL
A1	22	A-216	53,33 m ²	78,50 m ²	1.490 TL	397.333 TL	99.847 TL
A1	22	A-217	52,40 m ²	76,29 m ²	1.440 TL	384.000 TL	96.603 TL
A1	22	A-218	82,41 m ²	121,68 m ²	2.310 TL	616.000 TL	150.590 TL
A1	23	A-219	82,41 m ²	121,68 m ²	2.330 TL	621.333 TL	150.590 TL
A1	23	A-220	52,40 m ²	76,29 m ²	1.460 TL	389.333 TL	96.603 TL
A1	23	A-221	53,33 m ²	78,50 m ²	1.500 TL	400.000 TL	97.066 TL
A1	23	A-222	52,26 m ²	76,61 m ²	1.460 TL	389.333 TL	96.670 TL
A1	23	A-223	82,37 m ²	121,68 m ²	2.360 TL	629.333 TL	150.590 TL
A1	23	A-224	82,37 m ²	121,68 m ²	2.370 TL	632.000 TL	150.590 TL
A1	23	A-225	52,26 m ²	76,61 m ²	1.460 TL	389.333 TL	96.670 TL
A1	23	A-226	53,33 m ²	78,50 m ²	1.490 TL	397.333 TL	99.847 TL
A1	23	A-227	52,40 m ²	76,29 m ²	1.450 TL	386.667 TL	96.603 TL
A1	23	A-228	82,41 m ²	121,68 m ²	2.320 TL	618.667 TL	150.590 TL
A1	24	A-229	82,41 m ²	121,68 m ²	2.350 TL	626.667 TL	150.590 TL
A1	24	A-230	52,40 m ²	76,29 m ²	1.460 TL	389.333 TL	96.603 TL
A1	24	A-231	53,33 m ²	78,50 m ²	1.510 TL	402.667 TL	97.066 TL
A1	24	A-232	52,26 m ²	76,61 m ²	1.470 TL	392.000 TL	96.670 TL
A1	24	A-233	82,37 m ²	121,68 m ²	2.370 TL	632.000 TL	150.590 TL
A1	24	A-234	82,37 m ²	121,68 m ²	2.380 TL	634.667 TL	150.590 TL
A1	24	A-235	52,26 m ²	76,61 m ²	1.470 TL	392.000 TL	96.670 TL
A1	24	A-236	53,33 m ²	78,50 m ²	1.500 TL	400.000 TL	99.847 TL
A1	24	A-237	52,40 m ²	76,29 m ²	1.460 TL	389.333 TL	96.603 TL
A1	24	A-238	82,41 m ²	121,68 m ²	2.340 TL	624.000 TL	150.590 TL
A1	25	A-239	82,41 m ²	121,68 m ²	2.360 TL	629.333 TL	153.372 TL
A1	25	A-240	52,40 m ²	76,29 m ²	1.470 TL	392.000 TL	96.603 TL

A1	25	A-241	53,33 m ²	78,50 m ²	1.520 TL	405.333 TL	99.847 TL
A1	25	A-242	52,26 m ²	76,61 m ²	1.480 TL	394.667 TL	96.670 TL
A1	25	A-243	82,37 m ²	121,68 m ²	2.390 TL	637.333 TL	153.372 TL
A1	25	A-244	82,37 m ²	121,68 m ²	2.400 TL	640.000 TL	153.372 TL
A1	25	A-245	52,26 m ²	76,61 m ²	1.480 TL	394.667 TL	96.670 TL
A1	25	A-246	53,33 m ²	78,50 m ²	1.510 TL	402.667 TL	99.847 TL
A1	25	A-247	52,40 m ²	76,29 m ²	1.470 TL	392.000 TL	96.603 TL
A1	25	A-248	82,41 m ²	121,68 m ²	2.350 TL	626.667 TL	153.372 TL
A1	26	A-249	82,41 m ²	121,68 m ²	2.380 TL	634.667 TL	153.372 TL
A1	26	A-250	52,40 m ²	76,29 m ²	1.480 TL	394.667 TL	96.603 TL
A1	26	A-251	53,33 m ²	78,50 m ²	1.530 TL	408.000 TL	99.847 TL
A1	26	A-252	52,26 m ²	76,61 m ²	1.490 TL	397.333 TL	96.670 TL
A1	26	A-253	82,37 m ²	121,68 m ²	2.400 TL	640.000 TL	153.372 TL
A1	26	A-254	82,37 m ²	121,68 m ²	2.410 TL	642.667 TL	153.372 TL
A1	26	A-255	52,26 m ²	76,61 m ²	1.490 TL	397.333 TL	96.670 TL
A1	26	A-256	53,33 m ²	78,50 m ²	1.520 TL	405.333 TL	99.847 TL
A1	26	A-257	52,40 m ²	76,29 m ²	1.480 TL	394.667 TL	96.603 TL
A1	26	A-258	82,41 m ²	121,68 m ²	2.370 TL	632.000 TL	153.372 TL
A1	27	A1-259	82,62 m ²	121,42 m ²	2.390 TL	637.333 TL	153.318 TL
A1	27	A1-260	52,40 m ²	76,28 m ²	1.490 TL	397.333 TL	96.600 TL
A1	27	A1-261	54,15 m ²	79,00 m ²	1.550 TL	413.333 TL	99.950 TL
A1	27	A1-262	52,53 m ²	76,55 m ²	1.500 TL	400.000 TL	96.657 TL
A1	27	A1-263	82,57 m ²	121,42 m ²	2.410 TL	642.667 TL	153.318 TL
A1	27	A1-264	82,57 m ²	121,42 m ²	2.420 TL	645.333 TL	153.318 TL
A1	27	A1-265	52,53 m ²	76,55 m ²	1.490 TL	397.333 TL	96.657 TL
A1	27	A1-266	54,15 m ²	79,00 m ²	1.540 TL	410.667 TL	99.950 TL
A1	27	A1-267	52,40 m ²	76,28 m ²	1.490 TL	397.333 TL	96.600 TL
A1	27	A1-268	82,62 m ²	121,42 m ²	2.370 TL	632.000 TL	153.318 TL
A1	28	A1-269	82,62 m ²	121,42 m ²	2.400 TL	640.000 TL	156.099 TL
A1	28	A1-270	52,40 m ²	76,28 m ²	1.500 TL	400.000 TL	99.382 TL
A1	28	A1-271	54,15 m ²	79,00 m ²	1.550 TL	413.333 TL	102.732 TL
A1	28	A1-272	52,53 m ²	76,55 m ²	1.510 TL	402.667 TL	99.438 TL
A1	28	A1-273	82,57 m ²	121,42 m ²	2.430 TL	648.000 TL	156.099 TL
A1	28	A1-274	82,57 m ²	121,42 m ²	2.430 TL	648.000 TL	156.099 TL
A1	28	A1-275	52,53 m ²	76,55 m ²	1.500 TL	400.000 TL	99.438 TL
A1	28	A1-276	54,15 m ²	79,00 m ²	1.550 TL	413.333 TL	102.732 TL
A1	28	A1-277	52,40 m ²	76,28 m ²	1.500 TL	400.000 TL	99.382 TL
A1	28	A1-278	82,62 m ²	121,42 m ²	2.390 TL	637.333 TL	156.099 TL
A1	29	A1-279	82,62 m ²	121,42 m ²	2.420 TL	645.333 TL	156.099 TL
A1	29	A1-280	52,40 m ²	76,28 m ²	1.510 TL	402.667 TL	99.382 TL
A1	29	A1-281	54,15 m ²	79,00 m ²	1.560 TL	416.000 TL	102.732 TL

A1	29	A1-282	52,53 m ²	76,55 m ²	1.520 TL	405.333 TL	99.438 TL
A1	29	A1-283	82,57 m ²	121,42 m ²	2.440 TL	650.667 TL	156.099 TL
A1	29	A1-284	82,57 m ²	121,42 m ²	2.450 TL	653.333 TL	156.099 TL
A1	29	A1-285	52,53 m ²	76,55 m ²	1.510 TL	402.667 TL	99.438 TL
A1	29	A1-286	54,15 m ²	79,00 m ²	1.560 TL	416.000 TL	102.732 TL
A1	29	A1-287	52,40 m ²	76,28 m ²	1.510 TL	402.667 TL	99.382 TL
A1	29	A1-288	82,62 m ²	121,42 m ²	2.400 TL	640.000 TL	156.099 TL
A1	30	A1-289	82,62 m ²	121,42 m ²	2.430 TL	648.000 TL	156.099 TL
A1	30	A1-290	52,40 m ²	76,28 m ²	1.520 TL	405.333 TL	99.382 TL
A1	30	A1-291	54,15 m ²	79,00 m ²	1.570 TL	418.667 TL	102.732 TL
A1	30	A1-292	52,53 m ²	76,55 m ²	1.520 TL	405.333 TL	99.438 TL
A1	30	A1-293	82,57 m ²	121,42 m ²	2.460 TL	656.000 TL	156.099 TL
A1	30	A1-294	82,57 m ²	121,42 m ²	2.460 TL	656.000 TL	156.099 TL
A1	30	A1-295	52,53 m ²	76,55 m ²	1.520 TL	405.333 TL	99.438 TL
A1	30	A1-296	54,15 m ²	79,00 m ²	1.570 TL	418.667 TL	102.732 TL
A1	30	A1-297	52,40 m ²	76,28 m ²	1.520 TL	405.333 TL	99.382 TL
A1	30	A1-298	82,62 m ²	121,42 m ²	2.420 TL	645.333 TL	156.099 TL
A1	31	A1-299	82,62 m ²	121,42 m ²	2.440 TL	650.667 TL	158.880 TL
A1	31	A1-300	52,40 m ²	76,28 m ²	1.530 TL	408.000 TL	99.382 TL
A1	31	A1-301	54,15 m ²	79,00 m ²	1.580 TL	421.333 TL	102.732 TL
A1	31	A1-302	52,53 m ²	76,55 m ²	1.530 TL	408.000 TL	99.438 TL
A1	31	A1-303	82,57 m ²	121,42 m ²	2.470 TL	658.667 TL	156.099 TL
A1	31	A1-304	82,57 m ²	121,42 m ²	2.480 TL	661.333 TL	156.099 TL
A1	31	A1-305	52,53 m ²	76,55 m ²	1.530 TL	408.000 TL	99.438 TL
A1	31	A1-306	54,15 m ²	79,00 m ²	1.580 TL	421.333 TL	102.732 TL
A1	31	A1-307	52,40 m ²	76,28 m ²	1.530 TL	408.000 TL	99.382 TL
A1	31	A1-308	82,62 m ²	121,42 m ²	2.430 TL	648.000 TL	158.880 TL
A1	32	A1-309	82,62 m ²	121,42 m ²	2.460 TL	656.000 TL	158.880 TL
A1	32	A1-310	52,40 m ²	76,28 m ²	1.540 TL	410.667 TL	99.382 TL
A1	32	A1-311	54,15 m ²	79,00 m ²	1.590 TL	424.000 TL	102.732 TL
A1	32	A1-312	52,53 m ²	76,55 m ²	1.540 TL	410.667 TL	99.438 TL
A1	32	A1-313	82,57 m ²	121,42 m ²	2.490 TL	664.000 TL	156.099 TL
A1	32	A1-314	82,57 m ²	121,42 m ²	2.490 TL	664.000 TL	156.099 TL
A1	32	A1-315	52,53 m ²	76,55 m ²	1.540 TL	410.667 TL	99.438 TL
A1	32	A1-316	54,15 m ²	79,00 m ²	1.590 TL	424.000 TL	102.732 TL
A1	32	A1-317	52,40 m ²	76,28 m ²	1.530 TL	408.000 TL	99.382 TL
A1	32	A1-318	82,62 m ²	121,42 m ²	2.450 TL	653.333 TL	158.880 TL
A1	33	A1-319	82,62 m ²	121,42 m ²	2.470 TL	658.667 TL	158.880 TL
A1	33	A1-320	52,40 m ²	76,28 m ²	1.550 TL	413.333 TL	99.382 TL
A1	33	A1-321	54,15 m ²	79,00 m ²	1.600 TL	426.667 TL	102.732 TL
A1	33	A1-322	52,53 m ²	76,55 m ²	1.550 TL	413.333 TL	99.438 TL

A1	33	A1-323	82,57 m ²	121,42 m ²	2.500 TL	666.667 TL	156.099 TL
A1	33	A1-324	82,57 m ²	121,42 m ²	2.510 TL	669.333 TL	156.099 TL
A1	33	A1-325	52,53 m ²	76,55 m ²	1.550 TL	413.333 TL	99.438 TL
A1	33	A1-326	54,15 m ²	79,00 m ²	1.600 TL	426.667 TL	102.732 TL
A1	33	A1-327	52,40 m ²	76,28 m ²	1.540 TL	410.667 TL	99.382 TL
A1	33	A1-328	82,62 m ²	121,42 m ²	2.460 TL	656.000 TL	158.880 TL
A1	34	A1-329	82,62 m ²	121,42 m ²	2.490 TL	664.000 TL	158.880 TL
A1	34	A1-330	52,40 m ²	76,28 m ²	1.560 TL	416.000 TL	102.163 TL
A1	34	A1-331	54,15 m ²	79,00 m ²	1.610 TL	429.333 TL	105.513 TL
A1	34	A1-332	52,53 m ²	76,55 m ²	1.560 TL	416.000 TL	102.220 TL
A1	34	A1-333	82,57 m ²	121,42 m ²	2.510 TL	669.333 TL	158.880 TL
A1	34	A1-334	82,57 m ²	121,42 m ²	2.520 TL	672.000 TL	158.880 TL
A1	34	A1-335	52,53 m ²	76,55 m ²	1.560 TL	416.000 TL	102.220 TL
A1	34	A1-336	54,15 m ²	79,00 m ²	1.610 TL	429.333 TL	105.513 TL
A1	34	A1-337	52,40 m ²	76,28 m ²	1.550 TL	413.333 TL	102.163 TL
A1	34	A1-338	82,62 m ²	121,42 m ²	2.480 TL	661.333 TL	158.880 TL
A1	35	A1-339	82,62 m ²	121,42 m ²	2.500 TL	666.667 TL	158.880 TL
A1	35	A1-340	52,40 m ²	76,28 m ²	1.570 TL	418.667 TL	102.163 TL
A1	35	A1-341	54,15 m ²	79,00 m ²	1.620 TL	432.000 TL	105.513 TL
A1	35	A1-342	52,53 m ²	76,55 m ²	1.570 TL	418.667 TL	102.220 TL
A1	35	A1-343	82,57 m ²	121,42 m ²	2.530 TL	674.667 TL	158.880 TL
A1	35	A1-344	82,57 m ²	121,42 m ²	2.540 TL	677.333 TL	158.880 TL
A1	35	A1-345	52,53 m ²	76,55 m ²	1.570 TL	418.667 TL	102.220 TL
A1	35	A1-346	54,15 m ²	79,00 m ²	1.620 TL	432.000 TL	105.513 TL
A1	35	A1-347	52,40 m ²	76,28 m ²	1.560 TL	416.000 TL	102.163 TL
A1	35	A1-348	82,62 m ²	121,42 m ²	2.490 TL	664.000 TL	158.880 TL
A1	36	A1-349	86,85 m ²	124,75 m ²	2.590 TL	690.667 TL	184.610 TL
A1	36	A1-350	88,22 m ²	127,43 m ²	2.670 TL	712.000 TL	187.949 TL
A1	36	A1-351	88,22 m ²	127,43 m ²	2.680 TL	714.667 TL	187.949 TL
A1	36	A1-352	86,85 m ²	124,75 m ²	2.570 TL	685.333 TL	184.610 TL
A1	37	A1-353	52,67 m ²	77,53 m ²	1.610 TL	429.333 TL	105.207 TL
A1	37	A1-354	54,15 m ²	80,61 m ²	1.670 TL	445.333 TL	108.631 TL
A1	37	A1-355	54,15 m ²	80,61 m ²	1.670 TL	445.333 TL	108.631 TL
A1	37	A1-356	52,67 m ²	77,53 m ²	1.610 TL	429.333 TL	102.425 TL
B1	Z	B1-1	123,77 m ²	172,49 m ²	3.033 TL	808.693 TL	216.837 TL
B1	Z	B1-2	139,86 m ²	192,97 m ²	3.516 TL	937.493 TL	243.369 TL
B1	Z	B1-3	139,86 m ²	192,75 m ²	3.526 TL	940.160 TL	243.321 TL
B1	Z	B1-4	105,08 m ²	147,12 m ²	2.621 TL	698.907 TL	178.159 TL
B1	1	B1-5	131,67 m ²	185,16 m ²	3.000 TL	800.000 TL	211.141 TL
B1	1	B1-6	119,57 m ²	168,36 m ²	2.800 TL	746.667 TL	190.943 TL
B1	1	B1-7	119,57 m ²	168,36 m ²	2.810 TL	749.333 TL	190.943 TL

B1	1	B1-8	116,64 m ²	166,57 m ²	2.720 TL	725.333 TL	190.567 TL
B1	2	B1-9	98,33 m ²	138,99 m ²	2.300 TL	613.333 TL	154.208 TL
B1	2	B1-10	119,61 m ²	168,34 m ²	2.820 TL	752.000 TL	188.156 TL
B1	2	B1-11	119,61 m ²	168,34 m ²	2.830 TL	754.667 TL	190.938 TL
B1	2	B1-12	98,33 m ²	138,99 m ²	2.310 TL	616.000 TL	156.990 TL
B1	2	B1-13	92,67 m ²	129,76 m ²	2.090 TL	557.333 TL	143.936 TL
B1	3	B1-14	98,33 m ²	138,99 m ²	2.310 TL	616.000 TL	154.208 TL
B1	3	B1-15	119,61 m ²	168,34 m ²	2.840 TL	757.333 TL	188.156 TL
B1	3	B1-16	119,61 m ²	168,34 m ²	2.850 TL	760.000 TL	190.938 TL
B1	3	B1-17	98,33 m ²	138,99 m ²	2.320 TL	618.667 TL	156.990 TL
B1	3	B1-18	92,67 m ²	129,76 m ²	2.110 TL	562.667 TL	143.936 TL
B1	4	B1-19	98,33 m ²	138,99 m ²	2.330 TL	621.333 TL	156.990 TL
B1	4	B1-20	119,61 m ²	168,34 m ²	2.860 TL	762.667 TL	190.938 TL
B1	4	B1-21	119,61 m ²	168,34 m ²	2.870 TL	765.333 TL	193.719 TL
B1	4	B1-22	98,33 m ²	138,99 m ²	2.340 TL	624.000 TL	159.771 TL
B1	4	B1-23	92,67 m ²	129,76 m ²	2.130 TL	568.000 TL	146.718 TL
B1	5	B1-24	98,33 m ²	138,99 m ²	2.350 TL	626.667 TL	156.990 TL
B1	5	B1-25	119,61 m ²	168,34 m ²	2.880 TL	768.000 TL	190.938 TL
B1	5	B1-26	119,61 m ²	168,34 m ²	2.890 TL	770.667 TL	193.719 TL
B1	5	B1-27	98,33 m ²	138,99 m ²	2.360 TL	629.333 TL	159.771 TL
B1	5	B1-28	92,67 m ²	129,76 m ²	2.140 TL	570.667 TL	146.718 TL
B1	6	B1-29	98,33 m ²	138,99 m ²	2.360 TL	629.333 TL	156.990 TL
B1	6	B1-30	119,61 m ²	168,34 m ²	2.900 TL	773.333 TL	190.938 TL
B1	6	B1-31	119,61 m ²	168,34 m ²	2.910 TL	776.000 TL	193.719 TL
B1	6	B1-32	98,33 m ²	138,99 m ²	2.370 TL	632.000 TL	159.771 TL
B1	6	B1-33	92,67 m ²	129,76 m ²	2.160 TL	576.000 TL	146.718 TL
B1	7	B1-34	98,33 m ²	138,99 m ²	2.380 TL	634.667 TL	159.771 TL
B1	7	B1-35	119,61 m ²	168,34 m ²	2.920 TL	778.667 TL	193.719 TL
B1	7	B1-36	119,61 m ²	168,34 m ²	2.930 TL	781.333 TL	196.500 TL
B1	7	B1-37	98,33 m ²	138,99 m ²	2.390 TL	637.333 TL	159.771 TL
B1	7	B1-38	92,67 m ²	129,76 m ²	2.170 TL	578.667 TL	149.499 TL
B1	8	B1-39	98,33 m ²	138,99 m ²	2.400 TL	640.000 TL	159.771 TL
B1	8	B1-40	119,61 m ²	168,34 m ²	2.940 TL	784.000 TL	193.719 TL
B1	8	B1-41	119,61 m ²	168,34 m ²	2.950 TL	786.667 TL	196.500 TL
B1	8	B1-42	98,33 m ²	138,99 m ²	2.410 TL	642.667 TL	159.771 TL
B1	8	B1-43	92,67 m ²	129,76 m ²	2.190 TL	584.000 TL	149.499 TL
B1	9	B1-44	98,33 m ²	138,99 m ²	2.410 TL	642.667 TL	159.771 TL
B1	9	B1-45	119,61 m ²	168,34 m ²	2.960 TL	789.333 TL	193.719 TL
B1	9	B1-46	119,61 m ²	168,34 m ²	2.970 TL	792.000 TL	196.500 TL
B1	9	B1-47	98,33 m ²	138,99 m ²	2.420 TL	645.333 TL	159.771 TL
B1	9	B1-48	92,67 m ²	129,76 m ²	2.200 TL	586.667 TL	149.499 TL

B1	10	B1-49	98,33 m ²	138,99 m ²	2.430 TL	648.000 TL	162.552 TL
B1	10	B1-50	119,61 m ²	168,34 m ²	2.980 TL	794.667 TL	196.500 TL
B1	10	B1-51	119,61 m ²	168,34 m ²	2.990 TL	797.333 TL	199.282 TL
B1	10	B1-52	98,33 m ²	138,99 m ²	2.440 TL	650.667 TL	162.552 TL
B1	10	B1-53	92,67 m ²	129,76 m ²	2.220 TL	592.000 TL	152.280 TL
B1	11	B1-54	98,33 m ²	138,99 m ²	2.450 TL	653.333 TL	162.552 TL
B1	11	B1-55	119,61 m ²	168,34 m ²	3.000 TL	800.000 TL	196.500 TL
B1	11	B1-56	119,61 m ²	168,34 m ²	3.010 TL	802.667 TL	199.282 TL
B1	11	B1-57	98,33 m ²	138,99 m ²	2.460 TL	656.000 TL	162.552 TL
B1	11	B1-58	92,67 m ²	129,76 m ²	2.230 TL	594.667 TL	152.280 TL
B1	12	B1-59	98,33 m ²	138,99 m ²	2.460 TL	656.000 TL	162.552 TL
B1	12	B1-60	119,61 m ²	168,34 m ²	3.020 TL	805.333 TL	196.500 TL
B1	12	B1-61	119,61 m ²	168,34 m ²	3.030 TL	808.000 TL	199.282 TL
B1	12	B1-62	98,33 m ²	138,99 m ²	2.470 TL	658.667 TL	162.552 TL
B1	12	B1-63	92,67 m ²	129,76 m ²	2.250 TL	600.000 TL	152.280 TL
B1	13	B1-64	98,33 m ²	138,99 m ²	2.480 TL	661.333 TL	165.334 TL
B1	13	B1-65	119,61 m ²	168,34 m ²	3.040 TL	810.667 TL	199.282 TL
B1	13	B1-66	119,61 m ²	168,34 m ²	3.050 TL	813.333 TL	202.063 TL
B1	13	B1-67	98,33 m ²	138,99 m ²	2.490 TL	664.000 TL	165.334 TL
B1	13	B1-68	92,67 m ²	129,76 m ²	2.270 TL	605.333 TL	155.062 TL
B1	14	B1-69	98,33 m ²	138,99 m ²	2.500 TL	666.667 TL	165.334 TL
B1	14	B1-70	119,61 m ²	168,34 m ²	3.060 TL	816.000 TL	202.063 TL
B1	14	B1-71	119,61 m ²	168,34 m ²	3.070 TL	818.667 TL	202.063 TL
B1	14	B1-72	98,33 m ²	138,99 m ²	2.500 TL	666.667 TL	165.334 TL
B1	14	B1-73	92,67 m ²	129,76 m ²	2.280 TL	608.000 TL	155.062 TL
B1	15	B1-74	98,33 m ²	138,99 m ²	2.510 TL	669.333 TL	165.334 TL
B1	15	B1-75	119,61 m ²	168,34 m ²	3.080 TL	821.333 TL	202.063 TL
B1	15	B1-76	119,61 m ²	168,34 m ²	3.090 TL	824.000 TL	202.063 TL
B1	15	B1-77	98,33 m ²	138,99 m ²	2.520 TL	672.000 TL	165.334 TL
B1	16	B1-78	98,33 m ²	138,99 m ²	2.530 TL	674.667 TL	168.115 TL
B1	16	B1-79	119,61 m ²	168,34 m ²	3.100 TL	826.667 TL	202.063 TL
B1	16	B1-80	119,61 m ²	168,34 m ²	3.110 TL	829.333 TL	204.844 TL
B1	16	B1-81	98,33 m ²	138,99 m ²	2.540 TL	677.333 TL	168.115 TL
B1	16	B1-82	92,67 m ²	129,76 m ²	2.310 TL	616.000 TL	155.062 TL
B1	17	B1-83	98,33 m ²	138,99 m ²	2.550 TL	680.000 TL	168.115 TL
B1	17	B1-84	119,61 m ²	168,34 m ²	3.120 TL	832.000 TL	202.063 TL
B1	17	B1-85	119,61 m ²	168,34 m ²	3.130 TL	834.667 TL	204.844 TL
B1	17	B1-86	98,33 m ²	138,99 m ²	2.550 TL	680.000 TL	168.115 TL
B1	17	B1-87	92,67 m ²	129,76 m ²	2.330 TL	621.333 TL	155.062 TL
B1	18	B1-88	98,33 m ²	138,99 m ²	2.560 TL	682.667 TL	168.115 TL
B1	18	B1-89	119,61 m ²	168,34 m ²	3.140 TL	837.333 TL	202.063 TL

B1	18	B1-90	119,61 m ²	168,34 m ²	3.150 TL	840.000 TL	204.844 TL
B1	18	B1-91	98,33 m ²	138,99 m ²	2.570 TL	685.333 TL	168.115 TL
B1	18	B1-92	92,67 m ²	129,76 m ²	2.340 TL	624.000 TL	155.062 TL
B1	19	B1-93	98,33 m ²	138,99 m ²	2.580 TL	688.000 TL	168.115 TL
B1	19	B1-94	119,61 m ²	168,34 m ²	3.160 TL	842.667 TL	207.626 TL
B1	19	B1-95	119,61 m ²	168,34 m ²	3.170 TL	845.333 TL	207.626 TL
B1	19	B1-96	98,33 m ²	138,99 m ²	2.590 TL	690.667 TL	170.896 TL
B1	19	B1-97	92,67 m ²	129,76 m ²	2.360 TL	629.333 TL	157.843 TL
B1	20	B1-98	98,33 m ²	138,99 m ²	2.600 TL	693.333 TL	168.115 TL
B1	20	B1-99	119,61 m ²	168,34 m ²	3.180 TL	848.000 TL	207.626 TL
B1	20	B1-100	119,61 m ²	168,34 m ²	3.190 TL	850.667 TL	207.626 TL
B1	20	B1-101	98,33 m ²	138,99 m ²	2.600 TL	693.333 TL	170.896 TL
B1	20	B1-102	92,67 m ²	129,76 m ²	2.370 TL	632.000 TL	157.843 TL
B1	21	B1-103	98,33 m ²	138,99 m ²	2.610 TL	696.000 TL	168.115 TL
B1	21	B1-104	119,61 m ²	168,34 m ²	3.200 TL	853.333 TL	207.626 TL
B1	21	B1-105	119,61 m ²	168,34 m ²	3.210 TL	856.000 TL	207.626 TL
B1	21	B1-106	98,33 m ²	138,99 m ²	2.620 TL	698.667 TL	170.896 TL
B1	21	B1-107	92,67 m ²	129,76 m ²	2.390 TL	637.333 TL	157.843 TL
B1	22	B1-108	98,33 m ²	138,99 m ²	2.630 TL	701.333 TL	170.896 TL
B1	22	B1-109	119,61 m ²	168,34 m ²	3.220 TL	858.667 TL	210.407 TL
B1	22	B1-110	119,61 m ²	168,34 m ²	3.230 TL	861.333 TL	210.407 TL
B1	22	B1-111	98,33 m ²	138,99 m ²	2.640 TL	704.000 TL	173.678 TL
B1	22	B1-112	92,67 m ²	129,76 m ²	2.410 TL	642.667 TL	160.624 TL
B1	23	B1-113	98,33 m ²	138,99 m ²	2.650 TL	706.667 TL	170.896 TL
B1	23	B1-114	119,61 m ²	168,34 m ²	3.240 TL	864.000 TL	210.407 TL
B1	23	B1-115	119,61 m ²	168,34 m ²	3.250 TL	866.667 TL	210.407 TL
B1	23	B1-116	98,33 m ²	138,99 m ²	2.650 TL	706.667 TL	173.678 TL
B1	23	B1-117	92,67 m ²	129,76 m ²	2.420 TL	645.333 TL	160.624 TL
B1	24	B1-118	98,33 m ²	138,99 m ²	2.660 TL	709.333 TL	170.896 TL
B1	24	B1-119	119,61 m ²	168,34 m ²	3.260 TL	869.333 TL	210.407 TL
B1	24	B1-120	119,61 m ²	168,34 m ²	3.270 TL	872.000 TL	210.407 TL
B1	24	B1-121	98,33 m ²	138,99 m ²	2.670 TL	712.000 TL	173.678 TL
B1	24	B1-122	92,67 m ²	129,76 m ²	2.440 TL	650.667 TL	160.624 TL
B1	25	B1-123	98,33 m ²	138,99 m ²	2.680 TL	714.667 TL	173.678 TL
B1	25	B1-124	119,61 m ²	168,34 m ²	3.280 TL	874.667 TL	213.188 TL
B1	25	B1-125	119,61 m ²	168,34 m ²	3.290 TL	877.333 TL	213.188 TL
B1	25	B1-126	98,33 m ²	138,99 m ²	2.690 TL	717.333 TL	176.459 TL
B1	25	B1-127	92,67 m ²	129,76 m ²	2.450 TL	653.333 TL	163.406 TL
B1	26	B1-128	98,33 m ²	138,99 m ²	2.700 TL	720.000 TL	173.678 TL
B1	26	B1-129	119,61 m ²	168,34 m ²	3.310 TL	882.667 TL	213.188 TL
B1	26	B1-130	119,61 m ²	168,34 m ²	3.310 TL	882.667 TL	213.188 TL

B1	26	B1-131	98,33 m ²	138,99 m ²	2.700 TL	720.000 TL	176.459 TL
B1	26	B1-132	92,67 m ²	129,76 m ²	2.470 TL	658.667 TL	163.406 TL
B1	27	B1-133	98,33 m ²	138,99 m ²	2.710 TL	722.667 TL	173.678 TL
B1	27	B1-134	119,61 m ²	168,34 m ²	3.330 TL	888.000 TL	213.188 TL
B1	27	B1-135	119,61 m ²	168,34 m ²	3.330 TL	888.000 TL	213.188 TL
B1	27	B1-136	98,33 m ²	138,99 m ²	2.720 TL	725.333 TL	176.459 TL
B1	27	B1-137	92,67 m ²	129,76 m ²	2.480 TL	661.333 TL	163.406 TL
B1	28	B1-138	98,33 m ²	138,99 m ²	2.730 TL	728.000 TL	176.459 TL
B1	28	B1-139	119,61 m ²	168,34 m ²	3.350 TL	893.333 TL	215.970 TL
B1	28	B1-140	98,33 m ²	140,26 m ²	2.760 TL	736.000 TL	182.288 TL
B1	28	B1-141	92,67 m ²	129,76 m ²	2.500 TL	666.667 TL	163.406 TL
B1	29	B1-142	98,33 m ²	138,99 m ²	2.750 TL	733.333 TL	176.459 TL
B1	29	B1-143	119,61 m ²	168,34 m ²	3.370 TL	898.667 TL	215.970 TL
B1	29	B1-144	98,33 m ²	140,26 m ²	2.780 TL	741.333 TL	182.288 TL
B1	29	B1-145	92,67 m ²	129,76 m ²	2.510 TL	669.333 TL	163.406 TL
B1	30	B1-146	98,33 m ²	138,99 m ²	2.760 TL	736.000 TL	176.459 TL
B1	30	B1-147	119,61 m ²	168,34 m ²	3.390 TL	904.000 TL	215.970 TL
C1	Z	C1-1	138,62 m ²	182,22 m ²	3.255 TL	867.867 TL	235.558 TL
C1	Z	C1-2	138,62 m ²	183,06 m ²	3.275 TL	873.200 TL	238.516 TL
C1	1	C1-3	119,55 m ²	159,62 m ²	2.600 TL	693.333 TL	189.116 TL
C1	1	C1-4	119,55 m ²	160,48 m ²	2.620 TL	698.667 TL	189.294 TL
C1	1	C1-5	145,69 m ²	189,96 m ²	3.341 TL	890.987 TL	248.301 TL
C1	1	C1-6	157,92 m ²	206,92 m ²	3.601 TL	960.133 TL	268.535 TL
C1	2	C1-7	119,55 m ²	159,62 m ²	2.610 TL	696.000 TL	189.116 TL
C1	2	C1-8	119,55 m ²	159,62 m ²	2.620 TL	698.667 TL	189.116 TL
C1	2	C1-9	150,26 m ²	198,53 m ²	3.300 TL	880.000 TL	233.405 TL
C1	2	C1-10	150,26 m ²	198,53 m ²	3.290 TL	877.333 TL	230.624 TL
C1	3	C1-11	119,55 m ²	159,62 m ²	2.630 TL	701.333 TL	189.116 TL
C1	3	C1-12	119,55 m ²	159,62 m ²	2.640 TL	704.000 TL	189.116 TL
C1	3	C1-13	150,26 m ²	198,53 m ²	3.330 TL	888.000 TL	233.405 TL
C1	3	C1-14	150,26 m ²	198,53 m ²	3.320 TL	885.333 TL	230.624 TL
C1	4	C1-15	119,55 m ²	159,62 m ²	2.650 TL	706.667 TL	191.897 TL
C1	4	C1-16	119,55 m ²	159,62 m ²	2.660 TL	709.333 TL	191.897 TL
C1	4	C1-17	150,26 m ²	198,53 m ²	3.350 TL	893.333 TL	236.187 TL
C1	4	C1-18	150,26 m ²	198,53 m ²	3.340 TL	890.667 TL	236.187 TL
C1	5	C1-19	119,55 m ²	159,62 m ²	2.670 TL	712.000 TL	191.897 TL
C1	5	C1-20	119,55 m ²	159,62 m ²	2.680 TL	714.667 TL	191.897 TL
C1	5	C1-21	150,26 m ²	198,53 m ²	3.370 TL	898.667 TL	236.187 TL
C1	5	C1-22	150,26 m ²	198,53 m ²	3.360 TL	896.000 TL	236.187 TL
C1	6	C1-23	119,55 m ²	159,62 m ²	2.690 TL	717.333 TL	191.897 TL
C1	6	C1-24	119,55 m ²	159,62 m ²	2.700 TL	720.000 TL	191.897 TL

C1	6	C1-25	150,26 m ²	198,53 m ²	3.400 TL	906.667 TL	236.187 TL
C1	6	C1-26	150,26 m ²	198,53 m ²	3.390 TL	904.000 TL	236.187 TL
C1	7	C1-27	119,55 m ²	159,62 m ²	2.710 TL	722.667 TL	194.678 TL
C1	7	C1-28	119,55 m ²	159,62 m ²	2.720 TL	725.333 TL	194.678 TL
C1	7	C1-29	150,26 m ²	198,53 m ²	3.420 TL	912.000 TL	241.749 TL
C1	7	C1-30	150,26 m ²	198,53 m ²	3.410 TL	909.333 TL	238.968 TL
C1	8	C1-31	119,55 m ²	159,62 m ²	2.730 TL	728.000 TL	194.678 TL
C1	8	C1-32	119,55 m ²	159,62 m ²	2.740 TL	730.667 TL	194.678 TL
C1	8	C1-33	150,26 m ²	198,53 m ²	3.450 TL	920.000 TL	241.749 TL
C1	8	C1-34	150,26 m ²	198,53 m ²	3.430 TL	914.667 TL	238.968 TL
C1	9	C1-35	119,55 m ²	159,62 m ²	2.750 TL	733.333 TL	194.678 TL
C1	9	C1-36	119,55 m ²	159,62 m ²	2.760 TL	736.000 TL	194.678 TL
C1	9	C1-37	150,26 m ²	198,53 m ²	3.470 TL	925.333 TL	241.749 TL
C1	9	C1-38	150,26 m ²	198,53 m ²	3.460 TL	922.667 TL	238.968 TL
C1	10	C1-39	119,55 m ²	159,62 m ²	2.770 TL	738.667 TL	197.460 TL
C1	10	C1-40	119,55 m ²	159,62 m ²	2.780 TL	741.333 TL	197.460 TL
C1	10	C1-41	150,26 m ²	198,53 m ²	3.490 TL	930.667 TL	244.531 TL
C1	10	C1-42	150,26 m ²	198,53 m ²	3.480 TL	928.000 TL	241.749 TL
C1	11	C1-43	119,55 m ²	159,62 m ²	2.790 TL	744.000 TL	197.460 TL
C1	11	C1-44	119,55 m ²	159,62 m ²	2.800 TL	746.667 TL	197.460 TL
C1	11	C1-45	150,26 m ²	198,53 m ²	3.520 TL	938.667 TL	244.531 TL
C1	11	C1-46	150,26 m ²	198,53 m ²	3.510 TL	936.000 TL	241.749 TL
C1	12	C1-47	119,55 m ²	159,62 m ²	2.810 TL	749.333 TL	197.460 TL
C1	12	C1-48	119,55 m ²	159,62 m ²	2.810 TL	749.333 TL	197.460 TL
C1	12	C1-49	150,26 m ²	198,53 m ²	3.540 TL	944.000 TL	244.531 TL
C1	12	C1-50	150,26 m ²	198,53 m ²	3.530 TL	941.333 TL	241.749 TL
C1	13	C1-51	119,55 m ²	159,62 m ²	2.820 TL	752.000 TL	200.241 TL
C1	13	C1-52	119,55 m ²	159,62 m ²	2.830 TL	754.667 TL	200.241 TL
C1	13	C1-53	150,26 m ²	198,53 m ²	3.560 TL	949.333 TL	247.312 TL
C1	13	C1-54	150,26 m ²	198,53 m ²	3.550 TL	946.667 TL	247.312 TL
C1	14	C1-55	119,55 m ²	159,62 m ²	2.840 TL	757.333 TL	200.241 TL
C1	14	C1-56	119,55 m ²	159,62 m ²	2.850 TL	760.000 TL	200.241 TL
C1	14	C1-57	150,26 m ²	198,53 m ²	3.590 TL	957.333 TL	247.312 TL
C1	14	C1-58	150,26 m ²	198,53 m ²	3.580 TL	954.667 TL	247.312 TL
C1	15	C1-59	119,55 m ²	159,62 m ²	2.860 TL	762.667 TL	200.241 TL
C1	15	C1-60	119,55 m ²	159,62 m ²	2.870 TL	765.333 TL	200.241 TL
C1	15	C1-61	150,26 m ²	198,53 m ²	3.610 TL	962.667 TL	247.312 TL
C1	15	C1-62	150,26 m ²	198,53 m ²	3.600 TL	960.000 TL	244.531 TL
C2	12	C2-46	150,26 m ²	199,58 m ²	3.540 TL	944.000 TL	241.969 TL
C2	12	C2-48	119,55 m ²	160,47 m ²	2.820 TL	752.000 TL	197.636 TL
C2	13	C2-49	150,26 m ²	199,58 m ²	3.580 TL	954.667 TL	247.532 TL

C2	13	C2-50	150,26 m ²	199,58 m ²	3.570 TL	952.000 TL	247.532 TL
C2	13	C2-51	119,55 m ²	160,47 m ²	2.830 TL	754.667 TL	200.418 TL
C2	13	C2-52	119,55 m ²	160,47 m ²	2.840 TL	757.333 TL	200.418 TL
C2	14	C2-53	150,26 m ²	199,58 m ²	3.600 TL	960.000 TL	247.532 TL
C2	14	C2-54	150,26 m ²	199,58 m ²	3.590 TL	957.333 TL	247.532 TL
C2	14	C2-55	119,55 m ²	160,47 m ²	2.850 TL	760.000 TL	200.418 TL
C2	14	C2-56	119,55 m ²	160,47 m ²	2.860 TL	762.667 TL	200.418 TL
C2	15	C2-57	150,26 m ²	199,58 m ²	3.620 TL	965.333 TL	247.532 TL
C2	15	C2-58	150,26 m ²	199,58 m ²	3.610 TL	962.667 TL	247.532 TL
C2	15	C2-59	119,55 m ²	160,47 m ²	2.870 TL	765.333 TL	200.418 TL
C2	15	C2-60	119,55 m ²	160,47 m ²	2.880 TL	768.000 TL	200.418 TL
E2	Z	E2-1	115,13 m ²	160,66 m ²	2.769 TL	738.373 TL	189.332 TL
E2	Z	E2-2	129,47 m ²	183,28 m ²	3.242 TL	864.533 TL	224.655 TL
E2	Z	E2-3	130,14 m ²	183,20 m ²	3.259 TL	868.987 TL	224.637 TL
E2	Z	E2-4	114,71 m ²	161,99 m ²	2.797 TL	745.867 TL	200.736 TL
E2	1	E2-5	120,67 m ²	171,71 m ²	2.770 TL	738.667 TL	191.642 TL
E2	1	E2-6	120,67 m ²	172,31 m ²	2.870 TL	765.333 TL	194.549 TL
E2	1	E2-7	121,12 m ²	171,98 m ²	2.870 TL	765.333 TL	194.479 TL
E2	1	E2-8	121,12 m ²	171,39 m ²	2.800 TL	746.667 TL	191.575 TL
E2	2	E2-9	120,91 m ²	172,31 m ²	2.800 TL	746.667 TL	191.768 TL
E2	2	E2-10	120,91 m ²	172,31 m ²	2.890 TL	770.667 TL	194.549 TL
E2	2	E2-11	121,18 m ²	171,98 m ²	2.890 TL	770.667 TL	194.479 TL
E2	2	E2-12	121,18 m ²	171,98 m ²	2.830 TL	754.667 TL	194.479 TL
E2	3	E2-13	120,91 m ²	172,31 m ²	2.820 TL	752.000 TL	191.768 TL
E2	3	E2-14	120,91 m ²	172,31 m ²	2.910 TL	776.000 TL	194.549 TL
E2	3	E2-15	121,18 m ²	171,98 m ²	2.910 TL	776.000 TL	194.479 TL
E2	3	E2-16	121,18 m ²	171,98 m ²	2.850 TL	760.000 TL	194.479 TL
E2	4	E2-17	120,91 m ²	172,31 m ²	2.840 TL	757.333 TL	194.549 TL
E2	4	E2-18	120,91 m ²	172,31 m ²	2.930 TL	781.333 TL	197.330 TL
E2	4	E2-19	121,18 m ²	171,98 m ²	2.930 TL	781.333 TL	197.260 TL
E2	4	E2-20	121,18 m ²	171,98 m ²	2.870 TL	765.333 TL	197.260 TL
E2	5	E2-21	120,91 m ²	172,31 m ²	2.860 TL	762.667 TL	194.549 TL
E2	5	E2-22	120,91 m ²	172,31 m ²	2.950 TL	786.667 TL	197.330 TL
E2	5	E2-23	121,18 m ²	171,98 m ²	2.950 TL	786.667 TL	197.260 TL
E2	5	E2-24	121,18 m ²	171,98 m ²	2.890 TL	770.667 TL	197.260 TL
E2	6	E2-25	120,91 m ²	172,31 m ²	2.880 TL	768.000 TL	194.549 TL
E2	6	E2-26	120,91 m ²	172,31 m ²	2.970 TL	792.000 TL	197.330 TL
E2	6	E2-27	121,18 m ²	171,98 m ²	2.970 TL	792.000 TL	197.260 TL
E2	6	E2-28	121,18 m ²	171,98 m ²	2.910 TL	776.000 TL	197.260 TL
E2	7	E2-29	120,91 m ²	172,31 m ²	2.900 TL	773.333 TL	197.330 TL
E2	7	E2-30	120,91 m ²	172,31 m ²	2.990 TL	797.333 TL	200.112 TL

E2	7	E2-31	121,18 m ²	171,98 m ²	2.990 TL	797.333 TL	200.042 TL
E2	7	E2-32	121,18 m ²	171,98 m ²	2.930 TL	781.333 TL	200.042 TL
E2	8	E2-33	120,91 m ²	172,31 m ²	2.920 TL	778.667 TL	197.330 TL
E2	8	E2-34	120,91 m ²	172,31 m ²	3.010 TL	802.667 TL	200.112 TL
E2	8	E2-35	121,18 m ²	171,98 m ²	3.020 TL	805.333 TL	200.042 TL
E2	8	E2-36	121,18 m ²	171,98 m ²	2.950 TL	786.667 TL	200.042 TL
E2	9	E2-37	120,91 m ²	172,31 m ²	2.940 TL	784.000 TL	197.330 TL
E2	9	E2-38	120,91 m ²	172,31 m ²	3.030 TL	808.000 TL	200.112 TL
E2	9	E2-39	121,18 m ²	171,98 m ²	3.040 TL	810.667 TL	200.042 TL
E2	9	E2-40	121,18 m ²	171,98 m ²	2.970 TL	792.000 TL	200.042 TL
E2	10	E2-41	120,91 m ²	172,31 m ²	2.960 TL	789.333 TL	200.112 TL
E2	10	E2-42	120,91 m ²	172,31 m ²	3.050 TL	813.333 TL	202.893 TL
E2	10	E2-43	121,18 m ²	171,98 m ²	3.060 TL	816.000 TL	202.823 TL
E2	10	E2-44	121,18 m ²	171,98 m ²	2.990 TL	797.333 TL	202.823 TL
E2	11	E2-45	120,91 m ²	172,31 m ²	2.980 TL	794.667 TL	200.112 TL
E2	11	E2-46	120,91 m ²	172,31 m ²	3.070 TL	818.667 TL	202.893 TL
E2	11	E2-47	121,18 m ²	171,98 m ²	3.080 TL	821.333 TL	202.823 TL
E2	12	E2-48	120,91 m ²	172,31 m ²	3.000 TL	800.000 TL	200.112 TL
E2	12	E2-49	120,91 m ²	172,31 m ²	3.090 TL	824.000 TL	202.893 TL
E2	12	E2-50	121,18 m ²	171,98 m ²	3.100 TL	826.667 TL	202.823 TL
E2	12	E2-51	121,18 m ²	171,98 m ²	3.040 TL	810.667 TL	202.823 TL
E2	13	E2-52	120,91 m ²	172,31 m ²	3.020 TL	805.333 TL	202.893 TL
E2	13	E2-53	120,91 m ²	172,31 m ²	3.120 TL	832.000 TL	205.674 TL
E2	13	E2-54	121,18 m ²	171,98 m ²	3.120 TL	832.000 TL	205.604 TL
E2	13	E2-55	121,18 m ²	171,98 m ²	3.060 TL	816.000 TL	205.604 TL
E2	14	E2-56	120,91 m ²	172,31 m ²	3.050 TL	813.333 TL	202.893 TL
E2	14	E2-57	120,91 m ²	172,31 m ²	3.140 TL	837.333 TL	205.674 TL
E2	14	E2-58	121,18 m ²	171,98 m ²	3.140 TL	837.333 TL	205.604 TL
E2	14	E2-59	121,18 m ²	171,98 m ²	3.080 TL	821.333 TL	205.604 TL
E2	15	E2-60	120,91 m ²	172,31 m ²	3.070 TL	818.667 TL	202.893 TL
E2	15	E2-61	120,91 m ²	172,31 m ²	3.160 TL	842.667 TL	205.674 TL
E2	15	E2-62	121,18 m ²	171,98 m ²	3.160 TL	842.667 TL	205.604 TL
E2	15	E2-63	121,18 m ²	171,98 m ²	3.100 TL	826.667 TL	205.604 TL
E2	16	E2-64	120,91 m ²	172,31 m ²	3.090 TL	824.000 TL	205.674 TL
E2	16	E2-65	120,91 m ²	172,31 m ²	3.180 TL	848.000 TL	208.456 TL
E2	16	E2-66	121,18 m ²	171,98 m ²	3.180 TL	848.000 TL	208.386 TL
E2	16	E2-67	121,18 m ²	171,98 m ²	3.120 TL	832.000 TL	208.386 TL
E2	17	E2-68	120,91 m ²	172,31 m ²	3.110 TL	829.333 TL	205.674 TL
E2	17	E2-69	120,91 m ²	172,31 m ²	3.200 TL	853.333 TL	208.456 TL
E2	17	E2-70	121,18 m ²	171,98 m ²	3.200 TL	853.333 TL	208.386 TL
E2	17	E2-71	121,18 m ²	171,98 m ²	3.140 TL	837.333 TL	208.386 TL

E2	18	E2-72	120,91 m ²	172,31 m ²	3.130 TL	834.667 TL	205.674 TL
E2	18	E2-73	120,91 m ²	172,31 m ²	3.220 TL	858.667 TL	208.456 TL
E2	18	E2-74	121,18 m ²	171,98 m ²	3.220 TL	858.667 TL	208.386 TL
E2	18	E2-75	121,18 m ²	171,98 m ²	3.160 TL	842.667 TL	208.386 TL
E2	19	E2-76	120,91 m ²	172,31 m ²	3.150 TL	840.000 TL	211.237 TL
E2	19	E2-77	120,91 m ²	172,31 m ²	3.240 TL	864.000 TL	211.237 TL
E2	19	E2-78	121,18 m ²	171,98 m ²	3.240 TL	864.000 TL	211.167 TL
E2	19	E2-79	121,18 m ²	171,98 m ²	3.180 TL	848.000 TL	211.167 TL
E2	20	E2-80	120,91 m ²	172,31 m ²	3.170 TL	845.333 TL	211.237 TL
E2	20	E2-81	120,91 m ²	172,31 m ²	3.260 TL	869.333 TL	211.237 TL
E2	20	E2-82	121,18 m ²	171,98 m ²	3.260 TL	869.333 TL	211.167 TL
E2	20	E2-83	121,18 m ²	171,98 m ²	3.200 TL	853.333 TL	211.167 TL
E2	21	E2-84	120,91 m ²	172,31 m ²	3.190 TL	850.667 TL	211.237 TL
E2	21	E2-85	120,91 m ²	172,31 m ²	3.280 TL	874.667 TL	211.237 TL
E2	21	E2-86	121,18 m ²	171,98 m ²	3.280 TL	874.667 TL	211.167 TL
E2	21	E2-87	121,18 m ²	171,98 m ²	3.220 TL	858.667 TL	211.167 TL
E2	22	E2-88	120,91 m ²	172,31 m ²	3.210 TL	856.000 TL	214.018 TL
E2	22	E2-89	120,91 m ²	172,31 m ²	3.300 TL	880.000 TL	214.018 TL
E2	22	E2-90	121,18 m ²	173,28 m ²	3.260 TL	869.333 TL	217.003 TL
E2	23	E2-91	120,91 m ²	172,31 m ²	3.230 TL	861.333 TL	214.018 TL
E2	23	E2-92	120,91 m ²	172,31 m ²	3.320 TL	885.333 TL	214.018 TL
E2	23	E2-93	121,18 m ²	173,28 m ²	3.280 TL	874.667 TL	217.003 TL
E2	24	E2-94	120,91 m ²	172,31 m ²	3.250 TL	866.667 TL	214.018 TL
E2	24	E2-95	120,91 m ²	172,31 m ²	3.340 TL	890.667 TL	214.018 TL
TOPLAM			60.588,58 m²	86.111,42 m²	1.562.152 TL	416.573.867 TL	104.293.755 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olarak konut olarak inşasının tamamlanması ve kullanılması olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;

Değerleme Konusu 674 Adet Taşınmazın Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	103.942.498,68
Değerleme Konusu 674 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Bugünkü Toplam Değeri (-TL)	410.527.600,00

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımına Yöntemine göre;

Değerleme Konusu 674 Adet Taşınmazın Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	104.293.755,04
Değerleme Konusu 674 Adet Taşınmazın Tamamlanması Halindeki Bugünkü Toplam Değeri (-TL)	416.573.866,67

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne 674 adet bağımsız bölümün münferit değerleri EK te ve rapor içerisinde Değerleme Yöntemleri Sonuç bölümünde belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması
6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

Taşınmazların inşaatı devam etmekte olup, yasal izin süreçleri devam etmektedir. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak kira analizi yapılmıştır. Değerlemesi yapılan 674 adet bağımsız bölümün bulunduğu Portofino Projesinde ortalama kira birim m² değeri 21.-TL/m²/ay olarak öngörülmüştür. Taşınmazların münferit kira değerleri EK teki tabloda 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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'in Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "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. Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan takyidatların ise Ankara Büyükşehir Belediyesi' nin hissesinin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların ve hissesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu projenin yapı ruhsatları alınmış ve inşaaata başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaatlara başlanmış bulunmaktadır. Bu çerçevede değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin "PROJE olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin hisselerinin tamamının tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere yapı ruhsatı alınmış inşaaata başlanmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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; İş bu raporun "1.1-Değerleme Hizmetinin Amacı" başlığında detaylı olarak açıklanan hususlar kapsamında rapor içerisinde bilgileri bulunan Portofino Projesi' nde yer alan Değerleme Konusu 674 Adet mesken nitelikli bağımsız bölümün toplam değerinin %50 'sinin

02.11.2017 tarihli değeri için ;

Çankaya İlçesi 29634 Ada 6 Parselde Yer Alan Portofino Projesi'ndeki; Değerleme Konusu 674 Adet Taşınmazın Toplam Değerinin % 50 'sinin Mevcut Durum Toplam Değeri			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 1)
51.971.249	13.626.085	11.721.340	52.490.962
Çankaya İlçesi 29634 Ada 6 Parselde Yer Alan Portofino Projesi'ndeki; Değerleme Konusu 674 Adet Taşınmazın Toplam Değerinin % 50 'sinin Tamamlanması Halindeki Bugünkü Toplam Değeri			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 1)
205.263.800	53.817.100	46.294.188	207.316.438

kıymet takdir edilmiştir.

1 USD = 3,8141 .-TL 02.11.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 4,4339 .-TL 02.11.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* 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.