



smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.

KIZILCAşAR İMAR MAHALLESİ, YAVUZ SULTAN SELİM BULVARI, NO:7
06830 GÖLBAşI/ANKARA

27.12.2018
SM-18-AKFEN-003

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : info@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Cad. No: 201 Levent Loft C blok Kat:8 Daire:151 Levent/İstanbul Tel : (212) 371 87 00
Sözleşme Tarihi / Sayısı	07.12.2018
Talep Tarihi / Sayısı	07.12.2018 / 003
Değerleme Başlangıç Tarihi	14.12.2018
Değerleme Bitiş Tarihi	21.12.2018
Rapor Tarihi	27.12.2018
Rapor Numarası	SM-18-AKFEN-003
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi, 120573 Ada 1 Parselde Yer Alan Buvar Loft Projesindeki 533 Adet Bağımsız Bölüm
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kızılcaşar Mahallesi, Yavuz Sultan Selim Bulvarı, Bulvar Loft, No:7 06830 Gölbaşı/Ankara
Raporu Hazırlayan Uzman	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ceyhun ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401394)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEMEYİ TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	24
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	24
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	25
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	25
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	25
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	31
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	34
4.5. SWOT ANALİZİ	36
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	37
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	37
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	39
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	39
5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER	39
5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	39
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	40
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	40
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	43
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	43
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	43
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	64

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	64
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	65
6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ	65
6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ	83
6.10. TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ	98
7. DEĞERLENDİRME	99
8. DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZLARIN TOPLU SATIŞA KONU OLMASI DURUMUNDA GÜNCEL PAZAR DEĞERİ	100
9. SONUÇ	102

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; AKFEN GYO A.Ş.'nin talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m² büyüklüğündeki 120573 ada 1 parselde bulunan ve İller Bankası AŞ ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret AŞ'ye "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşii"* kapsamında ihale edilen ve yapımı devam eden Bulvar Loft Projesindeki ("Proje") 533 (beşyüzotuzüç) adet bağımsız bölümün pazar değerinin ve toplu satış yapılması durumunda uygulanabilecek iskonto oranı ile iskontolu toplam değer tespitini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

* İller Bankası A.Ş. ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m² Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşii'ne ilişkin Sözleşme 10.11.2017 tarihinde Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'na (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devredilmiştir.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında

kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

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

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Maltepe VD - 7720681407

2.2 DEĞERLEMEYİ TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 201 Levent Loft C blok Kat:8 Daire:151 Levent/İstanbul

Tel: 0 212 371 87 00 - Faks: (212) 279 62 62

E-Posta : info@akfengyo.com.tr

Web : www.akfengyo.com.tr

Zincirlikuyu V.D.- 0340051780

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 533 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Mevcut inşaat seviyesine göre pazar değerinin,
- Tamamlanması durumundaki pazar değerinin,
- Değerlemeye konu 533 (beşyüzotuzüç) adet “konut” nitelikli bağımsız bölümün toplu satışa konu edilmesi durumundaki bilgi amaçlı değerinin,
- Değerleme raporunun sonuç bölümünde GYO portföyünde bulunan 518 adet “konut” nitelikli taşınmaz ile daha önce satış sözleşmesi yapılan ancak ödemeleri yapılmadığı için sözleşmesi fesih edilecek olan 15 adet “konut” nitelikli taşınmazın mevcut inşaat seviyesine göre ve tamamlanmış haline göre değerleri ile toplu satışa konu olması durumundaki iskontolu satış değerlerinin belirlenmesi ve ayrı ayrı belirtilmesi

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kararında yer alan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslar arası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu bilgileri aşağıda verilmiş olup, bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifakı bilgilerine rapor ekinde yer verilmiştir.

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	ANKARA
İlçesi	GÖLBAŞI
Mahallesi	KIZILCAŞAR - İMAR
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	120573
Parsel No.	1
Yüzölçümü (m ²)	36.947,00
Ana Taşınmazın Niteliği	ARSA
Blok No.	*Tabloda Verilmiştir.
Kat No.	*Tabloda Verilmiştir.
Bağımsız Bölüm No.	*Tabloda Verilmiştir.
Bağımsız Bölümün Niteliği	*Tabloda Verilmiştir.
Arsa Payı	*Tabloda Verilmiştir.
Cilt No.	*Tabloda Verilmiştir.
Sayfa No.	*Tabloda Verilmiştir.
Tarih / Yevmiye No.	*Tabloda Verilmiştir.
Sahibi	*Tabloda Verilmiştir.

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
A1	1	1	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	1	2	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	1	3	Konut	Ek3 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	1	4	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	1	6	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	1	7	Konut	Ek7 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	2	11	Konut	Ek11 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	2	13	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	2	14	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	2	15	Konut	Ek15 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	3	17	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	3	19	Konut	Ek19 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	3	20	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	3	21	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	3	23	Konut	Ek23 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	4	27	Konut	Ek27 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	4	30	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	4	31	Konut	Ek31 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	5	35	Konut	Ek35 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	5	37	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	5	39	Konut	Ek39 (depo)	50 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	6	43	Konut	Ek43 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	6	46	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	6	47	Konut	Ek47 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	7	51	Konut	Ek51 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	7	55	Konut	Ek55 (depo)	50 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	7	56	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	8	59	Konut	Ek59 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	8	62	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	8	63	Konut	Ek63 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	9	66	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	9	67	Konut	Ek67 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	9	68	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	9	70	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	9	71	Konut	Ek71 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	9	72	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	10	75	Konut	Ek75 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	10	78	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
A1	10	79	Konut	Ek79 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	10	80	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	11	82	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	11	83	Konut	Ek83 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	11	86	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	11	87	Konut	Ek87 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	12	90	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	12	92	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	12	94	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	12	95	Konut	Ek95 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	13	98	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	13	99	Konut	Ek99 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	13	102	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	13	103	Konut	Ek103 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	13	104	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	14	106	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	14	107	Konut	Ek107 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	14	108	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	14	109	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	14	110	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	14	111	Konut	Ek111 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	15	114	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	15	115	Konut	Ek115 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	15	116	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	15	118	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	15	119	Konut	Ek119 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	16	122	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	16	123	Konut	Ek123 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	16	124	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	16	125	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	16	126	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	16	127	Konut	Ek127 (depo)	50 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	17	130	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	17	131	Konut	Ek131 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	17	132	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	17	134	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	17	135	Konut	Ek135 (depo)	50 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	17	136	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	18	138	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
A1	18	139	Konut	Ek139 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	18	140	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	18	141	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	18	142	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	18	143	Konut	Ek143 (depo)	55 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	18	144	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	19	146	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	19	147	Konut	Ek147 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	19	148	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	19	149	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	19	150	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	19	151	Konut	Ek151 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	19	152	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	20	154	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	20	155	Konut	Ek155 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	20	156	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	20	157	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	20	158	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	20	159	Konut	Ek159 (depo)	50 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	20	160	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	21	162	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	21	163	Konut	Ek163 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	21	164	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	21	165	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	21	166	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	21	167	Konut	Ek167 (depo)	50 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A1	21	168	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
A2	1	1	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	1	3	Konut	Ek3 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	1	4	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	1	5	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	1	6	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	1	7	Konut	Ek7 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	1	8	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	2	9	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	2	10	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
A2	2	11	Konut	Ek11 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	2	13	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	2	14	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	2	15	Konut	Ek15 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	2	16	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	3	19	Konut	Ek19 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	3	21	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	3	22	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	3	23	Konut	Ek23 (depo)	50 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	3	24	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	4	31	Konut	Ek31 (depo)	50 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	5	35	Konut	Ek35 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	5	36	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	5	37	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	5	38	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	5	39	Konut	Ek39 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	6	42	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	6	45	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	6	46	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	6	47	Konut	Ek47 (depo)	50 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	7	53	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	7	54	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	7	55	Konut	Ek55 (depo)	50 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	8	58	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	8	61	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	8	62	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	8	63	Konut	Ek63 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	9	66	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	9	68	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	9	69	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	9	70	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	9	71	Konut	Ek71 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	9	72	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	10	75	Konut	Ek75 (depo)	55 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	10	77	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	10	78	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	10	79	Konut	Ek79 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	11	83	Konut	Ek83 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	11	84	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
A2	11	86	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	12	90	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	12	91	Konut	Ek91 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	12	92	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	12	94	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	12	95	Konut	Ek95 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	13	97	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	13	98	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	13	101	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	13	103	Konut	Ek103 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	13	104	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	14	106	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	14	107	Konut	Ek107 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	14	108	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	14	110	Konut		31 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	14	111	Konut	Ek111 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	14	112	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	15	114	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	15	115	Konut	Ek115 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	15	116	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	15	118	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	15	119	Konut	Ek119 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	15	120	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	16	122	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	16	126	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	16	127	Konut	Ek127 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	16	128	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	17	130	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	17	131	Konut	Ek131 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	17	132	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	17	133	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	17	134	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	17	135	Konut	Ek135 (depo)	51 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	17	136	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	18	138	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	18	139	Konut	Ek139 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	18	140	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	18	141	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	18	142	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
A2	18	143	Konut	Ek143 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	19	146	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	19	147	Konut	Ek147 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	19	150	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	19	151	Konut	Ek151 (depo)	52 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	19	152	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	20	155	Konut	Ek155 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	20	158	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	20	159	Konut	Ek159 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	20	160	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	21	163	Konut	Ek163 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	21	166	Konut		32 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	21	167	Konut	Ek167 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
A2	21	168	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
B	Zemin	1	Konut		49 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	Zemin	2	Konut	Ek2 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	Zemin	3	Konut	Ek3 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	Zemin	4	Konut		42 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	1	5	Konut	Ek5 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	1	6	Konut	Ek6 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	1	7	Konut	Ek7 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	2	9	Konut	Ek9 (depo)	60 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	2	10	Konut	Ek10 (depo)	70 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	2	11	Konut	Ek11 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	2	12	Konut	Ek12 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	3	14	Konut	Ek14 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	3	15	Konut	Ek15 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	4	18	Konut	Ek18 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	4	19	Konut	Ek19 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	4	20	Konut	Ek20 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	5	22	Konut	Ek22 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	5	23	Konut	Ek23 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	5	24	Konut	Ek24 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	6	26	Konut	Ek26 (depo)	70 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	6	27	Konut	Ek27 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	6	28	Konut	Ek28 (depo)	70 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
B	7	32	Konut	Ek32 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	8	35	Konut	Ek35 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	9	39	Konut	Ek39 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	9	40	Konut	Ek40 (depo)	70 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	10	43	Konut	Ek43 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	10	44	Konut	Ek44 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	11	45	Konut	Ek45 (depo)	60 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	11	47	Konut	Ek47 (depo)	60 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	11	48	Konut	Ek48 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	12	49	Konut	Ek49 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	12	52	Konut	Ek52 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	13	53	Konut	Ek53 (depo)	64 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	13	55	Konut	Ek55 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	13	56	Konut	Ek56 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	14	57	Konut	Ek57 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	14	59	Konut	Ek59 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	14	60	Konut	Ek60 (depo)	70 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	15	63	Konut	Ek63 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	15	64	Konut	Ek64 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	16	65	Konut	Ek65 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	16	67	Konut	Ek67 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	16	68	Konut	Ek68 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	17	69	Konut	Ek69 (depo)	64 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	17	71	Konut	Ek71 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	17	72	Konut	Ek72 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	18	75	Konut	Ek75 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	18	76	Konut	Ek76 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	19	77	Konut	Ek77 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	19	80	Konut	Ek80 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	20	83	Konut	Ek83 (depo)	60 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	20	84	Konut	Ek84 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	21	85	Konut	Ek85 (depo)	60 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	21	87	Konut	Ek87 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	21	88	Konut	Ek88 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	22	89	Konut	Ek89 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	22	90	Konut	Ek90 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	22	91	Konut	Ek91 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
B	22	92	Konut	Ek92 (depo)	70 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
C	Zemin	1	Konut		38 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	Zemin	3	Konut	Ek3 (depo)	58 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	Zemin	6	Konut		38 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	1	7	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	1	9	Konut	Ek9 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	1	12	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	2	15	Konut	Ek15 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	2	18	Konut	Ek18 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	3	21	Konut	Ek21 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	4	27	Konut	Ek27 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	4	30	Konut		63 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	5	31	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	5	33	Konut	Ek33 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	6	39	Konut	Ek39 (depo)	63 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	6	42	Konut		64 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	7	45	Konut	Ek45 (depo)	64 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	8	49	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	8	51	Konut	Ek51 (depo)	63 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	9	55	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	9	57	Konut		63 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	9	60	Konut		63 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	10	61	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	10	63	Konut	Ek66 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	10	66	Konut	Ek63 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	11	67	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	11	69	Konut	Ek69 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	11	72	Konut	Ek72 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	12	75	Konut	Ek75 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	12	78	Konut		61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	13	79	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	13	81	Konut		62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	14	85	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	14	87	Konut		62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	14	90	Konut	Ek90 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	15	93	Konut	Ek93 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	15	94	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	15	96	Konut	Ek96 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	16	97	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	16	99	Konut	Ek99 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	17	103	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
C	17	105	Konut	Ek105(depo)	63 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	17	108	Konut	Ek108(depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	18	109	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	18	110	Konut		21 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	18	111	Konut	Ek111(depo)	63 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	18	114	Konut	Ek114(depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	19	115	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	19	117	Konut	Ek117 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	19	118	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	19	120	Konut	Ek120 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	20	121	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	20	123	Konut	Ek123 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	20	124	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	20	126	Konut	Ek126 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	21	127	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	21	129	Konut	Ek129 (depo)	63 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	21	130	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	21	132	Konut	Ek132 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	22	133	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	22	135	Konut	Ek135 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	22	136	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	22	138	Konut	Ek138 (depo)	61 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	23	139	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	23	141	Konut	Ek141 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	23	142	Konut		41 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
C	23	144	Konut	Ek144 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
D	Zemin	1	Konut	Ek1 (depo)	63 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	Zemin	2	Konut		49 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	Zemin	3	Konut		25 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	1	6	Konut	Ek6 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	1	7	Konut		49 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	1	9	Konut	Ek9 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	1	10	Konut	Ek10 (depo)	55 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	2	11	Konut	Ek11 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	2	12	Konut		49 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	2	15	Konut	Ek15 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
D	2	16	Konut		25 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	3	17	Konut		63 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	3	18	Konut		49 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	4	23	Konut	Ek23 (depo)	60 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	4	24	Konut		49 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	4	26	Konut	Ek26 (depo)	55 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	4	27	Konut	Ek27 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	5	29	Konut	Ek29 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	5	30	Konut		49 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	5	32	Konut	Ek32 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	5	33	Konut	Ek33 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	6	35	Konut	Ek35 (depo)	62 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	6	36	Konut		49 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	6	39	Konut	Ek39 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	7	41	Konut	Ek41 (depo)	110 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	7	44	Konut	Ek44 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	9	51	Konut	Ek51 (depo)	111 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	9	53	Konut	Ek53 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	9	54	Konut	Ek54 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	10	56	Konut	Ek56 (depo)	111 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	10	58	Konut	Ek58 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	10	59	Konut	Ek59 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	11	61	Konut	Ek61 (depo)	111 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	11	63	Konut	Ek63 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	11	64	Konut	Ek64 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	12	66	Konut	Ek66 (depo)	112 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	12	68	Konut	Ek68 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	12	69	Konut	Ek69 (depo)	55 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	12	70	Konut		25 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	13	71	Konut	Ek71 (depo)	112 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	13	73	Konut	Ek73 (depo)	53 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	13	74	Konut	Ek74 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	13	75	Konut		25 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	14	78	Konut	Ek78 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	14	79	Konut	Ek79 (depo)	55 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	14	80	Konut		25 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	15	81	Konut	Ek81 (depo)	111 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	15	83	Konut	Ek83 (depo)	55 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
D	15	84	Konut	Ek84 (depo)	55 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	15	85	Konut		25 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	16	86	Konut	Ek86 (depo)	111 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	16	88	Konut	Ek88 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	16	89	Konut	Ek89 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	16	90	Konut		25 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	17	93	Konut	Ek93 (depo)	55 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	17	94	Konut	Ek94 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	17	95	Konut		25 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	18	96	Konut	Ek96 (depo)	113 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
D	18	99	Konut	Ek99 (depo)	55 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
E	Zemin	1	Konut	Ek1 (depo)	45 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	Zemin	2	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	Zemin	6	Konut	Ek6 (depo)	55 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	1	7	Konut	Ek7 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	1	8	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	1	9	Konut	Ek9 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	1	10	Konut	E10 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	1	11	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	1	12	Konut	Ek12 (depo)	54 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	2	13	Konut	Ek13 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	2	14	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	2	15	Konut	Ek15 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	2	16	Konut	Ek16 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	2	17	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	2	18	Konut	Ek18 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	3	19	Konut	Ek19 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	3	20	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	3	21	Konut	Ek21 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	3	22	Konut	Ek22 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	3	23	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	3	24	Konut	Ek24 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	4	25	Konut	Ek25 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	4	26	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	4	27	Konut	Ek27 (depo)	73 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
E	4	28	Konut	Ek28 (depo)	45 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	4	29	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	4	30	Konut	Ek30 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	5	31	Konut	Ek31 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	5	32	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	5	33	Konut	Ek33 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	5	34	Konut	Ek34 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	5	35	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	6	37	Konut	Ek37 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	6	38	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	6	39	Konut	Ek39 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	6	40	Konut	Ek40 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	6	41	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	6	42	Konut	Ek42 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	7	43	Konut	Ek43 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	7	44	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	7	45	Konut	Ek45 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	7	46	Konut	Ek46 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	8	49	Konut	Ek49 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	8	51	Konut	Ek51 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	8	52	Konut	Ek52 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	8	53	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	8	54	Konut	Ek54 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	9	55	Konut	Ek55 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	9	56	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	9	57	Konut	Ek57 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	9	58	Konut	Ek58 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	9	59	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	9	60	Konut	Ek60 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	10	61	Konut	Ek61 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	10	62	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	10	63	Konut	Ek63 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	10	64	Konut	Ek64 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	10	65	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	10	66	Konut	Ek66 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	11	67	Konut	Ek67 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	11	68	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	11	69	Konut	Ek69 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	11	70	Konut	Ek70 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
E	11	71	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	11	72	Konut	Ek72 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	12	73	Konut	Ek73 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	12	74	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	12	75	Konut	Ek75 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	12	76	Konut	Ek76 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	12	77	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	12	78	Konut	Ek78 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	13	79	Konut	Ek79 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	13	80	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	13	81	Konut	Ek81 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	13	82	Konut	Ek82 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	13	83	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	13	84	Konut	Ek84 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	14	85	Konut	Ek85 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	14	86	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	14	88	Konut	Ek88 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	14	89	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	14	90	Konut	Ek90 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	15	91	Konut	Ek91 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	15	92	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	15	93	Konut	Ek93 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	15	94	Konut	Ek94 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	15	95	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	15	96	Konut	Ek96 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	16	97	Konut	Ek97 (depo)	45 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	16	98	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	16	99	Konut	Ek99 (depo)	73 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	16	100	Konut	Ek100 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	16	101	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	16	102	Konut	Ek102 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	17	103	Konut	Ek103 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	17	104	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	17	105	Konut	Ek105 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	17	106	Konut	Ek106 (depo)	46 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	17	107	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	17	108	Konut	Ek108 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	18	109	Konut	Ek109 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	18	110	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
E	18	111	Konut	Ek111 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	18	112	Konut	Ek112 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	18	113	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	18	114	Konut	Ek114 (depo)	73 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	19	115	Konut	Ek115 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	19	116	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	19	117	Konut	Ek117 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	19	118	Konut	Ek118 (depo)	46 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	19	119	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	19	120	Konut	Ek120 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	20	121	Konut	Ek121 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	20	122	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	20	123	Konut	Ek123 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	20	124	Konut	Ek124 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	20	125	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	20	126	Konut	Ek126 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	21	127	Konut	Ek127 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	21	128	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	21	129	Konut	Ek129 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	21	130	Konut	Ek130 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	21	131	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	21	132	Konut	Ek132 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	22	133	Konut	Ek133 (depo)	44 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	22	134	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	22	135	Konut	Ek135 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	22	136	Konut	Ek136 (depo)	45 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	22	137	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	22	138	Konut	Ek138 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	23	139	Konut	Ek139 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	23	140	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	23	141	Konut	Ek141 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	23	142	Konut	Ek142 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	23	143	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	23	144	Konut	Ek144 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	24	145	Konut	Ek145 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	24	146	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	24	147	Konut	Ek147 (depo)	71 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	24	148	Konut	Ek148 (depo)	43 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	24	149	Konut		26 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1
E	24	150	Konut	Ek150 (depo)	72 / 36947	İller Bankası A.Ş. 1/1

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 08.10.2018 tarihinde saat 09:58'de alınan tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidat bulunmaktadır. (Her blok için bir adet bağımsız bölümün örnek tapu kaydı rapor ekinde sunulmuştur.)

Beyan:

Yönetim Planı: 19.04.2016 (Gölbaşı TM, 06.05.2016-9122)

Şerh:

0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü lehine 19/01/2018 tarihinden başlamak üzere 99 yıl süreyle kira şerhi) (Gölbaşı TM, 30.04.2018-9349)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Ana taşınmaza ait detaylı tapu kaydına göre,120573 ada, 1 parsel;

- 27.09.2013 tarihinde imar (TSM) işleminden Maliye Hazinesi,
- 16.07.2014 tarihinde trampa işleminden İller Bankası A.Ş.

adına tescil edilmiştir.

Ana taşınmazda 06.05.2016 tarihinde 9122 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuştur. Değerlemeye konu 533 adet bağımsız bölüm son üç yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

Not: Değerleme konusu taşınmazların satışları sözleşme ile yapılmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Ana Taş.(Kat İrt Kuruldu)	Ada/Parsel	: 120573/1			
Zemin No	: 82312434	Yüzölçüm	: 36.947,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Ana Taş. Nitelik	: Arsa			
Kurum Adı	: Gölbaşı(ANKARA) TM					
Mahalle / Köy Adı	: KIZILCAŞAR-İMAR.Mah.					
Mevlâi	:					
Cilt / Sayfa No	: 104 / 10261					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
248882027	MALİYE HAZINESİ		TAM	36.947,00	İmar (TSM) - 27/09/2013 - 15636-	Trampa - 16/07/2014 - 17268
244266170	İLLER BANKASI A.Ş.		TAM	36.947,00	Trampa - 16/07/2014 - 17268-	Kat İrtifakı Tesisi - 06/05/2016 - 9122

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Kızılcaşar İmar Mahallesi sınırları içerisinde, 36.947,00 m² büyüklüğündeki 120573 ada 1 parselde inşası devam eden Bulvar Loft Projesindeki 6 blokta yer alan 533 adet konut nitelikli bağımsız bölümdür.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Ankara İli

Konum:

İç Anadolu'nun kuzeybatısında yer alan Türkiye'nin başkenti Ankara, 32 ve 53 derece doğu boylamı ile 39 ve 57 derece kuzey enlemi arasında bulunur.

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.



İdari Sınırlar:

İl alanı, idari bakımdan Kırıkkale, Çankırı, Bolu, Eskişehir, Konya, Kırşehir ve Aksaray Ankara'nın etrafını çevreleyen komşularıdır.

Ankara ili sınırları içerisinde 25 ilçe bulunmaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle'dir.



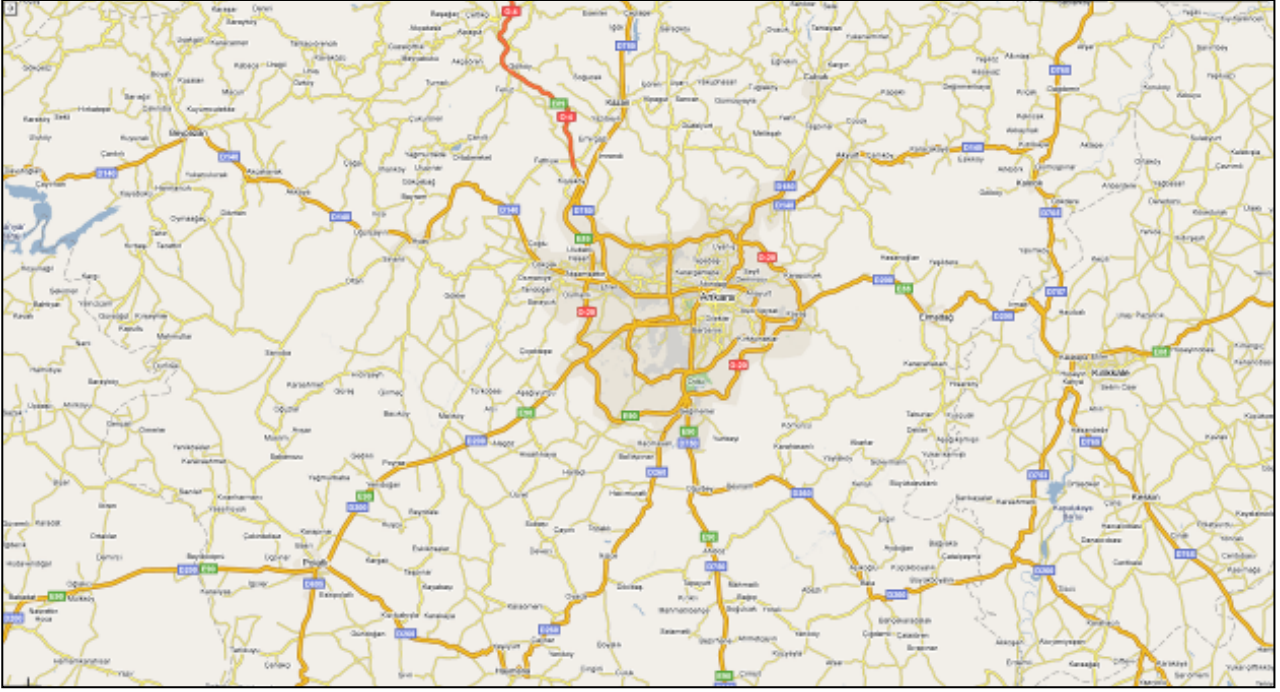
Ulaşım:

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 1000 kişiye 241 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu(Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa -Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir -Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir).



İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki demiryolu hattı vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesinin Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da, Eskişehir-İstanbul etabı ise 2014 yılında hizmete girmiştir. Ayrıca Ankara-Konya yüksek hızlı tren hattı da 2011 yılından beri hizmet vermektedir.

İklim:

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31°C' dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir.

Su Kaynakları:

Hidroelektrik enerji sağlayan barajların yanı sıra, Ankara'da içme suyu ve sulama suyu sağlayan barajlar da bulunmaktadır. Bunlardan Çubuk-1 Barajı, Çubuk-2 Barajı, Bayındır Barajı, Kesikköprü Barajı ve Çamlıdere Barajı içme suyu sağlar, Asartepe Barajı sulama suyu sağlar, Kurtboğazı Barajı ise hem içme hem sulama suyu sağlar. Bu su kaynakları büyüyen şehri ihtiyacını karşılamaya yetmediği için, 2008'de Kızılırmak'tan da başkente su getirilmeye başlanmıştır. Yeni baraj inşaat projeleri görüşülmektedir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (% 1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Ankara'nın nüfusu, ADNKS verilerine göre 2017 yılı itibariyle **5.445.026 kişidir**. 1927 sayımında nüfusu 404.000 olan il, Türkiye nüfusunun % 3,2'sine sahipken günümüzde bu oran % 6,73'tür.

Yıl	Ankara Nüfusu	Değişim	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	5.445.026	1,83%	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	1,44%	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2,34%	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2,08%	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	1,60%	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	1,53%	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2,50%	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2,60%	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2,24%	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	1,84%	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756		2.225.033	2.241.723

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler 1927-2007, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Ankara'nın bazı sosyo-ekonomik ve demografik göstergeleri ise şöyledir. (Kaynak, Ankara Kalkınma Ajansı, 2016-2017)

- Ankara, Türkiye nüfusunun % 6.70'ini barındırmaktadır.
- Ankara nüfus yoğunluğu 214 kişi/km²'dir.
- 6 yaş ve üzeri okur-yazarlık oranı Türkiye ortalaması % 96,22 iken Ankara'da % 97,68'dir.
- Yükseköğretim ve fakülte mezunu oranı Türkiye genelinde % 13 iken Ankara'da bu oran %20 civarındadır.
- 19 yükseköğretim kurumu, 8 teknopark ve 11 OSB bulunmaktadır.
- Bölgelere göre Gayri Safi Katma Değer (GSKD) üretiminde Ankara, Türkiye'nin 2. büyük kentidir.
- Kişi başı GSKD değeri Ankara'da yaklaşık 20.500 TL, sektörlerin bölge GSKD'sindeki payı incelendiğinde hizmetler sektöründe % 71,5 sanayi sektöründe % 25,7 ve tarım sektöründe % 2,8 olduğu görülmektedir.
- İşsizlik oranı Türkiye ortalaması % 10,9 iken Ankara'da % 11,4'tür.
- İstihdamın % 72,13'ü hizmetler sektöründe çalışmaktadır.

Gölbaşı ilçesinin nüfusu ise 130.363 kişi olup nüfus bakımından ilçeler arasında 9. sırada yer almaktadır. Nüfusun % 50,32'si erkek, % 49,68'i kadındır. Nüfus artış hızı 2016 yılında % 1,14 iken bu oran 2017 yılında %5,40 olarak gerçekleşmiştir.

İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
Çankaya	921.999	442.882	479.117	16,93%
Keçiören	917.759	451.843	465.916	16,85%
Yenimahalle	659.603	322.415	337.188	12,11%
Mamak	637.935	318.309	319.626	11,72%
Etimesgut	566.500	284.289	282.211	10,40%
Sincan	524.222	267.660	256.562	9,63%
Altındağ	371.366	187.428	183.938	6,82%
Pursaklar	142.317	71.316	71.001	2,61%
Gölbaşı	130.363	65.600	64.763	2,39%
Polatlı	124.464	62.858	61.606	2,29%
Çubuk	90.063	45.700	44.363	1,65%
Kahramankazan	52.079	26.627	25.452	0,96%
Beypazarı	48.476	24.123	24.353	0,89%
Elmadağ	45.513	23.851	21.662	0,84%
Şereflikoçhisar	33.599	16.999	16.600	0,62%
Akyurt	32.863	16.778	16.085	0,60%
Nallıhan	28.621	14.275	14.346	0,53%
Haymana	27.277	13.972	13.305	0,50%
Kızılcahamam	24.947	12.433	12.514	0,46%
Bala	21.682	11.254	10.428	0,40%
Kalecik	12.897	6.568	6.329	0,24%
Ayaş	12.289	6.350	5.939	0,23%
Güdül	8.050	3.907	4.143	0,15%
Çamlıdere	7.389	3.690	3.699	0,14%
Evren	2.753	1.365	1.388	0,05%

Ekonomi:

Tarım: Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvecilik pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyveler yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzumdür.

Hayvancılık: Ankara hayvancılık bakımından önemli bir ilimizdir. Tiftik keçisinin diğer bir ismi de "Ankara keçisidir". Tiftik keçisinin anavatanı Ankara'dır. Amerika ve Afrika'ya Ankara'dan gitmiştir. Yünü makbul olan Ankara keçisi, dünyaca üne sahiptir. Ankara ilinde tiftik keçisi, kıl keçisi, koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tarımda motorlu araçların artışı yüzünden at ve manda sayısı gittikçe azalmaktadır. Kümes hayvanı yetiştiriciliği de önemli bir yer tutar. Ankara'nın balı da çok meşhurdur ve üretimi yüksektir.

Madenler: Madencilik bakımından pek zengin sayılmaz. Buna rağmen bazı madenler vardır. Nallıhan'da çıkarılan linyit 150 bin tona yaklaşmıştır. Bala, Beypazarı civarında demir, Nallıhan ve Beypazarı'nda linyit; Ayaş ve Bala'da alçı taşı, Çubuk ve Nallıhan'da mermer; Haymana, Kalecik ve Polatlı civarında manganez mevcuttur. İl dâhilinde molibden, volfram, bentonit, trona, feldispat, kil, manyezit, perlit, tuz, pomza taşı vardır.

Sanayi: Sanayi ve ticaret bakımından memleketimizin başta gelen merkezlerindedir. Sanayi, imalat ve gıda kolunda oldukça gelişmiştir. Un, makarna, şeker, yağ, dokuma fabrikaları, süt, tereyağı, et kombinaları, deri ve trikotaj tesisleri vardır. Çimento, tuğla, kiremit ve inşaat makinaları imal eden fabrikalar hızla artmaktadır. Merkezi ve ilçelerinde fabrika sayısı oldukça fazladır. Şehir, 1956'dan bu yana "Enterkonnekte" enerji sistemine bağlıdır. İlin enerji ihtiyacının çoğu Hirfanlı, Sarıyar, Kesikköprü, Çatalağzı ve Çayırhan hidroelektrik santrallerinden karşılanır. Ankara ilinde tehlikeli boyutlara ulaşan hava kirliliği son yıllarda alınan tedbirlerle azaltılmıştır.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

4.2.2 Gölbaşı İlçesi

Konum:

Gölbaşı, Ankara il merkezine 20 km uzaklıkta, 970 m rakımlı ve İç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, batısında Yenimahalle, güneyinde Haymana ve kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır. Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km² dir. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km²'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

Sosyo-Ekonomik Yapı:

Gölbaşı, 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile ilçe olmuş ve 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edilmiştir. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır. Günümüzde, Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 130.363 nüfusu ve 1.300 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır.

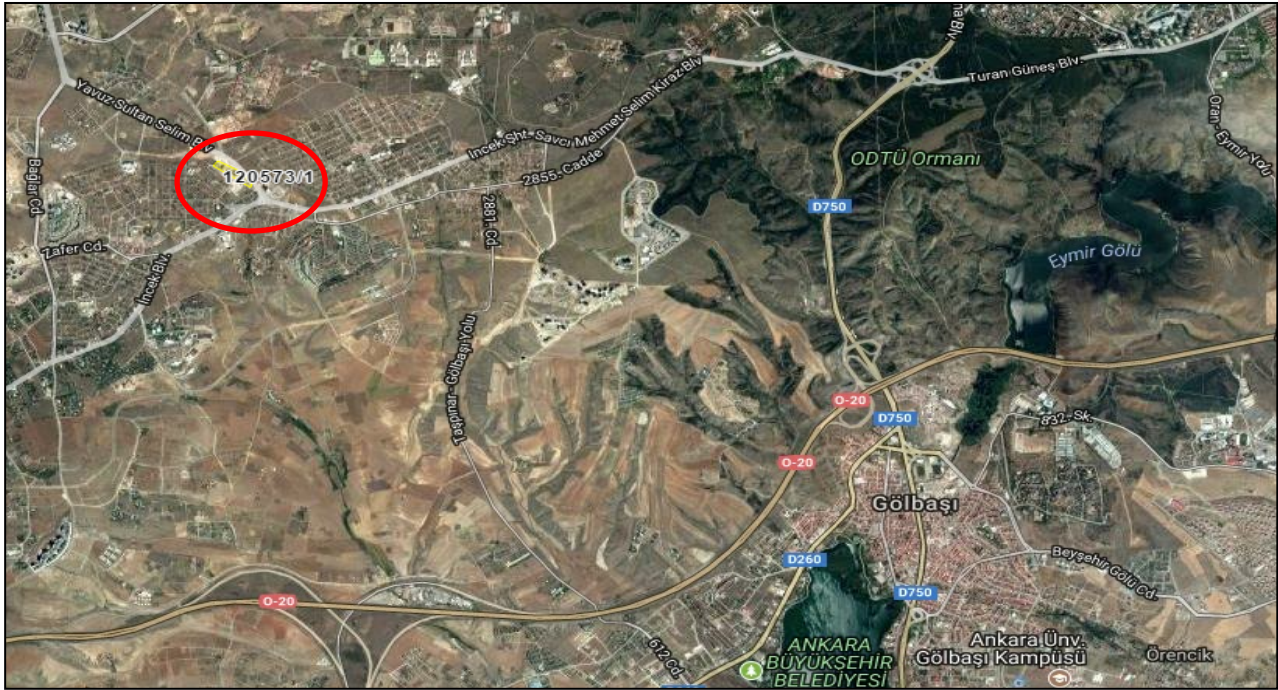
Ulaşım:

Gölbaşı Ankara İli sınırları içerisinde merkezden yaklaşık 20 km güneyde, Konya Karayolu üzerinde yer alır. Gölbaşı ilçesine toplu taşıma araçları ulaşım mümkündür.

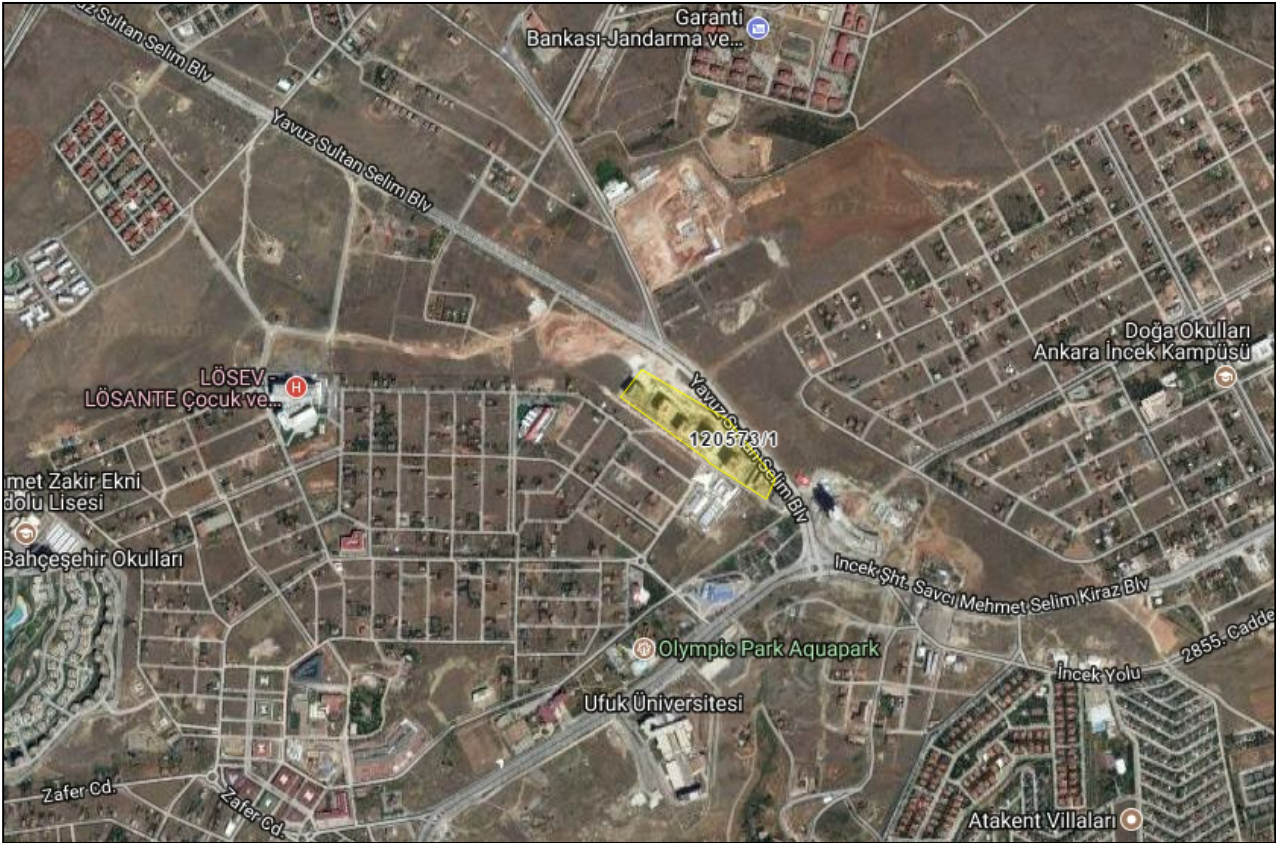


4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Ana taşınmaz, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Kızılcaşar İmar Mahallesi, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde yer alan 7 kapı numaralı Bulvar Loft projesidir.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE

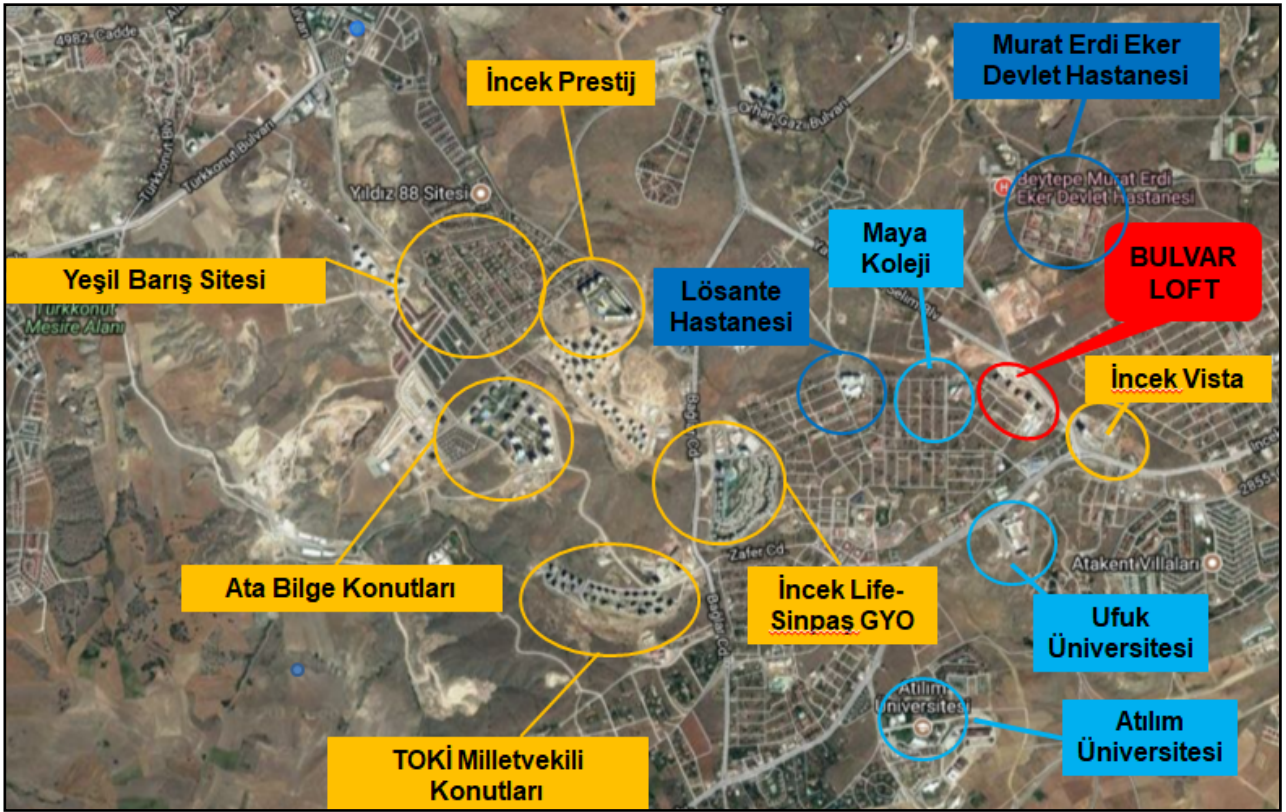


TAŞINMAZLARIN KONUMU

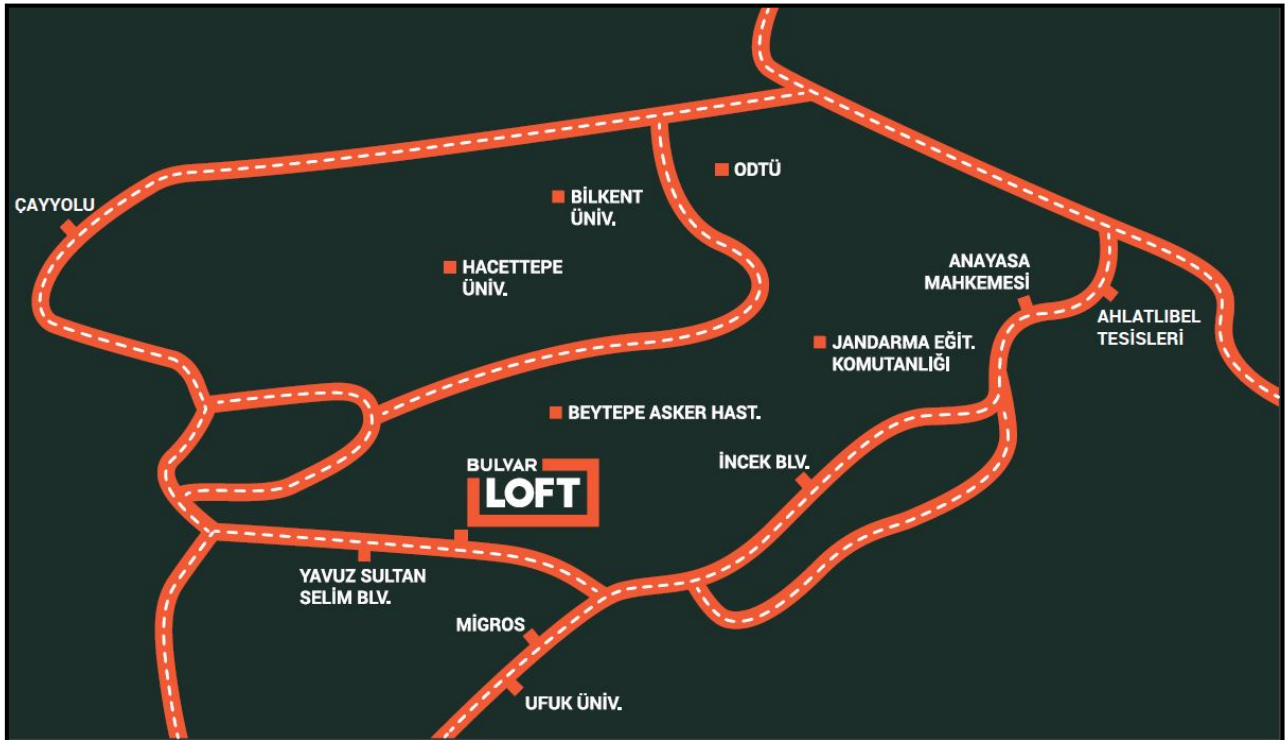
Taşınmazın bulunduğu Kızılcaşar Mahallesi, Gölbaşı'nın en eski mahallelerindedir. Ankara-Konya karayoluna 8 km, Gölbaşı ilçe merkezine ise 10 km uzaklıkta olup, İncek, Taşpınar, Hacılar ve Beytepe mahalleleri ile komşudur. Arazisinin bir kısmı Gölbaşı Özel Çevre Koruma Alanı içinde yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde İncek Life, İncek Prestij, Vista İncek, Duru Beytepe gibi birçok inşaat projesinin yanı sıra, iç kısımlarda müstakil ve villa tipi yapılaşmalar bulunmaktadır.

Maya Koleji, Doğa Okulları, Bahçeşehir Okulları ve Atılım Üniversitesi ile Lösante Hastanesi ve Beytepe Murat Erdi Eker Devlet Hastanesi'ne yakın konumda bulunan ana taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Üst yapı çevre düzenlemeleri devam etmektedir. Bölgede çok sayıda boş arsa ve yapımı devam eden inşaat yer almaktadır.



YAKIN ÇEVREDE BULUNAN ÖNEMLİ NİRENGİ NOKTALARI VE PROJELER



YAKIN ÇEVREDE BULUNAN ÖNEMLİ NİRENGİ NOKTALARI VE PROJELER

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

- Parselin yüzölçümü 36.947,00 m²'dir.
- Parsel düze yakın hafif eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsel düzgün olmayan çokgen geometrik yapıya sahiptir.
- Bölgede alt yapı imkanları tamamlanmış durumdadır.
- Parsel üzerinde hâlihazırda yapımı devam eden Bulvar Loft projesi yer almaktadır.

Proje Bilgileri:

Projenin inşaatı, 120573 ada 1 parsel üzerinde her blokta iki bodrum kat, zemin kat ve üzeri paratonerli ve asansörlü kat sayısı A1, A2 bloklarda 23 kat, C blokta 24 kat, D blokta 19 kat, E blokta 25 kat olmak üzere 6 blokta ayrıık nizam, 5/A yapı sınıfında, betonarme karkas yapı olarak devam etmektedir. Detaylı bilgiler ise aşağıda maddeler halinde özetlenmiştir:

- Parsel üzerindeki gerçekleştirilen proje için İller Bankası A.Ş. ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. arasında sözleşme yapılmış *, Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir:

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 530.500.000 TL

Arsa Satışı Karşılığı Banka Payı Gelir Oranı (ASKBPGO): % 22

Arsa Satışı Karşılığı Asgari Banka Payı Toplam Geliri (ASKABPTG): 116.710.000 TL

Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO): % 78

Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG): 413.790.000 TL

- 120573 ada, 1 no.lu parsel üzerinde A1, A2, B, C, D ve E olmak üzere toplam 6 blok için 04.05.2016 tarih ve sırasıyla 395-396-397-398-399-400/2016 sayılı tadilat yapı ruhsatları alınmıştır.

*İller Bankası A.Ş. ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m² Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ilişkin Sözleşme 10.11.2017 tarihinde Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'na (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devredilmiştir.

- Projeye ait son alınan yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Ruhsat Bilgileri					
Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı İnşaat Alanı	Yapı Sınıfı
A1 Blok	04.05.2016	395/2016	184	30.881,45	V-A
A2 Blok	04.05.2016	396/2016	183	28.138,46	V-A
B Blok	04.05.2016	397/2016	92	27.544,43	V-A
C Blok	04.05.2016	398/2016	144	27.040,37	V-A
D Blok	04.05.2016	399/2016	100	23.815,51	V-A
E Blok	04.05.2016	400/2016	150	32.283,10	V-A

- Proje bünyesindeki konut ve ticari birimlerin bloklara göre dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

Konut ve Ticari Alan Dağılımı			
Blok	Ticari	Konut	Toplam
A1 Blok	16	168	184
A2 Blok	15	168	183
B Blok	-	92	92
C Blok	-	144	144
D Blok	-	100	100
E Blok	-	150	150
Toplam	31	822	853

- Projedeki satılabilir alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Satılabilir Alan Dağılımı			
Blok	Ticari (m ²)	Konut (m ²)	Toplam (m ²)
A1 Blok	3.741,36	13.446,51	17.187,87
A2 Blok	2.179,43	13.481,76	15.661,19
B Blok	0,00	15.330,54	15.330,54
C Blok	0,00	15.049,92	15.049,92
D Blok	0,00	13.255,14	13.255,14
E Blok	0,00	17.968,00	17.968,00
Toplam	5.920,79	88.531,87	94.452,66

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Bulvar üzerinde konumlu olması	Şehir merkezine nispeten uzak konumda olması
Bölge altyapısının tamamlanmış olması	Yakın çevrede alternatif projelerin olması
Çevrede prestijli konut projelerinin olması	Değerleme kapsamındaki taşınmazlar ve ortak alanların halihazırda inşaat seviyeli olması
Gelişme konut alanında yer alması	Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
Yakın çevresinde özel hastaneler, özel okullar ve üniversiteler bulunması	
Şehir merkezine uzak konumda olmasına rağmen ulaşım probleminin olmaması	
Şehir merkezine uzak konumda olmasına rağmen bölge içinde tercih edilen bir konumda olması	
Proje içerisinde ticari alanların olması	
Proje içerisinde farklı tip ve büyüklükte konut seçeneklerinin bulunması	

4.5. SWOT ANALİZİ

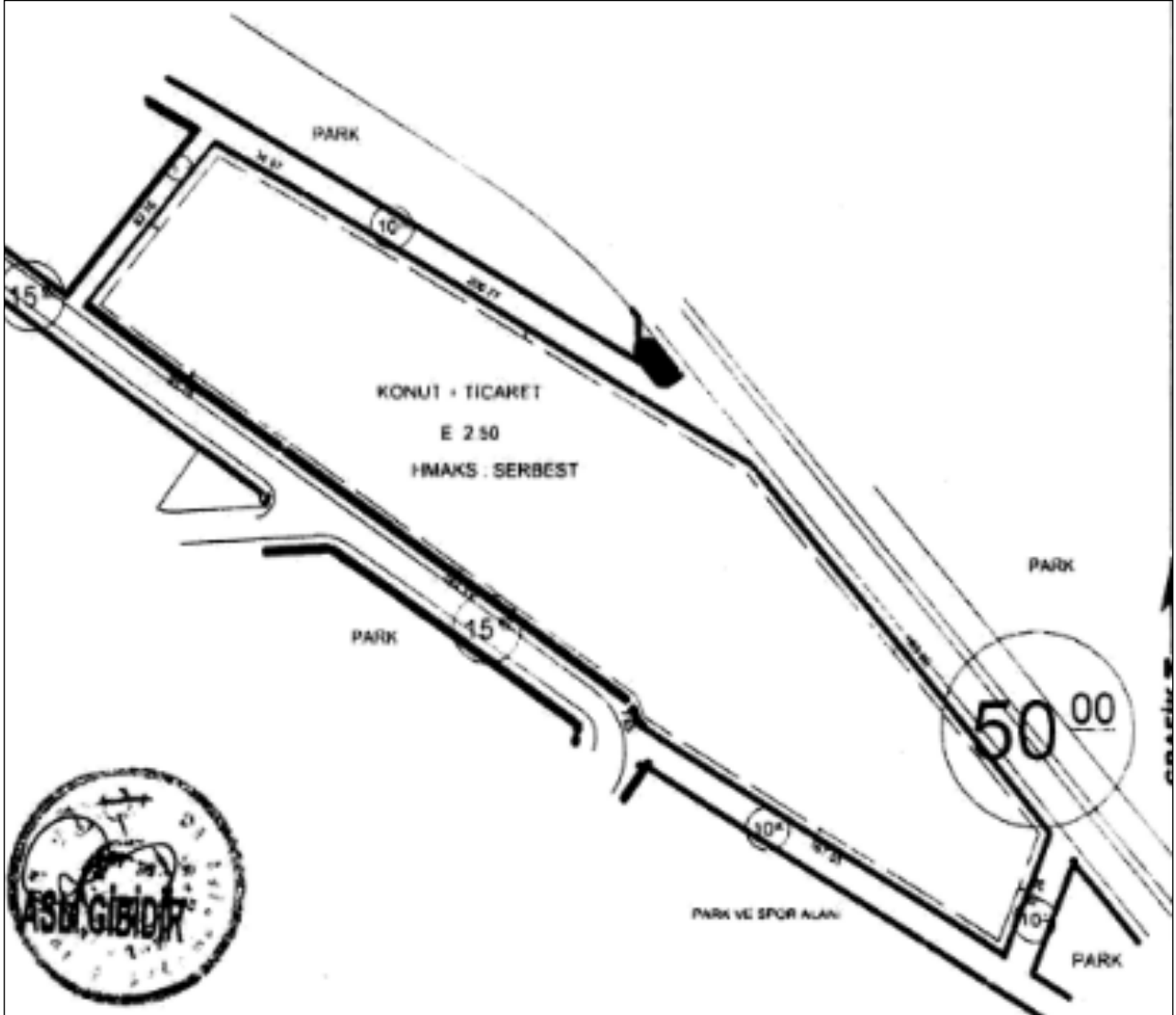
OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Arsanın büyük olması, Yavuz Sultan Selim Bulvarı'na cephe olması, İncek Bulvarı'na yakın olması, Proje kapsamında farklı kullanıcı gruplarına hitap edebilecek tip ve kullanım alanına sahip konutların yer alması, Kapalı havuz, kapalı otopark ve cep sinema salonu, hobi atölyeleri, çocuk oyun alanları ve çeşitli spor olanaklarını içeren sosyal tesis alanlarının olması, Proje içerisinde ticari birimlerin olması, Peyzaj alanlarının fazla olması, Lüks residence projelerinde 4.500-7.000.- TL/m² civarında birim fiyatların olması 	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Proje içinde yer alan bağımsız bölüm sayısının fazla olmasından dolayı uzun satış süresi, Ortak kullanım alanlarının fazla olması nedeniyle maliyetin yüksek olması, Değerlemeye konu taşınmazlar ve ortak alan imalatlarının henüz tamamlanmamış olması, Konumu itibarı ile dükkânlara ulaşımın ve tabela görünürlüğünün kısmen sınırlı olması, 	İÇ ETKENLER
	FIRSATLAR		<ul style="list-style-type: none"> Ana bulvar üzerinde olması, Çayyolu bölgesini Çankaya ile bağlayan bulvarların kesişim noktasında yer alması, Gelişme konut alanı içinde, prestijli projelere yakın konumda yer alması, Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması, Yakın çevresinde üniversiteler, özel hastane ve özel okullar olması 	

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

Gölbaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden temin edilen bilgi ve belgelere göre, Kızılcaşar_3_24 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları 31.07.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 120573 ada, 1 parsel "**Konut+Ticaret Alanı**"nda kalmaktadır.



Yapılaşma koşulları ve plan notları aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000	Lejant	Ticaret+Konut Alanı
İnşaat Nizamı	Ayrık	H max	Serbest
TAKS	-	KAKS (Emsal)	2,5
Diğer	Tüm cephelerden 5 m çekme mesafesi vardır.		
Plan Notları	<p>Kızılcaşar_3_24 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Notları (Plan Onay Tarihi:31.07.2013)</p> <p>1. Parselasyon Plan Yapımı 1.1.Kızılcaşar Kadastro 844 no.lu parselin imarından oluşacak olan parseller konut+ticaret, resmi kurum ve dini tesis alanlarında yer alacaktır. 1.2. Kızılcaşar 429 ada 1 parsel ve 430 ada 1 parsel alan büyüklüğü korunarak ticaret alanında yeniden düzenlemeye konu olacaktır.</p> <p>2. Ticaret ve Konut+Ticaret Alanları, Resmi Kurum ve Dini Tesis Alanları 2.1.Maksimum inşaat emsali aşılmamak şartıyla ada bazı uygulama yapılan konut+ticaret ve ticaret adalarında değişik büyüklük, yükseklik ve nitelikte birimler yer alabilir. 2.2.Konut+ticaret ve ticaret alanlarında çatı eğimi serbesttir. Çatı arası bağımsız bölüm yapılmamak ve inşaat m² 'si içinde kalmak şartıyla iskan edilebilir. 2.3. Konut+ticaret adalarında, 2.3.1. Minimum parsel büyüklüğü:1000 m², E:2,5, Hmax:Serbest'tir. 2.3.2.Konut+ticaret alanlarında farklı büyüklüklerde birim (rezidans, konut, ofis, büro, ticarethane vb.) inşa ve iskan edilebilir. 2.4. Ticaret adalarında, 2.4.1. Min. parsel büyüklüğü:1000 m², E:2,5, Hmax:Serbest'tir. 2.4.2.Ticaret alanlarında farklı büyüklüklerde birim (ofis, büro, ticarethane, restoran, spor salonu, sinema vb.) inşa ve iskan edilebilir. 2.5. Resmi kurum alanlarında, 2.5.1. Min parsel büyüklüğü:4000 m², E:1,50, Hmax:Serbest'tir. 2.6. Dini tesis alanlarında, 2.6.1. Min parsel büyüklüğü:3000 m², E:1,00, Hmax:Serbest'tir. 2.7.Ticaret ve ticaret+konut alanlarında; Ahlatlıbel Hava Radar Komutanlığının koruma ve güvenliği açısından Milli Savunma Bakanlığı'ndan uygun görüş olmadan uygulamaya geçilmez.</p> <p>3. Yapı Yaklaşma Mesafeleri 3.1. Adaların parsellenmesi halinde parsel sınırlarına yapı yaklaşma mesafesi min. 5 m' dir. 3.2. Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde parsel sınırlarına yapı yaklaşma mesafesi 5 m olup yapılar arasında h/2 kadar mesafe bırakılacaktır. 3.3. Ada bazı uygulamalarda plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Dupleks konut alanlarında yapılar arasında h kadar mesafe bırakılacaktır. 3.4.Ada bazı uygulamalarda, farklı yükseklikte kitle düzenlenmesi halinde yapılar arası mesafe yüksek kitlenin yüksekliğinin yarısından az olamaz. 3.5. Mevcut bulunan ve bu plan kararları ile getirilen yapı yaklaşma mesafelerini ihlal eden yapılarda mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde plan koşullarına uyulacaktır.</p> <p>4. ± 0.00 Kotunun Belirlenmesi 4.1.Konut+ticaret ve ticaret alanlarında ± 0.00 kotu 50 metrelik bulvardan kotlandırılacaktır. 4.2. Kot farklılığı olması durumunda bulvara bakan köşe noktalarının bulvar izdüşümündeki ortalaması alınır. 4.3. Su basman kotu ± metreye kadar düzenlenebilir. Arazinin max. ± 2.00 m'ye kadar kazı ve dolgu yapılarak düzenlenmesine izin verilebilir. 4.4. Otopark, sığınak, depo vb. ±0.00 kotunun altında inşa edilecektir.</p> <p>5.Planda belirtilmeyen hususlarda Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat geçerlidir.</p>		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Gölbaşı Tapu Müdürlüğü ve Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmazlara etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmazlar için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı görülmüştür.

5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

- Taşınmaza ait 15.04.2016 onay tarihli mimari projesi görülmüştür. Bina vaziyet planına ve imar paftasına göre konumu yerinde yapılan incelemelere göre uygun olduğu tespit edilmiştir. Mimari projesine göre bağımsız bölüm dağılımının yapılmış olduğu görülmüş olup kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir.
- Bloklara ait 04.05.2016 tarih ve 395-396-397-398-399-400/2016 sayılı tadilat Yapı Ruhsatları görülmüştür.

Taşınmazların yasal ve mevcut durum analizi:

Hâlihazırda inşaat halindeki bağımsız bölümlerin mimari özelliklerinin projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER

Değerleme konusu projenin, İller Bankası A.Ş. ile yapılan hasılat paylaşımı modeli ile inşa edilmesi sebebi ile İller Bankası A.Ş. kontrolör konumunda olup söz konusu proje yapı denetimden muaftır.

Rapora konu taşınmazların Belediye incelemesi itibarıyla sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme kapsamındaki taşınmazların tamamının mülkiyeti İller Bankası A.Ş.'ye aittir. Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayıt tespit edilmemiştir.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

Mevcut Ekonomik Koşullar:

Dünya ekonomisi ve sosyal politikası oldukça çalkantılı bir dönem geçirmektedir. 2016 sonunda yapılan ABD seçimleri sonrası bu durum daha da gözle görülür bir hal almıştır. 2008 krizi sonrası alınan önlemlerin büyük bir kısmı merkez bankaları aracılığı ile hayata geçirilmiş olup büyük merkez bankalarının uyguladıkları parasal genişlemeci politikalar istenilen düzeyde başarılı olamamıştır. FED, kriz sonrası aldığı reaktif önlemler ile ABD ekonomisi için göreceli bir başarı elde etmiş gibi görünse de bilanço büyüklüğünü 4,5 trilyon ABD Doları'na çıkarmıştır. FED'in enflasyon, istihdam ve büyüme gibi hedef koyduğu makro-ekonomik değişkenler göreceli olarak iyileşse de veriler zaman zaman hedeften uzaklaşmaktadır. Ekonomiyi canlandırmak için yeni seçilen ABD başkanının uygulamaya çalıştığı model ile kamu yatırımlarının artırılması ve istihdam artışı için ABD firmalarının tekrar anayurduna döndürme esasına dayanmaktadır. Öte yandan FED piyasadaki para miktarını azaltmaya yönelik adımları tedrici olarak hayata geçirmeye çalışmaktadır. Süreçte dolaşım ve maliyet açısından ABD Doları'nın değer kazanabilmesi ihtimali bulunmaktadır. Diğer yandan ECB ve BOJ parasal genişlemeye bir süre daha devam edeceklerini ifade etmektedirler. Gerek AB gerekse Japonya ekonomilerinde henüz istenilen toparlanma olmamıştır. Küresel anlamda da büyüme ve istihdam düzeyleri ile ilgili sorunlar da devam etmektedir.

Türk ekonomisinde son bir yıllık süreç incelendiğinde önemli sistemik risklerin oldukça çabuk bir sürede atlatıldığı görülmektedir. Ülkemizdeki risklerin büyük bir kısmının jeopolitik kaynaklı olması ve buna bağlı sonuçların Türkiye ekonomisini etkilemesine karşın, 2001 sonrası alınan yapısal önlemlerin yerindeliği sayesinde 2008 ve 2016'da yaşanan süreçlerin kolay atlatılması sağlanmıştır.

2016 yılını her türlü olumsuz gelişmeye karşın %2,9'luk bir büyüme hızı tamamlamış olan Türk ekonomisi, 2017 yılı ilk çeyreğinde %5,3 olarak oldukça iyi bir seviyede noktalamıştır. 2017 yılı büyüme hızı beklentileri de yükselme eğilimine girmiş ve 2017 yılı dördüncü çeyreğinde büyüme hızı %7,3 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında ise büyüme rakamları ilk çeyrekte %7,3, ikinci çeyrekte ise %5,2 olarak açıklanmıştır. (TÜİK verileri) Büyümeye paralel tüketici güveni ve istihdam gibi verilerde de göreceli iyileşmeler görülmüştür. Enflasyon ve faiz oranlarında ise istenilen düzeyde gerileme sağlanamadığı gibi, 2018 yılı içerisinde ekonomide yaşanan olumsuzluklar, cari açık, dış borç yükü, döviz kuru baskısı gibi nedenlerle enflasyon oranları beklentinin üzerine çıkmıştır. Örnelemek gerekirse, 2017 yılı Eylül ayında açıklanan enflasyon oranı (TÜFE) 11,90 iken, 2018 yılının aynı ayında enflasyon oranı (TÜFE) 24,52 olarak açıklanmıştır.

Ülke ekonomisi pek çok gelişmekte olan ülkeye göre göreceli olarak iyi durumda olsa da milli gelirin istenilen kadar artırılamaması ve kişi başı gelirin aynı kalması sorunu ile karşı karşıyadır. Ancak alınan önlemler ve dış konjonktürde enerji girdi fiyatlarının hızla düşmesi, AB Merkez Bankası'nın yeni parasal genişlemeye halen devam etmesi ve FED'in dünya ekonomisindeki büyüme sorununa paralel olarak faiz artışını planladığından daha uzun sürede yapabileceği beklentisi dinamik Türk ekonomisinin daha iyiye gitmesi için gerekli zamanı verebilecektir.

2018 yılına ait ekonomik göstergelere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

EKONOMİK GÖSTERGELER	Eyl.18	Ağu.18	Tem.18	Haz.18	May.18	Nis.18	Mar.18	Şub.18	Oca.18
BIST-100 İndeksi	95.915	97.210	96.773	99.171	104.725	114.442	117.632	119.044	117.524
İşsizlik (%)	-	-	-	10,2	9,7	9,6	10,1	10,6	10,8
Döviz (TRY/USD)	6,63	4,93	4,63	4,60	4,13	3,96	3,82	3,76	3,77
Döviz (TRY/EUR)	7,70	5,76	5,39	5,38	4,96	4,89	4,65	4,68	4,55
Politika Faizi (Haftalık Repo %)	24,00	17,75	17,75	16,50	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Enflasyon (%)	24,52	17,90	15,85	15,39	12,15	10,85	10,23	10,26	10,35

Gayrimenkul Piyasası:

Türkiye’de genel ekonomik büyüme ile gayrimenkul fiyatlarındaki reel artış arasında doğrudan bir ilişki olmakla birlikte yatırım amaçlı gayrimenkul alanlarının azımsanmayacak kadar çok olduğu ülkemizde inşaat sektörü hem büyüme hem de istihdam dinamikleri üzerinde göz ardı edilemez bir ağırlığı bulunmaktadır.

GYODER Göstergede inşaat sektörünün cari fiyatlarla 2017 yılı 1. çeyrekte, GSYH’dan yıllık bazda aldığı payın %7,9 olduğu, aynı dönemde GSYH’ın %14,3 ve inşaat sektörünün %10,7 oranında büyüdüğü belirtilmektedir. Gayrimenkul Güven Endeksi, 2017 üçüncü çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %3,11 azalışla 109,0 (Kısmen İyimser) Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi ise %2,16 azalışla 104,0 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.





Kısaca 2018 2. Çeyrek;

- İnşaat sektöründe orta vadede eğilim büyüme yolundadır.
- 2016’nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetmiş, 2017’nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine % 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşmiştir. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır.
- Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %28,1, yüzölçümü %41,8, değeri %28,2, daire sayısı %46,1 oranında azalmıştır.
- Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, yüzölçümü %0,3 oranında azalırken, bina sayısı %1,7, değeri %23,6, daire sayısı %1,9 oranında artmıştır.
- 2018 yılı Mayıs ayında kamu bankaları tarafından başlatılan faiz kampanyasının etkisi ile konut kredisi hacmi 2017 yıl sonuna göre 4,4 milyar TL artarak 196 milyar TL’ye ulaşmış, kamu bankalarının öncülüğünde gerçekleşen faiz kampanyası sonucunda, 2017 Mart ayından 2018 Mayıs ayına kadar süren konut kredisi sektör ortalama faiz oranlarındaki yükseliş trendi sona ermiştir.
- 2018 Mayıs ayında konut kredilerinde aylık ortalama faiz oranı Nisan ayına göre 14 baz puan azalarak % 1,03 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Toplam ofis stoğu 5,99 milyon m²’ye yükselmiştir. Ofis boşluk oranı % 24,6 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye gebelinde 2017 yılsonu 429 olan toplam AVM sayısı, 2018 2. Çeyrek itibarıyla 442’ye ulaşmıştır. 2018 yılsonuna kadar yeni açılacak AVM’ler ile bu sayının 493’e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın 15 milyon metrekareyi geçmesi beklenmektedir.

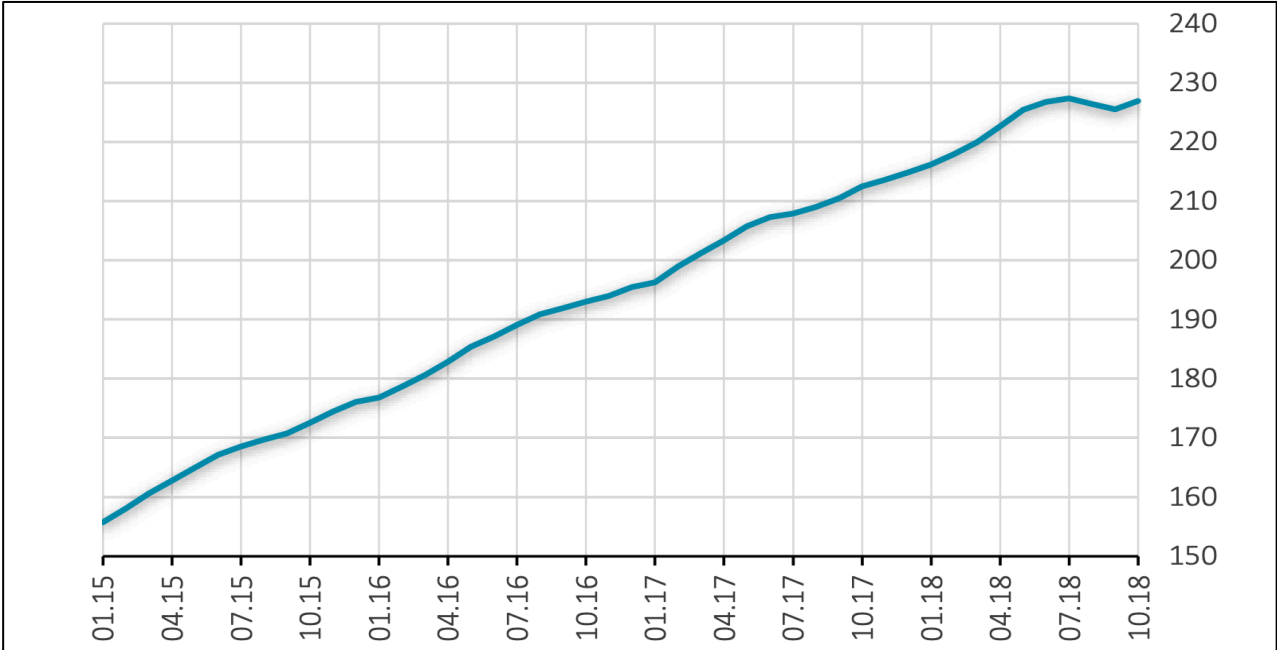
- BIST'da işlem gören 31 GYO'nun piyasa değeri 2018 1. Çeyrek itibariyle 26,5 milyar TL'dir.

(Kaynak, GYODER, TÜİK)

TCMB tarafından yayımlanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi, 2018 Ekim ayında bir önceki aya göre %0,63 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak % 6,79 oranında artmış, reel olarak ise %14,73 azalışa tekabül etmiştir.

	Hedonik Konut Fiyat Endeksi	Konut Fiyat Endeksi*	Birim Fiyat (TL/m ²)*	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi*	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi*
	226,91 (%6,79)	276,49 (%11,30)	2323,47 ₺	258,74 (%8,94)	281,97 (%16,31)
	270,49 (%1,80)	319,65 (%6,14)	4130,39 ₺	313,20 (%2,35)	317,41 (%10,37)
	196,62 (%3,26)	216,32 (%9,81)	1878,98 ₺	245,42 (%14,18)	206,85 (%9,23)
	266,86 (%10,30)	301,18 (%13,43)	2958,43 ₺	306,01 (%15,52)	313,44 (%21,23)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 0,63 oranında artarak 226,91 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre İstanbul yüzde 0,39 azalış ve Ankara ve İzmir'de sırasıyla 0,15 ve 1,82 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,80, 3,26 ve 10,30 oranlarında artış göstermiştir.

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

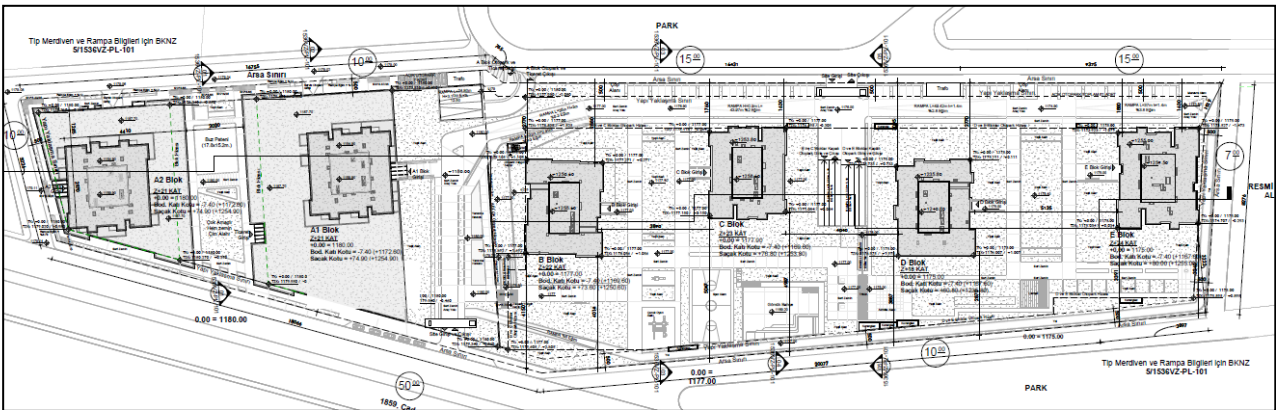
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	×
Kapalı Otopark	✓	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	✓	Sosyal Tesis	✓
Diğer Özellikler:			

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

Bulvar Loft projesi içerisinde A1, A2, B, C, D ve E blok olmak üzere toplam 6 blok bulunmaktadır.

Site içerisinde basketbol sahası, cep sinema salonu, hobi atölyesi, yürüyüş parkuru, çocuk oyun alanı ve kapalı yüzme havuzu gibi sosyal alanlar ile blokların altında 2 katlı kapalı otopark alanı bulunmaktadır. Kapalı otopark alanının; A1 ve A2 bloklar için bir ortak giriş, B ve C bloklar için bir ortak giriş ve D ve E bloklar için bir ortak giriş olmak üzere toplam 3 adet girişi bulunmaktadır. Sitede bloklar Yavuz Sultan Selim Bulvarı'na cepheli olarak konumlanmıştır. Bloklarda sıcak su ve ısıtma ihtiyacı; kapalı devre sistem, yer tipi çelik kazanlı, kat istasyonu ile sağlanacaktır. Proje içinde toplam 8 adet betonarme su deposu bulunmaktadır. Su depolarının kapasiteleri 440 m³, 436 m³, 225 m³, 233 m³, 329 m³, 430 m³, 271 m³ ve 224 m³ şeklindedir.



A1 Blok; 2 bodrum, zemin, asma ve 21 normal kat olmak üzere toplam 25 kattan oluşmaktadır. A1 Blokun zemin ve asma katında 169-184 bağımsız bölüm numaralarında toplam 16 adet dükkan, 1. normal kattan 21. normal kata kadar her katta farklı tiplerde 8'er adet daire olmak üzere 1-168 bağımsız bölüm numaralarına sahip toplam 168 konut bulunmaktadır. A1 bloktaki toplam bağımsız bölüm sayısı 184'tür.

A2 Blok; 2 bodrum, zemin, asma ve 21 normal kat olmak üzere toplam 25 kattan oluşmaktadır. A2 Blokun zemin ve asma katında 169-183 bağımsız bölüm numaralarında toplam 15 adet dükkan, 1. normal kattan 21. normal kata kadar her katta farklı tiplerde 8'er adet daire olmak üzere 1-168 bağımsız bölüm numaralarına sahip toplam 168 konut bulunmaktadır. A2 bloktaki toplam bağımsız bölüm sayısı 183'tür.

B Blok; 2 bodrum, zemin ve 22 normal kat olmak üzere toplam 25 kattan oluşmaktadır. B Blokun zemin ve normal katlarının her birinde farklı tiplerde 4'er adet daire olmak üzere 1-92 bağımsız bölüm numaralarına sahip toplam 92 adet konut bulunmaktadır.

C Blok; 2 bodrum, zemin ve 23 normal kat olmak üzere toplam 26 kattan oluşmaktadır. C Blokun zemin ve normal katlarının her birinde farklı tiplerde 6'şar adet daire olmak üzere 1-144 bağımsız bölüm numaralarına sahip toplam 144 adet konut bulunmaktadır.

D Blok; 2 bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır. D Blokun zemin ve 1. normal katında 1'den 10'a kadar numaralandırılmış 5'er adet daire, 2. normal kattan 6. normal kata kadar olan katlarda 11'den 40'a kadar numaralandırılmış 6'şar adet daire, 7. normal kattan 18. normal kata kadar olan katlarda 41'den 100'e kadar numaralandırılmış 5'er adet daire bulunmaktadır. D blokta toplam 100 adet konut mevcuttur.

E Blok; 2 bodrum, zemin ve 24 normal kat olmak üzere toplam 27 kattan oluşmaktadır. E Blokun zemin ve normal katlarının her birinde 6'şar adet olmak üzere 1'den 150'ye kadar numaralandırılmış toplam 150 adet konut bulunmaktadır.

- Projedeki daire tiplerinin dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Daire Tiplerinin Bloklara Göre Dağılımı							
	A1	A2	B	C	D	E	Toplam
1+1	84	84	-	48	18	50	284
2+1	42	42	3	50	25	50	212
3+1	42	42	45	46	45	2	222
4+1	-	-	44	-	-	48	92
5+1	-	-	-	-	12	-	12
Toplam	168	168	92	144	100	150	822

Değerleme konusu taşınmazlar, GYO portföyünde bulunan 518 adet "konut" nitelikli taşınmaz ile satış sözleşmesi yapılan ancak ödemeleri yapılmadığı için sözleşmesi fesih edilecek olan 15 adet "konut" nitelikli taşınmaz olmak üzere toplam 533 adet konut nitelikli taşınmazdır. Değerlemeye konu olan taşınmazların Bloklara ve tiplere göre ayrımı aşağıdaki şekildedir.

Değerleme Konusu Dairelerin Tiplerine Göre ve Bloklara Göre Dağılımı							
	A1	A2	B	C	D	E	Toplam
1+1	33	37	-	1	8	47	126
2+1	30	31	2	25	7	49	144
3+1	41	34	31	40	35	2	183
4+1	-	-	27	-	-	44	71
5+1	-	-	-	-	9	-	9
Toplam	104	102	60	66	59	142	533

GYO Portföyünde Bulunan Dairelerin Tiplerine Göre ve Bloklara Göre Dağılımı							
	A1	A2	B	C	D	E	Toplam
1+1	33	32	-	-	8	47	120
2+1	30	31	2	24	7	49	143
3+1	41	34	31	36	35	2	179
4+1	-	-	24	-	-	44	68
5+1	-	-	-	-	8	-	8
Toplam	104	97	57	60	58	142	518

Fesih İşlemi Başlatılan Dairelerin Tiplerine Göre ve Bloklara Göre Dağılımı							
	A1	A2	B	C	D	E	Toplam
1+1	-	5	-	1	-	-	6
2+1	-	-	-	1	-	-	1
3+1	-	-	-	4	-	-	4
4+1	-	-	3	-	-	-	3
5+1	-	-	-	-	1	-	1
Toplam	-	5	3	6	1	-	15

DAİRE TİP DAĞILIMI							
	A1	A2	B	C	D	E	Toplam
1A	40	40	-	-	-	-	80
1A-TERAS	2	2	-	-	-	-	4
1B	40	40	-	-	-	-	80
1B-TERAS	2	2	-	-	-	-	4
1C	-	-	-	46	-	-	46
1C-BAHÇE	-	-	-	2	-	-	2
1D-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
1E	-	-	-	-	17	-	17
1F	-	-	-	-	-	48	48
1F-BAHÇE	-	-	-	-	-	2	2
2A	26	26	-	-	-	-	52
2A-TERAS	2	2	-	-	-	-	4
2B	14	14	-	-	-	-	28
2C	-	-	1	-	-	-	1
2C-BAHÇE	-	-	1	-	-	-	1
2D-BAHÇE	-	-	1	-	-	-	1
2E	-	-	-	46	-	-	46
2E-BAHÇE	-	-	-	2	-	-	2
2F	-	-	-	1	-	-	1
2F-BAHÇE	-	-	-	1	-	-	1
2G	-	-	-	-	2	-	2
2G-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
2H	-	-	-	-	18	-	18
2J	-	-	-	-	4	-	4
2K	-	-	-	-	-	48	48
2K-BAHÇE	-	-	-	-	-	2	2
3A	26	26	-	-	-	-	52
3A-TERAS	2	2	-	-	-	-	4
3B	14	14	-	-	-	-	28
3C	-	-	22	-	-	-	22
3C-BAHÇE	-	-	1	-	-	-	1
3D	-	-	22	-	-	-	22
3E	-	-	-	23	-	-	23
3E-BAHÇE	-	-	-	1	-	-	1
3F	-	-	-	22	-	-	22
3G	-	-	-	-	18	-	18
3G-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
3H	-	-	-	-	18	-	18
3H-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
3J	-	-	-	-	2	-	2
3J-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
3K	-	-	-	-	4	-	4
3L	-	-	-	-	-	1	1
3L-BAHÇE	-	-	-	-	-	1	1
4A	-	-	21	-	-	-	21
4A-BAHÇE	-	-	1	-	-	-	1
4B	-	-	22	-	-	-	22
4C	-	-	-	-	-	31	31
4C-BAHÇE	-	-	-	-	-	1	1
4D	-	-	-	-	-	16	16
5A	-	-	-	-	9	-	9
5B	-	-	-	-	3	-	3
Toplam	168	168	92	144	100	150	822

Bulvar Loft Projesi'nin 2019 yılının ilk çeyreğinde tamamlanıp teslim edileceği bilgisi alınmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu blokların tümünde kaba inşaat tamamlanmış olup dış cephe kaplaması, asansör imalatı ve pencere doğramaları mevcut vaziyettedir. Konutlarda döşemeler, dolap imalatı, kapı doğramaları, armatür ve vitrifiye elemanlarının büyük kısmı tamamlanmıştır. Projenin genel inşaat seviyesi değerlendirme tarihi itibarıyla % 91,84 olarak tespit edilmiş, ancak söz konusu imalatların tamamlanması blok bazında farklılık gösterdiğinden tüm bloklar için ayrı ayrı inşaat seviyesi tespit edilmiştir.

Site içi çevre düzenlemeleri ve peyzaj uygulamaları halihazırda devam etmektedir. Blokların inşaat seviyesi hesaplanırken bu husus da dikkate alınmıştır.

Ticari bağımsız bölümler halihazırda ileri kaba inşaat seviyesinde olup dış cephe kaplamaları, pencere ve kapı doğramaları tamamlanmış durumdadır. "Shell & Core Teslim Teknik Şartnamesi" uygulaması sebebiyle değerlemeye konu ticari bağımsız bölümlerin inşaat seviyesi değerlemede % 100 kabul edilmiş ancak eksik imalat maliyeti göz önünde bulundurulmuştur.

KONUTLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU				KONUTLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU			
Müşteri Adı:	BULVAR LOFT			Müşteri Adı:	BULVAR LOFT		
Tarih:	8.10.2018			Tarih:	8.10.2018		
Kalorifer	Evet			Kalorifer	Evet		
Asansör	Evet			Asansör	Evet		
Bitmişlik Oranı (%)	93,30			Bitmişlik Oranı (%)	88,36		
		120573 Ada / 1 Parsel A1 Blok				120573 Ada / 1 Parsel A2 Blok	
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***	İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalp işleri	100		KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalp işleri	100	
	Demir işleri	100			Demir işleri	100	
	Beton işleri	100			Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	100			Duvar imalatları	100	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100			Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100		ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100	
	Çatı Kaplaması	100			Çatı Kaplaması	100	
SIVA İŞLERİ	İç kaba siva	100		SIVA İŞLERİ	İç kaba siva	100	
	İç ince siva	90			İç ince siva	80	
	Dış kaba siva	100			Dış kaba siva	100	
DOĞRAMALAR + CAM	Dış ince siva	100		DOĞRAMALAR + CAM	Dış ince siva	100	
	Kapı kasaları	65			Kapı kasaları	40	
	Kapı kanatları (boya dahil)	50			Kapı kanatları (boya dahil)	40	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	100			Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	100	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	60			Mutfak dolapları ve tezgahı	0	
TESİSAT İŞLERİ	Kol-ayna-kilit	60		TESİSAT İŞLERİ	Kol-ayna-kilit	0	
	Cam işleri	100			Cam işleri	100	
	Temiz su boruları	100			Temiz su boruları	100	
	Pis su boruları	100			Pis su boruları	100	
	Vitrifiye ve Armatürler	25			Vitrifiye ve Armatürler	0	
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	100		ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	100	
	Kablo işleri	100			Kablo işleri	100	
KAPLAMA İŞLERİ	Armatür-pano-sayaç-sigorta	60		KAPLAMA İŞLERİ	Armatür-pano-sayaç-sigorta	0	
	Şap işleri	100			Şap işleri	100	
	Yer kaplamaları (slak hacimler)	100			Yer kaplamaları (slak hacimler)	100	
	Yer kaplamaları (diğer)	70			Yer kaplamaları (diğer)	80	
BOYA-BADANA	Duvar seramikleri	100		BOYA-BADANA	Duvar seramikleri	100	
	Denizlik-harpuşa	100			Denizlik-harpuşa	100	
PARAPET-KORKULUK	İç Boya-Badana işleri	100		PARAPET-KORKULUK	İç Boya-Badana işleri	0	
	Dış cephe kaplama/boya	100			Dış cephe kaplama/boya	100	
KALORİFER TESİSATI	Balkon ve çatı parapeti	100		KALORİFER TESİSATI	Balkon ve çatı parapeti	100	
	Merdiven korkulukları	100			Merdiven korkulukları	100	
	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	100			Kazan-Kombi (montaj dahil) **	100	
ASANSÖR	Boru ve tecrit işleri	100		ASANSÖR	Boru ve tecrit işleri	100	
	Radyatör montajı	100			Radyatör montajı	85	
ASANSÖR	Ray montajı	100		ASANSÖR	Ray montajı	100	
	Kat kapıları montajı	100			Kat kapıları montajı	100	
ASANSÖR	Makina dairesi montajı	100		ASANSÖR	Makina dairesi montajı	100	
	Kabin montajı	100			Kabin montajı	100	

KONUTLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU			
Müşteri Adı:	BULVAR LOFT		
Tarih:	8.10.2018	120573 Ada / 1 Parsel B Blok	
Kalorifer	Evet		
Asansör	Evet		
Bitmişlik Oranı (%)	94,59		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	100	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100	
	Çatı Kaplaması	100	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	100	
	İç ince sıva	80	
	Dış kaba sıva	100	
DOĞRAMALAR + CAM	Dış ince sıva	100	
	Kapı kasaları	75	
	Kapı kanatları (boya dahil)	65	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	100	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	75	
	Kol-ayna-kilit	60	
TESİSAT İŞLERİ	Cam işleri	100	
	Temiz su boruları	100	
ELEKTRİK İŞLERİ	Pis su boruları	100	
	Vitrifiye ve Amatürler	25	
	Boru ferşi (duvar)	100	
KAPLAMA İŞLERİ	Kablo işleri	100	
	Armatür-pano-sayaç-sigorta	75	
	Şap işleri	100	
BOYA-BADANA	Yer kaplamaları (slak hacimler)	100	
	Duvar seramikleri	100	
	Denizlik-harpusta	100	
PARAPET-KORKULUK	İç Boya-Badana işleri	100	
	Dış cephe kaplama/boya	100	
KALORİFER TESİSATI	Balkon ve çatı parapeti	100	
	Merdiven korkulukları	100	
ASANSÖR	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	100	
	Boru ve tecrit işleri	100	
	Radyatör montajı	100	
ASANSÖR	Ray montajı	100	
	Kat kapıları montajı	100	
	Makina dairesi montajı	100	
	Kabin montajı	100	

KONUTLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU			
Müşteri Adı:	BULVAR LOFT		
Tarih:	8.10.2018	120573 Ada / 1 Parsel C Blok	
Kalorifer	Evet		
Asansör	Evet		
Bitmişlik Oranı (%)	92,41		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	100	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100	
	Çatı Kaplaması	100	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	100	
	İç ince sıva	80	
	Dış kaba sıva	100	
DOĞRAMALAR + CAM	Dış ince sıva	100	
	Kapı kasaları	75	
	Kapı kanatları (boya dahil)	60	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	100	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	0	
	Kol-ayna-kilit	60	
TESİSAT İŞLERİ	Cam işleri	100	
	Temiz su boruları	100	
ELEKTRİK İŞLERİ	Pis su boruları	100	
	Vitrifiye ve Amatürler	25	
	Boru ferşi (duvar)	100	
KAPLAMA İŞLERİ	Kablo işleri	100	
	Armatür-pano-sayaç-sigorta	60	
	Şap işleri	100	
BOYA-BADANA	Yer kaplamaları (slak hacimler)	100	
	Duvar seramikleri	100	
	Denizlik-harpusta	100	
PARAPET-KORKULUK	İç Boya-Badana işleri	100	
	Dış cephe kaplama/boya	100	
KALORİFER TESİSATI	Balkon ve çatı parapeti	100	
	Merdiven korkulukları	100	
ASANSÖR	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	100	
	Boru ve tecrit işleri	100	
	Radyatör montajı	100	
ASANSÖR	Ray montajı	100	
	Kat kapıları montajı	100	
	Makina dairesi montajı	100	
	Kabin montajı	100	

KONUTLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU			
Müşteri Adı:	BULVAR LOFT		
Tarih:	8.10.2018	120573 Ada / 1 Parsel D Blok	
Kalorifer	Evet		
Asansör	Evet		
Bitmişlik Oranı (%)	92,21		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	100	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100	
	Çatı Kaplaması	100	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	100	
	İç ince sıva	80	
	Dış kaba sıva	100	
DOĞRAMALAR + CAM	Dış ince sıva	100	
	Kapı kasaları	70	
	Kapı kanatları (boya dahil)	50	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	100	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	60	
	Kol-ayna-kilit	25	
TESİSAT İŞLERİ	Cam işleri	100	
	Temiz su boruları	100	
ELEKTRİK İŞLERİ	Pis su boruları	100	
	Vitrifiye ve Amatürler	25	
	Boru ferşi (duvar)	100	
KAPLAMA İŞLERİ	Kablo işleri	100	
	Armatür-pano-sayaç-sigorta	25	
	Şap işleri	100	
BOYA-BADANA	Yer kaplamaları (slak hacimler)	100	
	Duvar seramikleri	100	
	Denizlik-harpusta	100	
PARAPET-KORKULUK	İç Boya-Badana işleri	70	
	Dış cephe kaplama/boya	100	
KALORİFER TESİSATI	Balkon ve çatı parapeti	100	
	Merdiven korkulukları	100	
ASANSÖR	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	100	
	Boru ve tecrit işleri	100	
	Radyatör montajı	70	
ASANSÖR	Ray montajı	100	
	Kat kapıları montajı	100	
	Makina dairesi montajı	100	
	Kabin montajı	100	

KONUTLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU			
Müşteri Adı:	BULVAR LOFT		
Tarih:	8.10.2018	120573 Ada / 1 Parsel E Blok	
Kalorifer	Evet		
Asansör	Evet		
Bitmişlik Oranı (%)	90,14		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	100	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100	
	Çatı Kaplaması	100	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	100	
	İç ince sıva	80	
	Dış kaba sıva	100	
DOĞRAMALAR + CAM	Dış ince sıva	100	
	Kapı kasaları	60	
	Kapı kanatları (boya dahil)	60	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	100	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	50	
	Kol-ayna-kilit	25	
TESİSAT İŞLERİ	Cam işleri	100	
	Temiz su boruları	100	
ELEKTRİK İŞLERİ	Pis su boruları	100	
	Vitrifiye ve Amatürler	0	
	Boru ferşi (duvar)	100	
KAPLAMA İŞLERİ	Kablo işleri	100	
	Armatür-pano-sayaç-sigorta	25	
	Şap işleri	100	
BOYA-BADANA	Yer kaplamaları (slak hacimler)	100	
	Duvar seramikleri	100	
	Denizlik-harpusta	100	
PARAPET-KORKULUK	İç Boya-Badana işleri	50	
	Dış cephe kaplama/boya	100	
KALORİFER TESİSATI	Balkon ve çatı parapeti	100	
	Merdiven korkulukları	100	
ASANSÖR	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	100	
	Boru ve tecrit işleri	100	
	Radyatör montajı	50	
ASANSÖR	Ray montajı	100	
	Kat kapıları montajı	100	
	Makina dairesi montajı	100	
	Kabin montajı	100	

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin bulunduğu kat, brüt alanı, var ise eklenti alanı ve inşaat seviyelerini içerir tablo aşağıda yer almaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU									
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m2)	EKLENTİ ALANI (m2)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m2)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
A1	1	1	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	93,30%
A1	1	2	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	1	3	Konut	Ek3 (depo)	52 / 36947	126,15	6,15	132,30	93,30%
A1	1	4	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	93,30%
A1	1	6	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	1	7	Konut	Ek7 (depo)	51 / 36947	126,16	5,63	131,79	93,30%
A1	2	11	Konut	Ek11 (depo)	52 / 36947	126,15	5,89	132,04	93,30%
A1	2	13	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	93,30%
A1	2	14	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	2	15	Konut	Ek15 (depo)	52 / 36947	126,16	8,71	134,87	93,30%
A1	3	17	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	93,30%
A1	3	19	Konut	Ek19 (depo)	53 / 36947	126,15	8,77	134,92	93,30%
A1	3	20	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	93,30%
A1	3	21	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	93,30%
A1	3	23	Konut	Ek23 (depo)	51 / 36947	126,16	6,62	132,78	93,30%
A1	4	27	Konut	Ek27 (depo)	52 / 36947	126,15	6,87	133,02	93,30%
A1	4	29	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	93,30%
A1	4	31	Konut	Ek31 (depo)	51 / 36947	126,16	5,71	131,87	93,30%
A1	5	35	Konut	Ek35 (depo)	52 / 36947	126,15	5,82	131,97	93,30%
A1	5	37	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	93,30%
A1	5	39	Konut	Ek39 (depo)	50 / 36947	126,16	5,36	131,52	93,30%
A1	6	43	Konut	Ek43 (depo)	52 / 36947	126,15	5,99	132,14	93,30%
A1	6	46	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	6	47	Konut	Ek47 (depo)	51 / 36947	126,16	7,24	133,40	93,30%
A1	7	51	Konut	Ek51 (depo)	54 / 36947	126,15	13,09	139,24	93,30%
A1	7	55	Konut	Ek55 (depo)	50 / 36947	126,16	5,36	131,52	93,30%
A1	7	56	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	93,30%
A1	8	59	Konut	Ek59 (depo)	52 / 36947	126,25	5,53	131,78	93,30%
A1	8	62	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	93,30%
A1	8	63	Konut	Ek63 (depo)	52 / 36947	126,24	9,91	136,15	93,30%
A1	9	66	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	93,30%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
A1	9	67	Konut	Ek67 (depo)	52 / 36947	126,25	6,15	132,40	93,30%
A1	9	68	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	93,30%
A1	9	70	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	93,30%
A1	9	71	Konut	Ek71 (depo)	51 / 36947	126,24	5,63	131,87	93,30%
A1	9	72	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	93,30%
A1	10	75	Konut	Ek75 (depo)	52 / 36947	126,25	5,89	132,14	93,30%
A1	10	78	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	93,30%
A1	10	79	Konut	Ek79 (depo)	52 / 36947	126,24	8,71	134,95	93,30%
A1	10	80	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	93,30%
A1	11	82	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	93,30%
A1	11	83	Konut	Ek83 (depo)	53 / 36947	126,25	8,77	135,02	93,30%
A1	11	86	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	93,30%
A1	11	87	Konut	Ek87 (depo)	51 / 36947	126,24	6,62	132,86	93,30%
A1	12	90	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	93,30%
A1	12	92	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	93,30%
A1	12	94	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	93,30%
A1	12	95	Konut	Ek95 (depo)	51 / 36947	126,24	5,99	132,23	93,30%
A1	13	98	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	93,30%
A1	13	99	Konut	Ek99 (depo)	51 / 36947	126,25	5,36	131,61	93,30%
A1	13	102	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	93,30%
A1	13	103	Konut	Ek103 (depo)	51 / 36947	126,24	5,82	132,06	93,30%
A1	13	104	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	93,30%
A1	14	106	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	93,30%
A1	14	107	Konut	Ek107 (depo)	52 / 36947	126,25	5,71	131,96	93,30%
A1	14	108	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	93,30%
A1	14	109	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	93,30%
A1	14	110	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	93,30%
A1	14	111	Konut	Ek111 (depo)	51 / 36947	126,24	7,13	133,37	93,30%
A1	15	114	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	15	115	Konut	Ek115 (depo)	53 / 36947	126,15	9,00	135,15	93,30%
A1	15	116	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	93,30%
A1	15	118	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	15	119	Konut	Ek119 (depo)	51 / 36947	126,16	7,62	133,78	93,30%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
A1	16	122	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	16	123	Konut	Ek123 (depo)	52 / 36947	126,15	6,83	132,98	93,30%
A1	16	124	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	93,30%
A1	16	125	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	93,30%
A1	16	126	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	16	127	Konut	Ek127 (depo)	50 / 36947	126,16	5,22	131,38	93,30%
A1	17	130	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	17	131	Konut	Ek131 (depo)	51 / 36947	126,15	4,20	130,35	93,30%
A1	17	132	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	93,30%
A1	17	134	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	17	135	Konut	Ek135 (depo)	50 / 36947	126,16	4,20	130,36	93,30%
A1	17	136	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	93,30%
A1	18	138	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	18	139	Konut	Ek139 (depo)	51 / 36947	126,15	5,09	131,24	93,30%
A1	18	140	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	93,30%
A1	18	141	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	93,30%
A1	18	142	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	18	143	Konut	Ek143 (depo)	55 / 36947	126,16	16,64	142,80	93,30%
A1	18	144	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	93,30%
A1	19	146	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	19	147	Konut	Ek147 (depo)	52 / 36947	126,15	6,47	132,62	93,30%
A1	19	148	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	93,30%
A1	19	149	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	93,30%
A1	19	150	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	19	151	Konut	Ek151 (depo)	51 / 36947	126,16	7,81	133,97	93,30%
A1	19	152	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	93,30%
A1	20	154	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	20	155	Konut	Ek155 (depo)	51 / 36947	126,15	4,33	130,48	93,30%
A1	20	156	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	93,30%
A1	20	157	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	93,30%
A1	20	158	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	20	159	Konut	Ek159 (depo)	50 / 36947	126,16	4,33	130,49	93,30%
A1	20	160	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	93,30%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
A1	21	162	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	21	163	Konut	Ek163 (depo)	51 / 36947	126,15	4,33	130,48	93,30%
A1	21	164	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	93,30%
A1	21	165	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	93,30%
A1	21	166	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	93,30%
A1	21	167	Konut	Ek167 (depo)	50 / 36947	126,16	4,73	130,89	93,30%
A1	21	168	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	93,30%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
A2	1	1	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	1	3	Konut	Ek3 (depo)	54 / 36947	126,15	10,94	137,09	88,36%
A2	1	4	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	88,36%
A2	1	5	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	1	6	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	1	7	Konut	Ek7 (depo)	52 / 36947	126,16	8,25	134,41	88,36%
A2	1	8	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	88,36%
A2	2	9	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	2	10	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	2	11	Konut	Ek11 (depo)	52 / 36947	126,15	6,60	132,75	88,36%
A2	2	13	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	2	14	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	2	15	Konut	Ek15 (depo)	51 / 36947	126,16	6,60	132,76	88,36%
A2	2	16	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	88,36%
A2	3	19	Konut	Ek19 (depo)	52 / 36947	126,15	6,93	133,08	88,36%
A2	3	21	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	3	22	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	3	23	Konut	Ek23 (depo)	50 / 36947	126,16	5,38	131,54	88,36%
A2	3	24	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	88,36%
A2	4	31	Konut	Ek31 (depo)	50 / 36947	126,16	4,87	131,03	88,36%
A2	5	35	Konut	Ek35 (depo)	51 / 36947	126,15	5,12	131,27	88,36%
A2	5	36	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	88,36%
A2	5	37	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	5	38	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	5	39	Konut	Ek39 (depo)	52 / 36947	126,16	8,70	134,86	88,36%
A2	6	42	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
A2	6	45	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	6	46	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	6	47	Konut	Ek47 (depo)	50 / 36947	126,16	4,68	130,84	88,36%
A2	7	53	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	7	54	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	7	55	Konut	Ek55 (depo)	50 / 36947	126,16	5,33	131,49	88,36%
A2	8	58	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	88,36%
A2	8	61	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	8	62	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	88,36%
A2	8	63	Konut	Ek63 (depo)	51 / 36947	126,24	7,52	133,76	88,36%
A2	9	66	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	88,36%
A2	9	68	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	88,36%
A2	9	69	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	9	70	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	88,36%
A2	9	71	Konut	Ek71 (depo)	52 / 36947	126,24	8,54	134,78	88,36%
A2	9	72	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	88,36%
A2	10	75	Konut	Ek75 (depo)	55 / 36947	126,25	13,97	140,22	88,36%
A2	10	77	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	10	78	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	88,36%
A2	10	79	Konut	Ek79 (depo)	53 / 36947	126,24	11,42	137,66	88,36%
A2	11	83	Konut	Ek83 (depo)	52 / 36947	126,25	6,93	133,18	88,36%
A2	11	84	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	88,36%
A2	11	86	Konut		31 / 36947	80,40	6,93	87,33	88,36%
A2	12	90	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	88,36%
A2	12	91	Konut	Ek91 (depo)	52 / 36947	126,25	5,97	132,22	88,36%
A2	12	92	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	88,36%
A2	12	94	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	88,36%
A2	12	95	Konut	Ek95 (depo)	51 / 36947	126,24	6,49	132,73	88,36%
A2	13	97	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	13	98	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	88,36%
A2	13	101	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	13	103	Konut	Ek103 (depo)	51 / 36947	126,24	5,72	131,96	88,36%
A2	13	104	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	88,36%
A2	14	106	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	88,36%
A2	14	107	Konut	Ek107 (depo)	52 / 36947	126,25	5,72	131,97	88,36%
A2	14	108	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	88,36%
A2	14	110	Konut		31 / 36947	80,40		80,40	88,36%
A2	14	111	Konut	Ek111 (depo)	51 / 36947	126,24	5,97	132,21	88,36%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
A2	14	112	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	88,36%
A2	15	114	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	15	115	Konut	Ek115 (depo)	52 / 36947	126,15	7,98	134,13	88,36%
A2	15	116	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	88,36%
A2	15	118	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	15	119	Konut	Ek119 (depo)	52 / 36947	126,16	8,85	135,01	88,36%
A2	15	120	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	88,36%
A2	16	122	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	16	126	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	16	127	Konut	Ek127 (depo)	51 / 36947	126,16	7,41	133,57	88,36%
A2	16	128	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	88,36%
A2	17	130	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	17	131	Konut	Ek131 (depo)	52 / 36947	126,15	7,60	133,75	88,36%
A2	17	132	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	88,36%
A2	17	133	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	17	134	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	17	135	Konut	Ek135 (depo)	51 / 36947	126,16	7,04	133,20	88,36%
A2	17	136	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	88,36%
A2	18	138	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	18	139	Konut	Ek139 (depo)	52 / 36947	126,15	6,08	132,23	88,36%
A2	18	140	Konut		21 / 36947	52,67		52,67	88,36%
A2	18	141	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	18	142	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	18	143	Konut	Ek143 (depo)	52 / 36947	126,16	8,89	135,05	88,36%
A2	19	146	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	19	147	Konut	Ek147 (depo)	53 / 36947	126,15	8,16	134,31	88,36%
A2	19	150	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	19	151	Konut	Ek151 (depo)	52 / 36947	126,16	8,47	134,63	88,36%
A2	19	152	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	88,36%
A2	20	155	Konut	Ek155 (depo)	53 / 36947	126,15	9,35	135,50	88,36%
A2	20	157	Konut		21 / 36947	53,96		53,96	88,36%
A2	20	158	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	20	159	Konut	Ek159 (depo)	53 / 36947	126,16	10,70	136,86	88,36%
A2	20	160	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	88,36%
A2	21	163	Konut	Ek163 (depo)	54 / 36947	126,15	10,87	137,02	88,36%
A2	21	166	Konut		32 / 36947	80,69		80,69	88,36%
A2	21	167	Konut	Ek167 (depo)	54 / 36947	126,16	13,60	139,76	88,36%
A2	21	168	Konut		21 / 36947	52,73		52,73	88,36%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
B	Z	1	Konut		49 / 36947	124,56		124,56	94,59%
B	Z	2	Konut	Ek2 (depo)	72 / 36947	179,08	4,94	184,02	94,59%
B	Z	3	Konut	Ek3 (depo)	61 / 36947	150,25	5,32	155,57	94,59%
B	Z	4	Konut		42 / 36947	107,75		107,75	94,59%
B	1	5	Konut	Ek5 (depo)	61 / 36947	149,79	5,51	155,30	94,59%
B	1	6	Konut	Ek6 (depo)	71 / 36947	176,01	5,22	181,23	94,59%
B	1	7	Konut	Ek7 (depo)	61 / 36947	150,05	4,73	154,78	94,59%
B	2	9	Konut	Ek9 (depo)	60 / 36947	150,05	4,28	154,33	94,59%
B	2	10	Konut	Ek10 (depo)	70 / 36947	175,64	4,29	179,93	94,59%
B	2	11	Konut	Ek11 (depo)	61 / 36947	150,63	4,95	155,58	94,59%
B	2	12	Konut	Ek12 (depo)	71 / 36947	175,65	5,10	180,75	94,59%
B	3	14	Konut	Ek14 (depo)	71 / 36947	175,64	5,00	180,64	94,59%
B	3	15	Konut	Ek15 (depo)	61 / 36947	150,63	5,20	155,83	94,59%
B	4	18	Konut	Ek18 (depo)	72 / 36947	175,64	8,26	183,90	94,59%
B	4	19	Konut	Ek19 (depo)	61 / 36947	150,63	6,46	157,09	94,59%
B	4	20	Konut	Ek20 (depo)	71 / 36947	175,65	4,75	180,40	94,59%
B	5	22	Konut	Ek22 (depo)	71 / 36947	175,64	7,13	182,77	94,59%
B	5	23	Konut	Ek23 (depo)	61 / 36947	150,63	6,03	156,66	94,59%
B	5	24	Konut	Ek24 (depo)	71 / 36947	175,65	5,70	181,35	94,59%
B	6	26	Konut	Ek26 (depo)	70 / 36947	175,64	3,90	179,54	94,59%
B	6	27	Konut	Ek27 (depo)	61 / 36947	150,63	4,37	155,00	94,59%
B	6	28	Konut	Ek28 (depo)	70 / 36947	175,65	4,18	179,83	94,59%
B	7	32	Konut	Ek32 (depo)	71 / 36947	175,65	4,66	180,31	94,59%
B	8	35	Konut	Ek35 (depo)	61 / 36947	151,05	5,28	156,33	94,59%
B	9	39	Konut	Ek39 (depo)	62 / 36947	151,05	6,19	157,24	94,59%
B	9	40	Konut	Ek40 (depo)	70 / 36947	175,65	3,94	179,59	94,59%
B	10	43	Konut	Ek43 (depo)	61 / 36947	151,05	5,41	156,46	94,59%
B	10	44	Konut	Ek44 (depo)	71 / 36947	175,65	6,85	182,50	94,59%
B	11	45	Konut	Ek45 (depo)	60 / 36947	150,15	3,71	153,86	94,59%
B	11	47	Konut	Ek47 (depo)	60 / 36947	151,05	3,56	154,61	94,59%
B	11	48	Konut	Ek48 (depo)	71 / 36947	175,65	5,75	181,40	94,59%
B	12	49	Konut	Ek49 (depo)	61 / 36947	150,15	6,68	156,83	94,59%
B	12	52	Konut	Ek52 (depo)	71 / 36947	175,65	5,31	180,96	94,59%
B	13	53	Konut	Ek53 (depo)	64 / 36947	150,05	12,85	162,90	94,59%
B	13	55	Konut	Ek55 (depo)	62 / 36947	150,63	8,34	158,97	94,59%
B	13	56	Konut	Ek56 (depo)	71 / 36947	175,65	6,77	182,42	94,59%
B	14	57	Konut	Ek57 (depo)	61 / 36947	150,05	5,76	155,81	94,59%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
B	14	59	Konut	Ek59 (depo)	61 / 36947	150,63	4,61	155,24	94,59%
B	14	60	Konut	Ek60 (depo)	70 / 36947	175,65	4,51	180,16	94,59%
B	15	63	Konut	Ek63 (depo)	62 / 36947	150,63	7,10	157,73	94,59%
B	15	64	Konut	Ek64 (depo)	71 / 36947	175,65	5,13	180,78	94,59%
B	16	65	Konut	Ek65 (depo)	61 / 36947	150,05	6,84	156,89	94,59%
B	16	67	Konut	Ek67 (depo)	61 / 36947	150,63	4,62	155,25	94,59%
B	16	68	Konut	Ek68 (depo)	72 / 36947	175,65	7,33	182,98	94,59%
B	17	69	Konut	Ek69 (depo)	64 / 36947	150,15	13,37	163,52	94,59%
B	17	71	Konut	Ek71 (depo)	62 / 36947	151,05	8,53	159,58	94,59%
B	17	72	Konut	Ek72 (depo)	71 / 36947	175,65	5,26	180,91	94,59%
B	18	75	Konut	Ek75 (depo)	61 / 36947	151,05	5,07	156,12	94,59%
B	18	76	Konut	Ek76 (depo)	71 / 36947	175,65	4,87	180,52	94,59%
B	19	77	Konut	Ek77 (depo)	61 / 36947	150,15	5,45	155,60	94,59%
B	19	80	Konut	Ek80 (depo)	72 / 36947	175,65	7,50	183,15	94,59%
B	20	83	Konut	Ek83 (depo)	60 / 36947	151,05	3,36	154,41	94,59%
B	20	84	Konut	Ek84 (depo)	71 / 36947	175,65	6,22	181,87	94,59%
B	21	85	Konut	Ek85 (depo)	60 / 36947	150,15	3,99	154,14	94,59%
B	21	87	Konut	Ek87 (depo)	61 / 36947	151,05	5,30	156,35	94,59%
B	21	88	Konut	Ek88 (depo)	71 / 36947	175,65	5,26	180,91	94,59%
B	22	89	Konut	Ek89 (depo)	61 / 36947	150,15	4,98	155,13	94,59%
B	22	90	Konut	Ek90 (depo)	71 / 36947	175,64	4,72	180,36	94,59%
B	22	91	Konut	Ek91 (depo)	62 / 36947	151,05	8,57	159,62	94,59%
B	22	92	Konut	Ek92 (depo)	70 / 36947	175,65	4,18	179,83	94,59%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
C	Z	1	Konut		38 / 36947	97,84		97,84	92,41%
C	Z	3	Konut	Ek3 (depo)	58 / 36947	136,92	10,59	147,51	92,41%
C	Z	6	Konut		38 / 36947	97,35		97,35	92,41%
C	1	7	Konut		41 / 36947	105,35		105,35	92,41%
C	1	9	Konut	Ek9 (depo)	62 / 36947	150,70	6,63	157,33	92,41%
C	1	12	Konut		41 / 36947	103,66		103,66	92,41%
C	2	15	Konut	Ek15 (depo)	62 / 36947	150,70	7,25	157,95	92,41%
C	2	18	Konut	Ek18 (depo)	61 / 36947	150,70	5,05	155,75	92,41%
C	3	21	Konut	Ek21 (depo)	61 / 36947	150,70	5,44	156,14	92,41%
C	4	27	Konut	Ek27 (depo)	61 / 36947	150,70	5,52	156,22	92,41%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
C	4	30	Konut		63 / 36947	150,70	10,10	160,80	92,41%
C	5	31	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	5	33	Konut	Ek33 (depo)	62 / 36947	150,70	7,20	157,90	92,41%
C	6	39	Konut	Ek39 (depo)	63 / 36947	150,70	9,09	159,79	92,41%
C	6	42	Konut		64 / 36947	150,70	12,65	163,35	92,41%
C	7	45	Konut	Ek45 (depo)	64 / 36947	150,70	13,76	164,46	92,41%
C	8	49	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	8	51	Konut	Ek51 (depo)	63 / 36947	150,70	9,69	160,39	92,41%
C	9	55	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	9	57	Konut		63 / 36947	150,70	9,35	160,05	92,41%
C	9	60	Konut		63 / 36947	150,70	9,78	160,48	92,41%
C	10	61	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	10	63	Konut	Ek63 (depo)	61 / 36947	150,70	5,60	156,30	92,41%
C	10	66	Konut	Ek66 (depo)	62 / 36947	150,70	7,10	157,80	92,41%
C	11	67	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	11	69	Konut	Ek69 (depo)	61 / 36947	150,70	5,00	155,70	92,41%
C	11	72	Konut	Ek72 (depo)	62 / 36947	150,70	6,99	157,69	92,41%
C	12	75	Konut	Ek75 (depo)	61 / 36947	150,70	6,09	156,79	92,41%
C	12	78	Konut		61 / 36947	150,70	5,66	156,36	92,41%
C	13	79	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	13	81	Konut		62 / 36947	150,70	7,10	157,80	92,41%
C	14	85	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	14	87	Konut		62 / 36947	150,70	8,35	159,05	92,41%
C	14	90	Konut	Ek90 (depo)	61 / 36947	150,70	5,75	156,45	92,41%
C	15	93	Konut	Ek93 (depo)	62 / 36947	150,70	7,50	158,20	92,41%
C	15	94	Konut		41 / 36947	104,44		104,44	92,41%
C	15	96	Konut	Ek96 (depo)	61 / 36947	150,70	4,05	154,75	92,41%
C	16	97	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	16	99	Konut	Ek99 (depo)	61 / 36947	150,70	5,02	155,72	92,41%
C	17	103	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	17	105	Konut	Ek105 (depo)	63 / 36947	150,70	10,41	161,11	92,41%
C	17	108	Konut	Ek108 (depo)	62 / 36947	150,70	8,44	159,14	92,41%
C	18	109	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	18	110	Konut		21 / 36947	54,21		54,21	92,41%
C	18	111	Konut	Ek111 (depo)	63 / 36947	150,70	9,86	160,56	92,41%
C	18	114	Konut	Ek114 (depo)	61 / 36947	150,70	6,21	156,91	92,41%
C	19	115	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	19	117	Konut	Ek117 (depo)	61 / 36947	150,70	6,21	156,91	92,41%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
C	19	118	Konut		41 / 36947	104,44		104,44	92,41%
C	19	120	Konut	Ek120 (depo)	62 / 36947	150,70	6,55	157,25	92,41%
C	20	121	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	20	123	Konut	Ek123 (depo)	61 / 36947	150,70	4,34	155,04	92,41%
C	20	124	Konut		41 / 36947	104,40		104,40	92,41%
C	20	126	Konut	Ek126 (depo)	61 / 36947	150,70	6,25	156,95	92,41%
C	21	127	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	21	129	Konut	Ek129 (depo)	63 / 36947	150,70	9,89	160,59	92,41%
C	21	130	Konut		41 / 36947	104,40		104,40	92,41%
C	21	132	Konut	Ek132 (depo)	61 / 36947	150,70	5,02	155,72	92,41%
C	22	133	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	22	135	Konut	Ek135 (depo)	61 / 36947	150,70	5,38	156,08	92,41%
C	22	136	Konut		41 / 36947	104,40		104,40	92,41%
C	22	138	Konut	Ek138 (depo)	61 / 36947	150,70	5,82	156,52	92,41%
C	23	139	Konut		41 / 36947	104,35		104,35	92,41%
C	23	141	Konut	Ek141 (depo)	62 / 36947	150,70	8,66	159,36	92,41%
C	23	142	Konut		41 / 36947	104,40		104,40	92,41%
C	23	144	Konut	Ek144 (depo)	62 / 36947	150,70	6,86	157,56	92,41%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
D	Z	1	Konut	Ek1 (depo)	63 / 36947	149,12	11,21	160,33	92,21%
D	Z	2	Konut		49 / 36947	125,96		125,96	92,21%
D	Z	3	Konut		25 / 36947	64,38		64,38	92,21%
D	1	6	Konut	Ek6 (depo)	62 / 36947	149,12	9,03	158,15	92,21%
D	1	7	Konut		49 / 36947	124,91		124,91	92,21%
D	1	9	Konut	Ek9 (depo)	53 / 36947	127,21	8,89	136,10	92,21%
D	1	10	Konut	Ek10 (depo)	55 / 36947	128,72	10,79	139,51	92,21%
D	2	11	Konut	Ek11 (depo)	62 / 36947	148,19	10,89	159,08	92,21%
D	2	12	Konut		49 / 36947	124,90		124,90	92,21%
D	2	15	Konut	Ek15 (depo)	53 / 36947	128,80	5,42	134,22	92,21%
D	2	16	Konut		25 / 36947	62,67		62,67	92,21%
D	3	17	Konut		63 / 36947	148,19	12,12	160,31	92,21%
D	3	18	Konut		49 / 36947	124,90		124,90	92,21%
D	4	23	Konut	Ek23 (depo)	60 / 36947	148,19	5,79	153,98	92,21%
D	4	24	Konut		49 / 36947	124,90		124,90	92,21%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
D	4	26	Konut	Ek26 (depo)	55 / 36947	127,21	13,32	140,53	92,21%
D	4	27	Konut	Ek27 (depo)	54 / 36947	128,80	9,56	138,36	92,21%
D	5	29	Konut	Ek29 (depo)	62 / 36947	148,19	9,56	157,75	92,21%
D	5	30	Konut		49 / 36947	124,90		124,90	92,21%
D	5	32	Konut	Ek32 (depo)	54 / 36947	127,21	10,54	137,75	92,21%
D	5	33	Konut	Ek33 (depo)	54 / 36947	128,80	9,03	137,83	92,21%
D	6	35	Konut	Ek35 (depo)	62 / 36947	148,19	11,13	159,32	92,21%
D	6	36	Konut		49 / 36947	124,90		124,90	92,21%
D	6	39	Konut	Ek39 (depo)	53 / 36947	128,80	6,34	135,14	92,21%
D	7	41	Konut	Ek41 (depo)	110 / 36947	274,79	6,58	281,37	92,21%
D	7	44	Konut	Ek44 (depo)	54 / 36947	128,80	8,74	137,54	92,21%
D	9	51	Konut	Ek51 (depo)	111 / 36947	274,79	7,77	282,56	92,21%
D	9	53	Konut	Ek53 (depo)	54 / 36947	127,40	9,40	136,80	92,21%
D	9	54	Konut	Ek54 (depo)	53 / 36947	128,80	7,84	136,64	92,21%
D	10	56	Konut	Ek56 (depo)	111 / 36947	274,79	9,52	284,31	92,21%
D	10	58	Konut	Ek58 (depo)	54 / 36947	127,40	9,66	137,06	92,21%
D	10	59	Konut	Ek59 (depo)	53 / 36947	128,80	7,77	136,57	92,21%
D	11	61	Konut	Ek61 (depo)	111 / 36947	274,79	7,77	282,56	92,21%
D	11	63	Konut	Ek63 (depo)	53 / 36947	127,40	8,42	135,82	92,21%
D	11	64	Konut	Ek64 (depo)	54 / 36947	128,80	8,29	137,09	92,21%
D	12	66	Konut	Ek66 (depo)	112 / 36947	274,79	10,33	285,12	92,21%
D	12	68	Konut	Ek68 (depo)	54 / 36947	127,40	10,71	138,11	92,21%
D	12	69	Konut	Ek69 (depo)	55 / 36947	128,80	11,21	140,01	92,21%
D	12	70	Konut		25 / 36947	62,67		62,67	92,21%
D	13	71	Konut	Ek71 (depo)	112 / 36947	274,79	12,72	287,51	92,21%
D	13	73	Konut	Ek73 (depo)	53 / 36947	127,40	7,33	134,73	92,21%
D	13	74	Konut	Ek74 (depo)	54 / 36947	128,80	9,03	137,83	92,21%
D	13	75	Konut		25 / 36947	62,67		62,67	92,21%
D	14	78	Konut	Ek78 (depo)	54 / 36947	127,40	10,54	137,94	92,21%
D	14	79	Konut	Ek79 (depo)	55 / 36947	128,80	11,14	139,94	92,21%
D	14	80	Konut		25 / 36947	62,67		62,67	92,21%
D	15	81	Konut	Ek81 (depo)	111 / 36947	274,79	10,17	284,96	92,21%
D	15	83	Konut	Ek83 (depo)	55 / 36947	127,40	11,94	139,34	92,21%
D	15	84	Konut	Ek84 (depo)	55 / 36947	128,80	11,51	140,31	92,21%
D	15	85	Konut		25 / 36947	62,67		62,67	92,21%
D	16	86	Konut	Ek86 (depo)	111 / 36947	274,79	9,12	283,91	92,21%
D	16	88	Konut	Ek88 (depo)	54 / 36947	127,40	9,50	136,90	92,21%
D	16	89	Konut	Ek89 (depo)	54 / 36947	128,80	8,55	137,35	92,21%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
D	16	90	Konut		25 / 36947	62,67		62,67	92,21%
D	17	93	Konut	Ek93 (depo)	55 / 36947	127,40	12,66	140,06	92,21%
D	17	94	Konut	Ek94 (depo)	54 / 36947	128,80	9,81	138,61	92,21%
D	17	95	Konut		25 / 36947	62,67		62,67	92,21%
D	18	96	Konut	Ek96 (depo)	113 / 36947	274,79	14,99	289,78	92,21%
D	18	99	Konut	Ek99 (depo)	55 / 36947	128,80	12,46	141,26	92,21%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
E	Z	1	Konut	Ek1 (depo)	45 / 36947	105,56	9,40	114,96	90,14%
E	Z	2	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	Z	6	Konut	Ek6 (depo)	55 / 36947	131,28	8,06	139,34	90,14%
E	1	7	Konut	Ek7 (depo)	44 / 36947	105,56	8,16	113,72	90,14%
E	1	8	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	1	9	Konut	Ek9 (depo)	72 / 36947	175,95	8,23	184,18	90,14%
E	1	10	Konut	E10 (depo)	44 / 36947	104,74	7,29	112,03	90,14%
E	1	11	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	1	12	Konut	Ek12 (depo)	54 / 36947	131,27	7,05	138,32	90,14%
E	2	13	Konut	Ek13 (depo)	44 / 36947	104,75	8,70	113,45	90,14%
E	2	14	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	2	15	Konut	Ek15 (depo)	72 / 36947	175,96	8,74	184,70	90,14%
E	2	16	Konut	Ek16 (depo)	43 / 36947	104,74	6,32	111,06	90,14%
E	2	17	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	2	18	Konut	Ek18 (depo)	72 / 36947	175,97	8,64	184,61	90,14%
E	3	19	Konut	Ek19 (depo)	44 / 36947	104,75	8,69	113,44	90,14%
E	3	20	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	3	21	Konut	Ek21 (depo)	72 / 36947	175,96	8,67	184,63	90,14%
E	3	22	Konut	Ek22 (depo)	44 / 36947	104,74	8,67	113,41	90,14%
E	3	23	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	3	24	Konut	Ek24 (depo)	72 / 36947	175,97	8,16	184,13	90,14%
E	4	25	Konut	Ek25 (depo)	44 / 36947	104,75	8,67	113,42	90,14%
E	4	26	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	4	27	Konut	Ek27 (depo)	73 / 36947	175,96	10,20	186,16	90,14%
E	4	28	Konut	Ek28 (depo)	45 / 36947	104,74	9,53	114,27	90,14%
E	4	29	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	4	30	Konut	Ek30 (depo)	71 / 36947	175,97	6,56	182,53	90,14%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
E	5	31	Konut	Ek31 (depo)	43 / 36947	104,75	6,04	110,79	90,14%
E	5	32	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	5	33	Konut	Ek33 (depo)	71 / 36947	175,96	5,96	181,92	90,14%
E	5	34	Konut	Ek34 (depo)	43 / 36947	104,74	6,30	111,04	90,14%
E	5	35	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	6	37	Konut	Ek37 (depo)	43 / 36947	104,75	5,61	110,36	90,14%
E	6	38	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	6	39	Konut	Ek39 (depo)	71 / 36947	175,96	5,61	181,57	90,14%
E	6	40	Konut	Ek40 (depo)	43 / 36947	104,74	5,61	110,35	90,14%
E	6	41	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	6	42	Konut	Ek42 (depo)	71 / 36947	175,97	5,94	181,91	90,14%
E	7	43	Konut	Ek43 (depo)	43 / 36947	104,75	6,39	111,14	90,14%
E	7	44	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	7	45	Konut	Ek45 (depo)	71 / 36947	175,96	6,04	182,00	90,14%
E	7	46	Konut	Ek46 (depo)	43 / 36947	104,74	6,04	110,78	90,14%
E	8	49	Konut	Ek49 (depo)	43 / 36947	104,75	5,44	110,19	90,14%
E	8	51	Konut	Ek51 (depo)	71 / 36947	175,96	5,92	181,88	90,14%
E	8	52	Konut	Ek52 (depo)	43 / 36947	104,74	5,29	110,03	90,14%
E	8	53	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	8	54	Konut	Ek54 (depo)	71 / 36947	175,97	4,58	180,55	90,14%
E	9	55	Konut	Ek55 (depo)	43 / 36947	105,08	4,58	109,66	90,14%
E	9	56	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	9	57	Konut	Ek57 (depo)	71 / 36947	175,96	4,58	180,54	90,14%
E	9	58	Konut	Ek58 (depo)	44 / 36947	104,74	7,36	112,10	90,14%
E	9	59	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	9	60	Konut	Ek60 (depo)	71 / 36947	175,97	4,57	180,54	90,14%
E	10	61	Konut	Ek61 (depo)	43 / 36947	105,08	4,39	109,47	90,14%
E	10	62	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	10	63	Konut	Ek63 (depo)	72 / 36947	175,96	7,28	183,24	90,14%
E	10	64	Konut	Ek64 (depo)	43 / 36947	104,74	5,41	110,15	90,14%
E	10	65	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	10	66	Konut	Ek66 (depo)	71 / 36947	175,97	5,13	181,10	90,14%
E	11	67	Konut	Ek67 (depo)	43 / 36947	105,08	6,06	111,14	90,14%
E	11	68	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	11	69	Konut	Ek69 (depo)	72 / 36947	175,96	7,17	183,13	90,14%
E	11	70	Konut	Ek70 (depo)	43 / 36947	104,74	6,13	110,87	90,14%
E	11	71	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	11	72	Konut	Ek72 (depo)	71 / 36947	175,97	5,51	181,48	90,14%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
E	12	73	Konut	Ek73 (depo)	44 / 36947	105,08	7,45	112,53	90,14%
E	12	74	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	12	75	Konut	Ek75 (depo)	72 / 36947	175,96	8,78	184,74	90,14%
E	12	76	Konut	Ek76 (depo)	44 / 36947	104,74	8,06	112,80	90,14%
E	12	77	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	12	78	Konut	Ek78 (depo)	71 / 36947	175,97	5,85	181,82	90,14%
E	13	79	Konut	Ek79 (depo)	43 / 36947	105,08	5,69	110,77	90,14%
E	13	80	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	13	81	Konut	Ek81 (depo)	71 / 36947	175,96	5,69	181,65	90,14%
E	13	82	Konut	Ek82 (depo)	43 / 36947	104,74	5,52	110,26	90,14%
E	13	83	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	13	84	Konut	Ek84 (depo)	72 / 36947	175,97	8,48	184,45	90,14%
E	14	85	Konut	Ek85 (depo)	43 / 36947	105,08	5,60	110,68	90,14%
E	14	86	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	14	88	Konut	Ek88 (depo)	44 / 36947	104,74	8,19	112,93	90,14%
E	14	89	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	14	90	Konut	Ek90 (depo)	72 / 36947	175,97	7,88	183,85	90,14%
E	15	91	Konut	Ek91 (depo)	44 / 36947	105,08	8,11	113,19	90,14%
E	15	92	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	15	93	Konut	Ek93 (depo)	72 / 36947	175,96	7,28	183,24	90,14%
E	15	94	Konut	Ek94 (depo)	44 / 36947	104,74	6,76	111,50	90,14%
E	15	95	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	15	96	Konut	Ek96 (depo)	71 / 36947	175,97	6,41	182,38	90,14%
E	16	97	Konut	Ek97 (depo)	45 / 36947	105,08	8,75	113,83	90,14%
E	16	98	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	16	99	Konut	Ek99 (depo)	73 / 36947	175,96	9,59	185,55	90,14%
E	16	100	Konut	Ek100 (depo)	43 / 36947	104,74	5,63	110,37	90,14%
E	16	101	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	16	102	Konut	Ek102 (depo)	71 / 36947	175,97	5,63	181,60	90,14%
E	17	103	Konut	Ek103 (depo)	43 / 36947	104,75	5,63	110,38	90,14%
E	17	104	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	17	105	Konut	Ek105 (depo)	71 / 36947	175,96	5,88	181,84	90,14%
E	17	106	Konut	Ek106 (depo)	46 / 36947	104,74	13,63	118,37	90,14%
E	17	107	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	17	108	Konut	Ek108 (depo)	72 / 36947	175,97	7,31	183,28	90,14%
E	18	109	Konut	Ek109 (depo)	44 / 36947	104,75	7,90	112,65	90,14%
E	18	110	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	18	111	Konut	Ek111 (depo)	72 / 36947	175,96	7,90	183,86	90,14%

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALAN VE İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	İNŞ. SEVİYESİ (%)
E	18	112	Konut	Ek112 (depo)	44 / 36947	104,74	8,29	113,03	90,14%
E	18	113	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	18	114	Konut	Ek114 (depo)	73 / 36947	175,97	10,85	186,82	90,14%
E	19	115	Konut	Ek115 (depo)	44 / 36947	104,75	8,40	113,15	90,14%
E	19	116	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	19	117	Konut	Ek117 (depo)	72 / 36947	175,96	8,58	184,54	90,14%
E	19	118	Konut	Ek118 (depo)	46 / 36947	104,74	12,08	116,82	90,14%
E	19	119	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	19	120	Konut	Ek120 (depo)	71 / 36947	175,97	5,44	181,41	90,14%
E	20	121	Konut	Ek121 (depo)	43 / 36947	104,75	5,12	109,87	90,14%
E	20	122	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	20	123	Konut	Ek123 (depo)	71 / 36947	175,96	5,12	181,08	90,14%
E	20	124	Konut	Ek124 (depo)	43 / 36947	104,74	5,12	109,86	90,14%
E	20	125	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	20	126	Konut	Ek126 (depo)	71 / 36947	175,97	4,96	180,93	90,14%
E	21	127	Konut	Ek127 (depo)	43 / 36947	104,75	4,96	109,71	90,14%
E	21	128	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	21	129	Konut	Ek129 (depo)	71 / 36947	175,96	4,80	180,76	90,14%
E	21	130	Konut	Ek130 (depo)	43 / 36947	104,74	4,49	109,23	90,14%
E	21	131	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	21	132	Konut	Ek132 (depo)	71 / 36947	175,97	6,80	182,77	90,14%
E	22	133	Konut	Ek133 (depo)	44 / 36947	104,75	8,16	112,91	90,14%
E	22	134	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	22	135	Konut	Ek135 (depo)	72 / 36947	175,96	7,98	183,94	90,14%
E	22	136	Konut	Ek136 (depo)	45 / 36947	104,74	9,62	114,36	90,14%
E	22	137	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	22	138	Konut	Ek138 (depo)	72 / 36947	175,97	7,36	183,33	90,14%
E	23	139	Konut	Ek139 (depo)	43 / 36947	104,75	6,29	111,04	90,14%
E	23	140	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	23	141	Konut	Ek141 (depo)	71 / 36947	175,96	6,60	182,56	90,14%
E	23	142	Konut	Ek142 (depo)	43 / 36947	104,74	6,16	110,90	90,14%
E	23	143	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	23	144	Konut	Ek144 (depo)	71 / 36947	175,97	6,04	182,01	90,14%
E	24	145	Konut	Ek145 (depo)	43 / 36947	104,75	5,95	110,70	90,14%
E	24	146	Konut		26 / 36947	66,45		66,45	90,14%
E	24	147	Konut	Ek147 (depo)	71 / 36947	175,96	5,95	181,91	90,14%
E	24	148	Konut	Ek148 (depo)	43 / 36947	104,74	5,95	110,69	90,14%
E	24	149	Konut		26 / 36947	66,44		66,44	90,14%
E	24	150	Konut	Ek150 (depo)	72 / 36947	175,97	6,83	182,80	90,14%

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Bu değerlendirme çalışmasında,

- (i) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki toplam pazar değerinin hesaplanmasında, bölge pazarında benzer nitelikteki taşınmazların serbest piyasa koşullarında alım-satımına konu olması ve bölgede alım-satım değerine ilişkin yeterli veriye ulaşılabiliyor olması göz önünde Pazar Değeri Analizi; konut ve dükkan niteliğinde olan değerlendirme konu taşınmazların aynı zamanda kira getirisi potansiyeli olması dikkate alınarak Gelir İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) yöntemleri kullanılmıştır.
- (ii) Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mevcut inşaat seviyesine göre pazar değerinin belirlenmesinde Maliyet Analizi yaklaşımı kullanılmıştır.
- (iii) Değerlemeye konu “konut” nitelikli bağımsız bölümlerin toplu satışa konu edilmesi durumunda iskontolu pazar değerinin belirlenmesinde Pazar Değeri Analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017'de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu 533 adet taşınmazın tamamı için "Konut" amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan araştırmalarda değerlemeye konu taşınmazlara emsal oluşturabilecek aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

6.8.1 Arsa Emsalleri:

- **Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İncek Bulvarı üzerinde, yaklaşık 11000 m² yüzölçümüne sahip olan ticari imarlı taşınmaz için 55.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 5.000 TL/m²)
- **Emsal 2:** Beytepe mahallesi sınırlarında, konu taşınmazlara yaklaşık 3-4 km mesafede, anayoldan yaklaşık 150 m içeride konumlu, 6076 m² yüzölçümüne ve Emsal: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip konut imarlı arsa 24.000.000.- TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (Birim Fiyat: 3.950 TL/m²)
- **Emsal 3:** Yavuz Sultan Selim Bulvarı'na cepheli olduğu beyan edilen (351 no.lu ada) toplam 2196 m² yüzölçümlü, Emsal: 0,40 yapılaşma koşullarına sahip dört adet konut imarlı arsa 4.260.000.- TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 1.950 TL/m²)
- **Emsal 4:** Taşınmazlara yaklaşık 250 m mesafede yer alan 119473 no.lu adada konumlu, Emsal: 0,40 yapılaşma koşullarındaki 7 ve 8 no.lu 690 m² yüzölçümüne sahip iki adet arsa 790.000.- TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 1.150 TL/m²)

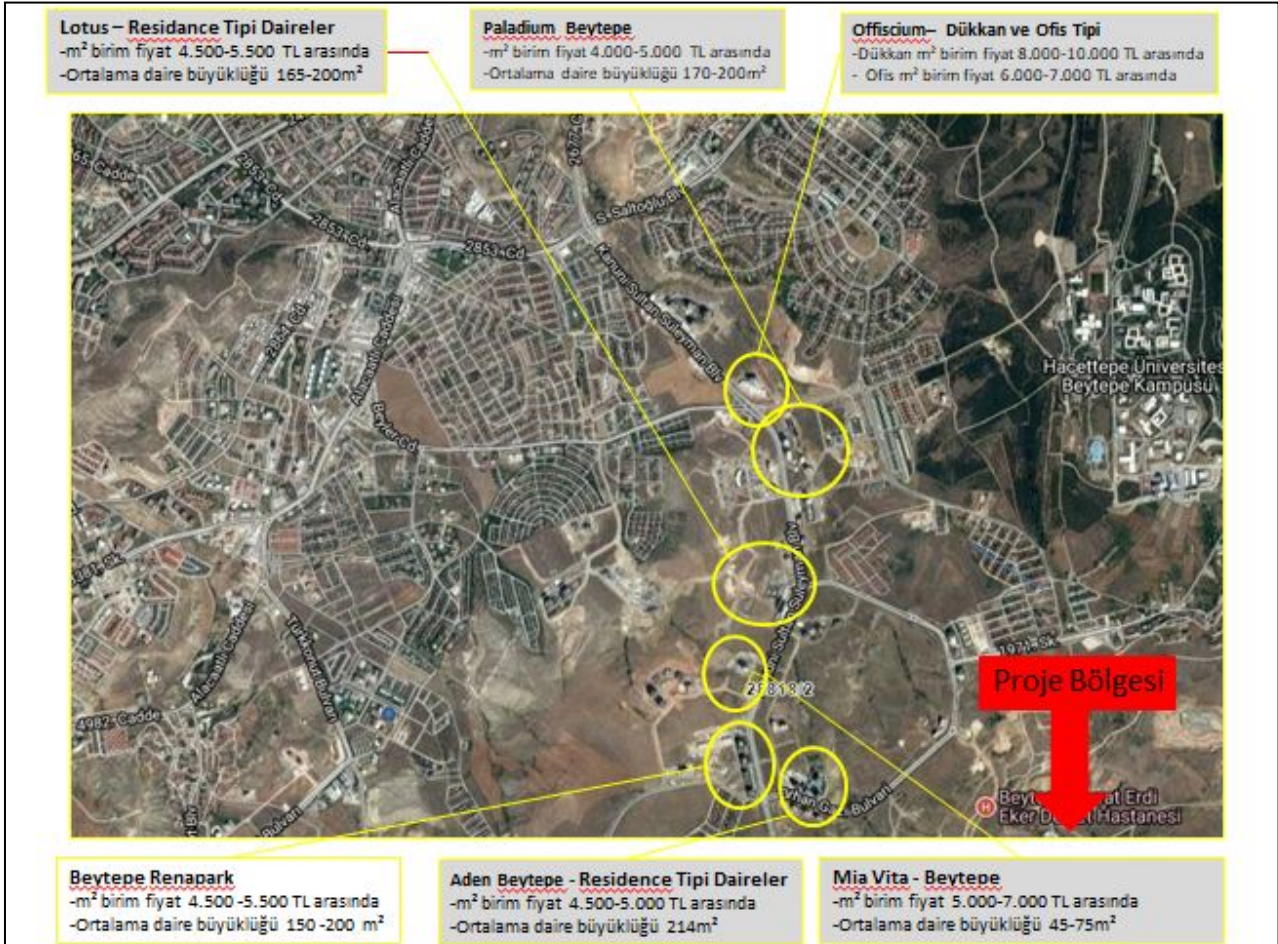
6.8.2 Konut Emsalleri:

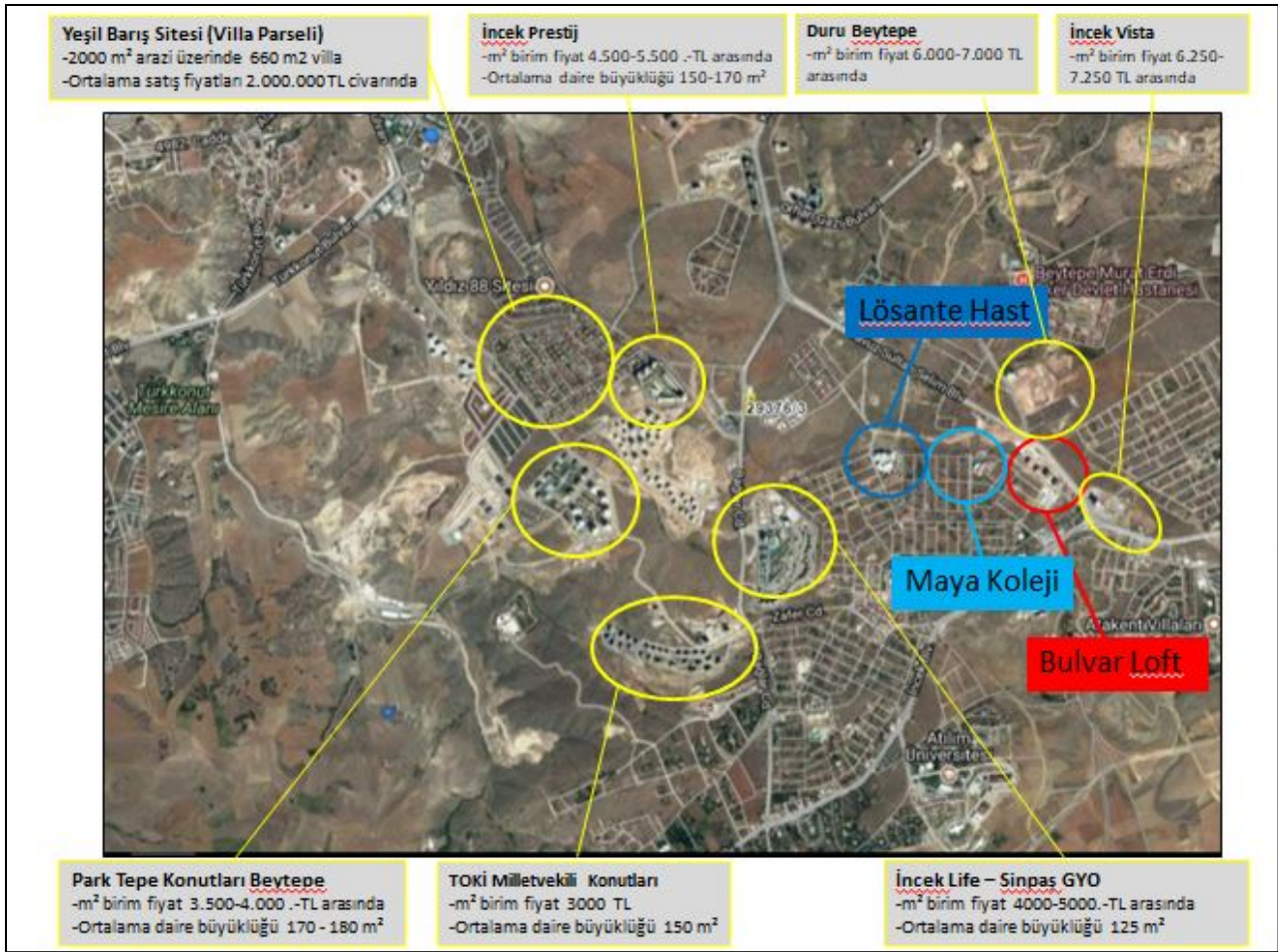
- **Emsal 1:** Taşınmazların bulunduğu Bulvar Loft Projesi'nin karşısında, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde konumlu İncek Vista projesinde, 19. katta yer alan 47 m² alanlı, 1+1 konut 340.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 7.234 TL/m²)
- **Emsal 2:** Taşınmazların bulunduğu Bulvar Loft Projesi'nin karşısında, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde konumlu İncek Vista projesinde, 42-54 m² aralığında kullanım alanı olan 1+1 konutlar 345.000-462.000 TL, 88-95 m² aralığında kullanım alanı olan 2+1 konutlar 620.000-715.000 TL, 112 m² kullanım alanı olan 2+1 dubleks konut 777.000 TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 6.388 TL/m²)
- **Emsal 3:** Taşınmazlara yakın konumda, Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde yer alan Mia Vita Beytepe projesi içerisinde, 70 m² kullanım alanı olduğu ifade edilen 1+1+teraz kullanımlı konut için 420.000 TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 6.000 TL/m²)
- **Emsal 4:** Taşınmazların bulunduğu Bulvar Loft Projesi'nin karşısında, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde konumlu İncek Vista projesinde, 11. katta yer alan 103 m² alanlı, 2+1 konut için 535.000.-TL, aynı kullanım alanına sahip 22. katta yer alan 2+1 konut için 600.000 TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 5.825 TL/m²)

- **Emsal 5:** Taşınmazların bulunduğu Bulvar Loft Projesi'nin kuzeyinde, halihazırda kaba inşaat seviyesinde olan ve 2020 yılının dördüncü ayında teslim edileceği belirtilen Duru Beytepe projesinde, 82-120 m² net kullanım alanı olduğu ifade edilen 2+1 konutlar için 565.000-850.000 TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 6.075 TL/m²)
- **Emsal 6:** Taşınmazlara yakın konumda Beytepe Renapark projesi içerisinde 1. katta yer alan 158 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 825.000.- TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 5.220 TL/m²)
- **Emsal 7:** Taşınmazların bulunduğu Bulvar Loft Projesi'nin kuzeyinde, halihazırda kaba inşaat seviyesinde olan ve 2020 yılının dördüncü ayında teslim edileceği belirtilen Duru Beytepe projesinde, 132-156 m² net kullanım alanı olduğu ifade edilen 3+1 konutlar için 950.000-1.350.000 TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 6.333 TL/m²)
- **Emsal 8:** Taşınmazlar ile benzer bölgede Aden Konutları içerisinde 10. katta yer alan 210 m² kullanım alanına sahip, 4+1 daire için 980.000.- TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat : 4.666 TL/m²)
- **Emsal 9:** Taşınmazlara yakın konumda Lotus Beytepe Konutları içerisinde bahçe katta yer alan 200 m² kullanım alanına sahip 4+1 konut için 890.000.- TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 4.450 TL/m²)
- **Emsal 10:** Taşınmazlara yakın konumda Lotus Beytepe Konutları içerisinde 21. katta yer alan 164 m² kullanım alanına sahip 4+1 konut için 895.000.- TL talep edilmekte olup peşin ödemede % 7 iskonto yapılacağı belirtilmiştir. (Birim Fiyat: 5.457 TL/m²)
- **Emsal 11:** Taşınmazlar ile benzer bölgede İncek Prestij içerisinde 4. katta yer alan 216 m² kullanım alanına sahip 4+1 konut için 899.000.- TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 4.162 TL/m²)
- **Emsal 12:** Taşınmazlar ile benzer bölgede Paladyum Beytepe içerisinde 1. katta yer alan 187 m² kullanım alanına sahip 4+1 konut için 725.000.- TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 3.877 TL/m²)
- **Emsal 13:** Taşınmazlara yakın konumda Beytepe Renapark projesi içerisinde 12. katta yer alan 235 m² kullanım alanına sahip 4+1 daire 1.250.000.- TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 5.319 TL/m²)
- **Emsal 14:** Taşınmazlara yakın konumda, Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde yer alan Elit Royal Residence içerisinde, 12. katta, 175 m² kullanım alanı olduğu ifade edilen 4+1 konut için 880.000 TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat : 5.028 TL/m²)
- **Emsal 15:** Taşınmazlara yakın konumda Beytepe Renapark içerisinde 20. katta yer alan 447 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen 7+1 daire 1.950.000.- TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 4.362 TL/m²)
- **Emsal 16:** Taşınmazların bulunduğu Bulvar Loft Projesi'nin karşısında, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde konumlu İncek Vista projesinde, 12. katta yer alan 56 m² alanlı, 1+1 konut 1.750.-TL/Ay bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 31,25 TL/Ay/m²)
- **Emsal 17:** Taşınmazlara yakın konumda, Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde yer alan Mia Vita Beytepe projesi içerisinde, 11. kat konumlu 88 m² kullanım alanı olduğu ifade edilen 1+1 konut için 1.700 TL/Ay kira talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 19,31TL/m²)
- **Emsal 18:** Taşınmazlar ile benzer bölgede İncek Prestij içerisinde 23. katta yer alan 105 m² kullanım alanına sahip 2+1 konut için 1.800.- TL/Ay kira talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 17,14 TL/Ay/m²)
- **Emsal 19:** Taşınmazlar ile benzer bölgede Aden Konutları içerisinde 11. katta yer alan 210 m² kullanım alanına sahip, 4+1 konut için 3.500.- TL/Ay kira talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 16,67 TL/m²)

- **Emsal 20:** Taşınmazlara yakın konumda, Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde yer alan Elit Royal Residence içerisinde, 12. katta yer alan 160 m² kullanım alanı olduğu ifade edilen 4+1 konut için 2.400 TL/Ay kira talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 15,00 TL/m²)

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ										
	Emsal-1	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7	Emsal-8	Emsal-11	Emsal-13	Emsal-15
Konum (m)	150	3000	150	500	2500	500	2500	1500	2500	2500
Alan (m ²)	47	70	103	94	158	152	210	216	235	447
Alan Düzeltmesi (m ²)	40	60	88	80	134	129	179	184	200	380
Satış Fiyatı-SF (TL)	340.000	420.000	570.000	565.000	825.000	950.000	980.000	899.000	1.250.000	1.950.000
Pazarlıklı Fiyat (%5-10) (TL)	306.000	378.000	513.000	508.500	742.500	855.000	882.000	809.100	1.062.500	1.657.500
Kullanım Tertibi	1+1	1+1	2+1	2+1	3+1	3+1	4+1	4+1	4+1	7+1
Dükkan - Mesken	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
Cephe	Ön	Ön	Ön	Ön	Ön	Ön	Ön	Ön	Ön	Ön
Kalite	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Şerefiye	0%	-5%	-5%	-5%	-10%	-5%	-10%	-10%	-5%	-10%
Şerefiye Düzeltmesi	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan
Birim Fiyat (TL/m ²)	7659,57	6670,59	6152,48	6682,42	6081,53	6948,53	5435,29	4847,55	5585,11	4798,66
Ortalama Birim Fiyat (TL/m ²)	7165,08		6417,45		6515,03		5.166,65			





Emsallerin Değerlendirilmesi:

Değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu bölge özellikle son 5 yıllık süreçte Ankara'nın en önemli gelişme konut alanlarından biri olup bölgede genellikle sosyal tesisleri içinde barındıran lüks konut ve villa projeleri geliştirilmektedir.

Bulvar Loft projesi, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde yer almakta ve güneyinde bulunan Şehit Savcı Mehmet Selim Kiraz Bulvarı'na (İncek Bulvarı) çok yakın konumdadır. Bahsi geçen bulvarlar, bölgenin ana arterleri konumunda olup, projenin bulunduğu söz konusu bölgeyi yaklaşık 10 dk'lık sürüş mesafesi ile doğu yönünde Çankaya-Oran bölgesine, kuzeybatı Çayyolu-Ümitköy lokasyonlarına bağlamaktadır. Bu nedenle bulunduğu bölgede konum avantajına sahiptir.

Bulvar Loft Projesi'nin bulunduğu Yavuz Sultan Selim Bulvarı ve burayı Çayyolu'na bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde inşa edilen ya da yapımı devam eden benzer niteliklere sahip projelerin satış ofisleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile görüşmeler yapılmıştır. Bölgede bulunan konut projelerinde konum, manzara, cephe özellikleri, kullanım alanının büyüklüğü ve fonksiyonel olması, otopark alanı gibi etmenlerin yanında yeşil alan varlığı, spor tesisi ve farklı kullanıcılara hitap edebilecek sosyal tesis olanaklarının da birim değerlere etki ettiği görülmüştür. Bölgede 1+1 tipi konutların 5.500-7.500 TL/ m², 2+1 ve 3+1 tipi konutların 5.000-6.500 TL/m², daha büyük kullanım alanına sahip konutların 4.500-5.500 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Değerlendirme:

Değerleme raporunun sonuç bölümünde GYO portföyünde bulunan 518 adet "konut" nitelikli taşınmaz ile daha önce satışı yapılan ancak ödemelerini yapılmadığı için sözleşmesi fesih edilecek ve yeniden portföye katılacak

olan 15 adet "konut" nitelikli taşınmazın mevcut inşaat seviyesine göre ve tamamlanmış haline göre değer tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m² fiyatları üzerinden nitelik, kat, cephe, ünite niteliği, eklenti nitelikleri, bağımsız bölüm konumları vb kriterleri ile birlikte taşınmazların değerine etki edebilecek diğer dışsal faktörler (ekonomik konjonktür, çevresel faktörler) dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Pazar Değeri Analizi'ne göre konu taşınmazların mevcut inşaat seviyesi ve tamamlanması durumundaki değer tablosu aşağıda yer almaktadır.

Konu taşınmazların mevcut inşaat seviyesine göre değer tespitinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen 2018 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti dikkate alınarak eksik inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

DEĞERLEME DETAYI									
BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
A1	1	Konut	53,96	7030	379.000	93,30%	1642	5.936	373.000
A1	2	Konut	80,69	6770	546.000	93,30%	1642	8.877	537.000
A1	3	Konut	126,15	5960	752.000	93,30%	1642	13.878	738.000
A1	4	Konut	52,67	7150	377.000	93,30%	1642	5.794	371.000
A1	6	Konut	80,69	6620	534.000	93,30%	1642	8.877	525.000
A1	7	Konut	126,16	5820	734.000	93,30%	1642	13.879	720.000
A1	11	Konut	126,15	5320	671.000	93,30%	1642	13.878	657.000
A1	13	Konut	53,96	6290	339.000	93,30%	1642	5.936	333.000
A1	14	Konut	80,69	5860	473.000	93,30%	1642	8.877	464.000
A1	15	Konut	126,16	5290	667.000	93,30%	1642	13.879	653.000
A1	17	Konut	53,96	6000	324.000	93,30%	1642	5.936	318.000
A1	19	Konut	126,15	5320	671.000	93,30%	1642	13.878	657.000
A1	20	Konut	52,67	6100	321.000	93,30%	1642	5.794	315.000
A1	21	Konut	53,96	6290	339.000	93,30%	1642	5.936	333.000
A1	23	Konut	126,16	5290	667.000	93,30%	1642	13.879	653.000
A1	27	Konut	126,15	5320	671.000	93,30%	1642	13.878	657.000
A1	29	Konut	53,96	6290	339.000	93,30%	1642	5.936	333.000
A1	31	Konut	126,16	5290	667.000	93,30%	1642	13.879	653.000
A1	35	Konut	126,15	5320	671.000	93,30%	1642	13.878	657.000
A1	37	Konut	53,96	6290	339.000	93,30%	1642	5.936	333.000
A1	39	Konut	126,16	5290	667.000	93,30%	1642	13.879	653.000
A1	43	Konut	126,15	5470	690.000	93,30%	1642	13.878	676.000
A1	46	Konut	80,69	5990	483.000	93,30%	1642	8.877	474.000
A1	47	Konut	126,16	5430	685.000	93,30%	1642	13.879	671.000
A1	51	Konut	126,15	5470	690.000	93,30%	1642	13.878	676.000
A1	55	Konut	126,16	5430	685.000	93,30%	1642	13.879	671.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
A1	56	Konut	52,73	5990	316.000	93,30%	1642	5.801	310.000
A1	59	Konut	126,25	5470	691.000	93,30%	1642	13.889	677.000
A1	62	Konut	80,40	5990	482.000	93,30%	1642	8.845	473.000
A1	63	Konut	126,24	5430	685.000	93,30%	1642	13.888	671.000
A1	66	Konut	80,40	6190	498.000	93,30%	1642	8.845	489.000
A1	67	Konut	126,25	5470	691.000	93,30%	1642	13.889	677.000
A1	68	Konut	52,67	6290	331.000	93,30%	1642	5.794	325.000
A1	70	Konut	80,40	6140	494.000	93,30%	1642	8.845	485.000
A1	71	Konut	126,24	5430	685.000	93,30%	1642	13.888	671.000
A1	72	Konut	52,73	5990	316.000	93,30%	1642	5.801	310.000
A1	75	Konut	126,25	5470	691.000	93,30%	1642	13.889	677.000
A1	78	Konut	80,40	6140	494.000	93,30%	1642	8.845	485.000
A1	79	Konut	126,24	5430	685.000	93,30%	1642	13.888	671.000
A1	80	Konut	52,73	5990	316.000	93,30%	1642	5.801	310.000
A1	82	Konut	80,40	6280	505.000	93,30%	1642	8.845	496.000
A1	83	Konut	126,25	5620	710.000	93,30%	1642	13.889	696.000
A1	86	Konut	80,40	6190	498.000	93,30%	1642	8.845	489.000
A1	87	Konut	126,24	5520	697.000	93,30%	1642	13.888	683.000
A1	90	Konut	80,40	6280	505.000	93,30%	1642	8.845	496.000
A1	92	Konut	52,67	6370	336.000	93,30%	1642	5.794	330.000
A1	94	Konut	80,40	6190	498.000	93,30%	1642	8.845	489.000
A1	95	Konut	126,24	5520	697.000	93,30%	1642	13.888	683.000
A1	98	Konut	80,40	6280	505.000	93,30%	1642	8.845	496.000
A1	99	Konut	126,25	5620	710.000	93,30%	1642	13.889	696.000
A1	102	Konut	80,40	6190	498.000	93,30%	1642	8.845	489.000
A1	103	Konut	126,24	5520	697.000	93,30%	1642	13.888	683.000
A1	104	Konut	52,73	6190	326.000	93,30%	1642	5.801	320.000
A1	106	Konut	80,40	6280	505.000	93,30%	1642	8.845	496.000
A1	107	Konut	126,25	5620	710.000	93,30%	1642	13.889	696.000
A1	108	Konut	52,67	6370	336.000	93,30%	1642	5.794	330.000
A1	109	Konut	53,96	6670	360.000	93,30%	1642	5.936	354.000
A1	110	Konut	80,40	6190	498.000	93,30%	1642	8.845	489.000
A1	111	Konut	126,24	5520	697.000	93,30%	1642	13.888	683.000
A1	114	Konut	80,69	6330	511.000	93,30%	1642	8.877	502.000
A1	115	Konut	126,15	5720	722.000	93,30%	1642	13.878	708.000
A1	116	Konut	52,67	6480	341.000	93,30%	1642	5.794	335.000
A1	118	Konut	80,69	6190	499.000	93,30%	1642	8.877	490.000
A1	119	Konut	126,16	5580	704.000	93,30%	1642	13.879	690.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
A1	122	Konut	80,69	6330	511.000	93,30%	1642	8.877	502.000
A1	123	Konut	126,15	5720	722.000	93,30%	1642	13.878	708.000
A1	124	Konut	52,67	6480	341.000	93,30%	1642	5.794	335.000
A1	125	Konut	53,96	6670	360.000	93,30%	1642	5.936	354.000
A1	126	Konut	80,69	6190	499.000	93,30%	1642	8.877	490.000
A1	127	Konut	126,16	5580	704.000	93,30%	1642	13.879	690.000
A1	130	Konut	80,69	6330	511.000	93,30%	1642	8.877	502.000
A1	131	Konut	126,15	5720	722.000	93,30%	1642	13.878	708.000
A1	132	Konut	52,67	6480	341.000	93,30%	1642	5.794	335.000
A1	134	Konut	80,69	6190	499.000	93,30%	1642	8.877	490.000
A1	135	Konut	126,16	5580	704.000	93,30%	1642	13.879	690.000
A1	136	Konut	52,73	6190	326.000	93,30%	1642	5.801	320.000
A1	138	Konut	80,69	6330	511.000	93,30%	1642	8.877	502.000
A1	139	Konut	126,15	5720	722.000	93,30%	1642	13.878	708.000
A1	140	Konut	52,67	6480	341.000	93,30%	1642	5.794	335.000
A1	141	Konut	53,96	6670	360.000	93,30%	1642	5.936	354.000
A1	142	Konut	80,69	6190	499.000	93,30%	1642	8.877	490.000
A1	143	Konut	126,16	5580	704.000	93,30%	1642	13.879	690.000
A1	144	Konut	52,73	6190	326.000	93,30%	1642	5.801	320.000
A1	146	Konut	80,69	6330	511.000	93,30%	1642	8.877	502.000
A1	147	Konut	126,15	5720	722.000	93,30%	1642	13.878	708.000
A1	148	Konut	52,67	6480	341.000	93,30%	1642	5.794	335.000
A1	149	Konut	53,96	6670	360.000	93,30%	1642	5.936	354.000
A1	150	Konut	80,69	6190	499.000	93,30%	1642	8.877	490.000
A1	151	Konut	126,16	5580	704.000	93,30%	1642	13.879	690.000
A1	152	Konut	52,73	6190	326.000	93,30%	1642	5.801	320.000
A1	154	Konut	80,69	6330	511.000	93,30%	1642	8.877	502.000
A1	155	Konut	126,15	5720	722.000	93,30%	1642	13.878	708.000
A1	156	Konut	52,67	6480	341.000	93,30%	1642	5.794	335.000
A1	157	Konut	53,96	6670	360.000	93,30%	1642	5.936	354.000
A1	158	Konut	80,69	6190	499.000	93,30%	1642	8.877	490.000
A1	159	Konut	126,16	5580	704.000	93,30%	1642	13.879	690.000
A1	160	Konut	52,73	6190	326.000	93,30%	1642	5.801	320.000
A1	162	Konut	80,69	6330	511.000	93,30%	1642	8.877	502.000
A1	163	Konut	126,15	5720	722.000	93,30%	1642	13.878	708.000
A1	164	Konut	52,67	6480	341.000	93,30%	1642	5.794	335.000
A1	165	Konut	53,96	6670	360.000	93,30%	1642	5.936	354.000
A1	166	Konut	80,69	6190	499.000	93,30%	1642	8.877	490.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
A1	167	Konut	126,16	5580	704.000	93,30%	1642	13.879	690.000
A1	168	Konut	52,73	6190	326.000	93,30%	1642	5.801	320.000
A2	1	Konut	53,96	6590	356.000	88,36%	1642	10.313	346.000
A2	3	Konut	126,15	6040	762.000	88,36%	1642	24.111	738.000
A2	4	Konut	52,67	7230	381.000	88,36%	1642	10.067	371.000
A2	5	Konut	53,96	7280	393.000	88,36%	1642	10.313	383.000
A2	6	Konut	80,69	6670	538.000	88,36%	1642	15.422	523.000
A2	7	Konut	126,16	5720	722.000	88,36%	1642	24.113	698.000
A2	8	Konut	52,73	6990	369.000	88,36%	1642	10.078	359.000
A2	9	Konut	53,96	5630	304.000	88,36%	1642	10.313	294.000
A2	10	Konut	80,69	5720	462.000	88,36%	1642	15.422	447.000
A2	11	Konut	126,15	5320	671.000	88,36%	1642	24.111	647.000
A2	13	Konut	53,96	6290	339.000	88,36%	1642	10.313	329.000
A2	14	Konut	80,69	5860	473.000	88,36%	1642	15.422	458.000
A2	15	Konut	126,16	5290	667.000	88,36%	1642	24.113	643.000
A2	16	Konut	52,73	5670	299.000	88,36%	1642	10.078	289.000
A2	19	Konut	126,15	5320	671.000	88,36%	1642	24.111	647.000
A2	21	Konut	53,96	6290	339.000	88,36%	1642	10.313	329.000
A2	22	Konut	80,69	5860	473.000	88,36%	1642	15.422	458.000
A2	23	Konut	126,16	5290	667.000	88,36%	1642	24.113	643.000
A2	24	Konut	52,73	5270	278.000	88,36%	1642	10.078	268.000
A2	31	Konut	126,16	5290	667.000	88,36%	1642	24.113	643.000
A2	35	Konut	126,15	5320	671.000	88,36%	1642	24.111	647.000
A2	36	Konut	52,67	6100	321.000	88,36%	1642	10.067	311.000
A2	37	Konut	53,96	6290	339.000	88,36%	1642	10.313	329.000
A2	38	Konut	80,69	5860	473.000	88,36%	1642	15.422	458.000
A2	39	Konut	126,16	5290	667.000	88,36%	1642	24.113	643.000
A2	42	Konut	80,69	5860	473.000	88,36%	1642	15.422	458.000
A2	45	Konut	53,96	6480	350.000	88,36%	1642	10.313	340.000
A2	46	Konut	80,69	5990	483.000	88,36%	1642	15.422	468.000
A2	47	Konut	126,16	5430	685.000	88,36%	1642	24.113	661.000
A2	53	Konut	53,96	6480	350.000	88,36%	1642	10.313	340.000
A2	54	Konut	80,69	5990	483.000	88,36%	1642	15.422	468.000
A2	55	Konut	126,16	5430	685.000	88,36%	1642	24.113	661.000
A2	58	Konut	80,40	5860	471.000	88,36%	1642	15.367	456.000
A2	61	Konut	53,96	6480	350.000	88,36%	1642	10.313	340.000
A2	62	Konut	80,40	5990	482.000	88,36%	1642	15.367	467.000
A2	63	Konut	126,24	5430	685.000	88,36%	1642	24.128	661.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
A2	66	Konut	80,40	6190	498.000	88,36%	1642	15.367	483.000
A2	68	Konut	52,67	6290	331.000	88,36%	1642	10.067	321.000
A2	69	Konut	53,96	6480	350.000	88,36%	1642	10.313	340.000
A2	70	Konut	80,40	6140	494.000	88,36%	1642	15.367	479.000
A2	71	Konut	126,24	5430	685.000	88,36%	1642	24.128	661.000
A2	72	Konut	52,73	6020	317.000	88,36%	1642	10.078	307.000
A2	75	Konut	126,25	5470	691.000	88,36%	1642	24.130	667.000
A2	77	Konut	53,96	6480	350.000	88,36%	1642	10.313	340.000
A2	78	Konut	80,40	6140	494.000	88,36%	1642	15.367	479.000
A2	79	Konut	126,24	5430	685.000	88,36%	1642	24.128	661.000
A2	83	Konut	126,25	5620	710.000	88,36%	1642	24.130	686.000
A2	84	Konut	52,67	6480	341.000	88,36%	1642	10.067	331.000
A2	86	Konut	80,40	6190	498.000	88,36%	1642	15.367	483.000
A2	90	Konut	80,40	6280	505.000	88,36%	1642	15.367	490.000
A2	91	Konut	126,25	5620	710.000	88,36%	1642	24.130	686.000
A2	92	Konut	52,67	6370	336.000	88,36%	1642	10.067	326.000
A2	94	Konut	80,40	6190	498.000	88,36%	1642	15.367	483.000
A2	95	Konut	126,24	5520	697.000	88,36%	1642	24.128	673.000
A2	97	Konut	53,96	6190	334.000	88,36%	1642	10.313	324.000
A2	98	Konut	80,40	6280	505.000	88,36%	1642	15.367	490.000
A2	101	Konut	53,96	6670	360.000	88,36%	1642	10.313	350.000
A2	103	Konut	126,24	5520	697.000	88,36%	1642	24.128	673.000
A2	104	Konut	52,73	6190	326.000	88,36%	1642	10.078	316.000
A2	106	Konut	80,40	6280	505.000	88,36%	1642	15.367	490.000
A2	107	Konut	126,25	5620	710.000	88,36%	1642	24.130	686.000
A2	108	Konut	52,67	6370	336.000	88,36%	1642	10.067	326.000
A2	110	Konut	80,40	6190	498.000	88,36%	1642	15.367	483.000
A2	111	Konut	126,24	5520	697.000	88,36%	1642	24.128	673.000
A2	112	Konut	52,73	6190	326.000	88,36%	1642	10.078	316.000
A2	114	Konut	80,69	6330	511.000	88,36%	1642	15.422	496.000
A2	115	Konut	126,15	5720	722.000	88,36%	1642	24.111	698.000
A2	116	Konut	52,67	5930	312.000	88,36%	1642	10.067	302.000
A2	118	Konut	80,69	6190	499.000	88,36%	1642	15.422	484.000
A2	119	Konut	126,16	5580	704.000	88,36%	1642	24.113	680.000
A2	120	Konut	52,73	6190	326.000	88,36%	1642	10.078	316.000
A2	122	Konut	80,69	6330	511.000	88,36%	1642	15.422	496.000
A2	126	Konut	80,69	6190	499.000	88,36%	1642	15.422	484.000
A2	127	Konut	126,16	5580	704.000	88,36%	1642	24.113	680.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
A2	128	Konut	52,73	5760	304.000	88,36%	1642	10.078	294.000
A2	130	Konut	80,69	6330	511.000	88,36%	1642	15.422	496.000
A2	131	Konut	126,15	5720	722.000	88,36%	1642	24.111	698.000
A2	132	Konut	52,67	6480	341.000	88,36%	1642	10.067	331.000
A2	133	Konut	53,96	6200	335.000	88,36%	1642	10.313	325.000
A2	134	Konut	80,69	6190	499.000	88,36%	1642	15.422	484.000
A2	135	Konut	126,16	5580	704.000	88,36%	1642	24.113	680.000
A2	136	Konut	52,73	6190	326.000	88,36%	1642	10.078	316.000
A2	138	Konut	80,69	6330	511.000	88,36%	1642	15.422	496.000
A2	139	Konut	126,15	5720	722.000	88,36%	1642	24.111	698.000
A2	140	Konut	52,67	6480	341.000	88,36%	1642	10.067	331.000
A2	141	Konut	53,96	6670	360.000	88,36%	1642	10.313	350.000
A2	142	Konut	80,69	6190	499.000	88,36%	1642	15.422	484.000
A2	143	Konut	126,16	5580	704.000	88,36%	1642	24.113	680.000
A2	146	Konut	80,69	6330	511.000	88,36%	1642	15.422	496.000
A2	147	Konut	126,15	5720	722.000	88,36%	1642	24.111	698.000
A2	150	Konut	80,69	6190	499.000	88,36%	1642	15.422	484.000
A2	151	Konut	126,16	5580	704.000	88,36%	1642	24.113	680.000
A2	152	Konut	52,73	6190	326.000	88,36%	1642	10.078	316.000
A2	155	Konut	126,15	5720	722.000	88,36%	1642	24.111	698.000
A2	157	Konut	53,96	6160	332.000	88,36%	1642	10.313	322.000
A2	158	Konut	80,69	6190	499.000	88,36%	1642	15.422	484.000
A2	159	Konut	126,16	5580	704.000	88,36%	1642	24.113	680.000
A2	160	Konut	52,73	6190	326.000	88,36%	1642	10.078	316.000
A2	163	Konut	126,15	5720	722.000	88,36%	1642	24.111	698.000
A2	166	Konut	80,69	6190	499.000	88,36%	1642	15.422	484.000
A2	167	Konut	126,16	5580	704.000	88,36%	1642	24.113	680.000
A2	168	Konut	52,73	6190	326.000	88,36%	1642	10.078	316.000
B	1	Konut	124,56	6280	782.000	94,59%	1642	11.065	771.000
B	2	Konut	179,08	4950	886.000	94,59%	1642	15.908	870.000
B	3	Konut	150,25	5430	816.000	94,59%	1642	13.347	803.000
B	4	Konut	107,75	6100	657.000	94,59%	1642	9.572	647.000
B	5	Konut	149,79	5060	758.000	94,59%	1642	13.306	745.000
B	6	Konut	176,01	5000	880.000	94,59%	1642	15.635	864.000
B	7	Konut	150,05	4860	729.000	94,59%	1642	13.329	716.000
B	9	Konut	150,05	5000	750.000	94,59%	1642	13.329	737.000
B	10	Konut	175,64	5000	878.000	94,59%	1642	15.602	862.000
B	11	Konut	150,63	4910	740.000	94,59%	1642	13.381	727.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
B	12	Konut	175,65	4770	838.000	94,59%	1642	15.603	822.000
B	14	Konut	175,64	5000	878.000	94,59%	1642	15.602	862.000
B	15	Konut	150,63	4910	740.000	94,59%	1642	13.381	727.000
B	18	Konut	175,64	5080	892.000	94,59%	1642	15.602	876.000
B	19	Konut	150,63	4950	746.000	94,59%	1642	13.381	733.000
B	20	Konut	175,65	4770	838.000	94,59%	1642	15.603	822.000
B	22	Konut	175,64	5190	912.000	94,59%	1642	15.602	896.000
B	23	Konut	150,63	4950	746.000	94,59%	1642	13.381	733.000
B	24	Konut	175,65	4910	862.000	94,59%	1642	15.603	846.000
B	26	Konut	175,64	5000	878.000	94,59%	1642	15.602	862.000
B	27	Konut	150,63	4950	746.000	94,59%	1642	13.381	733.000
B	28	Konut	175,65	4860	854.000	94,59%	1642	15.603	838.000
B	32	Konut	175,65	4910	862.000	94,59%	1642	15.603	846.000
B	35	Konut	151,05	4950	748.000	94,59%	1642	13.418	735.000
B	39	Konut	151,05	5080	767.000	94,59%	1642	13.418	754.000
B	40	Konut	175,65	5000	878.000	94,59%	1642	15.603	862.000
B	43	Konut	151,05	5080	767.000	94,59%	1642	13.418	754.000
B	44	Konut	175,65	5060	889.000	94,59%	1642	15.603	873.000
B	45	Konut	150,15	5230	785.000	94,59%	1642	13.338	772.000
B	47	Konut	151,05	5060	764.000	94,59%	1642	13.418	751.000
B	48	Konut	175,65	5060	889.000	94,59%	1642	15.603	873.000
B	49	Konut	150,15	5320	799.000	94,59%	1642	13.338	786.000
B	52	Konut	175,65	5060	889.000	94,59%	1642	15.603	873.000
B	53	Konut	150,05	5470	821.000	94,59%	1642	13.329	808.000
B	55	Konut	150,63	5190	782.000	94,59%	1642	13.381	769.000
B	56	Konut	175,65	5090	894.000	94,59%	1642	15.603	878.000
B	57	Konut	150,05	5330	800.000	94,59%	1642	13.329	787.000
B	59	Konut	150,63	5140	774.000	94,59%	1642	13.381	761.000
B	60	Konut	175,65	5060	889.000	94,59%	1642	15.603	873.000
B	63	Konut	150,63	5190	782.000	94,59%	1642	13.381	769.000
B	64	Konut	175,65	5060	889.000	94,59%	1642	15.603	873.000
B	65	Konut	150,05	5330	800.000	94,59%	1642	13.329	787.000
B	67	Konut	150,63	5140	774.000	94,59%	1642	13.381	761.000
B	68	Konut	175,65	5060	889.000	94,59%	1642	15.603	873.000
B	69	Konut	150,15	5430	815.000	94,59%	1642	13.338	802.000
B	71	Konut	151,05	5140	776.000	94,59%	1642	13.418	763.000
B	72	Konut	175,65	5090	894.000	94,59%	1642	15.603	878.000
B	75	Konut	151,05	5140	776.000	94,59%	1642	13.418	763.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
B	76	Konut	175,65	5090	894.000	94,59%	1642	15.603	878.000
B	77	Konut	150,15	5320	799.000	94,59%	1642	13.338	786.000
B	80	Konut	175,65	5140	903.000	94,59%	1642	15.603	887.000
B	83	Konut	151,05	5140	776.000	94,59%	1642	13.418	763.000
B	84	Konut	175,65	5140	903.000	94,59%	1642	15.603	887.000
B	85	Konut	150,15	5380	808.000	94,59%	1642	13.338	795.000
B	87	Konut	151,05	5230	790.000	94,59%	1642	13.418	777.000
B	88	Konut	175,65	5140	903.000	94,59%	1642	15.603	887.000
B	89	Konut	150,15	5380	808.000	94,59%	1642	13.338	795.000
B	90	Konut	175,64	5380	945.000	94,59%	1642	15.602	929.000
B	91	Konut	151,05	5230	790.000	94,59%	1642	13.418	777.000
B	92	Konut	175,65	5140	903.000	94,59%	1642	15.603	887.000
C	1	Konut	97,84	6990	684.000	92,41%	1642	12.194	672.000
C	3	Konut	136,92	6280	860.000	92,41%	1642	17.064	843.000
C	6	Konut	97,35	7040	685.000	92,41%	1642	12.133	673.000
C	7	Konut	105,35	5430	572.000	92,41%	1642	13.130	559.000
C	9	Konut	150,70	5000	754.000	92,41%	1642	18.781	735.000
C	12	Konut	103,66	5470	567.000	92,41%	1642	12.919	554.000
C	15	Konut	150,70	5000	754.000	92,41%	1642	18.781	735.000
C	18	Konut	150,70	5060	763.000	92,41%	1642	18.781	744.000
C	21	Konut	150,70	4950	746.000	92,41%	1642	18.781	727.000
C	27	Konut	150,70	4950	746.000	92,41%	1642	18.781	727.000
C	30	Konut	150,70	5140	775.000	92,41%	1642	18.781	756.000
C	31	Konut	104,35	5610	585.000	92,41%	1642	13.005	572.000
C	33	Konut	150,70	5140	775.000	92,41%	1642	18.781	756.000
C	39	Konut	150,70	5140	775.000	92,41%	1642	18.781	756.000
C	42	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	45	Konut	150,70	5230	788.000	92,41%	1642	18.781	769.000
C	49	Konut	104,35	5610	585.000	92,41%	1642	13.005	572.000
C	51	Konut	150,70	5190	782.000	92,41%	1642	18.781	763.000
C	55	Konut	104,35	5760	601.000	92,41%	1642	13.005	588.000
C	57	Konut	150,70	5290	797.000	92,41%	1642	18.781	778.000
C	60	Konut	150,70	5380	811.000	92,41%	1642	18.781	792.000
C	61	Konut	104,35	5820	607.000	92,41%	1642	13.005	594.000
C	63	Konut	150,70	5230	788.000	92,41%	1642	18.781	769.000
C	66	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	67	Konut	104,35	5820	607.000	92,41%	1642	13.005	594.000
C	69	Konut	150,70	5230	788.000	92,41%	1642	18.781	769.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
C	72	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	75	Konut	150,70	5230	788.000	92,41%	1642	18.781	769.000
C	78	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	79	Konut	104,35	5820	607.000	92,41%	1642	13.005	594.000
C	81	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	85	Konut	104,35	5820	607.000	92,41%	1642	13.005	594.000
C	87	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	90	Konut	150,70	5380	811.000	92,41%	1642	18.781	792.000
C	93	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	94	Konut	104,44	5520	577.000	92,41%	1642	13.016	564.000
C	96	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	97	Konut	104,35	5850	610.000	92,41%	1642	13.005	597.000
C	99	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	103	Konut	104,35	5910	617.000	92,41%	1642	13.005	604.000
C	105	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	108	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	109	Konut	104,35	5850	610.000	92,41%	1642	13.005	597.000
C	110	Konut	54,21	5780	313.000	92,41%	1642	6.756	306.000
C	111	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	114	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	115	Konut	104,35	5910	617.000	92,41%	1642	13.005	604.000
C	117	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	118	Konut	104,44	5570	582.000	92,41%	1642	13.016	569.000
C	120	Konut	150,70	5430	818.000	92,41%	1642	18.781	799.000
C	121	Konut	104,35	5910	617.000	92,41%	1642	13.005	604.000
C	123	Konut	150,70	5320	802.000	92,41%	1642	18.781	783.000
C	124	Konut	104,40	5960	622.000	92,41%	1642	13.011	609.000
C	126	Konut	150,70	5430	818.000	92,41%	1642	18.781	799.000
C	127	Konut	104,35	5960	622.000	92,41%	1642	13.005	609.000
C	129	Konut	150,70	5430	818.000	92,41%	1642	18.781	799.000
C	130	Konut	104,40	5620	587.000	92,41%	1642	13.011	574.000
C	132	Konut	150,70	5430	818.000	92,41%	1642	18.781	799.000
C	133	Konut	104,35	5960	622.000	92,41%	1642	13.005	609.000
C	135	Konut	150,70	5430	818.000	92,41%	1642	18.781	799.000
C	136	Konut	104,40	5620	587.000	92,41%	1642	13.011	574.000
C	138	Konut	150,70	5470	824.000	92,41%	1642	18.781	805.000
C	139	Konut	104,35	5960	622.000	92,41%	1642	13.005	609.000
C	141	Konut	150,70	5430	818.000	92,41%	1642	18.781	799.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
C	142	Konut	104,40	5620	587.000	92,41%	1642	13.011	574.000
C	144	Konut	150,70	5470	824.000	92,41%	1642	18.781	805.000
D	1	Konut	149,12	5520	823.000	92,21%	1642	19.074	804.000
D	2	Konut	125,96	6370	802.000	92,21%	1642	16.112	786.000
D	3	Konut	64,38	5400	348.000	92,21%	1642	8.235	340.000
D	6	Konut	149,12	4910	732.000	92,21%	1642	19.074	713.000
D	7	Konut	124,91	5330	666.000	92,21%	1642	15.977	650.000
D	9	Konut	127,21	4910	625.000	92,21%	1642	16.272	609.000
D	10	Konut	128,72	5000	644.000	92,21%	1642	16.465	628.000
D	11	Konut	148,19	4950	734.000	92,21%	1642	18.955	715.000
D	12	Konut	124,90	5330	666.000	92,21%	1642	15.976	650.000
D	15	Konut	128,80	4860	626.000	92,21%	1642	16.475	610.000
D	16	Konut	62,67	5470	343.000	92,21%	1642	8.016	335.000
D	17	Konut	148,19	4950	734.000	92,21%	1642	18.955	715.000
D	18	Konut	124,90	5330	666.000	92,21%	1642	15.976	650.000
D	23	Konut	148,19	4860	720.000	92,21%	1642	18.955	701.000
D	24	Konut	124,90	5400	674.000	92,21%	1642	15.976	658.000
D	26	Konut	127,21	5060	644.000	92,21%	1642	16.272	628.000
D	27	Konut	128,80	5060	652.000	92,21%	1642	16.475	636.000
D	29	Konut	148,19	4950	734.000	92,21%	1642	18.955	715.000
D	30	Konut	124,90	5470	683.000	92,21%	1642	15.976	667.000
D	32	Konut	127,21	5080	646.000	92,21%	1642	16.272	630.000
D	33	Konut	128,80	5060	652.000	92,21%	1642	16.475	636.000
D	35	Konut	148,19	5090	754.000	92,21%	1642	18.955	735.000
D	36	Konut	124,90	5470	683.000	92,21%	1642	15.976	667.000
D	39	Konut	128,80	5000	644.000	92,21%	1642	16.475	628.000
D	41	Konut	274,79	4860	1.335.000	92,21%	1642	35.149	1.300.000
D	44	Konut	128,80	5060	652.000	92,21%	1642	16.475	636.000
D	51	Konut	274,79	4600	1.264.000	92,21%	1642	35.149	1.229.000
D	53	Konut	127,40	5190	661.000	92,21%	1642	16.296	645.000
D	54	Konut	128,80	5140	662.000	92,21%	1642	16.475	646.000
D	56	Konut	274,79	4950	1.360.000	92,21%	1642	35.149	1.325.000
D	58	Konut	127,40	5190	661.000	92,21%	1642	16.296	645.000
D	59	Konut	128,80	5140	662.000	92,21%	1642	16.475	646.000
D	61	Konut	274,79	4950	1.360.000	92,21%	1642	35.149	1.325.000
D	63	Konut	127,40	5290	674.000	92,21%	1642	16.296	658.000
D	64	Konut	128,80	5190	668.000	92,21%	1642	16.475	652.000
D	66	Konut	274,79	5050	1.388.000	92,21%	1642	35.149	1.353.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
D	68	Konut	127,40	5230	666.000	92,21%	1642	16.296	650.000
D	69	Konut	128,80	5290	681.000	92,21%	1642	16.475	665.000
D	70	Konut	62,67	5570	349.000	92,21%	1642	8.016	341.000
D	71	Konut	274,79	5050	1.388.000	92,21%	1642	35.149	1.353.000
D	73	Konut	127,40	5190	661.000	92,21%	1642	16.296	645.000
D	74	Konut	128,80	5290	681.000	92,21%	1642	16.475	665.000
D	75	Konut	62,67	5570	349.000	92,21%	1642	8.016	341.000
D	78	Konut	127,40	5290	674.000	92,21%	1642	16.296	658.000
D	79	Konut	128,80	5330	687.000	92,21%	1642	16.475	671.000
D	80	Konut	62,67	5620	352.000	92,21%	1642	8.016	344.000
D	81	Konut	274,79	5140	1.412.000	92,21%	1642	35.149	1.377.000
D	83	Konut	127,40	5320	678.000	92,21%	1642	16.296	662.000
D	84	Konut	128,80	5330	687.000	92,21%	1642	16.475	671.000
D	85	Konut	62,67	5620	352.000	92,21%	1642	8.016	344.000
D	86	Konut	274,79	5140	1.412.000	92,21%	1642	35.149	1.377.000
D	88	Konut	127,40	5290	674.000	92,21%	1642	16.296	658.000
D	89	Konut	128,80	5290	681.000	92,21%	1642	16.475	665.000
D	90	Konut	62,67	5670	355.000	92,21%	1642	8.016	347.000
D	93	Konut	127,40	5380	685.000	92,21%	1642	16.296	669.000
D	94	Konut	128,80	5330	687.000	92,21%	1642	16.475	671.000
D	95	Konut	62,67	5670	355.000	92,21%	1642	8.016	347.000
D	96	Konut	274,79	5140	1.412.000	92,21%	1642	35.149	1.377.000
D	99	Konut	128,80	5330	687.000	92,21%	1642	16.475	671.000
E	1	Konut	105,56	6620	699.000	90,14%	1642	17.090	682.000
E	2	Konut	66,45	5250	349.000	90,14%	1642	10.758	338.000
E	6	Konut	131,28	5810	763.000	90,14%	1642	21.254	742.000
E	7	Konut	105,56	5530	584.000	90,14%	1642	17.090	567.000
E	8	Konut	66,45	5320	354.000	90,14%	1642	10.758	343.000
E	9	Konut	175,95	4950	871.000	90,14%	1642	28.487	843.000
E	10	Konut	104,74	5370	562.000	90,14%	1642	16.958	545.000
E	11	Konut	66,44	5470	363.000	90,14%	1642	10.757	352.000
E	12	Konut	131,27	5090	668.000	90,14%	1642	21.253	647.000
E	13	Konut	104,75	5520	578.000	90,14%	1642	16.959	561.000
E	14	Konut	66,45	5380	358.000	90,14%	1642	10.758	347.000
E	15	Konut	175,96	4950	871.000	90,14%	1642	28.488	843.000
E	16	Konut	104,74	5370	562.000	90,14%	1642	16.958	545.000
E	17	Konut	66,44	5470	363.000	90,14%	1642	10.757	352.000
E	18	Konut	175,97	5050	889.000	90,14%	1642	28.490	861.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
E	19	Konut	104,75	5520	578.000	90,14%	1642	16.959	561.000
E	20	Konut	66,45	5380	358.000	90,14%	1642	10.758	347.000
E	21	Konut	175,96	4950	871.000	90,14%	1642	28.488	843.000
E	22	Konut	104,74	5370	562.000	90,14%	1642	16.958	545.000
E	23	Konut	66,44	5470	363.000	90,14%	1642	10.757	352.000
E	24	Konut	175,97	5050	889.000	90,14%	1642	28.490	861.000
E	25	Konut	104,75	5520	578.000	90,14%	1642	16.959	561.000
E	26	Konut	66,45	5380	358.000	90,14%	1642	10.758	347.000
E	27	Konut	175,96	4950	871.000	90,14%	1642	28.488	843.000
E	28	Konut	104,74	5430	569.000	90,14%	1642	16.958	552.000
E	29	Konut	66,44	5530	367.000	90,14%	1642	10.757	356.000
E	30	Konut	175,97	5050	889.000	90,14%	1642	28.490	861.000
E	31	Konut	104,75	5620	589.000	90,14%	1642	16.959	572.000
E	32	Konut	66,45	5460	363.000	90,14%	1642	10.758	352.000
E	33	Konut	175,96	5050	889.000	90,14%	1642	28.488	861.000
E	34	Konut	104,74	5530	579.000	90,14%	1642	16.958	562.000
E	35	Konut	66,44	5620	373.000	90,14%	1642	10.757	362.000
E	37	Konut	104,75	5620	589.000	90,14%	1642	16.959	572.000
E	38	Konut	66,45	5460	363.000	90,14%	1642	10.758	352.000
E	39	Konut	175,96	5050	889.000	90,14%	1642	28.488	861.000
E	40	Konut	104,74	5530	579.000	90,14%	1642	16.958	562.000
E	41	Konut	66,44	5620	373.000	90,14%	1642	10.757	362.000
E	42	Konut	175,97	5050	889.000	90,14%	1642	28.490	861.000
E	43	Konut	104,75	5670	594.000	90,14%	1642	16.959	577.000
E	44	Konut	66,45	5520	367.000	90,14%	1642	10.758	356.000
E	45	Konut	175,96	5090	896.000	90,14%	1642	28.488	868.000
E	46	Konut	104,74	5570	583.000	90,14%	1642	16.958	566.000
E	49	Konut	104,75	5720	599.000	90,14%	1642	16.959	582.000
E	51	Konut	175,96	5090	896.000	90,14%	1642	28.488	868.000
E	52	Konut	104,74	5530	579.000	90,14%	1642	16.958	562.000
E	53	Konut	66,44	5620	373.000	90,14%	1642	10.757	362.000
E	54	Konut	175,97	5090	896.000	90,14%	1642	28.490	868.000
E	55	Konut	105,08	5720	601.000	90,14%	1642	17.013	584.000
E	56	Konut	66,45	5670	377.000	90,14%	1642	10.758	366.000
E	57	Konut	175,96	5140	904.000	90,14%	1642	28.488	876.000
E	58	Konut	104,74	5720	599.000	90,14%	1642	16.958	582.000
E	59	Konut	66,44	5760	383.000	90,14%	1642	10.757	372.000
E	60	Konut	175,97	5230	920.000	90,14%	1642	28.490	892.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
E	61	Konut	105,08	5720	601.000	90,14%	1642	17.013	584.000
E	62	Konut	66,45	5670	377.000	90,14%	1642	10.758	366.000
E	63	Konut	175,96	5190	913.000	90,14%	1642	28.488	885.000
E	64	Konut	104,74	5720	599.000	90,14%	1642	16.958	582.000
E	65	Konut	66,44	5760	383.000	90,14%	1642	10.757	372.000
E	66	Konut	175,97	5230	920.000	90,14%	1642	28.490	892.000
E	67	Konut	105,08	5720	601.000	90,14%	1642	17.013	584.000
E	68	Konut	66,45	5670	377.000	90,14%	1642	10.758	366.000
E	69	Konut	175,96	5190	913.000	90,14%	1642	28.488	885.000
E	70	Konut	104,74	5720	599.000	90,14%	1642	16.958	582.000
E	71	Konut	66,44	5760	383.000	90,14%	1642	10.757	372.000
E	72	Konut	175,97	5230	920.000	90,14%	1642	28.490	892.000
E	73	Konut	105,08	5810	611.000	90,14%	1642	17.013	594.000
E	74	Konut	66,45	5720	380.000	90,14%	1642	10.758	369.000
E	75	Konut	175,96	5230	920.000	90,14%	1642	28.488	892.000
E	76	Konut	104,74	5720	599.000	90,14%	1642	16.958	582.000
E	77	Konut	66,44	5760	383.000	90,14%	1642	10.757	372.000
E	78	Konut	175,97	5230	920.000	90,14%	1642	28.490	892.000
E	79	Konut	105,08	5810	611.000	90,14%	1642	17.013	594.000
E	80	Konut	66,45	5720	380.000	90,14%	1642	10.758	369.000
E	81	Konut	175,96	5230	920.000	90,14%	1642	28.488	892.000
E	82	Konut	104,74	5720	599.000	90,14%	1642	16.958	582.000
E	83	Konut	66,44	5810	386.000	90,14%	1642	10.757	375.000
E	84	Konut	175,97	5330	938.000	90,14%	1642	28.490	910.000
E	85	Konut	105,08	5760	605.000	90,14%	1642	17.013	588.000
E	86	Konut	66,45	5760	383.000	90,14%	1642	10.758	372.000
E	88	Konut	104,74	5810	609.000	90,14%	1642	16.958	592.000
E	89	Konut	66,44	5810	386.000	90,14%	1642	10.757	375.000
E	90	Konut	175,97	5330	938.000	90,14%	1642	28.490	910.000
E	91	Konut	105,08	5810	611.000	90,14%	1642	17.013	594.000
E	92	Konut	66,45	5760	383.000	90,14%	1642	10.758	372.000
E	93	Konut	175,96	5230	920.000	90,14%	1642	28.488	892.000
E	94	Konut	104,74	5720	599.000	90,14%	1642	16.958	582.000
E	95	Konut	66,44	5810	386.000	90,14%	1642	10.757	375.000
E	96	Konut	175,97	5330	938.000	90,14%	1642	28.490	910.000
E	97	Konut	105,08	5860	616.000	90,14%	1642	17.013	599.000
E	98	Konut	66,45	5760	383.000	90,14%	1642	10.758	372.000
E	99	Konut	175,96	5230	920.000	90,14%	1642	28.488	892.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
E	100	Konut	104,74	5720	599.000	90,14%	1642	16.958	582.000
E	101	Konut	66,44	5810	386.000	90,14%	1642	10.757	375.000
E	102	Konut	175,97	5330	938.000	90,14%	1642	28.490	910.000
E	103	Konut	104,75	5910	619.000	90,14%	1642	16.959	602.000
E	104	Konut	66,45	5760	383.000	90,14%	1642	10.758	372.000
E	105	Konut	175,96	5230	920.000	90,14%	1642	28.488	892.000
E	106	Konut	104,74	5810	609.000	90,14%	1642	16.958	592.000
E	107	Konut	66,44	5900	392.000	90,14%	1642	10.757	381.000
E	108	Konut	175,97	5330	938.000	90,14%	1642	28.490	910.000
E	109	Konut	104,75	5960	624.000	90,14%	1642	16.959	607.000
E	110	Konut	66,45	5820	387.000	90,14%	1642	10.758	376.000
E	111	Konut	175,96	5290	931.000	90,14%	1642	28.488	903.000
E	112	Konut	104,74	5810	609.000	90,14%	1642	16.958	592.000
E	113	Konut	66,44	5900	392.000	90,14%	1642	10.757	381.000
E	114	Konut	175,97	5380	947.000	90,14%	1642	28.490	919.000
E	115	Konut	104,75	5960	624.000	90,14%	1642	16.959	607.000
E	116	Konut	66,45	5820	387.000	90,14%	1642	10.758	376.000
E	117	Konut	175,96	5290	931.000	90,14%	1642	28.488	903.000
E	118	Konut	104,74	5810	609.000	90,14%	1642	16.958	592.000
E	119	Konut	66,44	5900	392.000	90,14%	1642	10.757	381.000
E	120	Konut	175,97	5380	947.000	90,14%	1642	28.490	919.000
E	121	Konut	104,75	5810	609.000	90,14%	1642	16.959	592.000
E	122	Konut	66,45	5820	387.000	90,14%	1642	10.758	376.000
E	123	Konut	175,96	5290	931.000	90,14%	1642	28.488	903.000
E	124	Konut	104,74	5810	609.000	90,14%	1642	16.958	592.000
E	125	Konut	66,44	5900	392.000	90,14%	1642	10.757	381.000
E	126	Konut	175,97	5380	947.000	90,14%	1642	28.490	919.000
E	127	Konut	104,75	5910	619.000	90,14%	1642	16.959	602.000
E	128	Konut	66,45	5900	392.000	90,14%	1642	10.758	381.000
E	129	Konut	175,96	5330	938.000	90,14%	1642	28.488	910.000
E	130	Konut	104,74	5810	609.000	90,14%	1642	16.958	592.000
E	131	Konut	66,44	5900	392.000	90,14%	1642	10.757	381.000
E	132	Konut	175,97	5430	956.000	90,14%	1642	28.490	928.000
E	133	Konut	104,75	5960	624.000	90,14%	1642	16.959	607.000
E	134	Konut	66,45	5820	387.000	90,14%	1642	10.758	376.000
E	135	Konut	175,96	5330	938.000	90,14%	1642	28.488	910.000
E	136	Konut	104,74	5860	614.000	90,14%	1642	16.958	597.000
E	137	Konut	66,44	5960	396.000	90,14%	1642	10.757	385.000

BLOK	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	B. B. BİTMİŞ DURUM DEĞERİ (TL)	İNŞ. SEVİYESİ (%)	YAPI SINIFI (5/A) BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EKSİK İNŞ. MALİYETİ (TL)	B. B. NATAMAM DEĞERİ (TL)
E	138	Konut	175,97	5430	956.000	90,14%	1642	28.490	928.000
E	139	Konut	104,75	5910	619.000	90,14%	1642	16.959	602.000
E	140	Konut	66,45	5820	387.000	90,14%	1642	10.758	376.000
E	141	Konut	175,96	5330	938.000	90,14%	1642	28.488	910.000
E	142	Konut	104,74	5810	609.000	90,14%	1642	16.958	592.000
E	143	Konut	66,44	5960	396.000	90,14%	1642	10.757	385.000
E	144	Konut	175,97	5380	947.000	90,14%	1642	28.490	919.000
E	145	Konut	104,75	5910	619.000	90,14%	1642	16.959	602.000
E	146	Konut	66,45	5820	387.000	90,14%	1642	10.758	376.000
E	147	Konut	175,96	5290	931.000	90,14%	1642	28.488	903.000
E	148	Konut	104,74	5810	609.000	90,14%	1642	16.958	592.000
E	149	Konut	66,44	5960	396.000	90,14%	1642	10.757	385.000
E	150	Konut	175,97	5430	956.000	90,14%	1642	28.490	928.000
TOPLAM (518 Konut)			59.327,89		326.543.000			8.128.901	318.439.000
TOPLAM (15 Konut)			1.829,14		9.622.000			227.695	9.393.000
GENEL TOPLAM			61.157,03		336.165.000			8.356.595	327.832.000

6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların kiralanabilir nitelikte olması ve bölgede emsal kira verilerine ulaşılmış olması dikkate alınarak direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde emsal nitelikteki taşınmazların satış bedelleri ile kira gelirleri incelenmiş ve aşağıdaki formül kullanılarak yaklaşık kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmaz Değeri

Kapitalizasyon Oranının Tespiti:

Taşınmazlara yakın konumda benzer niteliklere sahip konut projesinde yer alan 210 m² brüt alanlı konut için talep edilen kira bedeli 3.500 TL/ay olup, taşınmazın 980.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı = 3.500 TL / Ay x 12 ay / 980.000 TL = 0,043

Taşınmazlara yakın konumda benzer niteliklere sahip konut projesinde yer alan 56 m² brüt alanlı konut için talep edilen kira bedeli 1.750 TL/ay olup, taşınmazın 450.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı = 1.750 TL / Ay x 12 ay / 450.000 TL = 0,046

Buna göre, yapılan emsal incelemeleri neticesinde **konutlar** için kapitalizasyon oranının %4-5 aralığında olduğu görülmüş, değerlemede %4,50 olarak kabul edilmiştir.

Yukarıda tespit edilen kapitalizasyon oranları kullanılarak elde edilen değer tablosu aşağıda yer almaktadır. Bu yöntemde değerlendirme konusu taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri tespit edilmiştir.

DEĞERLEME DETAYI

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
A1	1	1	Konut	53,96	25,95	1.400	4,50%	373.000
A1	1	2	Konut	80,69	24,79	2.000	4,50%	533.000
A1	1	3	Konut	126,15	21,40	2.700	4,50%	720.000
A1	1	4	Konut	52,67	26,58	1.400	4,50%	373.000
A1	1	6	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A1	1	7	Konut	126,16	21,40	2.700	4,50%	720.000
A1	2	11	Konut	126,15	19,02	2.400	4,50%	640.000
A1	2	13	Konut	53,96	22,24	1.200	4,50%	320.000
A1	2	14	Konut	80,69	21,07	1.700	4,50%	453.000
A1	2	15	Konut	126,16	19,02	2.400	4,50%	640.000
A1	3	17	Konut	53,96	22,24	1.200	4,50%	320.000
A1	3	19	Konut	126,15	19,02	2.400	4,50%	640.000
A1	3	20	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A1	3	21	Konut	53,96	22,24	1.200	4,50%	320.000
A1	3	23	Konut	126,16	19,02	2.400	4,50%	640.000
A1	4	27	Konut	126,15	19,02	2.400	4,50%	640.000
A1	4	29	Konut	53,96	22,24	1.200	4,50%	320.000
A1	4	31	Konut	126,16	19,02	2.400	4,50%	640.000
A1	5	35	Konut	126,15	19,02	2.400	4,50%	640.000
A1	5	37	Konut	53,96	22,24	1.200	4,50%	320.000
A1	5	39	Konut	126,16	19,02	2.400	4,50%	640.000
A1	6	43	Konut	126,15	19,82	2.500	4,50%	667.000
A1	6	46	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A1	6	47	Konut	126,16	19,82	2.500	4,50%	667.000
A1	7	51	Konut	126,15	19,82	2.500	4,50%	667.000
A1	7	55	Konut	126,16	19,82	2.500	4,50%	667.000
A1	7	56	Konut	52,73	20,86	1.100	4,50%	293.000
A1	8	59	Konut	126,25	19,80	2.500	4,50%	667.000
A1	8	62	Konut	80,40	21,14	1.700	4,50%	453.000
A1	8	63	Konut	126,24	19,80	2.500	4,50%	667.000
A1	9	66	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A1	9	67	Konut	126,25	19,80	2.500	4,50%	667.000
A1	9	68	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A1	9	70	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A1	9	71	Konut	126,24	19,80	2.500	4,50%	667.000
A1	9	72	Konut	52,73	20,86	1.100	4,50%	293.000
A1	10	75	Konut	126,25	19,80	2.500	4,50%	667.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
A1	10	78	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A1	10	79	Konut	126,24	19,80	2.500	4,50%	667.000
A1	10	80	Konut	52,73	20,86	1.100	4,50%	293.000
A1	11	82	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A1	11	83	Konut	126,25	20,59	2.600	4,50%	693.000
A1	11	86	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A1	11	87	Konut	126,24	19,80	2.500	4,50%	667.000
A1	12	90	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A1	12	92	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A1	12	94	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A1	12	95	Konut	126,24	19,80	2.500	4,50%	667.000
A1	13	98	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A1	13	99	Konut	126,25	20,59	2.600	4,50%	693.000
A1	13	102	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A1	13	103	Konut	126,24	19,80	2.500	4,50%	667.000
A1	13	104	Konut	52,73	22,76	1.200	4,50%	320.000
A1	14	106	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A1	14	107	Konut	126,25	20,59	2.600	4,50%	693.000
A1	14	108	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A1	14	109	Konut	53,96	24,09	1.300	4,50%	347.000
A1	14	110	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A1	14	111	Konut	126,24	19,80	2.500	4,50%	667.000
A1	15	114	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A1	15	115	Konut	126,15	20,61	2.600	4,50%	693.000
A1	15	116	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A1	15	118	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A1	15	119	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A1	16	122	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A1	16	123	Konut	126,15	20,61	2.600	4,50%	693.000
A1	16	124	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A1	16	125	Konut	53,96	24,09	1.300	4,50%	347.000
A1	16	126	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A1	16	127	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A1	17	130	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A1	17	131	Konut	126,15	20,61	2.600	4,50%	693.000
A1	17	132	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A1	17	134	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A1	17	135	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
A1	17	136	Konut	52,73	22,76	1.200	4,50%	320.000
A1	18	138	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A1	18	139	Konut	126,15	20,61	2.600	4,50%	693.000
A1	18	140	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A1	18	141	Konut	53,96	24,09	1.300	4,50%	347.000
A1	18	142	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A1	18	143	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A1	18	144	Konut	52,73	22,76	1.200	4,50%	320.000
A1	19	146	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A1	19	147	Konut	126,15	20,61	2.600	4,50%	693.000
A1	19	148	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A1	19	149	Konut	53,96	24,09	1.300	4,50%	347.000
A1	19	150	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A1	19	151	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A1	19	152	Konut	52,73	22,76	1.200	4,50%	320.000
A1	20	154	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A1	20	155	Konut	126,15	20,61	2.600	4,50%	693.000
A1	20	156	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A1	20	157	Konut	53,96	24,09	1.300	4,50%	347.000
A1	20	158	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A1	20	159	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A1	20	160	Konut	52,73	22,76	1.200	4,50%	320.000
A1	21	162	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A1	21	163	Konut	126,15	20,61	2.600	4,50%	693.000
A1	21	164	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A1	21	165	Konut	53,96	24,09	1.300	4,50%	347.000
A1	21	166	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A1	21	167	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A1	21	168	Konut	52,73	22,76	1.200	4,50%	320.000
A2	1	1	Konut	53,96	33,36	1.800	4,50%	480.000
A2	1	3	Konut	126,15	22,20	2.800	4,50%	747.000
A2	1	4	Konut	52,67	26,58	1.400	4,50%	373.000
A2	1	5	Konut	53,96	25,95	1.400	4,50%	373.000
A2	1	6	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A2	1	7	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	1	8	Konut	52,73	24,65	1.300	4,50%	347.000
A2	2	9	Konut	53,96	20,39	1.100	4,50%	293.000
A2	2	10	Konut	80,69	21,07	1.700	4,50%	453.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
A2	2	11	Konut	126,15	19,02	2.400	4,50%	640.000
A2	2	13	Konut	53,96	22,24	1.200	4,50%	320.000
A2	2	14	Konut	80,69	21,07	1.700	4,50%	453.000
A2	2	15	Konut	126,16	19,02	2.400	4,50%	640.000
A2	2	16	Konut	52,73	20,86	1.100	4,50%	293.000
A2	3	19	Konut	126,15	19,02	2.400	4,50%	640.000
A2	3	21	Konut	53,96	22,24	1.200	4,50%	320.000
A2	3	22	Konut	80,69	21,07	1.700	4,50%	453.000
A2	3	23	Konut	126,16	19,02	2.400	4,50%	640.000
A2	3	24	Konut	52,73	18,96	1.000	4,50%	267.000
A2	4	31	Konut	126,16	19,02	2.400	4,50%	640.000
A2	5	35	Konut	126,15	19,02	2.400	4,50%	640.000
A2	5	36	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A2	5	37	Konut	53,96	22,24	1.200	4,50%	320.000
A2	5	38	Konut	80,69	21,07	1.700	4,50%	453.000
A2	5	39	Konut	126,16	19,02	2.400	4,50%	640.000
A2	6	42	Konut	80,69	21,07	1.700	4,50%	453.000
A2	6	45	Konut	53,96	24,09	1.300	4,50%	347.000
A2	6	46	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A2	6	47	Konut	126,16	19,82	2.500	4,50%	667.000
A2	7	53	Konut	53,96	24,09	1.300	4,50%	347.000
A2	7	54	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A2	7	55	Konut	126,16	19,82	2.500	4,50%	667.000
A2	8	58	Konut	80,40	21,14	1.700	4,50%	453.000
A2	8	61	Konut	53,96	24,09	1.300	4,50%	347.000
A2	8	62	Konut	80,40	21,14	1.700	4,50%	453.000
A2	8	63	Konut	126,24	19,80	2.500	4,50%	667.000
A2	9	66	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A2	9	68	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A2	9	69	Konut	53,96	24,09	1.300	4,50%	347.000
A2	9	70	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A2	9	71	Konut	126,24	19,80	2.500	4,50%	667.000
A2	9	72	Konut	52,73	20,86	1.100	4,50%	293.000
A2	10	75	Konut	126,25	19,80	2.500	4,50%	667.000
A2	10	77	Konut	53,96	24,09	1.300	4,50%	347.000
A2	10	78	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A2	10	79	Konut	126,24	19,80	2.500	4,50%	667.000
A2	11	83	Konut	126,25	20,59	2.600	4,50%	693.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
A2	11	84	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A2	11	86	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A2	12	90	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A2	12	91	Konut	126,25	20,59	2.600	4,50%	693.000
A2	12	92	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A2	12	94	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A2	12	95	Konut	126,24	19,80	2.500	4,50%	667.000
A2	13	97	Konut	53,96	22,24	1.200	4,50%	320.000
A2	13	98	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A2	13	101	Konut	53,96	24,09	1.300	4,50%	347.000
A2	13	103	Konut	126,24	19,80	2.500	4,50%	667.000
A2	13	104	Konut	52,73	22,76	1.200	4,50%	320.000
A2	14	106	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A2	14	107	Konut	126,25	20,59	2.600	4,50%	693.000
A2	14	108	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A2	14	110	Konut	80,40	22,39	1.800	4,50%	480.000
A2	14	111	Konut	126,24	19,80	2.500	4,50%	667.000
A2	14	112	Konut	52,73	22,76	1.200	4,50%	320.000
A2	15	114	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A2	15	115	Konut	126,15	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	15	116	Konut	52,67	20,88	1.100	4,50%	293.000
A2	15	118	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A2	15	119	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	15	120	Konut	52,73	22,76	1.200	4,50%	320.000
A2	16	122	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A2	16	126	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A2	16	127	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	16	128	Konut	52,73	20,86	1.100	4,50%	293.000
A2	17	130	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A2	17	131	Konut	126,15	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	17	132	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000
A2	17	133	Konut	53,96	22,24	1.200	4,50%	320.000
A2	17	134	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A2	17	135	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	17	136	Konut	52,73	22,76	1.200	4,50%	320.000
A2	18	138	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A2	18	139	Konut	126,15	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	18	140	Konut	52,67	22,78	1.200	4,50%	320.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
A2	18	141	Konut	53,96	24,09	1.300	4,50%	347.000
A2	18	142	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A2	18	143	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	19	146	Konut	80,69	23,55	1.900	4,50%	507.000
A2	19	147	Konut	126,15	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	19	150	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A2	19	151	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	19	152	Konut	52,73	22,76	1.200	4,50%	320.000
A2	20	155	Konut	126,15	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	20	157	Konut	53,96	22,24	1.200	4,50%	320.000
A2	20	158	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A2	20	159	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	20	160	Konut	52,73	22,76	1.200	4,50%	320.000
A2	21	163	Konut	126,15	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	21	166	Konut	80,69	22,31	1.800	4,50%	480.000
A2	21	167	Konut	126,16	20,61	2.600	4,50%	693.000
A2	21	168	Konut	52,73	22,76	1.200	4,50%	320.000
B	Zemin	1	Konut	124,56	22,48	2.800	4,50%	747.000
B	Zemin	2	Konut	179,08	17,87	3.200	4,50%	853.000
B	Zemin	3	Konut	150,25	19,97	3.000	4,50%	800.000
B	Zemin	4	Konut	107,75	22,27	2.400	4,50%	640.000
B	1	5	Konut	149,79	18,03	2.700	4,50%	720.000
B	1	6	Konut	176,01	18,18	3.200	4,50%	853.000
B	1	7	Konut	150,05	17,33	2.600	4,50%	693.000
B	2	9	Konut	150,05	17,99	2.700	4,50%	720.000
B	2	10	Konut	175,64	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	2	11	Konut	150,63	17,92	2.700	4,50%	720.000
B	2	12	Konut	175,65	17,08	3.000	4,50%	800.000
B	3	14	Konut	175,64	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	3	15	Konut	150,63	17,92	2.700	4,50%	720.000
B	4	18	Konut	175,64	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	4	19	Konut	150,63	17,92	2.700	4,50%	720.000
B	4	20	Konut	175,65	17,08	3.000	4,50%	800.000
B	5	22	Konut	175,64	18,79	3.300	4,50%	880.000
B	5	23	Konut	150,63	17,92	2.700	4,50%	720.000
B	5	24	Konut	175,65	17,65	3.100	4,50%	827.000
B	6	26	Konut	175,64	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	6	27	Konut	150,63	17,92	2.700	4,50%	720.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
B	6	28	Konut	175,65	17,65	3.100	4,50%	827.000
B	7	32	Konut	175,65	17,65	3.100	4,50%	827.000
B	8	35	Konut	151,05	17,87	2.700	4,50%	720.000
B	9	39	Konut	151,05	18,54	2.800	4,50%	747.000
B	9	40	Konut	175,65	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	10	43	Konut	151,05	18,54	2.800	4,50%	747.000
B	10	44	Konut	175,65	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	11	45	Konut	150,15	18,65	2.800	4,50%	747.000
B	11	47	Konut	151,05	18,54	2.800	4,50%	747.000
B	11	48	Konut	175,65	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	12	49	Konut	150,15	19,31	2.900	4,50%	773.000
B	12	52	Konut	175,65	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	13	53	Konut	150,05	19,99	3.000	4,50%	800.000
B	13	55	Konut	150,63	18,59	2.800	4,50%	747.000
B	13	56	Konut	175,65	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	14	57	Konut	150,05	19,33	2.900	4,50%	773.000
B	14	59	Konut	150,63	18,59	2.800	4,50%	747.000
B	14	60	Konut	175,65	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	15	63	Konut	150,63	18,59	2.800	4,50%	747.000
B	15	64	Konut	175,65	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	16	65	Konut	150,05	19,33	2.900	4,50%	773.000
B	16	67	Konut	150,63	18,59	2.800	4,50%	747.000
B	16	68	Konut	175,65	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	17	69	Konut	150,15	19,98	3.000	4,50%	800.000
B	17	71	Konut	151,05	18,54	2.800	4,50%	747.000
B	17	72	Konut	175,65	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	18	75	Konut	151,05	18,54	2.800	4,50%	747.000
B	18	76	Konut	175,65	18,22	3.200	4,50%	853.000
B	19	77	Konut	150,15	19,31	2.900	4,50%	773.000
B	19	80	Konut	175,65	18,79	3.300	4,50%	880.000
B	20	83	Konut	151,05	18,54	2.800	4,50%	747.000
B	20	84	Konut	175,65	18,79	3.300	4,50%	880.000
B	21	85	Konut	150,15	19,31	2.900	4,50%	773.000
B	21	87	Konut	151,05	19,20	2.900	4,50%	773.000
B	21	88	Konut	175,65	18,79	3.300	4,50%	880.000
B	22	89	Konut	150,15	19,31	2.900	4,50%	773.000
B	22	90	Konut	175,64	19,36	3.400	4,50%	907.000
B	22	91	Konut	151,05	19,20	2.900	4,50%	773.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
B	22	92	Konut	175,65	18,79	3.300	4,50%	880.000
C	Zemin	1	Konut	97,84	25,55	2.500	4,50%	667.000
C	Zemin	3	Konut	136,92	22,64	3.100	4,50%	827.000
C	Zemin	6	Konut	97,35	25,68	2.500	4,50%	667.000
C	1	7	Konut	105,35	19,93	2.100	4,50%	560.000
C	1	9	Konut	150,70	17,92	2.700	4,50%	720.000
C	1	12	Konut	103,66	20,26	2.100	4,50%	560.000
C	2	15	Konut	150,70	17,92	2.700	4,50%	720.000
C	2	18	Konut	150,70	18,58	2.800	4,50%	747.000
C	3	21	Konut	150,70	17,92	2.700	4,50%	720.000
C	4	27	Konut	150,70	17,92	2.700	4,50%	720.000
C	4	30	Konut	150,70	18,58	2.800	4,50%	747.000
C	5	31	Konut	104,35	20,12	2.100	4,50%	560.000
C	5	33	Konut	150,70	18,58	2.800	4,50%	747.000
C	6	39	Konut	150,70	18,58	2.800	4,50%	747.000
C	6	42	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	7	45	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	8	49	Konut	104,35	20,12	2.100	4,50%	560.000
C	8	51	Konut	150,70	18,58	2.800	4,50%	747.000
C	9	55	Konut	104,35	21,08	2.200	4,50%	587.000
C	9	57	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	9	60	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	10	61	Konut	104,35	21,08	2.200	4,50%	587.000
C	10	63	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	10	66	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	11	67	Konut	104,35	21,08	2.200	4,50%	587.000
C	11	69	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	11	72	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	12	75	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	12	78	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	13	79	Konut	104,35	21,08	2.200	4,50%	587.000
C	13	81	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	14	85	Konut	104,35	21,08	2.200	4,50%	587.000
C	14	87	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	14	90	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	15	93	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	15	94	Konut	104,44	20,11	2.100	4,50%	560.000
C	15	96	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
C	16	97	Konut	104,35	21,08	2.200	4,50%	587.000
C	16	99	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	17	103	Konut	104,35	21,08	2.200	4,50%	587.000
C	17	105	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	17	108	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	18	109	Konut	104,35	21,08	2.200	4,50%	587.000
C	18	110	Konut	54,21	20,29	1.100	4,50%	293.000
C	18	111	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	18	114	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	19	115	Konut	104,35	21,08	2.200	4,50%	587.000
C	19	117	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	19	118	Konut	104,44	20,11	2.100	4,50%	560.000
C	19	120	Konut	150,70	19,91	3.000	4,50%	800.000
C	20	121	Konut	104,35	21,08	2.200	4,50%	587.000
C	20	123	Konut	150,70	19,24	2.900	4,50%	773.000
C	20	124	Konut	104,40	22,03	2.300	4,50%	613.000
C	20	126	Konut	150,70	19,91	3.000	4,50%	800.000
C	21	127	Konut	104,35	22,04	2.300	4,50%	613.000
C	21	129	Konut	150,70	19,91	3.000	4,50%	800.000
C	21	130	Konut	104,40	20,11	2.100	4,50%	560.000
C	21	132	Konut	150,70	19,91	3.000	4,50%	800.000
C	22	133	Konut	104,35	22,04	2.300	4,50%	613.000
C	22	135	Konut	150,70	19,91	3.000	4,50%	800.000
C	22	136	Konut	104,40	20,11	2.100	4,50%	560.000
C	22	138	Konut	150,70	19,91	3.000	4,50%	800.000
C	23	139	Konut	104,35	22,04	2.300	4,50%	613.000
C	23	141	Konut	150,70	19,91	3.000	4,50%	800.000
C	23	142	Konut	104,40	20,11	2.100	4,50%	560.000
C	23	144	Konut	150,70	19,91	3.000	4,50%	800.000
D	Zemin	1	Konut	149,12	20,12	3.000	4,50%	800.000
D	Zemin	2	Konut	125,96	23,02	2.900	4,50%	773.000
D	Zemin	3	Konut	64,38	20,19	1.300	4,50%	347.000
D	1	6	Konut	149,12	18,11	2.700	4,50%	720.000
D	1	7	Konut	124,91	19,21	2.400	4,50%	640.000
D	1	9	Konut	127,21	18,08	2.300	4,50%	613.000
D	1	10	Konut	128,72	17,87	2.300	4,50%	613.000
D	2	11	Konut	148,19	18,22	2.700	4,50%	720.000
D	2	12	Konut	124,90	19,22	2.400	4,50%	640.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
D	2	15	Konut	128,80	17,86	2.300	4,50%	613.000
D	2	16	Konut	62,67	19,15	1.200	4,50%	320.000
D	3	17	Konut	148,19	18,22	2.700	4,50%	720.000
D	3	18	Konut	124,90	19,22	2.400	4,50%	640.000
D	4	23	Konut	148,19	17,55	2.600	4,50%	693.000
D	4	24	Konut	124,90	19,22	2.400	4,50%	640.000
D	4	26	Konut	127,21	18,08	2.300	4,50%	613.000
D	4	27	Konut	128,80	18,63	2.400	4,50%	640.000
D	5	29	Konut	148,19	18,22	2.700	4,50%	720.000
D	5	30	Konut	124,90	20,02	2.500	4,50%	667.000
D	5	32	Konut	127,21	18,08	2.300	4,50%	613.000
D	5	33	Konut	128,80	18,63	2.400	4,50%	640.000
D	6	35	Konut	148,19	18,22	2.700	4,50%	720.000
D	6	36	Konut	124,90	20,02	2.500	4,50%	667.000
D	6	39	Konut	128,80	17,86	2.300	4,50%	613.000
D	7	41	Konut	274,79	17,47	4.800	4,50%	1.280.000
D	7	44	Konut	128,80	18,63	2.400	4,50%	640.000
D	9	51	Konut	274,79	16,74	4.600	4,50%	1.227.000
D	9	53	Konut	127,40	18,84	2.400	4,50%	640.000
D	9	54	Konut	128,80	18,63	2.400	4,50%	640.000
D	10	56	Konut	274,79	17,83	4.900	4,50%	1.307.000
D	10	58	Konut	127,40	18,84	2.400	4,50%	640.000
D	10	59	Konut	128,80	18,63	2.400	4,50%	640.000
D	11	61	Konut	274,79	17,83	4.900	4,50%	1.307.000
D	11	63	Konut	127,40	18,84	2.400	4,50%	640.000
D	11	64	Konut	128,80	18,63	2.400	4,50%	640.000
D	12	66	Konut	274,79	18,20	5.000	4,50%	1.333.000
D	12	68	Konut	127,40	18,84	2.400	4,50%	640.000
D	12	69	Konut	128,80	19,41	2.500	4,50%	667.000
D	12	70	Konut	62,67	20,74	1.300	4,50%	347.000
D	13	71	Konut	274,79	18,20	5.000	4,50%	1.333.000
D	13	73	Konut	127,40	18,84	2.400	4,50%	640.000
D	13	74	Konut	128,80	19,41	2.500	4,50%	667.000
D	13	75	Konut	62,67	20,74	1.300	4,50%	347.000
D	14	78	Konut	127,40	18,84	2.400	4,50%	640.000
D	14	79	Konut	128,80	19,41	2.500	4,50%	667.000
D	14	80	Konut	62,67	20,74	1.300	4,50%	347.000
D	15	81	Konut	274,79	18,56	5.100	4,50%	1.360.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
D	15	83	Konut	127,40	19,62	2.500	4,50%	667.000
D	15	84	Konut	128,80	19,41	2.500	4,50%	667.000
D	15	85	Konut	62,67	20,74	1.300	4,50%	347.000
D	16	86	Konut	274,79	18,56	5.100	4,50%	1.360.000
D	16	88	Konut	127,40	18,84	2.400	4,50%	640.000
D	16	89	Konut	128,80	19,41	2.500	4,50%	667.000
D	16	90	Konut	62,67	20,74	1.300	4,50%	347.000
D	17	93	Konut	127,40	19,62	2.500	4,50%	667.000
D	17	94	Konut	128,80	19,41	2.500	4,50%	667.000
D	17	95	Konut	62,67	20,74	1.300	4,50%	347.000
D	18	96	Konut	274,79	18,56	5.100	4,50%	1.360.000
D	18	99	Konut	128,80	19,41	2.500	4,50%	667.000
E	Zemin	1	Konut	105,56	23,68	2.500	4,50%	667.000
E	Zemin	2	Konut	66,45	19,56	1.300	4,50%	347.000
E	Zemin	6	Konut	131,28	21,33	2.800	4,50%	747.000
E	1	7	Konut	105,56	19,89	2.100	4,50%	560.000
E	1	8	Konut	66,45	19,56	1.300	4,50%	347.000
E	1	9	Konut	175,95	18,19	3.200	4,50%	853.000
E	1	10	Konut	104,74	19,09	2.000	4,50%	533.000
E	1	11	Konut	66,44	19,57	1.300	4,50%	347.000
E	1	12	Konut	131,27	18,28	2.400	4,50%	640.000
E	2	13	Konut	104,75	20,05	2.100	4,50%	560.000
E	2	14	Konut	66,45	19,56	1.300	4,50%	347.000
E	2	15	Konut	175,96	18,19	3.200	4,50%	853.000
E	2	16	Konut	104,74	19,09	2.000	4,50%	533.000
E	2	17	Konut	66,44	19,57	1.300	4,50%	347.000
E	2	18	Konut	175,97	18,18	3.200	4,50%	853.000
E	3	19	Konut	104,75	20,05	2.100	4,50%	560.000
E	3	20	Konut	66,45	19,56	1.300	4,50%	347.000
E	3	21	Konut	175,96	18,19	3.200	4,50%	853.000
E	3	22	Konut	104,74	19,09	2.000	4,50%	533.000
E	3	23	Konut	66,44	19,57	1.300	4,50%	347.000
E	3	24	Konut	175,97	18,18	3.200	4,50%	853.000
E	4	25	Konut	104,75	20,05	2.100	4,50%	560.000
E	4	26	Konut	66,45	19,56	1.300	4,50%	347.000
E	4	27	Konut	175,96	18,19	3.200	4,50%	853.000
E	4	28	Konut	104,74	20,05	2.100	4,50%	560.000
E	4	29	Konut	66,44	19,57	1.300	4,50%	347.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
E	4	30	Konut	175,97	18,18	3.200	4,50%	853.000
E	5	31	Konut	104,75	20,05	2.100	4,50%	560.000
E	5	32	Konut	66,45	19,56	1.300	4,50%	347.000
E	5	33	Konut	175,96	18,19	3.200	4,50%	853.000
E	5	34	Konut	104,74	20,05	2.100	4,50%	560.000
E	5	35	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	6	37	Konut	104,75	20,05	2.100	4,50%	560.000
E	6	38	Konut	66,45	19,56	1.300	4,50%	347.000
E	6	39	Konut	175,96	18,19	3.200	4,50%	853.000
E	6	40	Konut	104,74	20,05	2.100	4,50%	560.000
E	6	41	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	6	42	Konut	175,97	18,18	3.200	4,50%	853.000
E	7	43	Konut	104,75	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	7	44	Konut	66,45	19,56	1.300	4,50%	347.000
E	7	45	Konut	175,96	18,19	3.200	4,50%	853.000
E	7	46	Konut	104,74	20,05	2.100	4,50%	560.000
E	8	49	Konut	104,75	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	8	51	Konut	175,96	18,19	3.200	4,50%	853.000
E	8	52	Konut	104,74	20,05	2.100	4,50%	560.000
E	8	53	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	8	54	Konut	175,97	18,18	3.200	4,50%	853.000
E	9	55	Konut	105,08	20,94	2.200	4,50%	587.000
E	9	56	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	9	57	Konut	175,96	18,75	3.300	4,50%	880.000
E	9	58	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	9	59	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	9	60	Konut	175,97	18,75	3.300	4,50%	880.000
E	10	61	Konut	105,08	20,94	2.200	4,50%	587.000
E	10	62	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	10	63	Konut	175,96	18,75	3.300	4,50%	880.000
E	10	64	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	10	65	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	10	66	Konut	175,97	18,75	3.300	4,50%	880.000
E	11	67	Konut	105,08	20,94	2.200	4,50%	587.000
E	11	68	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	11	69	Konut	175,96	18,75	3.300	4,50%	880.000
E	11	70	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	11	71	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
E	11	72	Konut	175,97	18,75	3.300	4,50%	880.000
E	12	73	Konut	105,08	20,94	2.200	4,50%	587.000
E	12	74	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	12	75	Konut	175,96	18,75	3.300	4,50%	880.000
E	12	76	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	12	77	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	12	78	Konut	175,97	18,75	3.300	4,50%	880.000
E	13	79	Konut	105,08	20,94	2.200	4,50%	587.000
E	13	80	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	13	81	Konut	175,96	18,75	3.300	4,50%	880.000
E	13	82	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	13	83	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	13	84	Konut	175,97	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	14	85	Konut	105,08	20,94	2.200	4,50%	587.000
E	14	86	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	14	88	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	14	89	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	14	90	Konut	175,97	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	15	91	Konut	105,08	20,94	2.200	4,50%	587.000
E	15	92	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	15	93	Konut	175,96	18,75	3.300	4,50%	880.000
E	15	94	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	15	95	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	15	96	Konut	175,97	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	16	97	Konut	105,08	20,94	2.200	4,50%	587.000
E	16	98	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	16	99	Konut	175,96	18,75	3.300	4,50%	880.000
E	16	100	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	16	101	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	16	102	Konut	175,97	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	17	103	Konut	104,75	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	17	104	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	17	105	Konut	175,96	18,75	3.300	4,50%	880.000
E	17	106	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	17	107	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	17	108	Konut	175,97	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	18	109	Konut	104,75	21,96	2.300	4,50%	613.000
E	18	110	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
E	18	111	Konut	175,96	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	18	112	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	18	113	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	18	114	Konut	175,97	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	19	115	Konut	104,75	21,96	2.300	4,50%	613.000
E	19	116	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	19	117	Konut	175,96	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	19	118	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	19	119	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	19	120	Konut	175,97	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	20	121	Konut	104,75	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	20	122	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	20	123	Konut	175,96	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	20	124	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	20	125	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	20	126	Konut	175,97	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	21	127	Konut	104,75	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	21	128	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	21	129	Konut	175,96	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	21	130	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	21	131	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	21	132	Konut	175,97	19,89	3.500	4,50%	933.000
E	22	133	Konut	104,75	21,96	2.300	4,50%	613.000
E	22	134	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	22	135	Konut	175,96	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	22	136	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	22	137	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	22	138	Konut	175,97	19,89	3.500	4,50%	933.000
E	23	139	Konut	104,75	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	23	140	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	23	141	Konut	175,96	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	23	142	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	23	143	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	23	144	Konut	175,97	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	24	145	Konut	104,75	21,00	2.200	4,50%	587.000
E	24	146	Konut	66,45	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	24	147	Konut	175,96	19,32	3.400	4,50%	907.000
E	24	148	Konut	104,74	21,00	2.200	4,50%	587.000

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI (%)	B. B. DEĞERİ (TL)
E	24	149	Konut	66,44	21,07	1.400	4,50%	373.000
E	24	150	Konut	175,97	19,89	3.500	4,50%	933.000
TOPLAM (518 Adet Konut)				59.327,89				315.573.000.-
TOPLAM (15 Adet Konut)				1.829,14				9.385.000.-
GENEL TOPLAM				61.157,03				324.958.000.-

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Bulvar Loft Projesi'nde yer alan 533 (beşyüzotuzüç) adet bağımsız bölüm olup bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olup değerlemeye konu taşınmazların tamamı İller Bankası A.Ş.'ye aittir. Değerleme bağımsız bölüm bazında yapılmış, proje kapsamındaki ortak alan kullanımları bağımsız bölüm değerlerine yansıtılmıştır.

6.10. TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 120573 ada 1 parseldeki bloklara ait 15.04.2016 tarihli mimari proje ve blok bazında düzenlenen 04.05.2016 tarihli tadilat ruhsatları bulunmaktadır.

Bulvar Loft Projesi'nin 2019 yılının Nisan ayında tamamlanıp teslim edileceği bilgisi alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu blokların tümünde kaba inşaat tamamlanmış olup projenin genel inşaat seviyesi değerlendirme tarihi itibarıyla %91,84 olarak tespit edilmiştir. Ticari bağımsız bölümler halihazırda ileri kaba inşaat seviyesinde olup dış cephe kaplamaları, pencere ve kapı doğramaları tamamlanmış durumdadır. "Shell & Core Teslim Teknik Şartnamesi" uygulaması sebebiyle değerlendirme konu ticari bağımsız bölümlerin inşaat seviyesi değerlemede %100 kabul edilmiş ancak eksik imalat maliyeti göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan incelemelerde inşaat faaliyetlerinin ruhsat ve eklerine uygun olarak devam ettiği gözlenmiştir. İnşaatin tamamlanmasının ardından yasal prosedürün tamamlanması için yapı kullanım izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçmesi gerekmektedir.

28 Mayıs 2013/28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: VI, No: 26)"ın 9. Maddesinin 1. fıkrası "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler." şeklindedir. Dolayısıyla değerlendirme konu taşınmazlar üzerinde ipotek bulunmaması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyünde konut ve dükkan olarak bulunmasında yasal bir engel bulunmamaktadır.

7. DEĞERLENDİRME

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistemi, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda taşınmazların değer tespiti için Pazar Değeri Analizi ve Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi kullanılmıştır. Bu yöntemlere göre elde edilen toplam değerleri gösterir çizelge aşağıda yer almaktadır.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM DEĞER (TL)
Pazar Değeri Analizi	327.832.000.-TL
Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi	324.958.000.-TL

Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki projelerde yer alan taşınmazların boşluk oranının fazla ve bölge ihtiyacına nazaran arzın yüksek düzeyde olması, ayrıca doluluk boşluk oranından dolayı kira değerlerinin tam olarak dengeye oturmamış olması nedenleriyle nihai değer takdirinde Pazar Değeri Analizi kullanılmıştır.

Nihai Değer Takdiri

TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
Konutlar Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Toplam Pazar Değeri (TL)	327.832.000.-TL
Konutlar Tamamlanması Durumunda Toplam Pazar Değeri (TL)	336.165.000.-TL

8. DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZLARIN TOPLU SATIŞA KOnu OLMASI DURUMUNDA GÜNCEL PAZAR DEĞERİ

Değerleme konusu 533 adet konuttan oluşan taşınmazların toplu olarak satışının söz konusu olması durumunda uygulanacak iskonto oranının tespiti için, yakın çevredeki büyük ölçekli projelerde perakende satışlarda yapılan indirimler ile Emlak Konut GYO'nun son dönemde ülke çapında gerçekleştirdiği kampanyalı satış rakamları incelenmiştir.

Bu incelemeler neticesinde; taşınmazla çok yakın konumdaki (A) Projesinde bir adet peşin ödemeli konut alımı için yapılan görüşmede %10 ila %15 arasında indirim uygulandığı görülmüştür. Yine taşınmaza çok yakın konumdaki (B) Projesinde bir adet konut alımı için yapılan görüşmede peşin alımda %15 iskonto uygulanacağı, 3-5 adet konut alımlarında yine %15-20 arasında bir indirim söz konusu olduğu bilgisi alınmıştır.

Diğer yandan Emlak Konut GYO'nun Türkiye genelinde konut satışlarını canlandırmak için başlattığı kampanyanın şartları incelendiğinde; konut fiyatları üzerinden %10 indirim yapıldığı, indirimli tutar üzerinden %10 peşinat, 12. ve 24. aylarda %15 ara ödeme ve kalan miktar için %0,98 faiz oranı uygulandığı görülmüştür. Emlak Konut GYO'nun kampanyalı satışında örnek ödeme planı oluşturulmuş ve piyasa mevduat faiz oranı ile tüm ödemeler bugüne iskonto edildiğinde ortaya çıkan toplam iskonto oranı %30 olarak hesaplanmıştır. Kısıtlı bir süre için oluşturulan bu kampanyada, kısa sürede çok sayıda satış yapmak hedeflendiği için toplu satış iskonto oranının belirlenmesinde örnek olarak alınmıştır.

Değerleme raporunun düzenlendiği tarihte kamu bankaları konut kredisi piyasa faiz oranı %1,98' seviyesindedir. Bu dönemde konut kredisi kullanılarak yapılan satışların ödeme planları yine piyasa mevduat faiz oranı ile bugüne indirgenmiş ve ortaya çıkan iskonto edilmiş değer ile Emlak Konut GYO'nun ödeme planından çıkan iskonto edilmiş değer arasındaki iskonto oranı farkı %28 olarak hesaplanmıştır. Bu yaklaşım sonucunda ortaya çıkan oranlar toplu satışlarda kullanılabilir iskonto oranına ulaşmak için en önemli veri olarak değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte değerlemesi yapılan Bulvar Loft projesinin satış rakamları incelendiğinde; son 12 ayda sadece 19 adet satış yapıldığı, son 6 ayda sadece 2 adet konut satışı yapıldığı ve en son satışın Temmuz ayında gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. Satış rakamlarının bu derece az olması bir yandan gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluğu somut şekilde ortaya koyarken, bir yandan da proje özelinde perakende satış fiyatlarının yüksek olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak, Emlak Konut GYO'nun ülke genelinde, birçok farklı projede aynı anda başlattığı kampanyadan doğan toplam iskonto oranı ile tek bir projede 533 adet dairenin toplu olarak satışı birlikte değerlendirilerek toplu satış iskonto oranı %30 olarak belirlenmiştir.

Emlak Konut GYO Kampanya		0	1	12	13	24	120	Toplam Geri Ödeme
Liste Satış Fiyatı	500.000 TL	45.000 TL	4.409 TL	60.750 TL	4.409 TL	60.750 TL	4.409 TL	686.753 TL
İndirim Oranı	10%	351.378,46 TL						
İndirimli Satış Fiyatı	450.000 TL							
Emlak Konut GYO Toplam İskonto Oranı			30%					
Standart Konut Kredisi								
Peşinat Oranı	20%							
Peşinat Miktarı	90.000 TL							
Kredilendirilecek Miktar	360.000 TL							
Kredi Oranı	1,98%							
Ödeme Süresi	120 Ay							
Aylık Kredi Miktarı	7.877,15 TL							
	945.257,87 TL							
İskonto Oranı (Mevduat Faiz Ora)	20%							
		90.000 TL	7.877,15 TL	7.877,15 TL	7.877,15 TL	7.877,15 TL	7.877,15 TL	1.035.257,87 TL
İskonto Edilmiş Ödeme Miktarı		489.445,05 TL						
Emlak Konut GYO ve Piyasa Faizi Arasındaki Fark			28,21					

Toplu satış iskontosunu uygulanarak belirlenen iskontolu satış fiyatları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TOPLU SATIŞA KONU EDİLMESİ DURUMUNDA PAZAR DEĞERİ (TL)		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Toplam Pazar Değeri (TL)	Tamamlanması Durumunda Toplam Pazar Değeri (TL)
518 Adet Konut	222.907.300.-	228.580.100.-
15 Adet Konut	6.575.100.-	6.735.400.-
Toplam 533 Adet Konut	229.482.400.-TL	235.315.500.-TL

9. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
518 Adet Konut (Portföyde Bulunan)	318.439.000.-	322.378.480.-
15 Adet Konut (Fesih İşlemi Başlatılan)	9.393.000.-	9.572.960.-
Toplam 533 Adet Konut	327.832.000.-	331.951.440.-
	Üçyüzyirmiyedimilyonsekiyüzotuzikibin Türk Lirası	Üçyüzotuzmilyondokuzyüzellibirbindörtüyükir Türk Lirası

TOPLAM PAZAR DEĞERİ – BİTMİŞ DURUMA GÖRE		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
518 Adet Konut (Portföyde Bulunan)	326.543.000.-	330.583.120.-
15 Adet Konut (Fesih İşlemi Başlatılan)	9.622.000.-	9.806.700.-
Toplam 533 Adet Konut	336.165.000.-	340.389.820.-
	Üçyüzotuzaltımilyonyüzaltmışbeşbin Türk Lirası	Üçyüzotuzaltımilyonyüzaltmışbeşbinsekizyüziki Türk Lirası

TOPLU SATIŞA KONU OLMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
518 Adet Konut (Portföyde Bulunan)	222.907.300.-	225.664.936.-
15 Adet Konut (Fesih İşlemi Başlatılan)	6.575.100.-	6.701.072.-
Toplam 533 Adet Konut	229.482.400.-	232.366.008.-
	İkiyüzyirmidokuzmilyondörtüyüksekbinsekiz Türk Lirası	İkiyüzyotuzikimilyonüçyüzaltmışaltıbinsekiz Türk Lirası

TOPLU SATIŞA KONU OLMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ BİTMİŞ DURUMA GÖRE		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
518 Adet Konut (Portföyde Bulunan)	228.580.100.-	231.408.184.-
15 Adet Konut (Fesih İşlemi Başlatılan)	6.735.400.-	6.864.690.-
Toplam 533 Adet Konut	235.315.500.-	238.272.874.-
	İkiyüzotuzbeşmilyonüçyüzonbeşbinbeşyüz Türk Lirası	İkiyüzotuzsekizmilyonikiyüzyetmişikibinsekiz yüzyetmişdört Türk Lirası

(*) KDV bedelinin hesaplanmasında 26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesi dikkate alınmıştır. Buna göre, dükkanlarda ve net alanı 150 m²'nin üzerindeki konutlarda KDV oranı %8, diğer konutlarda ise %1 olarak uygulanmıştır.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı
Mehmet Öztürk
Lisans No: 401187

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ceyhun Ön
Lisans No: 401394



SMARTKURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mustafa Kemal Mh. 2329. Sokak
Aktaş Apt. No: 4/6 Çankaya - ANKARA
Tel: 0312 287 44 00 Faks: 0312 287 44 20
MALTEPE V.D.: 772 068 1407



- İşbu rapor, Akfen G.Y.O. A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.