

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ,
DİKMEN MAHALLESİ,
29355 ADA 1 PARSEL

16_400_212

06.01.2017

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	7
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	12
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	32
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	32
5.2. EKONOMİK VERİLER	33
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	40
5.3. BÖLGE VERİLERİ	42
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	44
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	44
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	44
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	48
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	48
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	49
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	49
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	59
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	59
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	60
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	60
8.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	60
8.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	60
8.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	60
8.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	60
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	61
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	61
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	61
10. RAPOR EKLERİ	62
10.1. BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOLARI	62

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
 - Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
 - Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
 - Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
 - Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
 - Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
 - Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
 - Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
 - Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
 - Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
 - Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
 - Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
 - Değerleme konusu taşınmaz 28.11.2016 tarihinde yer tespiti yapılarak incelenmiştir.
 - Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER tarafından hazırlanmıştır.
-

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulununun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi 29355 ada 1 parsel üzerinde inşaat halinde olan Ege Vadisi Projesi kapsamındaki 917 adet bağımsız bölümün güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmaza (eski 29269 Ada, 1 Parsel) ilişkin tarafımızca hazırlanan 29.12.2011 tarih ve 2011_400_96 numaralı değerlendirme raporunda K.D.V. Hariç toplam arsa değeri 80.715.000.-TL, Sinpaş G.Y.O. A.Ş. 26682/26905 hisse payı değeri K.D.V. Hariç 80.046.000.-TL olarak takdir edilmiştir.31.12.2015 tarihinde 2015_400_165_1 numaralı değerlendirme raporunda arsa değeri KDV hariç 114.500.000TL; mevcut proje değeri 154.975.000TL; projenin tamamlanması durumdaki net bugünkü değeri 488.982.865TL olarak takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401053 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; Ankara ili Çankaya ilçesi Dikmen Mahallesi 29355 ada 1 parsel üzerinde inşaat halinde olan Ege Vadisi Projesi kapsamındaki 917 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 2016_400_212
SÖZLEŞME TARİHİ	: 24.10.2016
DEĞERLEME TARİHİ	: 30.12.2016
RAPOR TARİHİ	: 06.01.2017
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi 29355 ada 1 parsel üzerinde inşaat halinde olan Ege Vadisi Projesi kapsamındaki 917 adet bağımsız bölüm
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARIÇ)	: 245.468.352.-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ *(K.D.V. DAHİL)	: 250.805.620.-TL

*K.D.V oranı konutlarda %1, ticari ünitelerde %18 alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Dikmen Mahallesi, 648. Cadde No:20/A, B, C, D, E, F, G bloklarda yer alan toplam 917 bağımsız bölümdür.



Konum Krokisi

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 6 kilometre uzunluktaki bir vadi alanı, 4 ayrı etap halinde projelendirilerek yapılandırılmaktadır. 1., 2. ve 3. Etapları tamamlanan projenin; planlama aşamasında olan son etabına ilişkin Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı, Bakanlar Kurulu'nun 07.07.2010 tarih ve 2010/667 sayılı kararı ile onaylanmış, söz konusu karar 13.07.2010 tarih ve 27640 sayılı Resmi Gazete ile yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bakanlar Kurulu kararı ile onaylanan Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararı ile onaylanmış, söz konusu plana askı süresinde yapılan itirazlara ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2015 tarih ve 1489 sayı ile karar alınarak söz konusu plan kesinleşmiştir.

Dikmen Vadisi Son Etap (eski 4. ve 5. Etap) Kentsel Dönüşüm Proje Alanının doğusunda üst gelir grubuna yönelik konutların yer aldığı Yıldızevler ve Hilal Mahallesi; batısında orta gelir grubuna yönelik konutların bulunduğu İlker ve Mürsel Uluç Mahallesi, güneyinde ise üst gelir grubuna yönelik konutların aldığı Oran Mahallesi yer almaktadır. Turan Güneş Bulvarı, Yıldız, Sancak, Hilal Mahalleleri ve Oran Senti'ni birbirine bağlayan bir ana akstır. Bulvarın; Yıldız, Sancak ve Hilal Mahalleleri arasında kalan kısmında ticari faaliyetler oldukça yoğun olup; üzerinde mobilya, beyaz eşya, halı showroamları, oto galerileri, Ankara'nın ünlü restoran, pastane ve kafeleri mevcuttur.

"Konut+Ticaret" (Bölge Ticaret Merkezi) imarlı 29355 Ada 1 parsel vadinin güneydoğu yamacında yer almakta olup yüzölçümü toplam 26.905 m²'dir. Parselde inşaatın başladığı görülmüştür. Konu parsel, Turan Güneş Bulvarı'nı dik olarak kesen 648. Cadde (eski 18. Cadde) cepheidir. Gayrimenkulün hizasında Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi, Tapu Kadastro Müdürlüğü Ek Hizmet Binası, Fotogrametri Laboratuvarı ve Tapu Kadastro Meslek Lisesi; karşısında Koray Sitesi, Çalığışu Parkı, Seçkinler Sitesi yer almaktadır. Gayrimenkul Turan Güneş Bulvarı'na yaklaşık 500m. mesafededir. Gayrimenkulün bulunduğu kesimde, Turan Güneş Bulvarı ve yakın çevresinde konut siteleri ve askeri lojmanlar yer almakta ve ticari yoğunluk oldukça azalmaktadır. Ulaşım, Turan Güneş Bulvarı üzerinden geçen Keçiören- Ulus- Kızılay- Oran, Güneşevler- Ulus- Kızılay- Oran hatlı otobüslerle ve Oran- Kızılay, Ulus- Sıhhiye- Maltepe-Oran hatlı dolmuşlarla sağlanmaktadır. Bulvar üzerinden Doğukent Bulvarı'nı kullanarak Çukurca- NATO Yolu- Mamak- Samsun Yolu- Esenboğa Havaalanı istikametlerine ulaşılabilir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (km)
Kızılay	6
Ulus	8
AŞTİ	10
Esenboğa Havaalanı	45

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi "Konut+Ticaret Alanı (Bölge Ticaret Merkezi)" imarlı 29355 Ada, 1 parsel vadinin güneydoğu yamacında yer almaktadır. Toplam 26.905m² büyüklüğündeki parsel Turan Güneş Bulvarı'nı dik olarak kesen 648. Cadde (eski 18. Cadde) cephelidir.



Arsa köşe konumlu olup, güneyden 648. Cadde, doğudan 649. Sokak cephelidir. Parsel güneybatıdan 29355 ada 2 parsel ile sınırlı olup; batıdan imar planına göre Bölge Parkı ile sınırlıdır. Kuzeyden çıkmaz bir imar yolu ve 29270 ada 1 parsel ile sınırlıdır. Düzgün olmayan altıgen formundaki parselin 649. Sokak cephesi 154.07 m, 648. Cadde cephesi 102.83 m, kuzey kenarı 146.18 m ve güneybatı kenarı 80.22 m'dir.



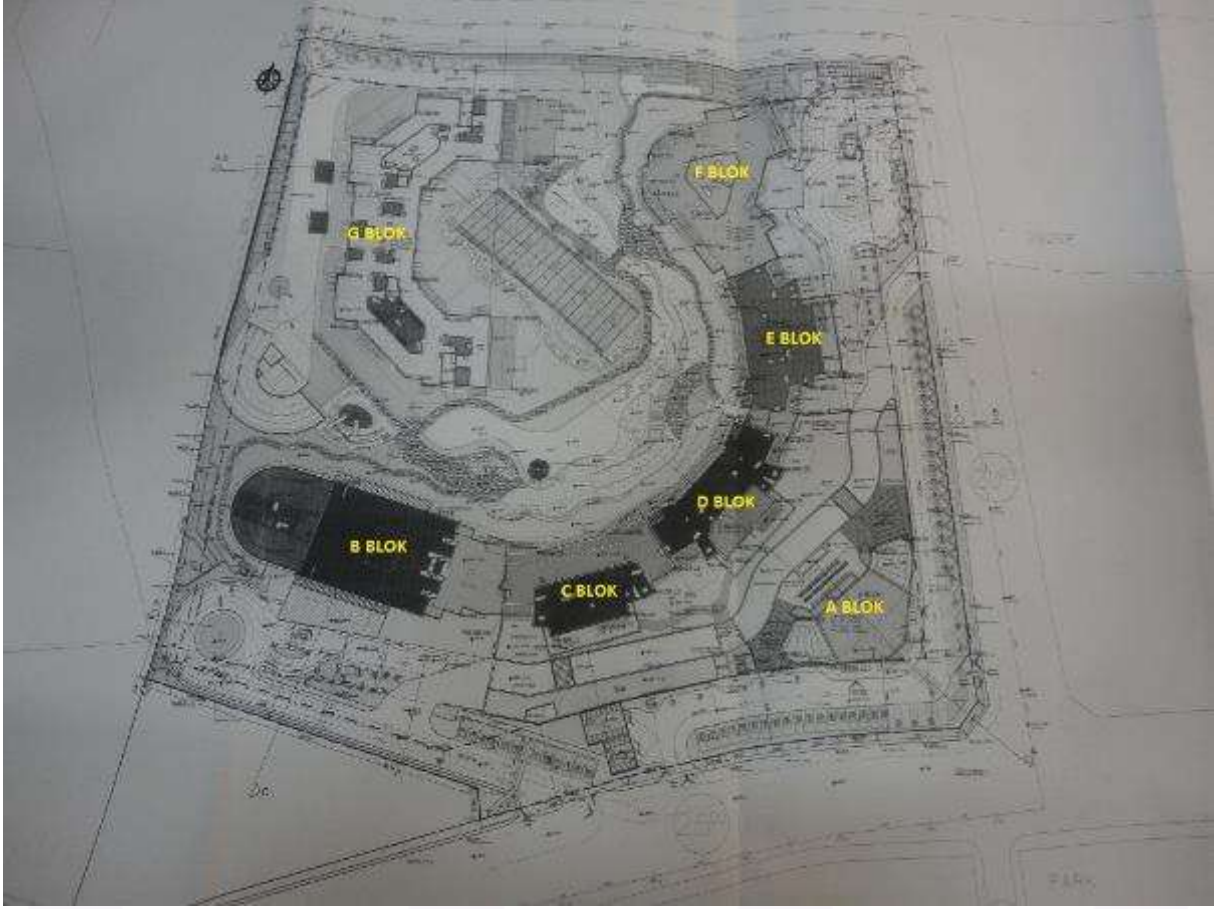
Proje Alanı

Parsel üzerinde "Ege Vadisi" olarak adlandırılan projenin inşaatı 2015 yılında başlamış olup, değerlendirme tarihinde devam etmektedir. Ege Vadisi A, B, C, D, E, F, G Bloklar olmak üzere 7 bloktan oluşmaktadır. 887 konut ve 30 dükkan olmak üzere toplam 917 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı Tadilat Ruhsatı ve onaylı mimari projesine göre 187.647 m²'dir. Projede bağımsız bölümler rezidans, konut ve dükkan olarak projelendirilmiştir. Blok kat sayıları, bağımsız bölüm sayısı ve nitelikleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo. 2 Blok Kat Sayısı, Bağımsız Bölüm Sayısı ve Nitelikleri

BLOK	KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ
A	1 Bodrum+Zemin+1 NK	23	Ofis ve İşyeri
B	8 Bodrum+Zemin+41 NK	427	Mesken
		2	Ofis ve İşyeri
C	8 Bodrum+Zemin+15 NK	62	Mesken
D	8 Bodrum+Zemin+14 NK	58	Mesken
E	8 Bodrum+Zemin+12 NK	55	Mesken
F	8 Bodrum+Zemin+9 NK	95	Mesken
G	2 Bodrum+Zemin+9 NK	190	Mesken
		5	Ofis ve İşyeri
TOPLAM		917	

Parselin güneybatısında B Blok, doğu-kuzey yönünde sırasıyla bitişik olarak C, D, E, F Bloklar yer almaktadır. Parselin güneydoğusu köşesinde A Blok yer almaktadır. G Blok, parselin kuzeybatısında yer almaktadır.



Onaylı Mimari Proje Vaziyet Planı

Değerleme tarihinde A, C, D, E, F Blokların kaba inşaatı tamamlanmış, çatıları kapatılmıştır. İnşaat seviyeleri yaklaşık %43 olarak tespit edilmiştir. B Blok 35. Kata kadar inşa edilmiş, yaklaşık inşaat seviyesi %34'dür. G Blok 6. Kata kadar inşa edilmiş olup; inşaat seviyesi %20'dir.

Ege Vadisi Projesi kapsamında; A Blok Alaçatı Çarşısı olarak adlandırılmıştır. 23 adet dükkanın bulunduğu blok çarşı kullanımına yönelik projelendirilmiştir. B Blok Ege Residence, C Blok Cunda Evleri, D Blok Datça Evleri, E Blok Efes Evleri, F Blok Foça Evleri ve G Blok Çeşme Evleri olarak adlandırılmıştır. Site özel güvenli, sosyal tesisli olacak olup; proje içerisinde 4 mevsim plajı olarak adlandırılan yaz aylarında çatısı açılan havuz ve plaj bölümü inşa edilecektir.



Ege Vadisi Projesi Vaziyet Planı

Proje kapsamında inşa edilen dükkan, işyeri, rezidans, konut sayıları ve daire tipleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo. 3 Proje Bağımsız Bölüm Nitelikleri, Tipleri ve Adetleri

A BLOK (1 adet)	1 Bodrum Kat+Zemin Kat+ 1 Normal Kat
Dükkan	23 Adet
B BLOK (1 adet)	8 Bodrum Kat + Zemin Kat + 41 Normal Kat
Rezidans-1+0	5 Adet
Rezidans-1+1	227 Adet
Rezidans-2+1	195 Adet
İşyeri	2 Adet
C BLOK (1 adet)	8 Bodrum Kat + Zemin Kat + 15 Normal Kat
Konut-3+1	14 Adet
Konut-3,5+1	16 Adet
Konut-4+1	32 Adet
D BLOK (1 adet)	8 Bodrum Kat + Zemin Kat + 14 Normal Kat
Konut-3+1	14 Adet
Konut-3,5+1	16 Adet
Konut-4+1	28 Adet
E BLOK (1 adet)	8 Bodrum Kat + Zemin Kat + 12 Normal Kat
Konut-3+1	15 Adet
Konut-3,5+1	10 Adet
Konut-4+1	30 Adet
F BLOK (1 adet)	8 Bodrum Kat + Zemin Kat + 9 Normal Kat
Konut-1+1 dubleks	2 Adet
Konut-2+1	22 Adet
Konut-2,5+1	5 Adet
Konut-3+1	13 Adet
Konut-3,5+1	35 Adet
Konut-4+1	18 Adet
G BLOK (1 adet)	Zemin Kat + 9 Normal Kat (toplam 10 kat)
Konut-1+1	91 Adet
Konut-2+1	70 Adet
Konut-2,5+1	1 Adet
Konut-3+1	28 Adet
Dükkan	5 Adet

Bağımsız Bölümlere ait kat, alan, cephe, nitelik ve daire tipi bilgileri rapor eklerinde tablo halinde verilmiştir. Sinpaş GYO A.Ş.'den alınan satılabilir alan bilgisi aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo. 4 Proje Satılabilir Alan Bilgisi

Proje Bilgileri				
Ruhsat Alanı (m ²)	187.647,00			
Brüt Kapalı İnşaat Alanı (m ²)	Konut	81.780 m ²	Konut Balkon	11.519 m ²
	Ticari Alan	9.143 m ²	Ticaret Teras	556 m ²
	Otopark dahil ortak alanlar	84.649 m ²		
	TOPLAM	187.647 m²		
Toplam Satılabilir Alan	Konut Alanı	93.299 m ²	Konut Adedi	887
	Mağaza/Ticaret Alanı	9.699 m ²	Mağaza Adedi	30
Satılabilir Alan/Toplam İnşaat Alanı Oranı	%60			
Satılmayan Alan/Toplam İnşaat Alanı Oranı	%40			

Bu tabloda yer alan veriler Sinpaş GYO A.Ş.'den alınmış olup, bilgi amaçlı verilmiştir. Değerleme Yapı Ruhsatı ve onaylı mimari proje üzerinden hesaplanmış alanlar üzerinden yapılmıştır.

4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29355 ada 1 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz üzerinde, Ege Vadisi Projesi kapsamında inşa edilmekte olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 917 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 5 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ/KÖYÜ	: DİKMEN MAHALLESİ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 29355
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 26.905,00 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA

Tablo. 6 Bağımsız Bölümler Tapu Bilgileri

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ	
A	1. BODRUM	1	DÜKKAN	58	26905	167	16455	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	2	DÜKKAN	30	26905	167	16456	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	3	DÜKKAN	53	26905	167	16457	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	4	DÜKKAN	46	26905	167	16458	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	5	DÜKKAN	59	26905	167	16459	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	6	DÜKKAN	45	26905	167	16460	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	7	DÜKKAN	39	26905	167	16461	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	8	DÜKKAN	33	26905	167	16462	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	9	DÜKKAN	50	26905	167	16463	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	10	DÜKKAN	37	26905	167	16464	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	11	DÜKKAN	17	26905	167	16465	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	12	DÜKKAN	20	26905	167	16466	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	13	DÜKKAN	20	26905	167	16467	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	14	DÜKKAN	251	26905	167	16468	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	15	DÜKKAN	8	26905	167	16469	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	16	DÜKKAN	19	26905	167	16470	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	17	DÜKKAN	14	26905	167	16471	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	18	DÜKKAN	18	26905	167	16472	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	19	DÜKKAN	14	26905	167	16473	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	20	DÜKKAN	17	26905	167	16474	22.04.2016	31076	*
A	1. BODRUM	21	DÜKKAN	22	26905	167	16475	22.04.2016	31076	*
A	ZEMİN+1	22	TERASLI DUBLEKS DÜKKAN	100	26905	167	16476	22.04.2016	31076	*
A	ZEMİN+1	23	TERASLI DUBLEKS DÜKKAN	100	26905	167	16477	22.04.2016	31076	*

*SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ	
B	8. BODRUM	1	REZİDANS	33	26905	167	16478	22.04.2016	31076	*
B	8. BODRUM	2	REZİDANS	37	26905	167	16479	22.04.2016	31076	*
B	8. BODRUM	3	REZİDANS	35	26905	167	16480	22.04.2016	31076	*
B	8. BODRUM	4	REZİDANS	35	26905	167	16481	22.04.2016	31076	*
B	8. BODRUM	5	REZİDANS	24	26905	167	16482	22.04.2016	31076	*
B	8. BODRUM	6	REZİDANS	24	26905	167	16483	22.04.2016	31076	*
B	8. BODRUM	7	REZİDANS	25	26905	167	16484	22.04.2016	31076	*
B	7. BODRUM	8	REZİDANS	23	26905	167	16485	22.04.2016	31076	*
B	7. BODRUM	9	REZİDANS	28	26905	167	16486	22.04.2016	31076	*
B	7. BODRUM	10	REZİDANS	24	26905	167	16487	22.04.2016	31076	*
B	7. BODRUM	11	REZİDANS	24	26905	167	16488	22.04.2016	31076	*
B	7. BODRUM	12	REZİDANS	16	26905	167	16489	22.04.2016	31076	*
B	7. BODRUM	13	REZİDANS	16	26905	167	16490	22.04.2016	31076	*
B	7. BODRUM	14	REZİDANS	17	26905	167	16491	22.04.2016	31076	*
B	6. BODRUM	15	REZİDANS	24	26905	167	16492	22.04.2016	31076	*
B	6. BODRUM	16	REZİDANS	28	26905	167	16493	22.04.2016	31076	*
B	6. BODRUM	17	REZİDANS	25	26905	167	16494	22.04.2016	31076	*
B	6. BODRUM	18	REZİDANS	25	26905	167	16495	22.04.2016	31076	*
B	6. BODRUM	19	REZİDANS	16	26905	167	16496	22.04.2016	31076	*
B	6. BODRUM	20	REZİDANS	16	26905	167	16497	22.04.2016	31076	*
B	6. BODRUM	21	REZİDANS	17	26905	167	16498	22.04.2016	31076	*
B	5. BODRUM	22	REZİDANS	24	26905	167	16499	22.04.2016	31076	*
B	5. BODRUM	23	REZİDANS	28	26905	167	16500	22.04.2016	31076	*
B	5. BODRUM	24	REZİDANS	25	26905	167	16501	22.04.2016	31076	*
B	5. BODRUM	25	REZİDANS	25	26905	167	16502	22.04.2016	31076	*
B	5. BODRUM	26	REZİDANS	16	26905	167	16503	22.04.2016	31076	*
B	5. BODRUM	27	REZİDANS	16	26905	167	16504	22.04.2016	31076	*
B	5. BODRUM	28	REZİDANS	17	26905	167	16505	22.04.2016	31076	*
B	4. BODRUM	29	REZİDANS	24	26905	167	16506	22.04.2016	31076	*
B	4. BODRUM	30	REZİDANS	28	26905	167	16507	22.04.2016	31076	*
B	4. BODRUM	31	REZİDANS	25	26905	167	16508	22.04.2016	31076	*
B	4. BODRUM	32	REZİDANS	25	26905	167	16509	22.04.2016	31076	*
B	4. BODRUM	33	REZİDANS	16	26905	167	16510	22.04.2016	31076	*
B	4. BODRUM	34	REZİDANS	16	26905	167	16511	22.04.2016	31076	*
B	4. BODRUM	35	REZİDANS	17	26905	167	16512	22.04.2016	31076	*
B	3. BODRUM	36	REZİDANS	21	26905	167	16513	22.04.2016	31076	*
B	3. BODRUM	37	REZİDANS	24	26905	167	16514	22.04.2016	31076	*
B	3. BODRUM	38	REZİDANS	28	26905	167	16515	22.04.2016	31076	*
B	3. BODRUM	39	REZİDANS	25	26905	167	16516	22.04.2016	31076	*
B	3. BODRUM	40	REZİDANS	25	26905	167	16517	22.04.2016	31076	*
B	3. BODRUM	41	REZİDANS	16	26905	167	16518	22.04.2016	31076	*
B	3. BODRUM	42	REZİDANS	16	26905	167	16519	22.04.2016	31076	*
B	3. BODRUM	43	REZİDANS	39	26905	167	16520	22.04.2016	31076	*
B	3. BODRUM	44	REZİDANS	21	26905	167	16521	22.04.2016	31076	*
B	3. BODRUM	45	REZİDANS	21	26905	167	16522	22.04.2016	31076	*
B	2. BODRUM	46	REZİDANS	14	26905	167	16523	22.04.2016	31076	*
B	2. BODRUM	47	REZİDANS	24	26905	167	16524	22.04.2016	31076	*
B	2. BODRUM	48	REZİDANS	28	26905	167	16525	22.04.2016	31076	*
B	2. BODRUM	49	REZİDANS	25	26905	167	16526	22.04.2016	31076	*
B	2. BODRUM	50	REZİDANS	25	26905	167	16527	22.04.2016	31076	*
B	2. BODRUM	51	REZİDANS	16	26905	167	16528	22.04.2016	31076	*
B	2. BODRUM	52	REZİDANS	16	26905	167	16529	22.04.2016	31076	*
B	2. BODRUM	53	REZİDANS	28	26905	167	16530	22.04.2016	31076	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ	
B	2. BODRUM	54	REZİDANS	14	26905	167	16531	22.04.2016	31076	*
B	2. BODRUM	55	REZİDANS	14	26905	167	16532	22.04.2016	31076	*
B	1. BODRUM	56	REZİDANS	14	26905	167	16533	22.04.2016	31076	*
B	1. BODRUM	57	REZİDANS	24	26905	167	16534	22.04.2016	31076	*
B	1. BODRUM	58	REZİDANS	28	26905	167	16535	22.04.2016	31076	*
B	1. BODRUM	59	REZİDANS	25	26905	168	16536	22.04.2016	31076	*
B	1. BODRUM	60	REZİDANS	25	26905	168	16537	22.04.2016	31076	*
B	1. BODRUM	61	REZİDANS	16	26905	168	16538	22.04.2016	31076	*
B	1. BODRUM	62	REZİDANS	16	26905	168	16539	22.04.2016	31076	*
B	1. BODRUM	63	REZİDANS	28	26905	168	16540	22.04.2016	31076	*
B	1. BODRUM	64	REZİDANS	15	26905	168	16541	22.04.2016	31076	*
B	1. BODRUM	65	REZİDANS	14	26905	168	16542	22.04.2016	31076	*
B	1. BODRUM	66	REZİDANS	15	26905	168	16543	22.04.2016	31076	*
B	1. BODRUM	67	REZİDANS	15	26905	168	16544	22.04.2016	31076	*
B	ZEMİN	68	REZİDANS	14	26905	168	16545	22.04.2016	31076	*
B	ZEMİN	69	REZİDANS	24	26905	168	16546	22.04.2016	31076	*
B	ZEMİN	70	REZİDANS	28	26905	168	16547	22.04.2016	31076	*
B	ZEMİN	71	REZİDANS	25	26905	168	16548	22.04.2016	31076	*
B	ZEMİN	72	REZİDANS	25	26905	168	16549	22.04.2016	31076	*
B	ZEMİN	73	REZİDANS	17	26905	168	16550	22.04.2016	31076	*
B	ZEMİN	74	REZİDANS	15	26905	168	16551	22.04.2016	31076	*
B	ZEMİN	75	REZİDANS	15	26905	168	16552	22.04.2016	31076	*
B	ZEMİN	76	REZİDANS	15	26905	168	16553	22.04.2016	31076	*
B	1	77	REZİDANS	14	26905	168	16554	22.04.2016	31076	*
B	1	78	REZİDANS	24	26905	168	16555	22.04.2016	31076	*
B	1	79	REZİDANS	28	26905	168	16556	22.04.2016	31076	*
B	1	80	REZİDANS	27	26905	168	16557	22.04.2016	31076	*
B	1	81	REZİDANS	27	26905	168	16558	22.04.2016	31076	*
B	1	82	REZİDANS	18	26905	168	16559	22.04.2016	31076	*
B	1	83	REZİDANS	15	26905	168	16560	22.04.2016	31076	*
B	1	84	REZİDANS	15	26905	168	16561	22.04.2016	31076	*
B	1	85	REZİDANS	15	26905	168	16562	22.04.2016	31076	*
B	2	86	REZİDANS	14	26905	168	16563	22.04.2016	31076	*
B	2	87	REZİDANS	24	26905	168	16564	22.04.2016	31076	*
B	2	88	REZİDANS	28	26905	168	16565	22.04.2016	31076	*
B	2	89	REZİDANS	27	26905	168	16566	22.04.2016	31076	*
B	2	90	REZİDANS	27	26905	168	16567	22.04.2016	31076	*
B	2	91	REZİDANS	18	26905	168	16568	22.04.2016	31076	*
B	2	92	REZİDANS	15	26905	168	16569	22.04.2016	31076	*
B	2	93	REZİDANS	15	26905	168	16570	22.04.2016	31076	*
B	2	94	REZİDANS	15	26905	168	16571	22.04.2016	31076	*
B	3	95	REZİDANS	15	26905	168	16572	22.04.2016	31076	*
B	3	96	REZİDANS	24	26905	168	16573	22.04.2016	31076	*
B	3	97	REZİDANS	28	26905	168	16574	22.04.2016	31076	*
B	3	98	REZİDANS	27	26905	168	16575	22.04.2016	31076	*
B	3	99	REZİDANS	27	26905	168	16576	22.04.2016	31076	*
B	3	100	REZİDANS	18	26905	168	16577	22.04.2016	31076	*
B	3	101	REZİDANS	15	26905	168	16578	22.04.2016	31076	*
B	3	102	REZİDANS	15	26905	168	16579	22.04.2016	31076	*
B	3	103	REZİDANS	15	26905	168	16580	22.04.2016	31076	*
B	4	104	REZİDANS	16	26905	168	16581	22.04.2016	31076	*
B	4	105	REZİDANS	26	26905	168	16582	22.04.2016	31076	*
B	4	106	REZİDANS	31	26905	168	16583	22.04.2016	31076	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
B	4	107	REZİDANS	29	26905	168	16584	22.04.2016	31076	*
B	4	108	REZİDANS	29	26905	168	16585	22.04.2016	31076	*
B	4	109	REZİDANS	20	26905	168	16586	22.04.2016	31076	*
B	4	110	REZİDANS	16	26905	168	16587	22.04.2016	31076	*
B	4	111	REZİDANS	16	26905	168	16588	22.04.2016	31076	*
B	4	112	REZİDANS	16	26905	168	16589	22.04.2016	31076	*
B	5	113	REZİDANS	16	26905	168	16590	22.04.2016	31076	*
B	5	114	REZİDANS	26	26905	168	16591	22.04.2016	31076	*
B	5	115	REZİDANS	31	26905	168	16592	22.04.2016	31076	*
B	5	116	REZİDANS	29	26905	168	16593	22.04.2016	31076	*
B	5	117	REZİDANS	29	26905	168	16594	22.04.2016	31076	*
B	5	118	REZİDANS	20	26905	168	16595	22.04.2016	31076	*
B	5	119	REZİDANS	16	26905	168	16596	22.04.2016	31076	*
B	5	120	REZİDANS	16	26905	168	16597	22.04.2016	31076	*
B	5	121	REZİDANS	16	26905	168	16598	22.04.2016	31076	*
B	6	122	REZİDANS	16	26905	168	16599	22.04.2016	31076	*
B	6	123	REZİDANS	26	26905	168	16600	22.04.2016	31076	*
B	6	124	REZİDANS	31	26905	168	16601	22.04.2016	31076	*
B	6	125	REZİDANS	29	26905	168	16602	22.04.2016	31076	*
B	6	126	REZİDANS	29	26905	168	16603	22.04.2016	31076	*
B	6	127	REZİDANS	20	26905	168	16604	22.04.2016	31076	*
B	6	128	REZİDANS	16	26905	168	16605	22.04.2016	31076	*
B	6	129	REZİDANS	16	26905	168	16606	22.04.2016	31076	*
B	6	130	REZİDANS	16	26905	168	16607	22.04.2016	31076	*
B	7	131	REZİDANS	16	26905	168	16608	22.04.2016	31076	*
B	7	132	REZİDANS	26	26905	168	16609	22.04.2016	31076	*
B	7	133	REZİDANS	31	26905	168	16610	22.04.2016	31076	*
B	7	134	REZİDANS	29	26905	168	16611	22.04.2016	31076	*
B	7	135	REZİDANS	29	26905	168	16612	22.04.2016	31076	*
B	7	136	REZİDANS	20	26905	168	16613	22.04.2016	31076	*
B	7	137	REZİDANS	17	26905	168	16614	22.04.2016	31076	*
B	7	138	REZİDANS	16	26905	168	16615	22.04.2016	31076	*
B	7	139	REZİDANS	16	26905	168	16616	22.04.2016	31076	*
B	8	140	REZİDANS	16	26905	168	16617	22.04.2016	31076	*
B	8	141	REZİDANS	26	26905	168	16618	22.04.2016	31076	*
B	8	142	REZİDANS	31	26905	169	16619	22.04.2016	31076	*
B	8	143	REZİDANS	30	26905	169	16620	22.04.2016	31076	*
B	8	144	REZİDANS	30	26905	169	16621	22.04.2016	31076	*
B	8	145	REZİDANS	20	26905	169	16622	22.04.2016	31076	*
B	8	146	REZİDANS	17	26905	169	16623	22.04.2016	31076	*
B	8	147	REZİDANS	16	26905	169	16624	22.04.2016	31076	*
B	8	148	REZİDANS	16	26905	169	16625	22.04.2016	31076	*
B	9	149	REZİDANS	16	26905	169	16626	22.04.2016	31076	*
B	9	150	REZİDANS	26	26905	169	16627	22.04.2016	31076	*
B	9	151	REZİDANS	31	26905	169	16628	22.04.2016	31076	*
B	9	152	REZİDANS	30	26905	169	16629	22.04.2016	31076	*
B	9	153	REZİDANS	30	26905	169	16630	22.04.2016	31076	*
B	9	154	REZİDANS	20	26905	169	16631	22.04.2016	31076	*
B	9	155	REZİDANS	17	26905	169	16632	22.04.2016	31076	*
B	9	156	REZİDANS	16	26905	169	16633	22.04.2016	31076	*
B	9	157	REZİDANS	16	26905	169	16634	22.04.2016	31076	*
B	10	158	REZİDANS	16	26905	169	16635	22.04.2016	31076	*
B	10	159	REZİDANS	26	26905	169	16636	22.04.2016	31076	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ	
B	10	160	REZİDANS	31	26905	169	16637	22.04.2016	31076	*
B	10	161	REZİDANS	30	26905	169	16638	22.04.2016	31076	*
B	10	162	REZİDANS	30	26905	169	16639	22.04.2016	31076	*
B	10	163	REZİDANS	20	26905	169	16640	22.04.2016	31076	*
B	10	164	REZİDANS	17	26905	169	16641	22.04.2016	31076	*
B	10	165	REZİDANS	16	26905	169	16642	22.04.2016	31076	*
B	10	166	REZİDANS	16	26905	169	16643	22.04.2016	31076	*
B	11	167	REZİDANS	16	26905	169	16644	22.04.2016	31076	*
B	11	168	REZİDANS	26	26905	169	16645	22.04.2016	31076	*
B	11	169	REZİDANS	31	26905	169	16646	22.04.2016	31076	*
B	11	170	REZİDANS	30	26905	169	16647	22.04.2016	31076	*
B	11	171	REZİDANS	30	26905	169	16648	22.04.2016	31076	*
B	11	172	REZİDANS	20	26905	169	16649	22.04.2016	31076	*
B	11	173	REZİDANS	17	26905	169	16650	22.04.2016	31076	*
B	11	174	REZİDANS	16	26905	169	16651	22.04.2016	31076	*
B	11	175	REZİDANS	16	26905	169	16652	22.04.2016	31076	*
B	12	176	REZİDANS	16	26905	169	16653	22.04.2016	31076	*
B	12	177	REZİDANS	27	26905	169	16654	22.04.2016	31076	*
B	12	178	REZİDANS	31	26905	169	16655	22.04.2016	31076	*
B	12	179	REZİDANS	30	26905	169	16656	22.04.2016	31076	*
B	12	180	REZİDANS	30	26905	169	16657	22.04.2016	31076	*
B	12	181	REZİDANS	20	26905	169	16658	22.04.2016	31076	*
B	12	182	REZİDANS	17	26905	169	16659	22.04.2016	31076	*
B	12	183	REZİDANS	17	26905	169	16660	22.04.2016	31076	*
B	12	184	REZİDANS	17	26905	169	16661	22.04.2016	31076	*
B	13	185	REZİDANS	16	26905	169	16662	22.04.2016	31076	*
B	13	186	REZİDANS	27	26905	169	16663	22.04.2016	31076	*
B	13	187	REZİDANS	32	26905	169	16664	22.04.2016	31076	*
B	13	188	REZİDANS	30	26905	169	16665	22.04.2016	31076	*
B	13	189	REZİDANS	30	26905	169	16666	22.04.2016	31076	*
B	13	190	REZİDANS	20	26905	169	16667	22.04.2016	31076	*
B	13	191	REZİDANS	17	26905	169	16668	22.04.2016	31076	*
B	13	192	REZİDANS	17	26905	169	16669	22.04.2016	31076	*
B	13	193	REZİDANS	17	26905	169	16670	22.04.2016	31076	*
B	14	194	REZİDANS	16	26905	169	16671	22.04.2016	31076	*
B	14	195	REZİDANS	27	26905	169	16672	22.04.2016	31076	*
B	14	196	REZİDANS	32	26905	169	16673	22.04.2016	31076	*
B	14	197	REZİDANS	30	26905	169	16674	22.04.2016	31076	*
B	14	198	REZİDANS	30	26905	169	16675	22.04.2016	31076	*
B	14	199	REZİDANS	20	26905	169	16676	22.04.2016	31076	*
B	14	200	REZİDANS	17	26905	169	16677	22.04.2016	31076	*
B	14	201	REZİDANS	17	26905	169	16678	22.04.2016	31076	*
B	14	202	REZİDANS	17	26905	169	16679	22.04.2016	31076	*
B	16	203	REZİDANS	16	26905	169	16680	22.04.2016	31076	*
B	16	204	REZİDANS	27	26905	169	16681	22.04.2016	31076	*
B	16	205	REZİDANS	32	26905	169	16682	22.04.2016	31076	*
B	16	206	REZİDANS	30	26905	169	16683	22.04.2016	31076	*
B	16	207	REZİDANS	30	26905	169	16684	22.04.2016	31076	*
B	16	208	REZİDANS	21	26905	169	16685	22.04.2016	31076	*
B	16	209	REZİDANS	17	26905	169	16686	22.04.2016	31076	*
B	16	210	REZİDANS	17	26905	169	16687	22.04.2016	31076	*
B	16	211	REZİDANS	17	26905	169	16688	22.04.2016	31076	*
B	17	212	REZİDANS	16	26905	169	16689	22.04.2016	31076	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
B	17	213	REZİDANS	27	26905	169	16690	22.04.2016	31076	*
B	17	214	REZİDANS	32	26905	169	16691	22.04.2016	31076	*
B	17	215	REZİDANS	30	26905	169	16692	22.04.2016	31076	*
B	17	216	REZİDANS	30	26905	169	16693	22.04.2016	31076	*
B	17	217	REZİDANS	21	26905	169	16694	22.04.2016	31076	*
B	17	218	REZİDANS	17	26905	169	16695	22.04.2016	31076	*
B	17	219	REZİDANS	17	26905	169	16696	22.04.2016	31076	*
B	17	220	REZİDANS	17	26905	169	16697	22.04.2016	31076	*
B	18	221	REZİDANS	17	26905	169	16698	22.04.2016	31076	*
B	18	222	REZİDANS	27	26905	169	16699	22.04.2016	31076	*
B	18	223	REZİDANS	32	26905	169	16700	22.04.2016	31076	*
B	18	224	REZİDANS	30	26905	169	16701	22.04.2016	31076	*
B	18	225	REZİDANS	30	26905	169	16702	22.04.2016	31076	*
B	18	226	REZİDANS	21	26905	169	16703	22.04.2016	31076	*
B	18	227	REZİDANS	17	26905	169	16704	22.04.2016	31076	*
B	18	228	REZİDANS	17	26905	169	16705	22.04.2016	31076	*
B	18	229	REZİDANS	17	26905	169	16706	22.04.2016	31076	*
B	19	230	REZİDANS	17	26905	169	16707	22.04.2016	31076	*
B	19	231	REZİDANS	27	26905	169	16708	22.04.2016	31076	*
B	19	232	REZİDANS	32	26905	169	16709	22.04.2016	31076	*
B	19	233	REZİDANS	30	26905	169	16710	22.04.2016	31076	*
B	19	234	REZİDANS	30	26905	169	16711	22.04.2016	31076	*
B	19	235	REZİDANS	21	26905	169	16712	22.04.2016	31076	*
B	19	236	REZİDANS	17	26905	169	16713	22.04.2016	31076	*
B	19	237	REZİDANS	17	26905	169	16714	22.04.2016	31076	*
B	19	238	REZİDANS	17	26905	169	16715	22.04.2016	31076	*
B	20	239	REZİDANS	17	26905	169	16716	22.04.2016	31076	*
B	20	240	REZİDANS	27	26905	169	16717	22.04.2016	31076	*
B	20	241	REZİDANS	32	26905	170	16718	22.04.2016	31076	*
B	20	242	REZİDANS	30	26905	170	16719	22.04.2016	31076	*
B	20	243	REZİDANS	30	26905	170	16720	22.04.2016	31076	*
B	20	244	REZİDANS	21	26905	170	16721	22.04.2016	31076	*
B	20	245	REZİDANS	17	26905	170	16722	22.04.2016	31076	*
B	20	246	REZİDANS	17	26905	170	16723	22.04.2016	31076	*
B	20	247	REZİDANS	17	26905	170	16724	22.04.2016	31076	*
B	21	248	REZİDANS	17	26905	170	16725	22.04.2016	31076	*
B	21	249	REZİDANS	27	26905	170	16726	22.04.2016	31076	*
B	21	250	REZİDANS	32	26905	170	16727	22.04.2016	31076	*
B	21	251	REZİDANS	31	26905	170	16728	22.04.2016	31076	*
B	21	252	REZİDANS	31	26905	170	16729	22.04.2016	31076	*
B	21	253	REZİDANS	21	26905	170	16730	22.04.2016	31076	*
B	21	254	REZİDANS	17	26905	170	16731	22.04.2016	31076	*
B	21	255	REZİDANS	17	26905	170	16732	22.04.2016	31076	*
B	21	256	REZİDANS	17	26905	170	16733	22.04.2016	31076	*
B	22	257	REZİDANS	17	26905	170	16734	22.04.2016	31076	*
B	22	258	REZİDANS	27	26905	170	16735	22.04.2016	31076	*
B	22	259	REZİDANS	32	26905	170	16736	22.04.2016	31076	*
B	22	260	REZİDANS	31	26905	170	16737	22.04.2016	31076	*
B	22	261	REZİDANS	31	26905	170	16738	22.04.2016	31076	*
B	22	262	REZİDANS	21	26905	170	16739	22.04.2016	31076	*
B	22	263	REZİDANS	17	26905	170	16740	22.04.2016	31076	*
B	22	264	REZİDANS	17	26905	170	16741	22.04.2016	31076	*
B	22	265	REZİDANS	17	26905	170	16742	22.04.2016	31076	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ	
B	23	266	REZİDANS	17	26905	170	16743	22.04.2016	31076	*
B	23	267	REZİDANS	27	26905	170	16744	22.04.2016	31076	*
B	23	268	REZİDANS	33	26905	170	16745	22.04.2016	31076	*
B	23	269	REZİDANS	31	26905	170	16746	22.04.2016	31076	*
B	23	270	REZİDANS	31	26905	170	16747	22.04.2016	31076	*
B	23	271	REZİDANS	21	26905	170	16748	22.04.2016	31076	*
B	23	272	REZİDANS	17	26905	170	16749	22.04.2016	31076	*
B	23	273	REZİDANS	17	26905	170	16750	22.04.2016	31076	*
B	23	274	REZİDANS	17	26905	170	16751	22.04.2016	31076	*
B	24	275	REZİDANS	17	26905	170	16752	22.04.2016	31076	*
B	24	276	REZİDANS	27	26905	170	16753	22.04.2016	31076	*
B	24	277	REZİDANS	33	26905	170	16754	22.04.2016	31076	*
B	24	278	REZİDANS	31	26905	170	16755	22.04.2016	31076	*
B	24	279	REZİDANS	31	26905	170	16756	22.04.2016	31076	*
B	24	280	REZİDANS	21	26905	170	16757	22.04.2016	31076	*
B	24	281	REZİDANS	17	26905	170	16758	22.04.2016	31076	*
B	24	282	REZİDANS	17	26905	170	16759	22.04.2016	31076	*
B	24	283	REZİDANS	17	26905	170	16760	22.04.2016	31076	*
B	25	284	REZİDANS	17	26905	170	16761	22.04.2016	31076	*
B	25	285	REZİDANS	27	26905	170	16762	22.04.2016	31076	*
B	25	286	REZİDANS	33	26905	170	16763	22.04.2016	31076	*
B	25	287	REZİDANS	31	26905	170	16764	22.04.2016	31076	*
B	25	288	REZİDANS	31	26905	170	16765	22.04.2016	31076	*
B	25	289	REZİDANS	21	26905	170	16766	22.04.2016	31076	*
B	25	290	REZİDANS	17	26905	170	16767	22.04.2016	31076	*
B	25	291	REZİDANS	17	26905	170	16768	22.04.2016	31076	*
B	25	292	REZİDANS	17	26905	170	16769	22.04.2016	31076	*
B	26	293	REZİDANS	17	26905	170	16770	22.04.2016	31076	*
B	26	294	REZİDANS	27	26905	170	16771	22.04.2016	31076	*
B	26	295	REZİDANS	33	26905	170	16772	22.04.2016	31076	*
B	26	296	REZİDANS	31	26905	170	16773	22.04.2016	31076	*
B	26	297	REZİDANS	31	26905	170	16774	22.04.2016	31076	*
B	26	298	REZİDANS	21	26905	170	16775	22.04.2016	31076	*
B	26	299	REZİDANS	18	26905	170	16776	22.04.2016	31076	*
B	26	300	REZİDANS	17	26905	170	16777	22.04.2016	31076	*
B	26	301	REZİDANS	17	26905	170	16778	22.04.2016	31076	*
B	27	302	REZİDANS	17	26905	170	16779	22.04.2016	31076	*
B	27	303	REZİDANS	27	26905	170	16780	22.04.2016	31076	*
B	27	304	REZİDANS	33	26905	170	16781	22.04.2016	31076	*
B	27	305	REZİDANS	31	26905	170	16782	22.04.2016	31076	*
B	27	306	REZİDANS	31	26905	170	16783	22.04.2016	31076	*
B	27	307	REZİDANS	21	26905	170	16784	22.04.2016	31076	*
B	27	308	REZİDANS	18	26905	170	16785	22.04.2016	31076	*
B	27	309	REZİDANS	17	26905	170	16786	22.04.2016	31076	*
B	27	310	REZİDANS	17	26905	170	16787	22.04.2016	31076	*
B	28	311	REZİDANS	17	26905	170	16788	22.04.2016	31076	*
B	28	312	REZİDANS	27	26905	170	16789	22.04.2016	31076	*
B	28	313	REZİDANS	33	26905	170	16790	22.04.2016	31076	*
B	28	314	REZİDANS	31	26905	170	16791	22.04.2016	31076	*
B	28	315	REZİDANS	31	26905	170	16792	22.04.2016	31076	*
B	28	316	REZİDANS	21	26905	170	16793	22.04.2016	31076	*
B	28	317	REZİDANS	18	26905	170	16794	22.04.2016	31076	*
B	28	318	REZİDANS	18	26905	170	16795	22.04.2016	31076	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
B	28	319	REZİDANS	18	26905	170	16796	22.04.2016	31076	*
B	29	320	REZİDANS	17	26905	170	16797	22.04.2016	31076	*
B	29	321	REZİDANS	27	26905	170	16798	22.04.2016	31076	*
B	29	322	REZİDANS	33	26905	170	16799	22.04.2016	31076	*
B	29	323	REZİDANS	31	26905	170	16800	22.04.2016	31076	*
B	29	324	REZİDANS	31	26905	170	16801	22.04.2016	31076	*
B	29	325	REZİDANS	21	26905	170	16802	22.04.2016	31076	*
B	29	326	REZİDANS	18	26905	170	16803	22.04.2016	31076	*
B	29	327	REZİDANS	18	26905	170	16804	22.04.2016	31076	*
B	29	328	REZİDANS	18	26905	170	16805	22.04.2016	31076	*
B	30	329	REZİDANS	17	26905	170	16806	22.04.2016	31076	*
B	30	330	REZİDANS	27	26905	170	16807	22.04.2016	31076	*
B	30	331	REZİDANS	33	26905	170	16808	22.04.2016	31076	*
B	30	332	REZİDANS	31	26905	170	16809	22.04.2016	31076	*
B	30	333	REZİDANS	31	26905	170	16810	22.04.2016	31076	*
B	30	334	REZİDANS	21	26905	170	16811	22.04.2016	31076	*
B	30	335	REZİDANS	18	26905	170	16812	22.04.2016	31076	*
B	30	336	REZİDANS	18	26905	170	16813	22.04.2016	31076	*
B	30	337	REZİDANS	18	26905	170	16814	22.04.2016	31076	*
B	31	338	REZİDANS	17	26905	170	16815	22.04.2016	31076	*
B	31	339	REZİDANS	28	26905	170	16816	22.04.2016	31076	*
B	31	340	REZİDANS	34	26905	171	16817	22.04.2016	31076	*
B	31	341	REZİDANS	31	26905	171	16818	22.04.2016	31076	*
B	31	342	REZİDANS	31	26905	171	16819	22.04.2016	31076	*
B	31	343	REZİDANS	21	26905	171	16820	22.04.2016	31076	*
B	31	344	REZİDANS	18	26905	171	16821	22.04.2016	31076	*
B	31	345	REZİDANS	18	26905	171	16822	22.04.2016	31076	*
B	31	346	REZİDANS	18	26905	171	16823	22.04.2016	31076	*
B	32	347	REZİDANS	17	26905	171	16824	22.04.2016	31076	*
B	32	348	REZİDANS	28	26905	171	16825	22.04.2016	31076	*
B	32	349	REZİDANS	34	26905	171	16826	22.04.2016	31076	*
B	32	350	REZİDANS	31	26905	171	16827	22.04.2016	31076	*
B	32	351	REZİDANS	31	26905	171	16828	22.04.2016	31076	*
B	32	352	REZİDANS	22	26905	171	16829	22.04.2016	31076	*
B	32	353	REZİDANS	18	26905	171	16830	22.04.2016	31076	*
B	32	354	REZİDANS	18	26905	171	16831	22.04.2016	31076	*
B	32	355	REZİDANS	18	26905	171	16832	22.04.2016	31076	*
B	33	356	REZİDANS	17	26905	171	16833	22.04.2016	31076	*
B	33	357	REZİDANS	28	26905	171	16834	22.04.2016	31076	*
B	33	358	REZİDANS	34	26905	171	16835	22.04.2016	31076	*
B	33	359	REZİDANS	31	26905	171	16836	22.04.2016	31076	*
B	33	360	REZİDANS	31	26905	171	16837	22.04.2016	31076	*
B	33	361	REZİDANS	22	26905	171	16838	22.04.2016	31076	*
B	33	362	REZİDANS	18	26905	171	16839	22.04.2016	31076	*
B	33	363	REZİDANS	18	26905	171	16840	22.04.2016	31076	*
B	33	364	REZİDANS	18	26905	171	16841	22.04.2016	31076	*
B	34	365	REZİDANS	17	26905	171	16842	22.04.2016	31076	*
B	34	366	REZİDANS	28	26905	171	16843	22.04.2016	31076	*
B	34	367	REZİDANS	34	26905	171	16844	22.04.2016	31076	*
B	34	368	REZİDANS	32	26905	171	16845	22.04.2016	31076	*
B	34	369	REZİDANS	32	26905	171	16846	22.04.2016	31076	*
B	34	370	REZİDANS	22	26905	171	16847	22.04.2016	31076	*
B	34	371	REZİDANS	18	26905	171	16848	22.04.2016	31076	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		CİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
B	34	372	REZİDANS	18	26905	171	16849	22.04.2016	31076	*
B	34	373	REZİDANS	18	26905	171	16850	22.04.2016	31076	*
B	35	374	REZİDANS	17	26905	171	16851	22.04.2016	31076	*
B	35	375	REZİDANS	28	26905	171	16852	22.04.2016	31076	*
B	35	376	REZİDANS	34	26905	171	16853	22.04.2016	31076	*
B	35	377	REZİDANS	32	26905	171	16854	22.04.2016	31076	*
B	35	378	REZİDANS	32	26905	171	16855	22.04.2016	31076	*
B	35	379	REZİDANS	22	26905	171	16856	22.04.2016	31076	*
B	35	380	REZİDANS	18	26905	171	16857	22.04.2016	31076	*
B	35	381	REZİDANS	18	26905	171	16858	22.04.2016	31076	*
B	35	382	REZİDANS	18	26905	171	16859	22.04.2016	31076	*
B	36	383	REZİDANS	17	26905	171	16860	22.04.2016	31076	*
B	36	384	REZİDANS	28	26905	171	16861	22.04.2016	31076	*
B	36	385	REZİDANS	34	26905	171	16862	22.04.2016	31076	*
B	36	386	REZİDANS	32	26905	171	16863	22.04.2016	31076	*
B	36	387	REZİDANS	32	26905	171	16864	22.04.2016	31076	*
B	36	388	REZİDANS	22	26905	171	16865	22.04.2016	31076	*
B	36	389	REZİDANS	18	26905	171	16866	22.04.2016	31076	*
B	36	390	REZİDANS	18	26905	171	16867	22.04.2016	31076	*
B	36	391	REZİDANS	18	26905	171	16868	22.04.2016	31076	*
B	37	392	REZİDANS	17	26905	171	16869	22.04.2016	31076	*
B	37	393	REZİDANS	28	26905	171	16870	22.04.2016	31076	*
B	37	394	REZİDANS	34	26905	171	16871	22.04.2016	31076	*
B	37	395	REZİDANS	32	26905	171	16872	22.04.2016	31076	*
B	37	396	REZİDANS	32	26905	171	16873	22.04.2016	31076	*
B	37	397	REZİDANS	22	26905	171	16874	22.04.2016	31076	*
B	37	398	REZİDANS	18	26905	171	16875	22.04.2016	31076	*
B	37	399	REZİDANS	18	26905	171	16876	22.04.2016	31076	*
B	37	400	REZİDANS	18	26905	171	16877	22.04.2016	31076	*
B	38	401	REZİDANS	18	26905	171	16878	22.04.2016	31076	*
B	38	402	REZİDANS	28	26905	171	16879	22.04.2016	31076	*
B	38	403	REZİDANS	34	26905	171	16880	22.04.2016	31076	*
B	38	404	REZİDANS	32	26905	171	16881	22.04.2016	31076	*
B	38	405	REZİDANS	32	26905	171	16882	22.04.2016	31076	*
B	38	406	REZİDANS	22	26905	171	16883	22.04.2016	31076	*
B	38	407	REZİDANS	18	26905	171	16884	22.04.2016	31076	*
B	38	408	REZİDANS	18	26905	171	16885	22.04.2016	31076	*
B	38	409	REZİDANS	18	26905	171	16886	22.04.2016	31076	*
B	39	410	REZİDANS	18	26905	171	16887	22.04.2016	31076	*
B	39	411	REZİDANS	28	26905	171	16888	22.04.2016	31076	*
B	39	412	REZİDANS	34	26905	171	16889	22.04.2016	31076	*
B	39	413	REZİDANS	32	26905	171	16890	22.04.2016	31076	*
B	39	414	REZİDANS	32	26905	171	16891	22.04.2016	31076	*
B	39	415	REZİDANS	22	26905	171	16892	22.04.2016	31076	*
B	39	416	REZİDANS	18	26905	171	16893	22.04.2016	31076	*
B	39	417	REZİDANS	18	26905	171	16894	22.04.2016	31076	*
B	39	418	REZİDANS	18	26905	171	16895	22.04.2016	31076	*
B	40	419	REZİDANS	18	26905	171	16896	22.04.2016	31076	*
B	40	420	REZİDANS	28	26905	171	16897	22.04.2016	31076	*
B	40	421	REZİDANS	34	26905	171	16898	22.04.2016	31076	*
B	40	422	REZİDANS	32	26905	171	16899	22.04.2016	31076	*
B	40	423	REZİDANS	32	26905	171	16900	22.04.2016	31076	*
B	40	424	REZİDANS	22	26905	171	16901	22.04.2016	31076	*
B	40	425	REZİDANS	18	26905	171	16902	22.04.2016	31076	*
B	40	426	REZİDANS	18	26905	171	16903	22.04.2016	31076	*
B	40	427	REZİDANS	18	26905	171	16904	22.04.2016	31076	*
B	41	428	İŞYERİ	61	26905	171	16905	22.04.2016	31076	*
B	41	429	İŞYERİ	22	26905	171	16906	22.04.2016	31076	*
*SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)										

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
C	8. BODRUM	1	KONUT	57	26905	171	16907	22.04.2016	31076	*
C	8. BODRUM	2	KONUT	58	26905	171	16908	22.04.2016	31076	*
C	7. BODRUM	3	KONUT	39	26905	171	16909	22.04.2016	31076	*
C	7. BODRUM	4	KONUT	37	26905	171	16910	22.04.2016	31076	*
C	6. BODRUM	5	KONUT	39	26905	171	16911	22.04.2016	31076	*
C	6. BODRUM	6	KONUT	38	26905	171	16912	22.04.2016	31076	*
C	5. BODRUM	7	KONUT	39	26905	171	16913	22.04.2016	31076	*
C	5. BODRUM	8	KONUT	38	26905	171	16914	22.04.2016	31076	*
C	4. BODRUM	9	KONUT	40	26905	171	16915	22.04.2016	31076	*
C	4. BODRUM	10	KONUT	39	26905	172	16916	22.04.2016	31076	*
C	3. BODRUM	11	KONUT	40	26905	172	16917	22.04.2016	31076	*
C	3. BODRUM	12	KONUT	39	26905	172	16918	22.04.2016	31076	*
C	2. BODRUM	13	KONUT	40	26905	172	16919	22.04.2016	31076	*
C	2. BODRUM	14	KONUT	39	26905	172	16920	22.04.2016	31076	*
C	1. BODRUM	15	KONUT	41	26905	172	16921	22.04.2016	31076	*
C	1. BODRUM	16	KONUT	40	26905	172	16922	22.04.2016	31076	*
C	ZEMİN	17	KONUT	64	26905	172	16923	22.04.2016	31076	*
C	ZEMİN	18	KONUT	64	26905	172	16924	22.04.2016	31076	*
C	1	19	KONUT	45	26905	172	16925	22.04.2016	31076	*
C	1	20	KONUT	44	26905	172	16926	22.04.2016	31076	*
C	2	21	KONUT	33	26905	172	16927	22.04.2016	31076	*
C	2	22	KONUT	46	26905	172	16928	22.04.2016	31076	*
C	2	23	KONUT	44	26905	172	16929	22.04.2016	31076	*
C	3	24	KONUT	33	26905	172	16930	22.04.2016	31076	*
C	3	25	KONUT	46	26905	172	16931	22.04.2016	31076	*
C	3	26	KONUT	45	26905	172	16932	22.04.2016	31076	*
C	4	27	KONUT	34	26905	172	16933	22.04.2016	31076	*
C	4	28	KONUT	47	26905	172	16934	22.04.2016	31076	*
C	4	29	KONUT	47	26905	172	16935	22.04.2016	31076	*
C	5	30	KONUT	34	26905	172	16936	22.04.2016	31076	*
C	5	31	KONUT	47	26905	172	16937	22.04.2016	31076	*
C	5	32	KONUT	47	26905	172	16938	22.04.2016	31076	*
C	6	33	KONUT	34	26905	172	16939	22.04.2016	31076	*
C	6	34	KONUT	48	26905	172	16940	22.04.2016	31076	*
C	6	35	KONUT	47	26905	172	16941	22.04.2016	31076	*
C	7	36	KONUT	35	26905	172	16942	22.04.2016	31076	*
C	7	37	KONUT	48	26905	172	16943	22.04.2016	31076	*
C	7	38	KONUT	48	26905	172	16944	22.04.2016	31076	*
C	8	39	KONUT	35	26905	172	16945	22.04.2016	31076	*
C	8	40	KONUT	48	26905	172	16946	22.04.2016	31076	*
C	8	41	KONUT	48	26905	172	16947	22.04.2016	31076	*
C	9	42	KONUT	35	26905	172	16948	22.04.2016	31076	*
C	9	43	KONUT	49	26905	172	16949	22.04.2016	31076	*
C	9	44	KONUT	49	26905	172	16950	22.04.2016	31076	*
C	10	45	KONUT	35	26905	172	16951	22.04.2016	31076	*
C	10	46	KONUT	49	26905	172	16952	22.04.2016	31076	*
C	10	47	KONUT	49	26905	172	16953	22.04.2016	31076	*
C	11	48	KONUT	36	26905	172	16954	22.04.2016	31076	*
C	11	49	KONUT	50	26905	172	16955	22.04.2016	31076	*
C	11	50	KONUT	49	26905	172	16956	22.04.2016	31076	*
C	12	51	KONUT	36	26905	172	16957	22.04.2016	31076	*
C	12	52	KONUT	50	26905	172	16958	22.04.2016	31076	*
C	12	53	KONUT	50	26905	172	16959	22.04.2016	31076	*
C	13	54	KONUT	36	26905	172	16960	22.04.2016	31076	*
C	13	55	KONUT	50	26905	172	16961	22.04.2016	31076	*
C	13	56	KONUT	50	26905	172	16962	22.04.2016	31076	*
C	14	57	KONUT	36	26905	172	16963	22.04.2016	31076	*
C	14	58	KONUT	51	26905	172	16964	22.04.2016	31076	*
C	14	59	KONUT	51	26905	172	16965	22.04.2016	31076	*
C	15	60	KONUT	37	26905	172	16966	22.04.2016	31076	*
C	15	61	KONUT	51	26905	172	16967	22.04.2016	31076	*
C	15	62	KONUT	51	26905	172	16968	22.04.2016	31076	*

***SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)**

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	CİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ	
D	8. BODRUM	1	KONUT	58	26905	172	16969	22.04.2016	31076	*
D	8. BODRUM	2	KONUT	58	26905	172	16970	22.04.2016	31076	*
D	7. BODRUM	3	KONUT	39	26905	172	16971	22.04.2016	31076	*
D	7. BODRUM	4	KONUT	39	26905	172	16972	22.04.2016	31076	*
D	6. BODRUM	5	KONUT	39	26905	172	16973	22.04.2016	31076	*
D	6. BODRUM	6	KONUT	39	26905	172	16974	22.04.2016	31076	*
D	5. BODRUM	7	KONUT	39	26905	172	16975	22.04.2016	31076	*
D	5. BODRUM	8	KONUT	40	26905	172	16976	22.04.2016	31076	*
D	4. BODRUM	9	KONUT	40	26905	172	16977	22.04.2016	31076	*
D	4. BODRUM	10	KONUT	40	26905	172	16978	22.04.2016	31076	*
D	4. BODRUM	11	KONUT	40	26905	172	16979	22.04.2016	31076	*
D	3. BODRUM	12	KONUT	40	26905	172	16980	22.04.2016	31076	*
D	2. BODRUM	13	KONUT	40	26905	172	16981	22.04.2016	31076	*
D	2. BODRUM	14	KONUT	41	26905	172	16982	22.04.2016	31076	*
D	1. BODRUM	15	KONUT	41	26905	172	16983	22.04.2016	31076	*
D	1. BODRUM	16	KONUT	41	26905	172	16984	22.04.2016	31076	*
D	ZEMİN	17	KONUT	64	26905	172	16985	22.04.2016	31076	*
D	ZEMİN	18	KONUT	64	26905	172	16986	22.04.2016	31076	*
D	1	19	KONUT	48	26905	172	16987	22.04.2016	31076	*
D	1	20	KONUT	49	26905	172	16988	22.04.2016	31076	*
D	2	21	KONUT	33	26905	172	16989	22.04.2016	31076	*
D	2	22	KONUT	49	26905	172	16990	22.04.2016	31076	*
D	2	23	KONUT	49	26905	172	16991	22.04.2016	31076	*
D	3	24	KONUT	34	26905	172	16992	22.04.2016	31076	*
D	3	25	KONUT	49	26905	172	16993	22.04.2016	31076	*
D	3	26	KONUT	50	26905	172	16994	22.04.2016	31076	*
D	4	27	KONUT	34	26905	172	16995	22.04.2016	31076	*
D	4	28	KONUT	50	26905	172	16996	22.04.2016	31076	*
D	4	29	KONUT	50	26905	172	16997	22.04.2016	31076	*
D	5	30	KONUT	34	26905	172	16998	22.04.2016	31076	*
D	5	31	KONUT	50	26905	172	16999	22.04.2016	31076	*
D	5	32	KONUT	51	26905	172	17000	22.04.2016	31076	*
D	6	33	KONUT	35	26905	172	17001	22.04.2016	31076	*
D	6	34	KONUT	51	26905	172	17002	22.04.2016	31076	*
D	6	35	KONUT	51	26905	172	17003	22.04.2016	31076	*
D	7	36	KONUT	35	26905	172	17004	22.04.2016	31076	*
D	7	37	KONUT	51	26905	172	17005	22.04.2016	31076	*
D	7	38	KONUT	52	26905	172	17006	22.04.2016	31076	*
D	8	39	KONUT	35	26905	172	17007	22.04.2016	31076	*
D	8	40	KONUT	51	26905	172	17008	22.04.2016	31076	*
D	8	41	KONUT	52	26905	172	17009	22.04.2016	31076	*
D	9	42	KONUT	35	26905	172	17010	22.04.2016	31076	*
D	9	43	KONUT	52	26905	172	17011	22.04.2016	31076	*
D	9	44	KONUT	52	26905	172	17012	22.04.2016	31076	*
D	10	45	KONUT	36	26905	172	17013	22.04.2016	31076	*
D	10	46	KONUT	52	26905	172	17014	22.04.2016	31076	*
D	10	47	KONUT	53	26905	173	17015	22.04.2016	31076	*
D	11	48	KONUT	36	26905	173	17016	22.04.2016	31076	*
D	11	49	KONUT	53	26905	173	17017	22.04.2016	31076	*
D	11	50	KONUT	53	26905	173	17018	22.04.2016	31076	*
D	12	51	KONUT	36	26905	173	17019	22.04.2016	31076	*
D	12	52	KONUT	53	26905	173	17020	22.04.2016	31076	*
D	12	53	KONUT	54	26905	173	17021	22.04.2016	31076	*
D	13	54	KONUT	37	26905	173	17022	22.04.2016	31076	*
D	13	55	KONUT	54	26905	173	17023	22.04.2016	31076	*
D	13	56	KONUT	54	26905	173	17024	22.04.2016	31076	*
D	14	57	KONUT	44	26905	173	17025	22.04.2016	31076	*
D	14	58	KONUT	44	26905	173	17026	22.04.2016	31076	*
*SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)										

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
E	8. BODRUM	1	KONUT	57	26905	173	17027	22.04.2016	31076	*
E	8. BODRUM	2	KONUT	58	26905	173	17028	22.04.2016	31076	*
E	7. BODRUM	3	KONUT	38	26905	173	17029	22.04.2016	31076	*
E	7. BODRUM	4	KONUT	39	26905	173	17030	22.04.2016	31076	*
E	6. BODRUM	5	KONUT	39	26905	173	17031	22.04.2016	31076	*
E	6. BODRUM	6	KONUT	39	26905	173	17032	22.04.2016	31076	*
E	5. BODRUM	7	KONUT	39	26905	173	17033	22.04.2016	31076	*
E	5. BODRUM	8	KONUT	39	26905	173	17034	22.04.2016	31076	*
E	4. BODRUM	9	KONUT	39	26905	173	17035	22.04.2016	31076	*
E	4. BODRUM	10	KONUT	40	26905	173	17036	22.04.2016	31076	*
E	3. BODRUM	11	KONUT	64	26905	173	17037	22.04.2016	31076	*
E	3. BODRUM	12	KONUT	64	26905	173	17038	22.04.2016	31076	*
E	2. BODRUM	13	KONUT	43	26905	173	17039	22.04.2016	31076	*
E	2. BODRUM	14	KONUT	44	26905	173	17040	22.04.2016	31076	*
E	1. BODRUM	15	KONUT	32	26905	173	17041	22.04.2016	31076	*
E	1. BODRUM	16	KONUT	44	26905	173	17042	22.04.2016	31076	*
E	1. BODRUM	17	KONUT	44	26905	173	17043	22.04.2016	31076	*
E	ZEMİN	18	KONUT	33	26905	173	17044	22.04.2016	31076	*
E	ZEMİN	19	KONUT	46	26905	173	17045	22.04.2016	31076	*
E	ZEMİN	20	KONUT	47	26905	173	17046	22.04.2016	31076	*
E	1	21	KONUT	33	26905	173	17047	22.04.2016	31076	*
E	1	22	KONUT	47	26905	173	17048	22.04.2016	31076	*
E	1	23	KONUT	47	26905	173	17049	22.04.2016	31076	*
E	2	24	KONUT	33	26905	173	17050	22.04.2016	31076	*
E	2	25	KONUT	48	26905	173	17051	22.04.2016	31076	*
E	2	26	KONUT	47	26905	173	17052	22.04.2016	31076	*
E	3	27	KONUT	33	26905	173	17053	22.04.2016	31076	*
E	3	28	KONUT	48	26905	173	17054	22.04.2016	31076	*
E	3	29	KONUT	48	26905	173	17055	22.04.2016	31076	*
E	4	30	KONUT	34	26905	173	17056	22.04.2016	31076	*
E	4	31	KONUT	48	26905	173	17057	22.04.2016	31076	*
E	4	32	KONUT	48	26905	173	17058	22.04.2016	31076	*
E	5	33	KONUT	34	26905	173	17059	22.04.2016	31076	*
E	5	34	KONUT	49	26905	173	17060	22.04.2016	31076	*
E	5	35	KONUT	49	26905	173	17061	22.04.2016	31076	*
E	6	36	KONUT	34	26905	173	17062	22.04.2016	31076	*
E	6	37	KONUT	49	26905	173	17063	22.04.2016	31076	*
E	6	38	KONUT	49	26905	173	17064	22.04.2016	31076	*
E	7	39	KONUT	34	26905	173	17065	22.04.2016	31076	*
E	7	40	KONUT	50	26905	173	17066	22.04.2016	31076	*
E	7	41	KONUT	50	26905	173	17067	22.04.2016	31076	*
E	8	42	KONUT	35	26905	173	17068	22.04.2016	31076	*
E	8	43	KONUT	50	26905	173	17069	22.04.2016	31076	*
E	8	44	KONUT	50	26905	173	17070	22.04.2016	31076	*
E	9	45	KONUT	35	26905	173	17071	22.04.2016	31076	*
E	9	46	KONUT	51	26905	173	17072	22.04.2016	31076	*
E	9	47	KONUT	50	26905	173	17073	22.04.2016	31076	*
E	10	48	KONUT	35	26905	173	17074	22.04.2016	31076	*
E	10	49	KONUT	51	26905	173	17075	22.04.2016	31076	*
E	10	50	KONUT	51	26905	173	17076	22.04.2016	31076	*
E	11	51	KONUT	36	26905	173	17077	22.04.2016	31076	*
E	11	52	KONUT	51	26905	173	17078	22.04.2016	31076	*
E	11	53	KONUT	51	26905	173	17079	22.04.2016	31076	*
E	12	54	KONUT	42	26905	173	17080	22.04.2016	31076	*
E	12	55	KONUT	42	26905	173	17081	22.04.2016	31076	*

*SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
F	8. BODRUM	1	KONUT	48	26905	173	17082	22.04.2016	31076	*
F	8. BODRUM	2	KONUT	53	26905	173	17083	22.04.2016	31076	*
F	8. BODRUM	3	KONUT	62	26905	173	17084	22.04.2016	31076	*
F	7. BODRUM	4	KONUT	36	26905	173	17085	22.04.2016	31076	*
F	7. BODRUM	5	KONUT	36	26905	173	17086	22.04.2016	31076	*
F	7. BODRUM	6	KONUT	41	26905	173	17087	22.04.2016	31076	*
F	7. BODRUM	7	KONUT	35	26905	173	17088	22.04.2016	31076	*
F	6. BODRUM	8	KONUT	37	26905	173	17089	22.04.2016	31076	*
F	6. BODRUM	9	KONUT	35	26905	173	17090	22.04.2016	31076	*
F	6. BODRUM	10	KONUT	41	26905	173	17091	22.04.2016	31076	*
F	6. BODRUM	11	KONUT	35	26905	173	17092	22.04.2016	31076	*
F	5. BODRUM	12	KONUT	37	26905	173	17093	22.04.2016	31076	*
F	5. BODRUM	13	KONUT	35	26905	173	17094	22.04.2016	31076	*
F	5. BODRUM	14	KONUT	44	26905	173	17095	22.04.2016	31076	*
F	5. BODRUM	15	KONUT	35	26905	173	17096	22.04.2016	31076	*
F	4. BODRUM	16	KONUT	37	26905	173	17097	22.04.2016	31076	*
F	4. BODRUM	17	KONUT	36	26905	173	17098	22.04.2016	31076	*
F	4. BODRUM	18	KONUT	45	26905	173	17099	22.04.2016	31076	*
F	4. BODRUM	19	KONUT	36	26905	173	17100	22.04.2016	31076	*
F	3. BODRUM+ 2. BODRUM	20	DUBLEKS KONUT	29	26905	173	17101	22.04.2016	31076	*
F	3. BODRUM	21	KONUT	53	26905	173	17102	22.04.2016	31076	*
F	3. BODRUM	22	KONUT	36	26905	173	17103	22.04.2016	31076	*
F	3. BODRUM	23	KONUT	45	26905	173	17104	22.04.2016	31076	*
F	3. BODRUM	24	KONUT	36	26905	173	17105	22.04.2016	31076	*
F	3. BODRUM+ 2. BODRUM	25	DUBLEKS KONUT	29	26905	173	17106	22.04.2016	31076	*
F	2. BODRUM	26	KONUT	40	26905	173	17107	22.04.2016	31076	*
F	2. BODRUM	27	KONUT	36	26905	173	17108	22.04.2016	31076	*
F	2. BODRUM	28	KONUT	45	26905	173	17109	22.04.2016	31076	*
F	2. BODRUM	29	KONUT	37	26905	173	17110	22.04.2016	31076	*
F	1. BODRUM	30	KONUT	28	26905	173	17111	22.04.2016	31076	*
F	1. BODRUM	31	KONUT	40	26905	173	17112	22.04.2016	31076	*
F	1. BODRUM	32	KONUT	37	26905	173	17113	22.04.2016	31076	*
F	1. BODRUM	33	KONUT	46	26905	174	17114	22.04.2016	31076	*
F	1. BODRUM	34	KONUT	41	26905	174	17115	22.04.2016	31076	*
F	1. BODRUM	35	KONUT	26	26905	174	17116	22.04.2016	31076	*
F	ZEMİN	36	KONUT	28	26905	174	17117	22.04.2016	31076	*
F	ZEMİN	37	KONUT	40	26905	174	17118	22.04.2016	31076	*
F	ZEMİN	38	KONUT	37	26905	174	17119	22.04.2016	31076	*
F	ZEMİN	39	KONUT	46	26905	174	17120	22.04.2016	31076	*
F	ZEMİN	40	KONUT	41	26905	174	17121	22.04.2016	31076	*
F	ZEMİN	41	KONUT	26	26905	174	17122	22.04.2016	31076	*
F	1	42	KONUT	28	26905	174	17123	22.04.2016	31076	*
F	1	43	KONUT	41	26905	174	17124	22.04.2016	31076	*
F	1	44	KONUT	40	26905	174	17125	22.04.2016	31076	*
F	1	45	KONUT	47	26905	174	17126	22.04.2016	31076	*
F	1	46	KONUT	41	26905	174	17127	22.04.2016	31076	*
F	1	47	KONUT	26	26905	174	17128	22.04.2016	31076	*
F	2	48	KONUT	28	26905	174	17129	22.04.2016	31076	*
F	2	49	KONUT	41	26905	174	17130	22.04.2016	31076	*
F	2	50	KONUT	40	26905	174	17131	22.04.2016	31076	*
F	2	51	KONUT	47	26905	174	17132	22.04.2016	31076	*
F	2	52	KONUT	42	26905	174	17133	22.04.2016	31076	*
F	2	53	KONUT	26	26905	174	17134	22.04.2016	31076	*
F	3	54	KONUT	29	26905	174	17135	22.04.2016	31076	*
F	3	55	KONUT	41	26905	174	17136	22.04.2016	31076	*
F	3	56	KONUT	41	26905	174	17137	22.04.2016	31076	*
F	3	57	KONUT	47	26905	174	17138	22.04.2016	31076	*
F	3	58	KONUT	42	26905	174	17139	22.04.2016	31076	*
F	3	59	KONUT	27	26905	174	17140	22.04.2016	31076	*
F	4	60	KONUT	29	26905	174	17141	22.04.2016	31076	*
F	4	61	KONUT	42	26905	174	17142	22.04.2016	31076	*
F	4	62	KONUT	41	26905	174	17143	22.04.2016	31076	*
F	4	63	KONUT	48	26905	174	17144	22.04.2016	31076	*
F	4	64	KONUT	42	26905	174	17145	22.04.2016	31076	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
F	4	65	KONUT	27	26905	174	17146	22.04.2016	31076	*
F	5	66	KONUT	29	26905	174	17147	22.04.2016	31076	*
F	5	67	KONUT	42	26905	174	17148	22.04.2016	31076	*
F	5	68	KONUT	41	26905	174	17149	22.04.2016	31076	*
F	5	69	KONUT	48	26905	174	17150	22.04.2016	31076	*
F	5	70	KONUT	43	26905	174	17151	22.04.2016	31076	*
F	5	71	KONUT	27	26905	174	17152	22.04.2016	31076	*
F	6	72	KONUT	29	26905	174	17153	22.04.2016	31076	*
F	6	73	KONUT	42	26905	174	17154	22.04.2016	31076	*
F	6	74	KONUT	42	26905	174	17155	22.04.2016	31076	*
F	6	75	KONUT	49	26905	174	17156	22.04.2016	31076	*
F	6	76	KONUT	43	26905	174	17157	22.04.2016	31076	*
F	6	77	KONUT	27	26905	174	17158	22.04.2016	31076	*
F	7	78	KONUT	29	26905	174	17159	22.04.2016	31076	*
F	7	79	KONUT	43	26905	174	17160	22.04.2016	31076	*
F	7	80	KONUT	42	26905	174	17161	22.04.2016	31076	*
F	7	81	KONUT	49	26905	174	17162	22.04.2016	31076	*
F	7	82	KONUT	43	26905	174	17163	22.04.2016	31076	*
F	7	83	KONUT	28	26905	174	17164	22.04.2016	31076	*
F	8	84	KONUT	30	26905	174	17165	22.04.2016	31076	*
F	8	85	KONUT	43	26905	174	17166	22.04.2016	31076	*
F	8	86	KONUT	42	26905	174	17167	22.04.2016	31076	*
F	8	87	KONUT	49	26905	174	17168	22.04.2016	31076	*
F	8	88	KONUT	44	26905	174	17169	22.04.2016	31076	*
F	8	89	KONUT	28	26905	174	17170	22.04.2016	31076	*
F	9	90	KONUT	30	26905	174	17171	22.04.2016	31076	*
F	9	91	KONUT	43	26905	174	17172	22.04.2016	31076	*
F	9	92	KONUT	43	26905	174	17173	22.04.2016	31076	*
F	9	93	KONUT	50	26905	174	17174	22.04.2016	31076	*
F	9	94	KONUT	44	26905	174	17175	22.04.2016	31076	*
F	9	95	KONUT	28	26905	174	17176	22.04.2016	31076	*

***SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)**

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
G	ZEMİN+2. BODRUM	1	TERASLI DÜKKAN	104	26905	174	17177	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN+2. BODRUM	2	TERASLI DÜKKAN	189	26905	174	17178	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	3	TERASLI DÜKKAN	13	26905	174	17179	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN+1. BODRUM	4	TERASLI DÜKKAN	47	26905	174	17180	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	5	KONUT	17	26905	174	17181	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	6	KONUT	17	26905	174	17182	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	7	KONUT	23	26905	174	17183	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	8	TERASLI DÜKKAN	62	26905	174	17184	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	9	KONUT	30	26905	174	17185	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	10	KONUT	35	26905	174	17186	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	11	KONUT	18	26905	174	17187	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	12	KONUT	30	26905	174	17188	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	13	KONUT	36	26905	174	17189	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	14	KONUT	29	26905	174	17190	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	15	KONUT	22	26905	174	17191	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	16	KONUT	17	26905	174	17192	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	17	KONUT	17	26905	174	17193	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	18	KONUT	27	26905	174	17194	22.04.2016	31076	*
G	ZEMİN	19	KONUT	16	26905	173	17195	22.04.2016	31076	*
G	1	20	KONUT	13	26905	173	17196	22.04.2016	31076	*
G	1	21	KONUT	13	26905	173	17197	22.04.2016	31076	*
G	1	22	KONUT	20	26905	173	17198	22.04.2016	31076	*
G	1	23	KONUT	15	26905	173	17199	22.04.2016	31076	*
G	1	24	KONUT	15	26905	173	17200	22.04.2016	31076	*
G	1	25	KONUT	19	26905	173	17201	22.04.2016	31076	*
G	1	26	KONUT	20	26905	173	17202	22.04.2016	31076	*
G	1	27	KONUT	34	26905	173	17203	22.04.2016	31076	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
G	1	28	KONUT	31	26905	173	17204	22.04.2016	31076	*
G	1	29	KONUT	25	26905	173	17205	22.04.2016	31076	*
G	1	30	KONUT	29	26905	173	17206	22.04.2016	31076	*
G	1	31	KONUT	15	26905	173	17207	22.04.2016	31076	*
G	1	32	KONUT	25	26905	173	17208	22.04.2016	31076	*
G	1	33	KONUT	30	26905	174	17209	22.04.2016	31076	*
G	1	34	KONUT	25	26905	174	17210	22.04.2016	31076	*
G	1	35	KONUT	18	26905	174	17211	22.04.2016	31076	*
G	1	36	KONUT	15	26905	174	17212	22.04.2016	31076	*
G	1	37	KONUT	15	26905	175	17213	22.04.2016	31076	*
G	1	38	KONUT	22	26905	175	17214	22.04.2016	31076	*
G	1	39	KONUT	13	26905	175	17215	22.04.2016	31076	*
G	2	40	KONUT	13	26905	175	17216	22.04.2016	31076	*
G	2	41	KONUT	13	26905	175	17217	22.04.2016	31076	*
G	2	42	KONUT	20	26905	175	17218	22.04.2016	31076	*
G	2	43	KONUT	15	26905	175	17219	22.04.2016	31076	*
G	2	44	KONUT	15	26905	175	17220	22.04.2016	31076	*
G	2	45	KONUT	19	26905	175	17221	22.04.2016	31076	*
G	2	46	KONUT	20	26905	175	17222	22.04.2016	31076	*
G	2	47	KONUT	31	26905	175	17223	22.04.2016	31076	*
G	2	48	KONUT	31	26905	175	17224	22.04.2016	31076	*
G	2	49	KONUT	26	26905	175	17225	22.04.2016	31076	*
G	2	50	KONUT	30	26905	175	17226	22.04.2016	31076	*
G	2	51	KONUT	15	26905	175	17227	22.04.2016	31076	*
G	2	52	KONUT	26	26905	175	17228	22.04.2016	31076	*
G	2	53	KONUT	31	26905	175	17229	22.04.2016	31076	*
G	2	54	KONUT	25	26905	175	17230	22.04.2016	31076	*
G	2	55	KONUT	19	26905	175	17231	22.04.2016	31076	*
G	2	56	KONUT	15	26905	175	17232	22.04.2016	31076	*
G	2	57	KONUT	15	26905	175	17233	22.04.2016	31076	*
G	2	58	KONUT	23	26905	175	17234	22.04.2016	31076	*
G	2	59	KONUT	14	26905	175	17235	22.04.2016	31076	*
G	3	60	KONUT	13	26905	175	17236	22.04.2016	31076	*
G	3	61	KONUT	13	26905	175	17237	22.04.2016	31076	*
G	3	62	KONUT	20	26905	175	17238	22.04.2016	31076	*
G	3	63	KONUT	15	26905	175	17239	22.04.2016	31076	*
G	3	64	KONUT	15	26905	175	17240	22.04.2016	31076	*
G	3	65	KONUT	20	26905	175	17241	22.04.2016	31076	*
G	3	66	KONUT	20	26905	175	17242	22.04.2016	31076	*
G	3	67	KONUT	34	26905	175	17243	22.04.2016	31076	*
G	3	68	KONUT	31	26905	175	17244	22.04.2016	31076	*
G	3	69	KONUT	26	26905	175	17245	22.04.2016	31076	*
G	3	70	KONUT	30	26905	175	17246	22.04.2016	31076	*
G	3	71	KONUT	15	26905	175	17247	22.04.2016	31076	*
G	3	72	KONUT	26	26905	175	17248	22.04.2016	31076	*
G	3	73	KONUT	31	26905	175	17249	22.04.2016	31076	*
G	3	74	KONUT	25	26905	175	17250	22.04.2016	31076	*
G	3	75	KONUT	19	26905	175	17251	22.04.2016	31076	*
G	3	76	KONUT	15	26905	175	17252	22.04.2016	31076	*
G	3	77	KONUT	15	26905	175	17253	22.04.2016	31076	*
G	3	78	KONUT	23	26905	175	17254	22.04.2016	31076	*
G	3	79	KONUT	14	26905	175	17255	22.04.2016	31076	*
G	4	80	KONUT	15	26905	175	17256	22.04.2016	31076	*
G	4	81	KONUT	15	26905	175	17257	22.04.2016	31076	*
G	4	82	KONUT	24	26905	175	17258	22.04.2016	31076	*
G	4	83	KONUT	17	26905	175	17259	22.04.2016	31076	*
G	4	84	KONUT	17	26905	175	17260	22.04.2016	31076	*
G	4	85	KONUT	21	26905	175	17261	22.04.2016	31076	*
G	4	86	KONUT	21	26905	175	17262	22.04.2016	31076	*
G	4	87	KONUT	35	26905	175	17263	22.04.2016	31076	*
G	4	88	KONUT	32	26905	175	17264	22.04.2016	31076	*
G	4	89	KONUT	26	26905	175	17265	22.04.2016	31076	*
G	4	90	KONUT	30	26905	175	17266	22.04.2016	31076	*
G	4	91	KONUT	15	26905	175	17267	22.04.2016	31076	*
G	4	92	KONUT	26	26905	175	17268	22.04.2016	31076	*
G	4	93	KONUT	31	26905	175	17269	22.04.2016	31076	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
G	4	94	KONUT	25	26905	175	17270	22.04.2016	31076	*
G	4	95	KONUT	19	26905	175	17271	22.04.2016	31076	*
G	4	96	KONUT	15	26905	175	17272	22.04.2016	31076	*
G	4	97	KONUT	15	26905	175	17273	22.04.2016	31076	*
G	4	98	KONUT	23	26905	175	17274	22.04.2016	31076	*
G	4	99	KONUT	15	26905	175	17275	22.04.2016	31076	*
G	5	100	KONUT	15	26905	175	17276	22.04.2016	31076	*
G	5	101	KONUT	15	26905	175	17277	22.04.2016	31076	*
G	5	102	KONUT	24	26905	175	17278	22.04.2016	31076	*
G	5	103	KONUT	17	26905	175	17279	22.04.2016	31076	*
G	5	104	KONUT	17	26905	175	17280	22.04.2016	31076	*
G	5	105	KONUT	21	26905	175	17281	22.04.2016	31076	*
G	5	106	KONUT	21	26905	175	17282	22.04.2016	31076	*
G	5	107	KONUT	35	26905	175	17283	22.04.2016	31076	*
G	5	108	KONUT	32	26905	175	17284	22.04.2016	31076	*
G	5	109	KONUT	26	26905	175	17285	22.04.2016	31076	*
G	5	110	KONUT	30	26905	175	17286	22.04.2016	31076	*
G	5	111	KONUT	15	26905	175	17287	22.04.2016	31076	*
G	5	112	KONUT	26	26905	175	17288	22.04.2016	31076	*
G	5	113	KONUT	32	26905	175	17289	22.04.2016	31076	*
G	5	114	KONUT	26	26905	175	17290	22.04.2016	31076	*
G	5	115	KONUT	19	26905	175	17291	22.04.2016	31076	*
G	5	116	KONUT	15	26905	175	17292	22.04.2016	31076	*
G	5	117	KONUT	15	26905	175	17293	22.04.2016	31076	*
G	5	118	KONUT	23	26905	175	17294	22.04.2016	31076	*
G	5	119	KONUT	15	26905	175	17295	22.04.2016	31076	*
G	6	120	KONUT	15	26905	175	17296	22.04.2016	31076	*
G	6	121	KONUT	15	26905	175	17297	22.04.2016	31076	*
G	6	122	KONUT	24	26905	175	17298	22.04.2016	31076	*
G	6	123	KONUT	17	26905	175	17299	22.04.2016	31076	*
G	6	124	KONUT	17	26905	175	17300	22.04.2016	31076	*
G	6	125	KONUT	21	26905	175	17301	22.04.2016	31076	*
G	6	126	KONUT	31	26905	175	17302	22.04.2016	31076	*
G	6	127	KONUT	33	26905	175	17303	22.04.2016	31076	*
G	6	128	KONUT	27	26905	175	17304	22.04.2016	31076	*
G	6	129	KONUT	31	26905	175	17305	22.04.2016	31076	*
G	6	130	KONUT	16	26905	175	17306	22.04.2016	31076	*
G	6	131	KONUT	27	26905	175	17307	22.04.2016	31076	*
G	6	132	KONUT	32	26905	175	17308	22.04.2016	31076	*
G	6	133	KONUT	26	26905	175	17309	22.04.2016	31076	*
G	6	134	KONUT	19	26905	175	17310	22.04.2016	31076	*
G	6	135	KONUT	15	26905	175	17311	22.04.2016	31076	*
G	6	136	KONUT	15	26905	176	17312	22.04.2016	31076	*
G	6	137	KONUT	23	26905	176	17313	22.04.2016	31076	*
G	6	138	KONUT	15	26905	176	17314	22.04.2016	31076	*
G	7	139	KONUT	15	26905	176	17315	22.04.2016	31076	*
G	7	140	KONUT	15	26905	176	17316	22.04.2016	31076	*
G	7	141	KONUT	24	26905	176	17317	22.04.2016	31076	*
G	7	142	KONUT	18	26905	176	17318	22.04.2016	31076	*
G	7	143	KONUT	18	26905	176	17319	22.04.2016	31076	*
G	7	144	KONUT	21	26905	176	17320	22.04.2016	31076	*
G	7	145	KONUT	26	26905	176	17321	22.04.2016	31076	*
G	7	146	KONUT	28	26905	176	17322	22.04.2016	31076	*
G	7	147	KONUT	27	26905	176	17323	22.04.2016	31076	*
G	7	148	KONUT	31	26905	176	17324	22.04.2016	31076	*
G	7	149	KONUT	16	26905	176	17325	22.04.2016	31076	*
G	7	150	KONUT	27	26905	176	17326	22.04.2016	31076	*
G	7	151	KONUT	31	26905	176	17327	22.04.2016	31076	*
G	7	152	KONUT	26	26905	176	17328	22.04.2016	31076	*
G	7	153	KONUT	19	26905	176	17329	22.04.2016	31076	*
G	7	154	KONUT	15	26905	176	17330	22.04.2016	31076	*
G	7	155	KONUT	15	26905	176	17331	22.04.2016	31076	*
G	7	156	KONUT	24	26905	176	17332	22.04.2016	31076	*
G	7	157	KONUT	15	26905	176	17333	22.04.2016	31076	*
G	8	158	KONUT	15	26905	176	17334	22.04.2016	31076	*
G	8	159	KONUT	15	26905	176	17335	22.04.2016	31076	*

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		ÇİLT NUMARASI	SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
G	8	160	KONUT	25	26905	176	17336	22.04.2016	31076	*
G	8	161	KONUT	18	26905	176	17337	22.04.2016	31076	*
G	8	162	KONUT	18	26905	176	17338	22.04.2016	31076	*
G	8	163	KONUT	22	26905	176	17339	22.04.2016	31076	*
G	8	164	KONUT	24	26905	176	17340	22.04.2016	31076	*
G	8	165	KONUT	29	26905	176	17341	22.04.2016	31076	*
G	8	166	KONUT	27	26905	176	17342	22.04.2016	31076	*
G	8	167	KONUT	31	26905	176	17343	22.04.2016	31076	*
G	8	168	KONUT	16	26905	176	17344	22.04.2016	31076	*
G	8	169	KONUT	27	26905	176	17345	22.04.2016	31076	*
G	8	170	KONUT	26	26905	176	17346	22.04.2016	31076	*
G	8	171	KONUT	21	26905	176	17347	22.04.2016	31076	*
G	8	172	KONUT	20	26905	176	17348	22.04.2016	31076	*
G	8	173	KONUT	16	26905	176	17349	22.04.2016	31076	*
G	8	174	KONUT	16	26905	176	17350	22.04.2016	31076	*
G	8	175	KONUT	24	26905	176	17351	22.04.2016	31076	*
G	8	176	KONUT	16	26905	176	17352	22.04.2016	31076	*
G	9	177	KONUT	16	26905	176	17353	22.04.2016	31076	*
G	9	178	KONUT	15	26905	176	17354	22.04.2016	31076	*
G	9	179	KONUT	25	26905	176	17355	22.04.2016	31076	*
G	9	180	KONUT	18	26905	176	17356	22.04.2016	31076	*
G	9	181	KONUT	18	26905	176	17357	22.04.2016	31076	*
G	9	182	KONUT	22	26905	176	17358	22.04.2016	31076	*
G	9	183	KONUT	22	26905	176	17359	22.04.2016	31076	*
G	9	184	KONUT	25	26905	176	17360	22.04.2016	31076	*
G	9	185	KONUT	28	26905	176	17361	22.04.2016	31076	*
G	9	186	KONUT	32	26905	176	17362	22.04.2016	31076	*
G	9	187	KONUT	16	26905	176	17363	22.04.2016	31076	*
G	9	188	KONUT	28	26905	176	17364	22.04.2016	31076	*
G	9	189	KONUT	24	26905	176	17365	22.04.2016	31076	*
G	9	190	KONUT	21	26905	176	17366	22.04.2016	31076	*
G	9	191	KONUT	20	26905	176	17367	22.04.2016	31076	*
G	9	192	KONUT	16	26905	176	17368	22.04.2016	31076	*
G	9	193	KONUT	16	26905	176	17369	22.04.2016	31076	*
G	9	194	KONUT	24	26905	176	17370	22.04.2016	31076	*
G	9	195	KONUT	16	26905	176	17371	22.04.2016	31076	*
*SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)										

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 18.10.2016 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu 29355 ada 1 parselde kayıtlı 917 adet taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

-Beyanlar Bölümünde "Yönetim Planı:11.03.2016" olarak belirtilmiştir.

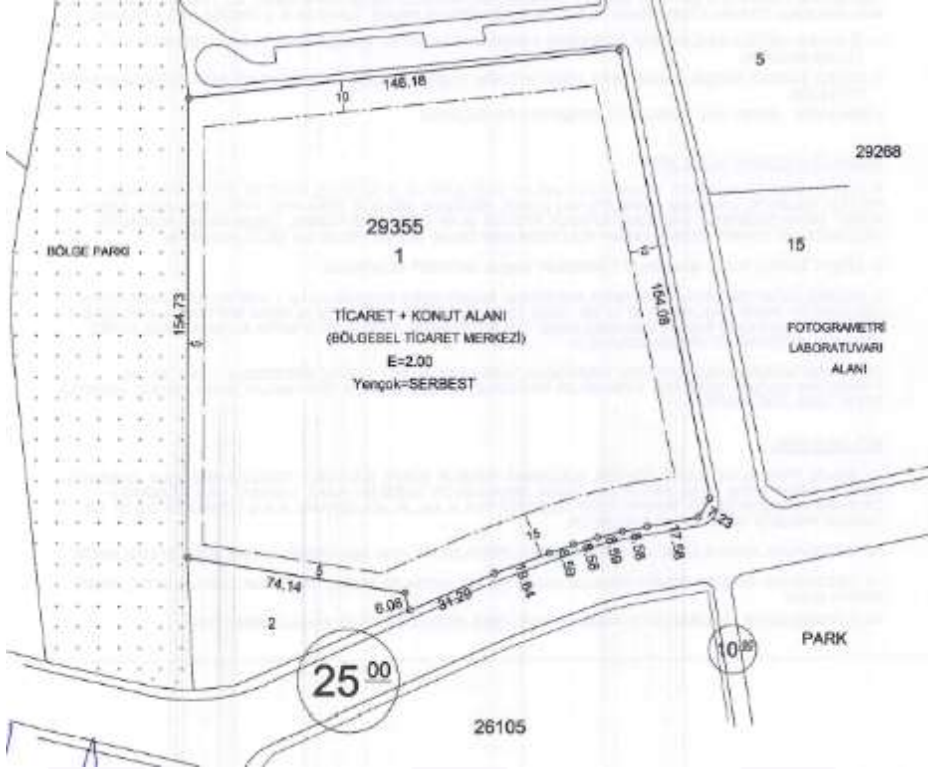
G Blok 1 no'lu bağımsız bölümün eklenti bilgisi 22.04.2016 tarih 31076 yevmiye no'su ile işlenmiş "Kapalı Havuz" ibaresi;

G Blok 2 no'lu bağımsız bölümün eklenti bilgisi 22.04.2016 tarih 31076 yevmiye no'su ile işlenmiş "Spor Tesisi" ibaresi;

G Blok 4 no'lu bağımsız bölümün eklenti bilgisi 22.04.2016 tarih 31076 yevmiye no'su ile işlenmiş "Oto Yıkama" ibaresi yer almaktadır.

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 27.10.2016 tarihli imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu 29355 ada 1 parsel (eski 29269/1) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararı ile onaylanan Dikmen Vadisi Son Etap IV. Kısım Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları kapsamında "Konut+Ticaret Alanı (Bölgesel Ticaret Merkezi) alanında kalmaktadır. İmar planında yapılaşma koşulları E:2,00 Hmaks: Serbest olarak belirlenmiştir.



4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu Ege Vadisi Projesi parsel için 26.12.2012 tarihinde Yeni Yapı Ruhsatı, 10.04.2013 tarihinde Tadilat Yapı Ruhsatı, 29.08.2013 tarihinde Müteahhit Değişikliği Yapı Ruhsatı, 14.11.2013 tarihinde Tadilat Yapı Ruhsatı ve 31.07.2015 tarihinde müteahhit ve şantiye şefi değişikliğine esas İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı ve son olarak 21.03.2016 tarihinde Tadilat Ruhsatı alınmıştır. Tadilat Ruhsatı'na göre onaylı olan 03.03.2016 tarihi onaylı mimari proje Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde ve Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Her blok için aynı tarihli ayrı proje mevcuttur. Yapı Ruhsatlarına ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo. 7 Yapı Ruhsatı Bilgileri

BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT BELGE NO	VERİLİŞ AMACI
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	26.12.2012	310-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2012	YENİ YAPI
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	10.04.2013	50-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2013	TADİLAT
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	29.08.2013	114-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	MÜTEAHHİT DEĞİŞİKLİĞİ
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	14.11.2013	134-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2013	TADİLAT
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	31.07.2015	48-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2015	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ
A, B, C, D, E, F, G	21.03.2016	27-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	TADİLAT RUHSATI

Tablo. 8 Tadilat Ruhsatı Bilgileri

21.03.2016 TARİH 27/1-7 SAYILI TADİLAT RUHSATI						
BLOK	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN (m2)		TOPLAM ALAN (m ²)	TABAN ALANI (m ²)
A	OFİS VE İŞYERİ	23	3.376,85	OFİS VE İŞYERİ	6.775,95	447,76
			3.399,10	ORTAK ALAN		
B	MESKEN	427	33.502,13	MESKEN	62.690,11	1.109,31
	OFİS VE İŞYERİ	2	345,88	OFİS VE İŞYERİ		
	TOPLAM	429	28.842,10	ORTAK ALAN		
C	MESKEN	62	10.433,20	MESKEN	19.056,45	552,74
			8.623,25	ORTAK ALAN		
D	MESKEN	58	9.770,11	MESKEN	17.798,47	552,74
			8.028,36	ORTAK ALAN		
E	MESKEN	55	9.276,24	MESKEN	16.838,57	552,74
			7.562,33	ORTAK ALAN		
F	MESKEN	95	14.249,09	MESKEN	25.781,25	928,59
			11.532,16	ORTAK ALAN		
G	MESKEN	190	16.068,17	MESKEN	38.706,20	1.816,58
	OFİS VE İŞYERİ	5	5.975,86	OFİS VE İŞYERİ		
	TOPLAM	195	16.662,17	ORTAK ALAN		
TOPLAM					187.647,00	

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu proje için Yapı Denetim Firması ve yetkilisi atanmış olup; ruhsata işlenmiştir. Konu projenin Yapı Denetim Şirketi bilgileri; GRUP YAPI DEN. LTD. ŞTİ. 1222 Cd. Demirler Doğa Apt. Blok No:13 İç Kapı No:K22 Çankaya/Ankara Yetkilisinin Adı: Mert Tuğ'dur.

4.3.6. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

22.04.2016 tarihinde 31076 yevmiye no'su ile gayrimenkul ana taşınmaz vasfında iken kat irtifakı kurulmuş ve 917 bağımsız bölüm oluşturulmuştur.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin imar planları muhtelif mahkeme kararları doğrultusunda iptal edilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Şube'den alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu gayrimenkul ve kapsamında bulunduğu imar planına ilişkin son 3 yılda yapılan değişiklikler aşağıda açıklanmıştır:

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının güneyinde yaklaşık 13ha büyüklüğe sahip planlama alanı (değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu alan); Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 28.11.2012 tarih 2012 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 12.12.2012 tarih 2126 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Bu plan kapsamında değerlendirme konusu eski 29269 ada 1 parsel "Bölgesel Ticaret Merkezi" alanı olup; E:2.00 Hmax:serbest yapılaşma koşulludur.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 201/4159 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 25.01.2013 tarihli ve 28539 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak "Afet Riskli Alan" ilan edildiği, afet riskli alan olması nedeniyle plan onay yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geçmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 31.03.2015 tarih 5438 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin plan onay yetkisi Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na devredilmiştir.

Söz konusu Bölgesel Ticaret Merkezi alanına ilişkin "Tp 399 parselden oluşan BTM alanında Ankara Büyükşehir Belediyesi'yle yapılan 05.12.2001 tarihli protokol ve/veya 29169 ada 1 sayılı parselde alınan yapı ruhsatları ile verilen tüm hakları saklanmak kaydıyla işlem tesis edilecektir" plan notu değişikliği 2014/680 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

7. İdare Mahkemesi'nin E:2013/471 K:2014/1534 sayılı kararı ile KDGA 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve aynı mahkemenin E:2014/886 K:2014/1531-E:2014/97 K:2014/1532 kararı ile de 1/1000 ölçekli uygulanma imar planı iptal edilmiştir.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı parselasyon planına hak sahipleri tarafından açılan dava sonucu Ankara 7.İdare Mahkemesi'nin 21.10.2014 tarihinde E:2012/1769 K:2015/44 sayılı kararı ile parselasyon planının iptaline karar verilmiş ve aynı mahkemenin E:2013/945 K:2015/419 sayılı kararı ile de 29269 ada 1 sayılı parsel ile ilgili yapı ruhsatları geçerliliğini yitirmiştir.

Mahkeme kararı ile 26.12.2012 tarihli Yeni Yapı Ruhsatları geçerliliğini yitirmiş; ancak sonrasında alınan diğer tüm ruhsatların yürürlükte olduğu beyan edilmiştir. 06.08.2014 tarihinde şantiye şefi istifası nedeniyle değerlendirme konusu gayrimenkule yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Son olarak 31.07.2015 tarihinde yenileme ruhsat alınarak, parselde esas yapılaşmaya yönelik süreç olumlu yönde tamamlanmıştır.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin imar planlarının muhtelif mahkeme kararları doğrultusunda iptal edilmesi nedeniyle planlama alanında etaplar halinde planlar hazırlanmıştır. Proje alanı 4 kısım olarak bölgelendirilmiş ve etaplar halinde planları hazırlanmıştır.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 4. Kısım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Plan 12.06.2014-11.07.2014 tarihleri arasında ilan edilmiş; askı süresince yapılan itirazlar Belediye Meclisi'nin 14.07.2015 tarih 1489 sayılı kararıyla reddedilmiş ve Uygulama İmar Planı kesinleşmiştir. 81210/4 no'lu parselasyon planı 23.07.2015 tarih 1916 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin kararı ile onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Konu parsel "Ticaret+Konut Alanı" (Bölgesel Ticaret Merkezi) imarlı olup, E:2.00, Hmax:serbest'tir. Parselasyon planı ile gayrimenkulün kayıtlı olduğu 29269 ada 1 parsel, 29355 ada 1 parsel olarak değişmiş; 05.11.2015 tarihinde tapuya tescil edilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Harita Şube ile yapılan görüşmede planlama alanında yeniden dava açıldığı; Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2789 esas sayılı usule aykırı işlem davası devam ettiği beyan edilmiştir.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 18.10.2016 tarihinde temin edilen konu gayrimenkullere ilişkin TAKBİS belgelerine göre 917 adet bağımsız bölüm üzerinde bulunan;

- Yönetim Planı'nın belirtilmesi amacıyla tesis edilen "Yönetim Planı" beyanı;

G Blok 1, 2, 4 no'lu bağımsız bölümler üzerinde bulunan;

- Eklentilerin belirtilmesi amacıyla tesis edilen "Eklenti" ibaresi;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde; ilgili kayıtların taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmalarında engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

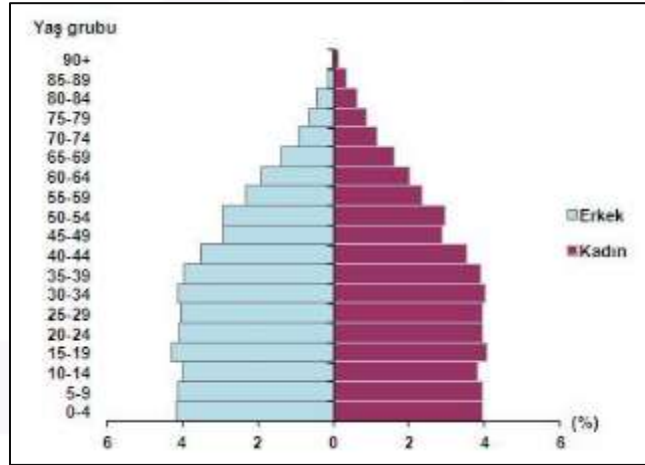
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39.511.191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.229.862 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5.270.575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2.288.456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78.550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Tablo. 9 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2015 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

2015 yılında küresel büyüme uzun dönem ortalamasının altında gerçekleşmiştir. Emtia fiyatlarındaki düşük seyir, küresel enflasyon oranlarında yukarı yönlü baskı oluşmasını engellemektedir. Fed faiz artışlarının beklenenden daha ılımlı ve kademeli olacağı anlaşılmış ve diğer gelişmiş ülke merkez bankaları düşen enflasyona ilave destekleyici para politikaları ile yanıt vermiştir. Finansal piyasalarda oynaklık dalgalı bir seyir izlerken, yılbaşından bu yana gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları artmıştır. Küresel risk iştahında ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında gözlenen artışa rağmen, söz konusu ülkelerin geçmişte olduğu gibi finansal istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2016).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; küresel ticaret artışındaki çöküşün, küreselleşmenin hız kestiğinin sinyali olduğu ve küresel ekonomik büyümedeki yavaşlamaya katkıda bulunduğu belirtildi. OECD yayınladığı raporda, 2016 ve 2017 yılları için küresel büyüme tahminini 0,1'er puan aşağı çekerek %2,9 ve %3,2 olarak belirledi. 2008 finansal krizinden bu yana, küresel ticaret ve büyüme birlikte canlandırılmaya çalışılmaktadır. Kurum 2016 yılı büyüme tahminini (Haziran raporuna göre) ABD için %1,8'den %1,4'e, Avro Bölgesi için %1,6'dan %1,5'e ve Japonya için %0,7'den %0,6'ya revize etti. Ayrıca Brexit kararı alan İngiltere'nin 2017 yılı büyüme tahmini %2'den %1'e indirildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

Tablo. 10 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi

	2015	2016		2017	
		September 2016 Projections	difference from June EO ²	September 2016 Projections	difference from June EO ²
World	3.1	2.9	-0.1	3.2	-0.1
United States	2.6	1.4	-0.4	2.1	-0.1
Euro area	1.9	1.5	-0.1	1.4	-0.3
Germany	1.5	1.8	0.2	1.5	-0.2
France	1.2	1.3	-0.1	1.3	-0.2
Italy	0.6	0.8	-0.2	0.8	-0.6
Japan	0.5	0.6	-0.1	0.7	0.3
Canada	1.1	1.2	-0.5	2.1	-0.1
United Kingdom	2.2	1.8	0.1	1.0	-1.0
China	6.9	6.5	0.0	6.2	0.0
India ³	7.6	7.4	0.0	7.5	0.0
Brazil	-3.9	-3.3	1.0	-0.3	1.4
Rest of the World	2.0	2.3	-0.1	2.8	-0.2

Kaynak: <https://www.oecd.org/>

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Nisan ayı 2016 güncellemesine göre;

Gelişmekte olan ülkelerin 2016 yılında küresel ekonomiden en büyük payı alması beklenmektedir. Fakat gelişmekte olan ülkelerin içerisinde dengesiz bir dağılım izlenmekte aynı zamanda büyümenin son 20 yılı oranlarının altında kaldığı görülmektedir. Brezilya ve Rusya gibi gelişmekte olan ülkeler arasında önemli yer teşkil eden ülkelerin henüz derin bir durgunluktan çıkmadığı görülmektedir. Aynı zamanda petrol ihraç eden ülkelerin de petrol fiyatlarındaki

düşüşler ve küresel ekonomide uygulanan daha sıkı parasal politikalar sebebiyle zor bir durumda olduğu izlenmektedir. Hindistan ve Çin gibi küresel ekonominin lokomotifleri sayılan iki ülkede ticarete büyüme hızı düşüş göstermektedir. Bu durum gelişmekte olan ekonomilerin genel olarak yatırım hızının düşüşünden kaynaklanmaktadır. Gelişmekte olan ülkeler arasında ciddi ekonomik sıkıntı sinyalleri veren bir başka ülke ise Rusya'dır. Rusya'da bir süredir devam eden ekonomik durgunluğun 2016 ve 2017 yıllarında da devam etmesi beklenmektedir.

İç pazarlarda artarak devam eden kırılganlıklara bağlı olarak gelişmekte olan ülkelerde ekonomik sorunların artması muhtemeldir. Bu durumun sebep olacağı en önemli muhtemel senaryolar gelişmekte olan ülkelerde para birimlerinin daha da fazla değer kaybetmesi ve buna bağlı olarak özel şirketlerde bilanço bozulmaları, dış yatırımın azalması ve iç talebin hızlı bir şekilde düşmesidir. Bir başka tehdit devamlı düşüşte olan petrol fiyatları sebebiyle petrol ihrac eden ülkeler için geçerlidir. Bütün bunlara bağlı olarak 2015 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik aktivitenin bu ülkeler için yavaşladığı görülmektedir. Buna ek olarak sıkılaştırılan para politikaları ile birlikte daha zorlu finansal koşullar olduğu izlenmektedir. Konjonktürün bu şekilde devam etmesi durumunda beklenen büyümenin sağlanması mümkün görülmemektedir. Sonuç olarak düşük üretim oranları, düşük talep ve düşük enflasyonun önüne geçilmesi olanaksız hale gelecektir. Politik risklerin dışında küresel ekonomiyi tehdit eden diğer önemli bir risk ise jeopolitik sorunlardır. Terörizm, mülteciler krizleri ve salgın hastalıklar bu risklerin başında gelmektedir. Bu tehditlerin kontrol altına alınamaması durumunda küresel ekonomi ve ticaret üzerinde ciddi etkiler yaratma potansiyeli oluşabilecektir.

(IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2016 raporunda;

- OECD 21 Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm raporunda daha önce 2016v için yaptığı %3'lük küresel büyüme tahminini %2,9'a düşürmüştü, 2017 büyüme tahminini de 0,1 puan indirerek %3,2'ye çekmiştir.
- Cezayir'de düzenlenen Uluslararası Enerji Forumu'nun ardından gerçekleştirilen gayri resmî OPEC toplantısında petrol üretiminin kısıtlanması konusunda anlaşmaya varılmıştır. Buna göre, halihazırda 33,2 milyon varil olan OPEC üyelerinin günlük ham petrol üretiminin 32,5-33,0 milyon varil düzeyine indirilmesi hedeflenmektedir.
- Fed, 20-21 Eylül'deki toplantısında faiz oranlarını değiştirmemiştir. Fed faiz artırımına gitmek için koşulların güçlendiğini ancak, ekonominin iyileştiğine dair daha fazla işaret görmek istediğini ifade etmiştir. Merkez Bankasının toplantı sonrasında yaptığı açıklamalar Aralık ayında faiz artırılacağına dair beklentileri desteklemiştir.
- Euro Alanı'nda açıklanan öncü verilere göre yıllık TÜFE artışı Eylül ayında %0,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece enflasyon Haziran 2014'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır.
- ECB 8 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında para politikasında değişiklik yapmamıştır. İngiltere Merkez Bankası da Eylül ayında yaptığı toplantısında politika faiz oranını değiştirmezken varlık alım programının büyüklüğünü 435 milyar sterlin düzeyinde tutmuştur.
- BoJ (Japonya Merkez Bankası), 21 Eylül'de para politikasının çerçevesinde değişiklik yaparak getiri eğrisini hedef alacağını duyurmuştur. Parasal taban hedefinden vazgeçen BoJ varlık alımlarını uzun vadeli hazine tahvili faizlerini kontrol altında tutmak amacıyla kullanacağını belirtmiştir.

Çeşitli kurumların yayınlamış olduğu ekonomik analizler ve sentezler doğrultusunda küresel çapta ekonomideki büyümenin gerilediği veya gerileme eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle dünya ekonomisinde önemli yere sahip Ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerde de bu yavaşlama devam etmektedir.

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye iç talebin desteğiyle büyümeye devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybetse de tüketim harcamaları 5,2 puan ile büyümeye en fazla katkısı sağlayan kalem olmuştur. Bu dönemde, kamunun tüketim harcamalarına hız verdiği görülmektedir. Nitekim, sabit fiyatlarla yıllık bazda %15,9 oranında artan kamu tüketimi 2009 yılının son çeyreğinden bu yana en hızlı artışını gerçekleştirmiştir. Özel tüketim harcamaları da bu dönemde GSYH artışını önemli ölçüde desteklemeye devam etmiştir. Böylece 2016 yılının ilk yarısında tüketim harcamaları büyümeyi 5,6 puan yukarı çekmiştir.

Türkiye’deki yatırım harcamalarında gerileme yaşanmıştır. Yatırım harcamalarındaki olumsuz seyir yılın ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, özel sektör yatırımları azalırken kamu yatırımlarında sınırlı bir artış meydana gelmiştir. Böylece, toplam yatırım harcamaları ikinci çeyrekte GSYH’yi 0,1 puan aşağı çekmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde ihracat büyümeye katkı sağlamazken, ithalat düşürücü yönde etki yapmaya devam etmiştir. Böylece, net ihracatın GSYH’ye negatif etkisi yılın ikinci çeyreğinde artmıştır. Bu dönemde, büyümeyi 2,1 puan aşağı çeken net ihracat 2013 yılının son çeyreğinden bu yana en olumsuz çeyreklik performansını sergilemiştir.

Tablo. 11 Üretim Yöntemiyle GSYH’ye Katkı



Üretim yöntemine göre hesaplanan verilere göre, GSYH içinde en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü ivme kaybetmeye devam ederek ikinci çeyrekte büyümeye 1,8 puan katkı sağlamıştır. Turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler nedeniyle hizmetler sektörünün büyümeye sağladığı katkının üçüncü çeyrekte ivme kaybetmeye devam etmesi beklenmektedir. Bu dönemde sanayi sektörü yıllık bazda %3,2 oranında genişleyerek büyümeye 0,9 puan katkı sağlamıştır. İvme kazanmaya devam eden inşaat sektörü de bu dönemde yaklaşık 3 yılın en hızlı yıllık artışını gerçekleştirerek GSYH içindeki düşük payına rağmen büyümeyi 0,4 puan yukarı çekmiştir. Tarım sektörü ise ikinci çeyrekte büyümeyi sınırlı da olsa düşürücü etkide bulunmuştur.

Türkiye ekonomisi talep kaynaklı büyümesine devam ederken, kamunun büyümeye desteğinin arttığı izlenmektedir. Bununla birlikte, Temmuz ayındaki darbe girişimi ile turizm sektöründeki sıkıntıların üçüncü çeyrekte büyüme üzerindeki aşağı yönlü baskıları artırabileceği tahmin edilmektedir. Temmuz ayında sanayi üretiminde yıllık bazda kaydedilen düşüş de üçüncü çeyreğe ilişkin beklentilerin bir miktar bozulmasına neden olmuştur.

İşsizlik Oranı

Haziran döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,6 puanlık artışla %10,2’ye yükselmiştir. İstihdam edilenlerin sayısında kaydedilen 390 bin kişilik artışa karşın işgücünün 637 bin kişi yükselmesi işsizlik oranının artmasına yol açmıştır. Turizm sektörünün bu yıl zayıf bir performans sergilemesi de işsizlik oranını yukarı yönlü etkileyen bir faktör olmuştur.

Sanayi Sektörü

Yılın ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybının üçüncü çeyreğe de taşındığı görülmektedir. Temmuz'da sanayi üretimi takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre yıllık bazda %4,9 oranında daralmıştır. Bu dönemde imalat sanayiinde kaydedilen %6,5'lik düşüş dikkat çekmiştir. Ayrıca, ana sanayi gruplarından dayanıklı tüketim malı imalatında yıllık bazda yaşanan %16,6'lık düşüş sanayi üretimi üzerinde önemli baskı yaratmıştır. İmalat sanayi PMI endeksi Eylül'de 48,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeks 50 eşik düzeyinin altındaki seyrini sürdürerek sektörde üretim faaliyetlerinde yavaşlamanın kesintisiz yedi aydır devam ettiğine işaret etmiştir. Endeksteeki yükseliş temel olarak üretim ve yeni siparişlerde Mart ayından bu yana gözlenen daralmanın bir önceki aya kıyasla ivme kaybetmesinden kaynaklanmıştır. Sektörde istihdam da art arda ikinci defa artış kaydetmiştir.

Konut Piyasası

Temmuz'da bayram tatilinin ve bozulan risk algısının etkisiyle yıllık bazda %15,8 oranında azalan konut satışları Ağustos ayında %2 artmıştır. Temmuz'da ipotekli satış olarak nitelendirilen kredili satışlar %22,8 oranında gerilerken, Ağustos'ta %1,2 oranda yükselmiştir. Haziran'da Mayıs 2014'ten bu yana en düşük düzeyine inen konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı Temmuz'da hafif toparlanma kaydederek %14 olmuştur. Son dönemde iç talebi canlandırmaya yönelik yapılan düzenlemelerin sektörü bir miktar hareketlendirebileceği düşünülmektedir.

Güven Endeksi

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre reel kesim güven endeksi Eylül'de iyileşme kaydetmiştir. Tüketici güveni ise Ağustos ayındaki hızlı yükselişin ardından Eylül'de bir miktar gerilemiştir.

Dış Ticaret Açığı

Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %7,7 oranında, ithalat da %3,7 oranında artmıştır. İhracattaki artış oranının ithalatı aşması dış ticaret açığındaki daralmanın sürmesine olanak sağlamıştır. Böylece Ağustos ayında dış ticaret açığı geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla %5,3 oranında gerileyerek 4,7 milyar USD olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçtiğimiz yıla göre 2,7 puanlık artışla %71,7'ye çıkmıştır. 12 aylık kümülatif verilere göre de karşılama oranı 2009'dan bu yana en yüksek seviye olan %71,8 olmuştur.

Ocak-Ağustos döneminde ihracat geçen yıla kıyasla %2,4 düşüşle 93,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde ithalat ise %7,2 gerileyerek 130,8 milyar USD olmuştur.

Enerji İthalatı

Ağustos ayında en fazla ithalat mineral yakıtlar ve yağlarda yapılırken, kazanlar ve makineler sektöründeki ithalat güçlü kalmaya devam etmiştir. Petrol fiyatlarındaki zayıflığın etkisiyle yıllık bazda gerileme eğilimi sergileyen enerji ithalatındaki düşüş Ağustos ayında bir miktar ivme kaybetmiştir. Ocak-Ağustos döneminde geniş ekonomik sınıflandırmaya göre bakıldığında yalnızca sermaye malı ithalatının artış kaydettiği görülmektedir. Özellikle enerji fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle aramalı ithalatı ilk sekiz ayda yıllık bazda %10'un üzerinde azalmıştır. Çin'den yapılan ithalat artmaya devam etmiş ve bu ülke ana tedarikçimiz olma konumunu korumuştur. Ağustos ayında yapılan ithalatın %15,3'ü bu ülkeden yapılırken, Çin'i Almanya ve Rusya takip etmiştir.

TÜFE- ÜFE Oranları

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %0,18 ile piyasa beklentisinin altında artış kaydetmiştir. Yurt İçi ÜFE'deki (Yİ-ÜFE) aylık artış ise %0,29 olmuştur. Reuters anketine göre TÜFE'de bir önceki aya göre %0,66 oranında artış beklenirken, son TCMB Beklenti Anketi'nde aylık enflasyon beklentisi öngörüsü %0,72 seviyesindeydi.

Tablo. 12 TÜFE-ÜFE Değişim 2015-2016

Eylül	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2015	2016	2015	2016
Değişim (%)				
Aylık	0,89	0,18	1,53	0,29
Yılsonuna Göre	6,21	4,72	7,81	3,79
Yıllık	7,95	7,28	6,92	1,78
Yıllık Ortalama	7,80	7,92	5,92	4,07

TÜFE'nin son iki ayda beklentilerden olumlu bir performans sergilemesiyle yıllık enflasyon Eylül ayı itibarıyla %7,28 seviyesine kadar gerilemiştir. Bu dönemde Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyon %1,78 ile Nisan 2013'ten bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yurt içi üretici fiyatları endeksinde (Yi-ÜFE) Eylül'de kaydedilen aylık yükselişe en yüksek katkıyı kok ve petrol ürünleri alt kalemi yapmıştır. Bu kalemi gıda ürünlerinin imalatı alt sektörü izlemiştir. Bu dönemde ana metal hariç alt sanayi gruplarının genelinde fiyatlar yukarı yönlü seyrederken, en yüksek artış enerji grubunda kaydedilmiştir.

OPEC anlaşması sonrası toparlanması beklenen petrol fiyatlarının yanı sıra mevsimsel faktörlerin Ekim ayında enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı yaratabileceği, Döviz sepetinin yüksek düzeylerdeki seyrini sürdürmesi durumunda enflasyon üzerindeki risklerin artabileceği; öte yandan, son 2 aydır enflasyonun beklentilerden olumlu bir performans sergilemesi paralelinde TCMB'nin sadeleştirme adımlarına devam etmesi beklenmektedir.

Yurt İçi Piyasalar

Eylül ayında küresel piyasaların odağında merkez bankalarına ilişkin gelişmeler yer almıştır. Fed Eylül ayı toplantısında piyasa öngörülerine paralel olarak faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak, faiz artırımını için uygun koşullar oluştuğu ve faiz artırım seçeneğinin masada olduğu yönünde açıklamalar yapılmıştır. Diğer başlıca merkez bankalarının Eylül ayında aldıkları kararların da etkisiyle piyasalarda oluşan temkinli hava nispeten dağılmış ve gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik risk iştahı artmıştır. Bu dönemde yurt içi piyasalar da küresel görünüme paralel bir seyir izlemiştir.

USD/TL Kuru

Fed toplantısı öncesinde küresel piyasalarda hakim olan temkinli hava TL'nin USD karşısında Eylül ayında nispeten yatay bir performans sergilemesine neden olmuştur. USD/TL kuru, toplantının ardından küresel piyasalarda artan risk iştahına bağlı olarak yeniden 2,95'in altına inmiştir. Moody's kararının ardından ise USD/TL kuru 26 Eylül'de 2,9981 seviyesine çıkmıştır. OHAL'in uzatılacağına dair açıklamaların ardından tekrar yükseliş kaydeden kur 3,01 seviyesini test etmiştir. USD/TL kuru, Eylül ayını 3,0031 düzeyinden, ekim ayını 3,1024 düzeyinden tamamlamıştır.

Kredi Büyümesi

Kredi hacminde yıllık büyüme ivme kaybetmeye devam etmiştir. 23 Eylül haftasında kredilerde yıllık büyüme hızı %7,7 ile 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Bu dönemde, bankacılık sektörünün kredi hacmi 1.611 milyar TL olmuştur.

23 Eylül itibarıyla ticari kredilerde yıllık büyüme oranı %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bireysel krediler ise Eylül ayı itibarıyla bir miktar hız kazanmıştır. Bu gelişmede, bireysel kredi kartları ve konut kredilerindeki kısmi toparlanma etkili olmuştur. Bankaların konut kredisi faiz oranlarını düşürmesinin konut kredilerindeki toparlanmayı önümüzdeki dönemde de destekleyebileceği düşünülmektedir.

Son dönemde ekonomi yönetimi tarafından kredi büyümesini destekleyici yönde yeni adımlar atılmıştır. Bu çerçevede, kredi kartlarında uygulanacak taksit sayısının artırılmasının ve tüketici kredilerindeki azami vadenin 36 aydan 48 aya çıkarılmasının yanı sıra konut kredilerindeki kredi/konut değeri oranı %75'ten %80'e yükseltilmiştir.

Yurt içinde, ekonomik aktivitede yılın ikinci çeyreğinden bu yana ivme kaybı yaşanmaktadır. Söz konusu ivme kaybını sınırlandırmak amacıyla son dönemde tüketici kredilerine ve kredi kartlarına yönelik yapılan düzenlemelerin önümüzdeki dönemde kredi büyümesini desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, 23 Eylül tarihinde Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmesi finansal göstergeler üzerinde bir miktar aşağı yönlü baskı yaratmıştır.

5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme rakamlarından biriside;2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi % 68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalama ile büyümüştür. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016, Emlak Konut GYO)

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2016 ikinci çeyrek (Nisan- Haziran) olarak TÜİK tarafından açıklanmıştır. Bu verilere göre;

- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %3,1'lik artışla 33 milyar 61 milyon TL,
- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %9'luk artışla 525 milyar 932 milyon TL,
- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %1'lik azalışla 2 milyar 338 milyon TL, cari fiyatlarla %1,4'lük artışla 30 milyar 795 milyon TL,
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,9'luk artışla 11 milyar 530 milyon TL, cari fiyatlarla %8,2'lik artışla 129 milyar 182 milyon TL,
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,6'lık artışla 19 milyar 428 milyon TL, cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 305 milyar 585 milyon TL,
- GSYH değeri 2015 yılında cari fiyatlarla %11,7'lik artışla 1 trilyon 952 milyar 638 milyon TL, sabit fiyatlarla %4'lük artışla 131 milyar 273 milyon TL,
- Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 2015 yılında cari fiyatlarla 25 118 TL, ABD doları cinsinde 9 257 Dolar olarak hesaplanmıştır.
- Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH değeri, 2016 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri, bir önceki çeyreğe göre %0,3 artmıştır.

Tablo. 13 GSYH 2016 Yılı 2. Çeyrek Sonuçları

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016							
		Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
Yıl	Çeyrek	GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2015	Yıllık ^(r)	1 952 638	11,7	719 620	-10,0	131 273	4,0
	I ^(r)	443 841	7,9	180 772	-2,8	30 232	2,5
	II ^(r)	482 383	12,8	180 711	-10,6	32 069	3,7
	III ^(r)	519 444	12,2	184 477	-13,9	34 901	3,9
	IV ^(r)	506 970	13,6	173 660	-11,8	34 071	5,7
2016	Yıllık ^(r)	1 023 776	10,5	350 387	-3,1	64 710	3,9
	I ^(r)	497 844	12,2	168 979	-6,5	31 649	4,7
	II	525 932	9,0	181 409	0,4	33 061	3,1

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(r): İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

- Hane halklarının nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %9,9'luk artışla 361 milyar 585 milyon TL, sabit fiyatlarla %5,2'lik artışla 22 milyar 104 milyon TL,
- Devletin nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %26,4'lük artışla 91 milyar 721 milyon TL, sabit fiyatlarla %15,9'luk artışla 4 milyar 82 milyon TL,
- Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %8,5'lik artışla 118 milyar 668 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,6'lık azalışla 8 milyar 271 milyon TL,
- Mal ve hizmet ihracatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %3,4'lük artışla 139 milyar 372 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik artışla 8 milyar 407 milyon TL,
- Mal ve hizmet ithalatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %5,4'lük artışla 163 milyar 665 milyon TL, sabit fiyatlarla %7,7'lik artışla 9 milyar 796 milyon TL,

Tablo. 14 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2. Çeyrek

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, II.Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016 [1998 Fiyatlarıyla]						
Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2015	Yıllık ^(r)	4,8	6,7	4,0	-0,9	0,2
	I ^(r)	4,3	2,8	0,7	-1,4	3,6
	II ^(r)	5,5	7,3	10,1	-2,7	1,4
	III ^(r)	3,9	8,0	1,3	-1,4	-1,3
	IV ^(r)	5,4	8,1	3,5	2,0	-2,6
2016	Yıllık ^(r)	6,1	13,5	-0,3	1,2	7,5
	I ^(r)	7,1	10,9	0,0	2,4	7,3
	II	5,2	15,9	-0,6	0,2	7,7

Kaynak: www.tuik.gov.tr

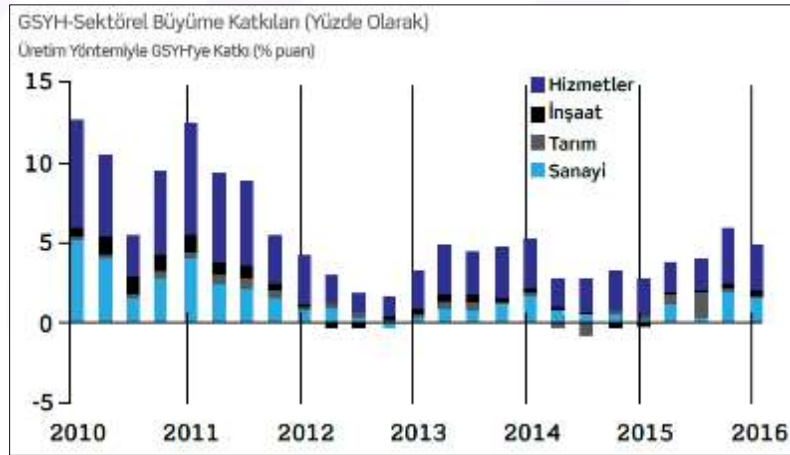
*Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

5.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılının son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir.

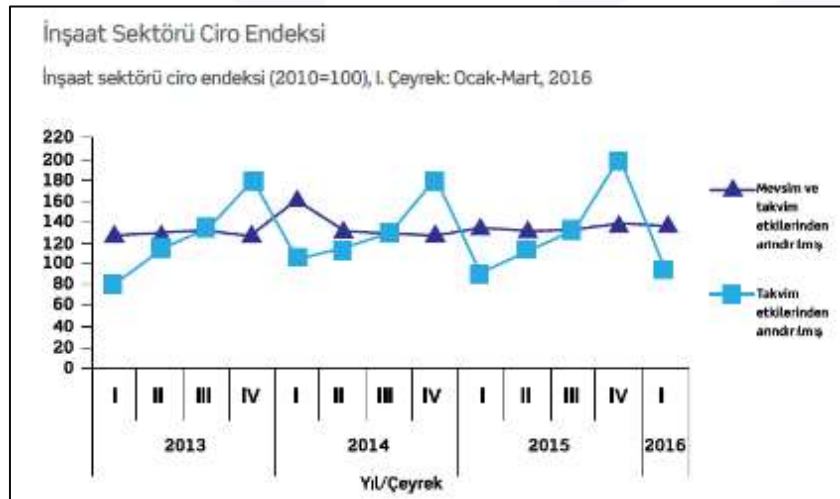
Tablo. 15 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını bunda ekonomiyi olumlu etkilediğini görmekteyiz.

Tablo. 16 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir.

Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2016 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 oranında yükseldi. 2016 yılı boyunca da benzer bir trend izlenebilir.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen ve etkilemesi olası unsurları şöyle özetleyebiliriz;

- Yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması; bu noktada dövizin göreceli olarak değer kazanmasının yarattığı etki yanında; sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.
- 2016'nın ilk yarısında konut satışlarının son yıllar ortalamasında seyrederek dinamik bir yapıya sahip olduğunu göstermesi
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması;
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların hızla ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğrudan büyükşehirlerle akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Mortgage kredisinde başlangıç rakamı olan %25 sağlamakta zorluk çeken konut talep edenlerin, konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun gerek tasarruf gerekse konut satışlarını artırıcı etkisi,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelmesi olarak ifade edilebilir.

Konut sektörünün gelişmesi amacı ve gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Gayrimenkul Sertifikaları bugüne kadar fazla uygulama alanı bulamamıştır. Buna rağmen hem talebin ileriki dönemlerde canlılığı koruması hem de sektörün ihtiyaç duyduğu fonu uygun maliyetlerle karşılaması amacı ile bu finansal enstrümanın geliştirilmesine ve desteklenmesine ihtiyaç vardır.

Fiyatlarda ise daha tedrici ve dengeli bir artış gözlemlenebilir. Ancak ekonomiyi etkileyen gelişmeler (Dünya'daki Merkez Bankalarının tutumu, iç sosyoekonomik ve jeopolitik gelişmeler, gelişmekte olan ülke kur ve faizlerindeki değişimler, gayrimenkul rantlarında vergilendirmenin ağırlaştırılması gibi) unsurlar talepte geçici bir dalgalanma yaratabilir. Türkiye genelinde fiyatların ortalamadan az arttığı bölgelerde önümüzdeki altı aylık süreçte, yatırım amacıyla talep artışı görülebilir. İstanbul başta olmak üzere, İzmir, Ankara, Antalya gibi şehirlerimizdeki dinamik talep ile esnek arz yapısının sürmesi olası görünmektedir.

5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. Ankara İli

İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km² yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 kişi iken, son 88 yılda yaklaşık 13 kat artarak 2015 yılında 5.270.575 kişiye yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2013 yılında yaklaşık % 7,2'lik bir paya ulaşmıştır. 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"a göre Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırlarına kadar dayanmakta olduğundan, il sınırları içerisindeki nüfusun tamamı kent nüfusu olarak kabul edilmektedir.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Ankara İli Kırsal ve Kentsel Nüfus

NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	0	0
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	5.270.575	100,00
TOPLAM	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	5.270.575	100,00

Ankara'nın 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 25 ilçesi bulunmakta olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları, 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"a göre il mülki sınırlarına kadar dayanmaktadır. 25 ilçesinin 18'i merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pirsaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

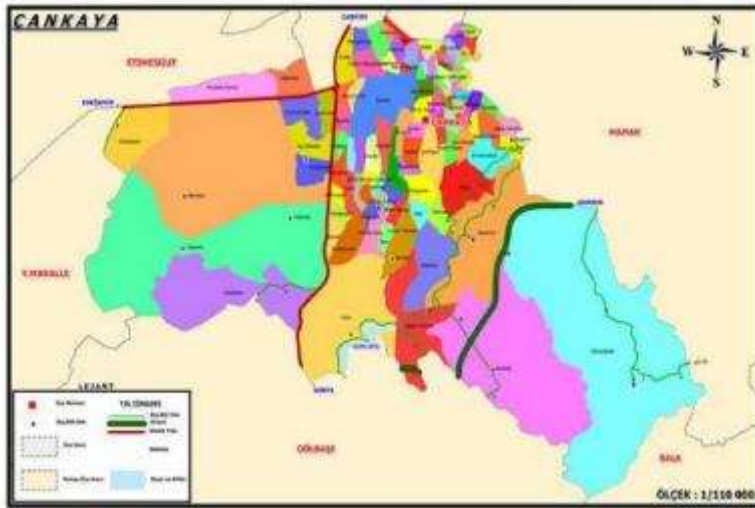
Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ekonomideki payı giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü çekmiş ve çekmeye devam etmektedir. Nüfusun yaklaşık ¾'ü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde; ¼'ü sanayide, ½'si ise tarım alanında çalışmaktadır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Ankara'daki sanayi, üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il

merkezine yakın olan İvedik ile OSTİM Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırmak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. Ankara ilinden geçen, şehri, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlayan bir demiryolu hattı ile Irmaklı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlayan ikinci bir demiryolu hattı bulunmaktadır. Hâlihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Ayrıca Yüksek Hızlı Tren hattının Ankara-Konya, Ankara-Eskişehir ve Ankara-İstanbul hatlarının da tamamlanarak faaliyete geçmesi ile ilin ulaşılabilirliği önemli ölçüde artmıştır.

5.3.2. Çankaya İlçesi



1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Gölbaşı, Mamak olmak üzere farklı ilçelere bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçe olmuştur. 12.11.2012 tarihli 6360 sayılı kanun ile "Ankara ilinde, Yenimahalle ilçesine bağlı Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu içinde kalan kısmı ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Koru, Konutkent

ve Yaşamkent mahalleleri, Çankaya ilçe sınırlarına dâhil edilerek, Çankaya Belediyesi'ne katılmıştır." hükmü gereğince toplam mahalle sayısı 124 olmuştur. Çankaya İlçesi, doğuda Mamak ve Altındağ, kuzeyde Keçiören, batıda Yenimahalle, güneyde ise Gölbaşı ilçeleri ile komşudur.

2015 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yerleşik nüfusu 922.536 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Kentin merkezi olması ve Türkiye Büyük Millet Meclisi, Bakanlıklar, elçilikler v.b. kurumların ilçe sınırları içerisinde bulunması nedeni ile gün içinde nüfusu yaklaşık iki milyona kadar çıkmaktadır. Çankaya ilçe nüfusu, il nüfusunun yaklaşık % 18'ini oluşturmaktadır.

Çankaya ilçesi nüfus yoğunluğu ise il genelinin oldukça üzerindedir. İlçe nüfusu 2013-2014 yılları arasında düşüş göstermiştir. 2015 yılında bir önceki yıla göre nüfus %9,6 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde il nüfusu %23 artış göstermiştir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

“Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.

- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satış ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım

satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkulün Ankara'nın üst gelir grubunun talep gösterdiği Çankaya semti sınırları içerisinde yer alması,
- Taşınmazın üst gelir grubuna yönelik prestijli konut sitelerinin bulunduğu Oran semti sınırında yer alması
- Taşınmazın Turan Güneş Bulvarı'na 500 m mesafede olması,
- Bulunduğu bölgede boş arsa sayısının oldukça az olması, yapılaşmaya açılacak önemli bir bölgede yer alması,
- Dikmen Vadisi 1, 2 ve 3. Etaplar ile prestijli konut bölgelerinin oluşturulmuş olması ve gayrimenkulün projenin son etabında yer alması,
- Taşınmazın arsa yüzölçümünün büyük olması
- Konut+ticaret kullanımına yönelik karma proje geliştirilmiş ve inşa ediliyor olması
- Proje kapsamında 1+0'dan 4+1'e çok farklı tipte daire bulunması, alan ve mimari açıdan bağımsız bölümlerin çeşitlilik arz etmesi
- Hizasında Ankara Üniversitesi'nin (eski İpek Üniversitesi) yer alması

❖ ZAYIF YANLAR

- Vadi alanı içerisinde yapılaşmanın henüz başlamamış olması
- Arsanın eğimli topoğrafik yapıda olması
- Proje kapsamında daire sayısının oldukça fazla olması
- Proje kapsamında inşa edilecek çarşı için, gayrimenkulün bulunduğu noktada ticari hareketlilik olmaması; araç ve yaya trafiği bulunmaması

❖ FIRSATLAR

- Projenin özel güvenli, sosyal tesisli olacak olması

❖ TEHDİTLER

- Dikmen Vadisi Son Etap IV. Kısım Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde arsa sahiplerinin Belediye ile anlaşmaması nedeni ile devam eden davalar sonucu daha önce yapılmış planların iptal edilmiş olması, planlama sürecinin davalar nedeniyle uzun sürmüş olması; bölgede davaların halen devam ediyor olması
- Bölgede konut arzının fazla olması (Sinpaş Yapı tarafından yapılan diğer projeler, yeni başlayan Emlak Konut Gyo projesi vb)
- Ülkemizde yaşanan siyasal sıkıntılar, ABD Merkez Bankasının parasal genişlemeye son vermesinin ardından gelişmekte olan ülkelere olan fon transferlerinin azalması ile ekonomide oluşan yavaşlamanın gayrimenkul piyasasına negatif etkilerinin olması

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul üzerinde imar planı ile verilen yapılaşma koşulları doğrultusunda mimari projesi hazırlanmış ve ruhsata bağlanmıştır. İnşaat başlamış olup, devam etmektedir. Mer'î imar planı doğrultusunda hazırlanan projelerin etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmekte olup taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir çalışma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerlemeye konu bağımsız bölümler inşası devam eden proje dahilinde yer almakta olup taşınmazların “mevcut durum değerleri”nin takdirinde Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Maliyet Analizi Yönteminde kullanılmak üzere arsa değerinin takdiri, Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımları Analizi yöntemi kullanılarak yapılmıştır. Taşınmazların “tamamlanması durumları”ndaki değerlerinin takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Nihai değer, taşınmazların inşai seviyelerinin kaba inşaat düzeyinde olması gözönünde bulundurularak, Maliyet Analizi Yöntemi (Maliyet + Arsa) lehinde takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazların yer aldığı bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık mülkler incelenmiştir. Pazar araştırması; emsal arsa araştırması ve emsal konut ve ticari projeler araştırması olmak üzere yapılmıştır. Pazardan elde edilen veriler “Pazar Araştırmaları” başlığı altında verilmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları




Değerlemeye konu olan taşınmazın yer aldığı bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık mülkler incelenmiştir. Pazar araştırması; emsal arsa araştırması ve emsal konut ve ticari projeler araştırması olmak üzere 3 ayrı şekilde yapılmıştır. Hasılatı Paylaştırma oranının tespiti amacıyla emsal projeler araştırılmıştır.

✓ **ARSA EMSALLERİ**

	İRTİBAT	ALAN	ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ (TL)	NET ALAN BİRİM DEĞER (TL/m ²)
EMSAL 1	Öte Danışmanlık 0312 466 19 32	13.128	Büyükesat Vadisi Proje alanı içerisinde, 13.128m ² alanlı toplam inşaat alanı 25.000m ² olan konut+ticaret alanı imarlı arsa 21.000.000\$'den satılıktır.	73.783.500	5.620
EMSAL 2	Vesta Gayrimenkul 0312 495 74 79	6.500	Büyükesat Vadisi Proje alanı içerisinde, vadinin Kırkkonaklar Mahallesi sınırında, 6.500m ² alanlı E:2.1 olan konut alanı imarlı arsa 32.500.000TL'den satılıktır.	32.500.000	5.000
EMSAL 3	Mal Sahibi 0533 348 50 30	1.163	Gayrimenkulün bulunduğu bölgede, Hilal Mahallesi'nde 27712 ada 11 parsel kayıtlı E:1.20, hmax:12.50m konut alanı imarlı arsa 4.990.000TL'den satılıktır.	4.990.000	4.291
EMSAL 4	Ankara Emlak 0312 467 77 35	864	Hilal Mahallesi'nde 864m ² alanlı E:1.20, hmax:12.50m konut alanı imarlı arsa 2.950.000TL'den satılıktır.	2.950.000	3.414
EMSAL 5	Akça Gayrimenkul 0312 440 60 60	901	Hilal Mahallesi'nde 901m ² alanlı E:1.20, hmax:12.50m konut alanı imarlı arsa 1.000.000USD'den satılıktır.	3.513.500	3.900
EMSAL 6	Ankara Büyükşehir Belediyesi Taşınmazlar Daire Başkanlığı	1	Dikmen Vadisi son etap içerisinde 12.000-174.000m ² aralığında konut ve ticaret alanı imarlı arsalar ihale ile birim m ² değeri 2.900-2.930TL aralığında satılmıştır. 2016 yılı içerisinde belediyeye ait hisse satışları için birim m ² değer 3.250TL olarak takdir edilmiş; ancak satış yapılmamıştır.	3.250	3.250

Emsal 1 ve 2 Büyükesat Vadisi Proje alanı içerisinde yer alan arsalar. Arsalar uzun süredir satışta olup; istenen fiyatların pazarlığa açık olduğu beyan edilmiştir. Satışı yapan emlakçılar tarafından daha çok İstanbul merkezleri büyük firmaların talep gösterdiği arsalar müşteri olduğu ancak fiyatta anlaşamadığı için satış yapılmadığı beyan edilmiştir. İstenen birim m² değerler 5.000-5.554TL aralığındadır. Emsal 3, 4, 5 bölgede satışta olan E:1.20 hmax:12.50 konut alanı imarlı parsellerdir. Klasik zemin+3 kat binaların yapıldığı parsellerdir. Emsal 6'da Ankara Büyükşehir Belediyesi Kamulaştırma Şube tarafından 2015 Ekim ayında Dikmen Vadisi içerisinde satışı yapılan arsalar. Belediye tarafından 2.900-2.930TL birim m² aralığında arsa satışları gerçekleştirmiştir. Parsellerin konut veya bölgesel ticaret merkezi alanı imarlı; hmax:Serbest yapılaşma koşullu olduğu beyan edilmiştir. E:2-3,00 aralığında olduğu beyan edilmiştir. Konut veya bölgesel ticaret merkezi, yapılaşma koşulları fark etmeden aynı birim m² değerden satış yapıldığı beyan edilmiştir. Arsalar arasındaki fark bir kısmının vadinin Çankaya yakasında, bir kısmının Dikmen yakasında yer almasıdır. 2016 yılı içerisinde belediyeye ait hisse satışları için birim m² değer 3.250TL olarak takdir edilmiş; ihaleye çıkmış; ancak satış yapılmadığı beyan edilmiştir.

✓ **PROJE EMSALLERİ**

MESA KOZA 66	
	<p>Mesa Koza 66, Koza Sokak üzerinde 8.776m² arsa üzerinde inşa edilmektedir. Oldukça eğimli arazi yapısına sahip olan parsel üzerinde 49.756m² toplam inşaat alanı geliştirilmiştir. 206 daireden oluşan proje 3 blokludur. Zemin + 35 kattan oluşan A Blok'ta, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 olmak üzere, toplam 156 adet daire bulunmaktadır. B1 ve B2 bloklar ise toplam 50 dairelidir. Zemin + 8 kat olarak planlanan B bloklar 1+1, 2+1, 3+1 ve stüdyo daireleri içermektedir. İnşaat tamamlanmak üzere olup, Haziran 2017'de teslimler yapılacaktır. A blok'ta yer alan 2+1, 97,04 m² alanlı 22. Kat konumlu daire 854.000TL; 93.51m² alanlı 2+1 14. Kat konumlu daire 815.000TL; 2. Kat 144.50m² alanlı 3+1 daire 1.095.000TL; 2. Kat 178.62m² alanlı 4+1 daire 1.210.000TL'den satılıktır. Yatay Blokta yer alan 96.94m² alanlı 5. Bodrum-4. Kat arası 2+1 daireler 730.000TL'den satılıktır.</p> <p>Alanlar dairelerin kendi brüt alanlardır. Fiyatlar KDV hariç fiyatlar olup, liste fiyatlarından herhangi bir indirim yapılmadığı, ödeme koşullarında firma tarafından finansman sağlandığı beyan edilmiştir.</p>
PYLON RESIDENCE	
	<p>6.579m² arsa üzerinde, Ekşioğlu İnşaat tarafından inşa edilmekte olan proje Büyükesat Vadisi'nin Gaziosmanpaşa yakasında yer almaktadır. 33 katlı tek bloklu proje residence olarak adlandırılmış toplam 83 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 4+1, 6+1 olmak üzere farklı tipte dairelerin bulunduğu projede 2+1 dairelerin satışının tamamlandığı; en son 2+1, brt 129m², 12. Kat konumlu dairenin 600.000TL'den satıldığı beyan edilmiştir. Fiyatların 2015 yılı fiyatları olduğu, artış olması beyan edilmiştir. Zemin altında yer alan, vadi cephe 4+1 204m² alanlı daireler 850.000-900.000TL aralığında; 1+1 166m² alanlı bahçe dubleksi daireler 700.000TL; 1-6. Kat arasında yer alan 249m² alanlı 4+1 daireler 1.150.000-1.180.000TL; 6-24. Kat arasında yer alan 238m² alanlı 4+1 daireler 1.225.000-1.340.000TL aralığında satışıdır. Daire alanları balkon ve ortak alanlar dahil brüt alanlardır. Fiyatlara KDV dahil olup, tapu masraflarının alıcıya ait olduğu; liste fiyatlarında %7 pazarlık payı olduğu beyan edilmiştir.</p>
NEFİS ÇANKAYA EVLERİ	
	<p>21.000m² arsa üzerinde, YP İnşaat tarafından inşa edilmekte olan proje Ağustos 2017'de teslim edilecektir. Toplam 209 konutun bulunduğu proje 3'ü yatay, 2'si kule şeklinde 5 bloktan oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 4+1, 5+1 olmak üzere farklı tiplerde dairelerin bulunduğu proje kapsamında 1+1 A tipi olarak adlandırılan brüt 94,27m² alanlı 12. Kat konumlu daire 409.843TL; 1+1 C TİPİ brüt 79,02m² alanlı 14. Kat konumlu daire 367.448TL; 3+1 C tipi brüt 174m² alanlı daireler 747.000-819.000TL; 10. Kat konumlu 190.08m² alanlı 4+1 daire 973.000TL'den satılıktır. Alanlar kat holünden gelen alanlar dahil brüt alanlardır. Fiyatlar firmanın vadeli ödemesi için hazırlanmış fiyatlar olup, peşin ödemede %9 indirim yapılacağı beyan edilmiştir. Fiyatlar KDV dahil fiyatlardır.</p>

Değerleme konusu Ege Vadisi Projesi'nde satış ofisi tarafından pazarlama devam etmekte olup; ortalama birim satış değeri 5.802 TL/m²'dir.

Mesa Koza 66 Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi sınırında, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Ortalama birim m² değer 7.880TL'dir.

Pylon Residence Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi sınırında, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Ortalama birim satış değeri 5.806TL/m²'dir. Dairelerin büyüklükleri diğer projelerdeki dairelere göre oldukça büyüktür.

Nefis Çankaya Evleri, İmrahor Vadisi kenarında, inşaat halinde olan projedir. Ortalama birim satış değeri 4.654TL/m²'dir.

✓ **TİCARİ PROJE EMSALLERİ**

Ege Vadisi Projesi kapsamında A Blok'ta toplam 3.376,85m² mağaza alanı ile G Blok'ta toplam 5.975,86m² işyeri alanı ve B Blok'ta 40. Katta 2 adet 345,88m² büyüklüğünde işyeri mevcuttur. A Blok parselin güneydoğusunda, çarşı olarak kullanılmak üzere projelendirilmiştir. G Blok parselin kuzeybatısında yer almaktadır. G Blok'ta yer alan 1 no'lu bağımsız bölüme kapalı havuz; 2 no'lu bağımsız bölüme spor tesisi, 4 no'lu bağımsız bölüme oto yıkama bölümleri eklenti olarak tahsis edilmiştir. G Blok site içerisine hizmet veren sosyal tesis, kapalı havuz bölümleri vb bölümler olması, site içerisine cepheli olması nedeniyle satılabilir ticari alana dahil edilmemiştir; sosyal alan olarak değerlendirilmiştir. B Blok 40. Katta yer alan site içerisine hizmet verecek konumda olup, satılabilir alana dahil edilmemiş, sosyal alan olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu A Blok'ta yer alan çarşı bölümünün site içerisine ve yakın çevresinde 3km'lik çap (15 dakikalık yürüme mesafesi) içerisinde hizmet verecek perakende alanı olacağı tahmin edilmektedir. Bu nedenle 3km'lik çap içerisindeki perakende alanları ile bölgede ticari yoğunluğu arttıracak mevcut konut projeleri ile diğer donatılar incelenmiştir.

Ege Vadisi Projesi; Yıldızevler, Sancak, Hilal, İlkbahar Mahallesi, Oran, Metin Akkuş Mahalleleri komşuluğunda yer almaktadır. Metin Akkuş Mahallesi, kuzeybatısında orta gelir grubunun bulunduğu bölge olup; diğer mahalleler üst gelir grubunun bulunduğu konut bölgeleridir. Metin Akkuş Mahallesi'nin bulunduğu Dikmen semti gelir grubunun daha alt düzeyde olması nedeniyle bu bölgede alışveriş yapma potansiyeli bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin karşısında yer alan eski İpek Üniversitesi Kampüsü, Ankara Üniversitesi'ne devrolmuştur. Üniversite 5 fakülte, 1 enstitü ve 5 araştırma merkezini bünyesinde barındırmaktadır. Üniversite Kampüsü'nde kız ve erkek öğrenci yurtları ile kafe ve restoranlar yer almaktadır.

Doğusunda İmrahor Vadisi kenarında Sinpaş Yapı tarafından inşaatı etaplar halinde yapılan toplam 2.647 konutluk projenin bir kısmı iskan aşamasında olup, inşaatlar devam etmektedir. Bu projeler içerisinde site ve yakın çevresine hizmet veren küçük ölçekli çarşı niteliğinde perakende alanları oluşturulmuştur.

Proje alanının bulunduğu bölgede ticari faaliyetler ana aks konumundaki Turan Güneş Bulvarı üzerinde yoğunlaşmıştır. Bulvar üzerinde semt ölçeğinde hizmet veren, günlük ihtiyaca yönelik ticari kullanımlar yer almaktadır. Bulvar üzerinde konumuna göre ticari hareketlilik oldukça farklılık göstermektedir.

Bulvarın Simon Bolivar, Ziyaürrahman Caddesi ile Hollanda Caddesi kesişimi arasında kalan yaklaşık 1.2km'lik kısmı bulvarın ticari kullanımlarının yoğunlaştığı kesimdir. Hollanda Caddesi'ne doğru bulvarın eğimi artmaktadır. Bulvarın bu kesiminde semt ölçeğinde hizmet veren ticari kullanımlar yer almaktadır. Banka şubeleri, kasap, manav, market, şarküteri, pastane, mobilya mağazaları, eczane, mobil haberleşme, restoran, emlakçı, fırın vb ticari kullanımlar yer almaktadır. Araç ve yaya trafiği yoğun olup, Hollanda Caddesi'ne doğru eğimin de artması ile yaya sirkülasyonu bulvarın giriş kısmına göre düşmektedir. Hollanda Caddesi ile 648. Cadde kesişiminde kalan, bulvarın gayrimenkulün bulunduğu kesiminde dükkân sayısının az olması, boş arsaların olması, bulvarın eğimli olması, Yıldız Karakolu ve Tapu Kadastro Okulunun yer alması ile yaya sirkülasyonu oldukça düşük olup, ticari hareketlilik düşüktür. Bulvarın bu kesiminde doğu cephede araç galerisi, mobilya vb türden ticari kullanımlar ile batı cephesinde pastane, giyim mağazası, sanat galerisi, beyaz eşya mağazaları, mobilya mağazası vb türden ticari kullanımlar yer almaktadır. Bulvarın 648. Cadde'nin batısında kalan kesiminde site türü yapılaşmalar olması nedeniyle, ticari hareketlilik düşüktür. Bu kesimde akaryakıt istasyonu ile birkaç tane dükkân bulunmaktadır.

Gayrimenkul, Turan Güneş'in ticari açıdan hareketli olan kısmına yaklaşık 2.4km mesafededir.

Gayrimenkule 1.2km mesafede inşaatı yeni tamamlanan Yıldız Kule, 46.000m² inşaat alanına sahiptir. İş merkezi olarak inşa edilen projede 50-600m² aralığında 109 ofis ve 19 adet dükkan yer almaktadır. 19 adet dükkanın

kiralananabilir toplam alanı yaklaşık 10.000m²(kapalı alan) olup; inşaat Eylül 2016'da tamamlanmış; ancak fiili durumda dükkanlar henüz boştur.

Gayrimenkule yaklaşık 3km mesafede Park Oran Konutları içerisinde yer alan ticaret merkezinde dükkanlar bulunmaktadır. 12 adet dükkanın bulunduğu 2 katlı ticaret merkezinde cadde cephe dükkanlarda Cihan Kebap, Paris Kuaför, eczane ve pastane faaliyette bulunmaktadır. Hızında Panora Avm, karşısında One Tower Avm yer almaktadır.

One Tower Avm Aralık 2015'te faaliyete geçmiştir. 40.000m² toplam kiralananabilir alanı bulunan avm içerisinde 100 adet mağaza bulunmaktadır. Avm'nin Kudüs Caddesi cephesinde de dükkanlar bulunmakta olup; Starbucks, Koton, Big Chefs, New Castle Bar-Restaurant faaliyete geçmiştir. Avm içerisinde açıldığı tarihten itibaren boşluk oranları önce azalmış, sonrasında artışa geçmiştir.

Panora Avm, 80.000m² toplam kiralananabilir alanı ve 180 mağazası ile faaliyettedir.

Turan Güneş Bulvarı üzerinde, Oran semtinde Kuzu Grup tarafından inşa edilmekte olan Kuzu Effect residans, ofis, loft ve çarşı olmak üzere karma bir projedir. 30.655m² yüzölçümündeki 16551 ada 1 parsel üzerinde inşaatı başlayan proje teslimleri Eylül 2017'de yapılacaktır. 179 mağazanın bulunacağı çarşı bölümünün marka karması üst gelir grubuna hitap edecek şekilde yapıldığı bilgisine ulaşılmıştır.

Gayrimenkulün kuzeydoğusunda 2.5km mesafede yer alan 365 Avm 29.000m² kiralananabilir alanı ve 100 mağazası ile faaliyettedir.

Gayrimenkulün kuzeydoğusunda 3,1km mesafede, Turan Güneş Bulvarı, Simon Bolivar Bulvarı ve Ziyaürrahman Caddesi kesişiminde, Funda Grup İnşaat tarafından yaşam merkezi, ofis, residence, meydan, avm konseptinde geliştirilmiş, projenin bulvar cephe dükkanları olacağı bilgisine ulaşılmıştır.

Gayrimenkule 3.1km mesafede 4. Cadde üzerinde inşa halinde olan Kuzu Kumru Projesi'nde cadde cephe açık alanda tasarlanmış çarşı bölümü mevcut olup; kiralaması JLL tarafından yapılmaktadır. Çarşı restoran ve gıda sektörü olarak hizmet vermek üzere toplam 30 dükkan olarak projelendirilmiştir.

Oran Mahallesi'nde çok sayıda dükkan olmadığı; Oran Çarşısı'nda dükkan birim m² değerlerinin 4.500-5.000TL; cadde üzerinde yer alan dükkanların birim m² değerlerinin 8.000TL civarında olduğu beyan edilmiştir.

Park Oran Ticaret Merkezi'nde kiralama yapan emlakçı dükkanların birim m² satış değerinin 15.000-20.000TL aralığında olacağını beyan etmiştir.

Bulunduğu kat, cadde cephesi olup olmaması, kullanım alanı büyüklüğüne göre istenen kira fiyatları 10.000-13.245TL aralığındadır. Birim m² kira değerleri ise 60-170TL aralığındadır. (Borsemer Oran, 0312 490 80 80).

Turan Güneş Bulvarı üzerinde caddenin en hareketli noktasında yer alan 30m² dükkan bu yıl içerisinde 1.000.000TL'den satılmıştır; Birim m² değer 33.3333TL. Zemin katta, 500m² alanlı, iç kısmı kademeli dükkan 2.500.000TL'den satılmıştır; Birim m² değer:5.000TL. 60m² alanlı dükkan 1.500.000TL'den satılmıştır. Birim m² değer:25.000TL. Dükkan fiyatları ticari hareketliliğin olduğu noktada oldukça farklılaşmaktadır. m² küçüldükçe birim m² değerler yükselmektedir. Dükkanların birim m² kira değerleri konumu, alanına göre 50-60TL aralığındadır. Hareketliliğin düştüğü noktalarda birim m² kira değeri 30TL'ye kadar gerilemektedir. Bulvarın girişinde yeni binanın zemin katında yer alan 3 katlı dükkan için istenen birim m² kira değeri 164TL olup; 3 yılı aşkın süredir boştur. City Otel'in girişinde, 40m² alanlı dükkan birim m²'si 365TL'den kiraya verilmiş olup, kira değeri oldukça yüksektir.

✓ **HASILATI PAYLAŞTIRMA ARSA PAYI ORANI EMSALLERİ**

Bölgede yapılan araştırmada 2016 yılında hasılatı paylaşırma yöntemi ile verilmiş emsal proje bulunamamış olup; 2014 ve 2015 yılında elde edilen veriler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

TABLO. 17 Hasılat Paylaşırma Arsa Payı Oranı Araştırması

Proje	İmar Durumu	Kat Karşılığı veya Hasılat Paylaşırma Oranı	Bilgi Kaynağı
15.000m ² arsa üzerinde, Özçelik-Pelit inşaat ortaklığında inşa edilmekte olan proje İncek Bulvarı üzerinde yer almaktadır. 31 Mart 2017'de inşaatı tamamlanacak olan proje residence ve home office olarak adlandırılmış toplam 222 bağımsız bölümden oluşmaktadır.	Ticaret E:2,50 Hmax:serbest	%55- Kat karşılığı oranı	Mal Sahibi, Andaç Gayrimenkul
Mesa Koza 66, Koza Sokak üzerinde 8.776m ² arsa üzerinde inşa edilmektedir. Oldukça eğimli arazi yapısına sahip olan parsel üzerinde 49.756m ² toplam inşaat alanı geliştirilmiştir. 206 daireden oluşan proje 3 blokludur.	Konut Toplam İnşaat Alanı:27.000m ² Hmax:serbest	170.000.000TL bedel ile ihale alan Mesa İnşaat, 67.575.000TL hasılatı İbank'a ödeyecektir. Hasılat Payı:%39,75	Medya
Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanı içerisinde, vadinin Gaziosmapaşa yakasında, 5.081m ² alanlı arsa %50 kat karşılığı verilmek istenmektedir.	Konut+Ticaret E:2.00 Hmax:serbest	%50	Kızılay Merkez Gayrimenkul

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

✓ **ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Tablo. 18 Arsa Değeri Uyulaştırma Tablosu

EMSALLER				DÜZELTME					
EMSAL NO	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	KONUM	BÜYÜKLÜK	İMAR DURUMU	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	
EMSAL 1	13.128	73.783.500	5.620	0%	-10%	20%	-10%	5.620	
EMSAL 2	6.500	32.500.000	5.000	0%	-15%	10%	-10%	4.250	
EMSAL 3	1.163	4.990.000	4.291	0%	-25%	45%	-5%	4.934	
EMSAL 4	864	2.950.000	3.414	10%	-25%	45%	-5%	4.268	
EMSAL 5	901	3.513.500	3.900	10%	-25%	45%	-5%	4.874	
EMSAL 6	1	3.250	3.250	0%	-25%	0%	0%	2.438	
ORTALAMA			4.246						4.397

Değerleme konusu gayrimenkulün emsallere göre olumlu ve olumsuz özellikleri, çevre yapılaşmaları göz önünde bulundurularak birim m² değeri emsal ayarlama tablosu ile 4.397 TL olarak hesaplanmış ve toplam değer **118.312.146.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 19 Arsa Değeri (Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi)

29355 ADA 1 PARSEL		
ARSA ALANI, m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	TOPLAM DEĞER, TL
26.905,00	4.397	118.312.146

✓ **PROJE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Tablo. 20 Proje Konut Değeri (Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi)

Proje	Proje Tamamlanma Durumu	Alan (m2)	Min Fiyat (TL)	Max Fiyat (TL)	Ortalama Fiyat (TL)	Ortalama Birim m2 Fiyat (TL)	Ortalama Proje Birim m2 Fiyatı (TL)
Mesa Koza 66**	İnşaat Halinde	97,04		854.000	854.000	8.800	7.880
		93,51		815.000	815.000	8.716	
		144,50	1.095.000		1.095.000	7.578	
		178,62	1.210.000		1.210.000	6.774	
		96,94		730.000	730.000	7.530	
Pylon Residence***	İnşaat Halinde	204,00	850.000	900.000	875.000	4.289	5.806
		166,00		700.000	700.000	4.217	
		249,00	1.150.000	1.180.000	1.165.000	4.679	
		238,00	1.225.000	1.340.000	1.282.500	5.389	
		129,00		600.000	600.000	4.651	
Nefis Çankaya Evleri****	İnşaat Halinde	94,27		409.843	409.843	4.348	4.654
		79,02		367.448	367.448	4.650	
		174,00	747.000	819.000	783.000	4.500	
		190,08		973.000	973.000	5.119	

*Liste fiyatlarına KDV dahil olup, daireler kat holünden gelen ortak alan dahil brüt alanlardır.

**Liste fiyatlarında pazarlık payı bulunmadığı beyan edilmiştir. Bölgede inceleme yapılan projelerde %7-15 arası pazarlık payı bulunduğu tespit edilmiş olup; fiyatlardan %9 pazarlık payı düşülmüştür.

Alanlar dairelerin kendi brüt alanlarıdır.

***Liste fiyatlarından %7 pazarlık payı bulunmakta olup, %7 pazarlık payı düşülmüştür. Alanlar ortak alan dahil brüt alanlardır.

****Alanlar kat holünden gelen ortak alanlar dahil alanlardır. Fiyatlarda %9 pazarlık payı bulunmaktadır.

Emsal veriler değerlendirildiğinde ortalama 5.700 TL birim m² değeri takdir edilmiştir. Bulunduğu blok, bağımsız bölüm nitelik, kat, manzara, cephe sayısı, daire tipi olmak üzere 6 ana başlık altında bağımsız bölümler şerefiyelendirilmiş; şerefiye puanına göre birim m² değerler farklılaşmaktadır.

✓ **TİCARİ PROJE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde geliştirilen projede A Blok'ta yer alan dükkanlar site ve yakın çevresine hizmet verecek nitelikte olacaktır. Ancak yakın çevrede bulunan avm'ler ve Turan Güneş Bulvarı üzerinde yoğunlaşmış ticari hareketlilik nedeniyle bu noktada gelişecek ticaret kısıtlı olacaktır. Dükkanlar site içi ve yakın çevresine hitap edecek kısıtlı bir ticari talep yaratacaktır. Proje 887 rezidans ve konut niteliğinde bağımsız bölümler oluşmakta olup, ticaret merkezinin ilk etkileşim alanı olan proje alanı da oldukça yüksek bir nüfusu barındıracaktır. Bu nedenle birim m² değer 30-810m² aralığında büyüklüğe sahip 23 adet dükkan için büyüklüklerine bağlı olarak 5.500-8.000TL aralığında takdir edilmiştir.

B Blok'ta 41. Katta 2 adet işyeri yer almakta olup; proje kapsamında "roof lounge" olarak kullanılacağı beyan edilmiştir. "Roof lounge" kapsamında hobi atölye evi, toplantı salonu, çocuk parti salonu, kütüphane, masa tenisi, eğlence alanı vb kullanımlar yer alacaktır. G blok'ta 5 adet dükkan bulunmaktadır. 29m² büyüklüğünde 1 dükkan; 521m² oto yıkama, 346m² kreş, 2.113m² spor tesisi ve 2.964m² kapalı havuz bulunmaktadır. Kapalı havuz ve spor tesisi sitenin sosyal tesisi olarak kullanılacak olup; konumları itibarı ile bu bağımsız bölümler ile aynı katta yer alan diğer bağımsız bölümler de sosyal tesis olarak değerlendirilmiştir. Piyasa koşullarında satılık emsali bulunmayan bu taşınmalara ticaret alanı için takdir edilen değer üzerinden yaklaşık %60-38 düzeltme yapılarak alan büyüklüğü ve niteliğine göre 1.500-6.576TL aralığında değer takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan piyasa analizinde markalaşmış konut projelerinde hasılat paylaşımı oranının % 40-50 civarında, ticaret imarlı arsalarda ise anlaşılan oranların arsanın büyüklüğüne, imar durumuna ve konumuna göre %50-55 aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. İncek Vista'nın mal sahibi ile yapılan görüşmede %55 kat karşılığı oranı ile verildiği tespit edilmiştir. 2 ve 3. Örnek Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanı içerisinde yer alan arsalar olup; vadi kenarında yer alan arsalar oldukça eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. Arazi eğimli olup, hafriyat ve temel açma maliyetleri yüksek olduğu için kat karşılığının %30 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.

7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar hâlihazırda inşaat seviyeli olup bu değerlendirme çalışmasında kira değeri analizi yapılmamıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ile konu parsel üzerinde geliştirilen projenin geliştirme maliyeti ve projenin tamamlanması için öngörülen maliyetler hesaplanmıştır.

Tablo. 21 Maliyet Oluşumları Tablosu (Toplam Proje Maliyeti)

Arsa Alanı				26.905,00	m ²
Ortak Alanlar				84.649,47	m ²
Toplam Ticaret+Sosyal Tesis Alanı				9.698,59	m ²
Toplam Konut Alanı				93.298,94	m ²
Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan				102.997,53	m ²
Toplam Brüt İnşaat Alanı				187.647,00	m ²
Toplam Bina Taban Alanı				5.960,46	m ²
Peyzaj Alanı				25.063,00	m ²
BİNA MALİYETİ					
Ortak Alanlar					
Kaba İnşaat	84.649,47	200		16.929.894	USD
İnce Yapı	84.649,47	100		8.464.947	USD
Elektro-Mekanik	84.649,47	80		6.771.958	USD
Yapı Alanları					
Kaba İnşaat	102.997,53	170		17.509.580	USD
İnce Yapı	102.997,53	270		27.809.333	USD
Elektro-Mekanik	102.997,53	100		10.299.753	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ				87.785.465	USD
BİNA DIŞI MALİYETLER					
Peyzaj Maliyeti	25.063,00	42		1.047.227	USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler				88.832.692	USD
DİĞER MALİYETLER					
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		2,00%		1.755.709	USD
Yasal İzinler ve Harçlar		5,00%		4.389.273	USD
Satış-Pazarlama Maliyetleri		3,00%		2.633.564	USD
Ekipman, Mobilizasyon v.b Maliyetler		6,00%		5.163.229	USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER				13.941.775	USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ				102.774.467	USD
				361.683.905	TL

Maliyet yöntemi ile değerlendirme konusu 29355 ada 1 parsel üzerinde geliştirilen projenin toplam geliştirme maliyeti **102.774.467.-USD (361.683.905.-TL)** hesaplanmıştır.

TABLO. 22 Değerleme Tarihi İtibari ile Mevcut İnşaat Seviyesi

KONUT DURUM TABLOSU										
(KALORİFERLİ - ASANSÖRLÜ KONUTLAR İÇİN)										
PROJE ADI		: EGE VADİSİ								
TOPLAM KONUT+OFİS		: A,B,C,D,E,F,G								
PROJE ADRESİ		: YUKARI DİKMEN MAHALLESİ 648. CADDE NO:20								
KISIM NO	YAPILAN İMALAT	%	KLF'li AS'ü		KLF'li AS'ü		KLF'li AS'ü		KLF'li AS'ü	
			YENİ	A,C,D,E,F BLOK	B BLOK	G BLOK				
1	KABA İNŞAAT	Kalıp	25	10,00	10,00	8,60	5,00			
		Demir	25	10,00	10,00	8,60	5,00			
		Beton	25	10,00	10,00	8,60	5,00			
		Tuğla	25	10,00	10,00	8,60	5,00			
2	ÇATI	Çatı Konstriksiyonu	70	2,10	2,10	0,00	0,00			
		Çatı Kaplaması	30	0,90	0,90	0,00	0,00			
3	KASALAR	Pencere Kasaları	25	2,00	0,00	0,00	0,00			
		Kapı Kasaları	25	2,00	0,00	0,00	0,00			
	İÇ SIVA	İç Siva (Kaba)	20	1,60	0,00	0,00	0,00			
		İç Siva (İnce)	30	1,40	0,00	0,00	0,00			
4	TESİSAT	Temiz Su (Borular)	35	1,80	0,00	0,00	0,00			
		(Armatürler)	20	1,60	0,00	0,00	0,00			
		Pis Su	10	0,80	0,00	0,00	0,00			
		Elektrik (Boru Ferşi)	15	1,20	0,00	0,00	0,00			
		(Kablo)	10	0,80	0,00	0,00	0,00			
		(Aksesuar)	10	0,80	0,00	0,00	0,00			
5	YER DÖŞEMESİ	Seramik	35	1,05	0,00	0,00	0,00			
		Şap	40	1,20	0,00	0,00	0,00			
		Döşeme	25	0,75	0,00	0,00	0,00			
6	ISLAK HACİM	Duvar Kapl. (Fayans)	80	2,40	0,00	0,00	0,00			
	KAPLAMASI	Yer Kaplaması (Seramik)	20	0,60	0,00	0,00	0,00			
7	DIŞ SIVA	Diş Siva (Kaba)	20	1,20	0,00	0,00	0,00			
		VE KAPLAMASI	(İnce)	20	1,20	0,00	0,00			
	DEMİR İŞLERİ	Diş Boya	10	0,60	0,00	0,00	0,00			
		Demir İmalatı (Balkon Kork.)	15	0,90	0,00	0,00	0,00			
		(Merd. Kork.)	15	0,90	0,00	0,00	0,00			
		DENİZLİKLER	Denizlikler	20	0,20	0,00	0,00	0,00		
8	DOĞRAMA	Kapı Kanatları	60	1,40	0,00	0,00	0,00			
		Pencere Kanatları	30	1,70	0,00	0,00	0,00			
		Madeni Aksam	10	0,90	0,00	0,00	0,00			
9	CAM, KAPI VE PENCERE BOYA İŞLERİ	Camlar	50	2,00	0,00	0,00	0,00			
		Kapı Boya	25	1,00	0,00	0,00	0,00			
		Pencere Boya	25	1,00	0,00	0,00	0,00			
10	KALORİFER İŞLERİ	Kazan (Kombi)	30	1,80	0,00	0,00	0,00			
		Boru	30	1,80	0,00	0,00	0,00			
		Radyatör	40	1,40	0,00	0,00	0,00			
11	ASANSÖR İŞLERİ	Ray	30	1,20	0,00	0,00	0,00			
		Makine Dairesi	40	1,60	0,00	0,00	0,00			
		Kabin	30	1,20	0,00	0,00	0,00			
12	MUTFAK DOLAPLARI	İÇ BOYA	17	1,00	0,00	0,00	0,00			
		Mutfak Dolapları ve Tezgahı	66	3,00	0,00	0,00	0,00			
		VİTRİFİYE	17	1,00	0,00	0,00	0,00			
YAPILAN İMALAT TOPLAM			90,00	90,00	43,00	43,00	34,40	34,40	20,00	20,00
YENİ	YER ÜSTÜ ORTAK ALANLAR, PEYZAJ VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ	10	10,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GENEL TOPLAM			100	100,00	43,00	43,00	34,40	34,40	20,00	20,00

Değerleme tarihi itibari ile yerinde yapılan incelemede A, C, D, E, F Blokların kaba inşaatı tamamlanmış, çatıları kapatılmıştır. İnşaat seviyeleri yaklaşık %43 olarak tespit edilmiştir. B Blok 35. Kata kadar inşa edilmiş, yaklaşık inşaat seviyesi %34'dür. G Blok 6. Kata kadar inşa edilmiş olup; inşaat seviyesi %20'dir. Toplam maliyet bloklar bazında dağıtılarak blokların tamamlanma oranı dikkate alınarak mevcut maliyetler aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

	A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK	E BLOK	F BLOK	G BLOK	TOPLAM
TOPLAM BRÜT İNŞAAT ALANI, m ²	6.775,95	62.690,11	19.056,45	17.798,47	16.838,57	25.781,25	38.706,20	187.647,00
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI, m ²	3.376,85	33.848,01	10.433,20	9.770,11	9.276,24	14.249,09	22.044,03	102.997,53
TOPLAM MALİYET, TL	13.060.438	120.833.287	36.730.730	34.306.012	32.455.833	49.692.578	74.605.027	361.683.905
MEVCUT TAMAMLANMA ORANI	43%	34%	%43	%43	43%	43%	20%	%35
MEVCUT MALİYET, TL	5.615.988	41.083.318	15.794.214	14.751.585	13.956.008	21.367.809	14.921.005	127.489.927

Değerleme tarihine kadar yapılan toplam harcamalar 127.489.927.-TL olarak hesaplanmış, proje ortalama tamamlanma seviyesi %35 olarak hesaplanmıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerlemeye konu 29355 ada 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile ortalama yaklaşık %35 inşaat seviyeli 7 bloktan oluşan Ege Vadisi projesi yer almakta olup konu taşınmazların geliştirilmiş arsa değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplanmıştır. Yapılan hesaplarda esas alınan varsayım ve kabuller aşağıda belirtildiği gibidir.

Varsayım ve Kabuller:

- Rapor içeriğinde satılabilir kiralanabilir alanlar olarak belirtilen alanlar Tadilat Ruhsatı ve onaylı mimari proje (03.03.2016 tarihli kat irtifakına konu olan mimari proje) üzerinden tespit edilmiştir. Konut Alanı: 93.298,94 m², İşyeri Alanı(Sosyal Tesis+Ticari Alanlar): 9.698,59 m² olmak üzere Toplam Satılabilir Alan:102.997,53 m²'dir.
- İnşaatı devam eden projede satışların 2019 yılı sonunda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Konut ve ofislerin satış değerleri pazarda emsal projelerin peşin satış fiyatları kabul edilmiştir. 2017 yılı için konut birim satış değeri 1.600 USD/m², ofis+işyeri birim satış değeri 2.000 USD/m² olarak öngörülmüştür.
- Konut değer artış primi, 2018 yılı için % 5, 2019 ve 2020 yılları için % 8 olarak öngörülmüştür.
- Ofis/İşyeri değer artış primi, 2018 yılı için % 5, 2019 ve 2020 yılları için % 7 olarak öngörülmüştür.
- İskonto oranı; risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda %13 olarak belirlenmiştir.
- Risksiz getiri oranı; uzun vadeli devlet tahvili faiz oranı esas alınarak ortalama % 11 kabul edilmiştir. Pazar Riski; projenin gerçekleştirildiği bölge özellikleri, sektör risk primleri, proje yönetimi vb. risk bileşenlerinden oluşmaktadır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.

- Değerleme çalışmasında hasılat paylaşımının yaklaşık %30 oranlarında olduğu kabul edilerek hasılat paylaşımı sonucu geliştirilmiş arsa değerine ulaşılmıştır.

Arsa değeri takdirinde ikinci değerlendirme yöntemi olarak Nakit Akımları Analizi ile hesaplanan proje indirgenmiş toplam net gelirleri üzerinden Kat Karşılığı oranı ile arsa değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan araştırmada kat karşılığı oranı %30 olarak kabul edilmiştir.

TABLO. 23 Hasılat Paylaşımı ile Arsa Değeri Hesabı

ARSA ALANI, m²	26.905,00
Toplam Sosyal Tesis Alanı, m ²	6.321,74
Toplam Dükkan Alanı, m ²	3.376,85
Toplam Konut Alanı, m ²	93.298,94
TOPLAM SATILABİLİR ALAN, m²	102.997,53
Enflasyon Oranı, USD	3,0%

SOSYAL TESİS ALAN SATIŞ GELİRLERİ, USD	2017	2018	2019
Birim Satış Değeri, USD	400	412	433
Satış Fiyatı Artış Oranı	0,0%	3,0%	5,0%
Satış Hızı	%0,0	%0,0	%100,0
DÜKKAN SATIŞ GELİRLERİ, USD	0	0	2.734.785

DÜKKAN SATIŞ GELİRLERİ, USD	2017	2018	2019
Birim Satış Değeri, USD	2.000	2.100	2.247
Satış Fiyatı Artış Oranı	0,0%	5,0%	7,0%
Satış Hızı	%0,0	%10,0	%90,0
DÜKKAN SATIŞ GELİRLERİ, USD	0	709.139	6.829.004

KONUT SATIŞ GELİRLERİ, USD	2017	2018	2019
Birim Satış Değeri, USD	1.600	1.680	1.814
Satış Fiyatı Artış Oranı	0,0%	5,0%	8,0%
Satış Hızı	%30,0	%35,0	%35,0
KONUT SATIŞ GELİRLERİ, USD	44.783.491	54.859.777	59.248.559

TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ, USD	44.783.491	55.568.915	68.812.347
Net Bugünkü Satış Gelirleri, USD	13%	130.840.428	
Net Bugünkü Değer, TL		460.453.635	
Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Oranı		30%	
Hasılat Paylaşımı Geliştirilmiş Arsa Payı Değeri, TL		138.136.091	

Nakit Akımları Analizi sonucun konu proje için geliştirilmiş arsa değeri **138.136.091.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkulün hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar 29355 ada 1 parsel sayılı taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olup, Sinpaş GYO A.Ş. 'nin mülkiyetindedir. Toplam 917 bağımsız bölümün mevcut durum değerlerinin takdirinde Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmış olup, farklı yöntemler ile hesaplanan Arsa Değerinin bağımsız bölüm arsa payları oranında dağıtılması ve mevcut inşaat maliyetinin bağımsız bölüm bazında dağıtılması sonucunda hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu 29355 ada 1 parsel no'lu gayrimenkulün arsa değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi ve Nakit Akımları Analizi/Hasılat Paylaşımı yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerindeki projenin inşaatı devam etmekte olup arsa değeri Emsal Karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer lehinde uyumlaştırılarak **118.000.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

8.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu projenin yer aldığı 29355 ada 1 parsel no'lu gayrimenkulün arsa değeri Emsal Karşılaştırma yöntemi ile **118.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Parsel üzerinde inşaatı devam eden projede kat irtifakı kurulmuş olup bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanmıştır. Bağımsız bölümler için projenin bugün tamamlanmış olması durumundaki toplam değer proje değerini ifade etmekte olup toplam proje değeri **557.703.111.-TL** olarak takdir edilmiştir. Projenin inşaat seviyesi kaba inşaat düzeyinde olduğundan bağımsız bölümlerin mevcut inşaat seviyesi ile değeri arsa payı değeri+bağımsız bölüm başına düşen mevcut maliyet şeklinde hesaplanmıştır. Bağımsız bölüm bazında hesaplanan değerler rapor eklerinde sunulmuştur.

Tablo. 24 Arsa Değeri, Mevcut Durum Değeri, Projenin Toplam Değeri

DİKMEN EGE VADİSİ PROJESİ	
TOPLAM PARSEL ALANI, m²	26.905,00
TOPLAM ARSA DEĞERİ, TL	118.000.000
PROJE TOPLAM MEVCUT MALİYET DEĞERİ, TL	127.489.927
PROJE TOPLAM ARSA+ MEVCUT MALİYET DEĞERİ, TL	245.468.352
TOPLAM PROJE MALİYETİ DEĞERİ, TL	361.683.905
PROJE TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ, TL	557.703.111

8.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.4. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde 21.03.2016 tarih 27/1-7 no arası Tadilat Ruhsatı alınmıştır. Tadilat Ruhsatı'na bağlı olan proje 03.03.2016 tarihli mimari proje olup, aynı tarihli mimari proje ile Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakı kurulmuştur. İnşaat halinde olan proje için gerekli izin ve belgeler alınmış olup; mevzuat uyarınca yasal gereklere yerine getirilmiştir.

8.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer alan konu taşınmazların, inşaatı devam eden proje dahilinde yer alması sebebiyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29355 ada, 1 parselde konumlu inşaat halinde olan Ege Vadisi projesi kapsamında inşa edilmekte olan, kat irtifakı kurulmuş 917 adet bağımsız bölümün güncel satış değerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Gayrimenkullerin kullanım fonksiyonu, proje konsepti, altyapı ve ulaşım ilişkileri, bulunduğu bölge, bölgenin gelişim eğilimi, çevre yapılanmaları gibi faktörler ışığında değer takdir edilmiştir. Projenin mevcut inşaat seviyesi ile bugünkü değerinin hesabında ise Maliyet Yöntemi kullanılarak nihai değere ulaşılmıştır. Bağımsız bölümlerin mevcut inşaat seviyesi ile değerleri ve projenin tamamlanmış olması durumundaki değerleri rapor eklerinde sunulmuştur.

9.2. Nihai Değer Takdiri

DİKMEN EGE VADİSİ PROJESİ	
MEVCUT DURUM DEĞERİ, K.D.V. HARİÇ (TL)	MEVCUT PROJE DEĞERİ, K.D.V. DAHİL (TL)
245.468.352	250.805.620

- 1 USD = 3,5192.-TL olarak alınmıştır. (30.12.2016 tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kuru)
- Raporla belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.
- KDV Oranı konutlarda %1, Ticari Ünitelerde %18 olarak alınmıştır.

Sonuç olarak; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29355 ada, 1 parselde kayıtlı arsa ve üzerinde geliştirilen projede inşaat halinde olan 917 bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarı ile tespit edilen inşaat seviyesi ile toplam değeri K.D.V. hariç **245.468.352.-TL (İkiyüzkırkbeşmilyondörtüyüztamışsekizbinüçyüzelliiki Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

F. GÜL NUMANOĞLU TANRIÖVER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 401053

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Didem ÖZTÜRK

Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



10. RAPOR EKLERİ

10.1. Bağımsız Bölüm Değer Tabloları

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARİÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	
A	1. BODRUM	1	DÜKKAN	58	26905	168,77	TİCARİ	6.500	1.097.005	254.330	280.679	535.009	631.310
A	1. BODRUM	2	DÜKKAN	30	26905	79,63	TİCARİ	7.000	557.410	131.550	132.431	263.981	311.498
A	1. BODRUM	3	DÜKKAN	53	26905	156,78	TİCARİ	6.500	1.019.070	232.405	260.738	493.143	581.909
A	1. BODRUM	4	DÜKKAN	46	26905	128,96	TİCARİ	6.500	838.240	201.710	214.471	416.181	491.094
A	1. BODRUM	5	DÜKKAN	59	26905	172,91	TİCARİ	6.500	1.123.915	258.715	287.564	546.279	644.609
A	1. BODRUM	6	DÜKKAN	45	26905	126,22	TİCARİ	6.500	820.430	197.325	209.915	407.240	480.543
A	1. BODRUM	7	DÜKKAN	39	26905	108,46	TİCARİ	6.500	704.990	171.015	180.378	351.393	414.644
A	1. BODRUM	8	DÜKKAN	33	26905	88,45	TİCARİ	7.000	619.150	144.705	147.100	291.805	344.330
A	1. BODRUM	9	DÜKKAN	50	26905	139,33	TİCARİ	6.500	905.645	219.250	231.718	450.968	532.142
A	1. BODRUM	10	DÜKKAN	37	26905	104,37	TİCARİ	6.500	678.405	162.245	173.576	335.821	396.269
A	1. BODRUM	11	DÜKKAN	17	26905	41,64	TİCARİ	7.500	312.300	74.545	69.251	143.796	169.679
A	1. BODRUM	12	DÜKKAN	20	26905	47,12	TİCARİ	7.500	353.400	87.700	78.365	166.065	195.956
A	1. BODRUM	13	DÜKKAN	20	26905	48,16	TİCARİ	7.500	361.200	87.700	80.094	167.794	197.997
A	1. BODRUM	14	DÜKKAN	25	26905	810,08	TİCARİ	5.500	4.455.440	1.100.635	1.347.232	2.447.867	2.888.483
A	1. BODRUM	15	DÜKKAN	8	26905	14,00	TİCARİ	8.000	112.000	35.080	23.283	58.363	68.869
A	1. BODRUM	16	DÜKKAN	19	26905	45,84	TİCARİ	7.500	343.800	83.315	76.236	159.551	188.270
A	1. BODRUM	17	DÜKKAN	14	26905	30,63	TİCARİ	7.500	229.725	61.390	50.940	112.330	132.550
A	1. BODRUM	18	DÜKKAN	18	26905	44,15	TİCARİ	7.500	331.125	78.930	73.425	152.355	179.779
A	1. BODRUM	19	DÜKKAN	14	26905	31,49	TİCARİ	7.500	236.175	61.390	52.371	113.761	134.237
A	1. BODRUM	20	DÜKKAN	17	26905	40,45	TİCARİ	7.500	303.375	74.545	67.272	141.817	167.344
A	1. BODRUM	21	DÜKKAN	22	26905	54,01	TİCARİ	7.500	405.075	96.470	89.823	186.293	219.826
A	ZEMİN+1	22	TERASLI DUBLEKS DÜKKAN	100	26905	447,70	TİCARİ	6.000	2.686.200	438.500	744.563	1.183.063	1.396.015
A	ZEMİN+1	23	TERASLI DUBLEKS DÜKKAN	100	26905	447,70	TİCARİ	6.000	2.686.200	438.500	744.563	1.183.063	1.396.015
B	8. BODRUM	1	REZİDANS	33	26905	90,35	2+1	6.011	543.132	144.705	109.663	254.368	256.912
B	8. BODRUM	2	REZİDANS	37	26905	103,24	2+1	5.622	580.450	162.245	125.308	287.553	290.429
B	8. BODRUM	3	REZİDANS	35	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	153.475	118.876	272.351	275.074
B	8. BODRUM	4	REZİDANS	35	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	153.475	118.876	272.351	275.074
B	8. BODRUM	5	REZİDANS	24	26905	65,48	1+1	5.739	375.794	105.240	79.477	184.717	186.564
B	8. BODRUM	6	REZİDANS	24	26905	65,72	1+1	5.739	377.171	105.240	79.768	185.008	186.858
B	8. BODRUM	7	REZİDANS	25	26905	71,93	1+0	6.420	461.788	109.625	87.306	196.931	198.900
B	7. BODRUM	8	REZİDANS	23	26905	90,35	2+1	6.011	543.132	100.855	109.663	210.518	212.623
B	7. BODRUM	9	REZİDANS	28	26905	103,24	2+1	5.622	580.450	122.780	125.308	248.088	250.569
B	7. BODRUM	10	REZİDANS	24	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	105.240	118.876	224.116	226.357
B	7. BODRUM	11	REZİDANS	24	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	105.240	118.876	224.116	226.357
B	7. BODRUM	12	REZİDANS	16	26905	65,48	1+1	5.739	375.794	70.160	79.477	149.637	151.133
B	7. BODRUM	13	REZİDANS	16	26905	65,72	1+1	5.739	377.171	70.160	79.768	149.928	151.428
B	7. BODRUM	14	REZİDANS	17	26905	71,93	1+0	6.420	461.788	74.545	87.306	161.851	163.469
B	6. BODRUM	15	REZİDANS	24	26905	90,35	2+1	6.011	543.132	105.240	109.663	214.903	217.052
B	6. BODRUM	16	REZİDANS	28	26905	103,24	2+1	5.622	580.450	122.780	125.308	248.088	250.569
B	6. BODRUM	17	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	6. BODRUM	18	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	6. BODRUM	19	REZİDANS	16	26905	65,48	1+1	5.739	375.794	70.160	79.477	149.637	151.133
B	6. BODRUM	20	REZİDANS	16	26905	65,72	1+1	5.739	377.171	70.160	79.768	149.928	151.428
B	6. BODRUM	21	REZİDANS	17	26905	71,93	1+0	6.420	461.788	74.545	87.306	161.851	163.469
B	5. BODRUM	22	REZİDANS	24	26905	90,35	2+1	6.011	543.132	105.240	109.663	214.903	217.052
B	5. BODRUM	23	REZİDANS	28	26905	103,24	2+1	5.622	580.450	122.780	125.308	248.088	250.569
B	5. BODRUM	24	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	5. BODRUM	25	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	5. BODRUM	26	REZİDANS	16	26905	65,48	1+1	5.739	375.794	70.160	79.477	149.637	151.133
B	5. BODRUM	27	REZİDANS	16	26905	65,72	1+1	5.739	377.171	70.160	79.768	149.928	151.428
B	5. BODRUM	28	REZİDANS	17	26905	71,93	1+0	6.420	461.788	74.545	87.306	161.851	163.469
B	4. BODRUM	29	REZİDANS	24	26905	90,35	2+1	6.011	543.132	105.240	109.663	214.903	217.052
B	4. BODRUM	30	REZİDANS	28	26905	103,24	2+1	5.622	580.450	122.780	125.308	248.088	250.569
B	4. BODRUM	31	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	4. BODRUM	32	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	4. BODRUM	33	REZİDANS	16	26905	65,48	1+1	5.739	375.794	70.160	79.477	149.637	151.133

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI		BRÜT ALAN (m ²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARİÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)
B	4. BODRUM	34	REZİDANS	16	26905	65,72	1+1	5.739	377.171	70.160	79.768	149.928	151.428
B	4. BODRUM	35	REZİDANS	17	26905	71,93	1+0	6.420	461.788	74.545	87.306	161.851	163.469
B	3. BODRUM	36	REZİDANS	21	26905	58,87	1+1	6.128	360.764	92.085	71.454	163.539	165.174
B	3. BODRUM	37	REZİDANS	24	26905	90,35	2+1	5.389	486.885	105.240	109.663	214.903	217.052
B	3. BODRUM	38	REZİDANS	28	26905	103,24	2+1	5.622	580.450	122.780	125.308	248.088	250.569
B	3. BODRUM	39	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	3. BODRUM	40	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	3. BODRUM	41	REZİDANS	16	26905	65,48	1+1	5.739	375.794	70.160	79.477	149.637	151.133
B	3. BODRUM	42	REZİDANS	16	26905	65,72	1+1	5.739	377.171	70.160	79.768	149.928	151.428
B	3. BODRUM	43	REZİDANS	39	26905	109,81	2+1	6.245	685.750	171.015	133.283	304.298	307.341
B	3. BODRUM	44	REZİDANS	21	26905	59,03	1+1	5.506	324.996	92.085	71.648	163.733	165.371
B	3. BODRUM	45	REZİDANS	21	26905	58,70	1+1	5.506	323.179	92.085	71.248	163.333	164.966
B	2. BODRUM	46	REZİDANS	14	26905	58,87	1+1	6.128	360.764	61.390	71.454	132.844	134.172
B	2. BODRUM	47	REZİDANS	24	26905	90,35	2+1	5.389	486.885	105.240	109.663	214.903	217.052
B	2. BODRUM	48	REZİDANS	28	26905	103,24	2+1	5.622	580.450	122.780	125.308	248.088	250.569
B	2. BODRUM	49	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	2. BODRUM	50	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	2. BODRUM	51	REZİDANS	16	26905	65,48	1+1	5.739	375.794	70.160	79.477	149.637	151.133
B	2. BODRUM	52	REZİDANS	16	26905	65,72	1+1	5.739	377.171	70.160	79.768	149.928	151.428
B	2. BODRUM	53	REZİDANS	28	26905	109,81	2+1	6.245	685.750	122.780	133.283	256.063	258.623
B	2. BODRUM	54	REZİDANS	14	26905	59,03	1+1	5.506	324.996	61.390	71.648	133.038	134.369
B	2. BODRUM	55	REZİDANS	14	26905	58,70	1+1	5.506	323.179	61.390	71.248	132.638	133.964
B	1. BODRUM	56	REZİDANS	14	26905	58,87	1+1	5.506	324.115	61.390	71.454	132.844	134.172
B	1. BODRUM	57	REZİDANS	24	26905	90,35	2+1	6.011	543.132	105.240	109.663	214.903	217.052
B	1. BODRUM	58	REZİDANS	28	26905	103,24	2+1	5.622	580.450	122.780	125.308	248.088	250.569
B	1. BODRUM	59	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	1. BODRUM	60	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	1. BODRUM	61	REZİDANS	16	26905	65,48	1+1	5.739	375.794	70.160	79.477	149.637	151.133
B	1. BODRUM	62	REZİDANS	16	26905	65,72	1+1	5.739	377.171	70.160	79.768	149.928	151.428
B	1. BODRUM	63	REZİDANS	28	26905	109,81	2+1	6.245	685.750	122.780	133.283	256.063	258.623
B	1. BODRUM	64	REZİDANS	15	26905	59,03	1+1	5.506	324.996	65.775	71.648	137.423	138.797
B	1. BODRUM	65	REZİDANS	14	26905	58,70	1+1	5.506	323.179	61.390	71.248	132.638	133.964
B	1. BODRUM	66	REZİDANS	15	26905	60,05	1+1	5.506	330.612	65.775	72.886	138.661	140.048
B	1. BODRUM	67	REZİDANS	15	26905	60,05	1+1	5.506	330.612	65.775	72.886	138.661	140.048
B	ZEMİN	68	REZİDANS	14	26905	58,87	1+1	5.506	324.115	61.390	71.454	132.844	134.172
B	ZEMİN	69	REZİDANS	24	26905	90,35	2+1	6.011	543.132	105.240	109.663	214.903	217.052
B	ZEMİN	70	REZİDANS	28	26905	103,24	2+1	5.622	580.450	122.780	125.308	248.088	250.569
B	ZEMİN	71	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	ZEMİN	72	REZİDANS	25	26905	97,94	2+1	5.622	550.651	109.625	118.876	228.501	230.786
B	ZEMİN	73	REZİDANS	17	26905	67,97	1+1	6.362	432.398	74.545	82.499	157.044	158.615
B	ZEMİN	74	REZİDANS	15	26905	60,91	1+1	6.128	373.266	65.775	73.930	139.705	141.102
B	ZEMİN	75	REZİDANS	15	26905	60,05	1+1	5.506	330.612	65.775	72.886	138.661	140.048
B	ZEMİN	76	REZİDANS	15	26905	60,05	1+1	5.506	330.612	65.775	72.886	138.661	140.048
B	1	77	REZİDANS	14	26905	58,87	1+1	5.564	327.551	61.390	71.454	132.844	134.172
B	1	78	REZİDANS	24	26905	90,35	2+1	6.070	548.405	105.240	109.663	214.903	217.052
B	1	79	REZİDANS	28	26905	103,24	2+1	5.681	586.475	122.780	125.308	248.088	250.569
B	1	80	REZİDANS	27	26905	97,94	2+1	5.681	556.368	118.395	118.876	237.271	239.643
B	1	81	REZİDANS	27	26905	97,94	2+1	5.681	556.368	118.395	118.876	237.271	239.643
B	1	82	REZİDANS	18	26905	67,97	1+1	6.420	436.365	78.930	82.499	161.429	163.043
B	1	83	REZİDANS	15	26905	60,91	1+1	6.187	376.821	65.775	73.930	139.705	141.102
B	1	84	REZİDANS	15	26905	60,05	1+1	5.564	334.116	65.775	72.886	138.661	140.048
B	1	85	REZİDANS	15	26905	60,05	1+1	5.564	334.116	65.775	72.886	138.661	140.048
B	2	86	REZİDANS	14	26905	58,87	1+1	5.564	327.551	61.390	71.454	132.844	134.172
B	2	87	REZİDANS	24	26905	90,35	2+1	6.070	548.405	105.240	109.663	214.903	217.052
B	2	88	REZİDANS	28	26905	103,24	2+1	5.681	586.475	122.780	125.308	248.088	250.569
B	2	89	REZİDANS	27	26905	97,94	2+1	5.681	556.368	118.395	118.876	237.271	239.643
B	2	90	REZİDANS	27	26905	97,94	2+1	5.681	556.368	118.395	118.876	237.271	239.643
B	2	91	REZİDANS	18	26905	67,97	1+1	6.420	436.365	78.930	82.499	161.429	163.043
B	2	92	REZİDANS	15	26905	60,91	1+1	6.187	376.821	65.775	73.930	139.705	141.102
B	2	93	REZİDANS	15	26905	60,05	1+1	5.564	334.116	65.775	72.886	138.661	140.048
B	2	94	REZİDANS	15	26905	60,05	1+1	5.564	334.116	65.775	72.886	138.661	140.048
B	3	95	REZİDANS	15	26905	58,87	1+1	5.564	327.551	65.775	71.454	137.229	138.601
B	3	96	REZİDANS	24	26905	90,35	2+1	6.070	548.405	105.240	109.663	214.903	217.052
B	3	97	REZİDANS	28	26905	103,24	2+1	5.681	586.475	122.780	125.308	248.088	250.569
B	3	98	REZİDANS	27	26905	97,94	2+1	5.681	556.368	118.395	118.876	237.271	239.643
B	3	99	REZİDANS	27	26905	97,94	2+1	5.681	556.368	118.395	118.876	237.271	239.643
B	3	100	REZİDANS	18	26905	67,97	1+1	6.420	436.365	78.930	82.499	161.429	163.043

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI	PAY/PAYDA	BRÜT ALAN (m ²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARIÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)
B	3	101	REZİDANS	15	26905	60,91	1+1	6.187	376.821	65.775	73.930	139.705	141.102
B	3	102	REZİDANS	15	26905	60,05	1+1	5.564	334.116	65.775	72.886	138.661	140.048
B	3	103	REZİDANS	15	26905	60,05	1+1	5.564	334.116	65.775	72.886	138.661	140.048
B	4	104	REZİDANS	16	26905	58,87	1+1	5.564	327.551	70.160	71.454	141.614	143.030
B	4	105	REZİDANS	26	26905	90,35	2+1	6.070	548.405	114.010	109.663	223.673	225.910
B	4	106	REZİDANS	31	26905	103,24	2+1	5.681	586.475	135.935	125.308	261.243	263.856
B	4	107	REZİDANS	29	26905	97,94	2+1	5.681	556.368	127.165	118.876	246.041	248.501
B	4	108	REZİDANS	29	26905	97,94	2+1	5.681	556.368	127.165	118.876	246.041	248.501
B	4	109	REZİDANS	20	26905	67,97	1+1	6.420	436.365	87.700	82.499	170.199	171.901
B	4	110	REZİDANS	16	26905	60,91	1+1	6.187	376.821	70.160	73.930	144.090	145.531
B	4	111	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.564	334.116	70.160	72.886	143.046	144.477
B	4	112	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.564	334.116	70.160	72.886	143.046	144.477
B	5	113	REZİDANS	16	26905	58,87	1+1	5.564	327.551	70.160	71.454	141.614	143.030
B	5	114	REZİDANS	26	26905	90,35	2+1	6.070	548.405	114.010	109.663	223.673	225.910
B	5	115	REZİDANS	31	26905	103,24	2+1	5.681	586.475	135.935	125.308	261.243	263.856
B	5	116	REZİDANS	29	26905	97,94	2+1	5.681	556.368	127.165	118.876	246.041	248.501
B	5	117	REZİDANS	29	26905	97,94	2+1	5.681	556.368	127.165	118.876	246.041	248.501
B	5	118	REZİDANS	20	26905	67,97	1+1	6.420	436.365	87.700	82.499	170.199	171.901
B	5	119	REZİDANS	16	26905	60,91	1+1	6.187	376.821	70.160	73.930	144.090	145.531
B	5	120	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.564	334.116	70.160	72.886	143.046	144.477
B	5	121	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.564	334.116	70.160	72.886	143.046	144.477
B	6	122	REZİDANS	16	26905	58,87	1+1	5.622	330.987	70.160	71.454	141.614	143.030
B	6	123	REZİDANS	26	26905	90,35	2+1	6.128	553.678	114.010	109.663	223.673	225.910
B	6	124	REZİDANS	31	26905	103,24	2+1	5.739	592.501	135.935	125.308	261.243	263.856
B	6	125	REZİDANS	29	26905	97,94	2+1	5.739	562.084	127.165	118.876	246.041	248.501
B	6	126	REZİDANS	29	26905	97,94	2+1	5.739	562.084	127.165	118.876	246.041	248.501
B	6	127	REZİDANS	20	26905	67,97	1+1	6.478	440.332	87.700	82.499	170.199	171.901
B	6	128	REZİDANS	16	26905	60,91	1+1	6.245	380.375	70.160	73.930	144.090	145.531
B	6	129	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.622	337.621	70.160	72.886	143.046	144.477
B	6	130	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.622	337.621	70.160	72.886	143.046	144.477
B	7	131	REZİDANS	16	26905	58,87	1+1	5.622	330.987	70.160	71.454	141.614	143.030
B	7	132	REZİDANS	26	26905	90,35	2+1	6.128	553.678	114.010	109.663	223.673	225.910
B	7	133	REZİDANS	31	26905	103,24	2+1	5.739	592.501	135.935	125.308	261.243	263.856
B	7	134	REZİDANS	29	26905	97,94	2+1	5.739	562.084	127.165	118.876	246.041	248.501
B	7	135	REZİDANS	29	26905	97,94	2+1	5.739	562.084	127.165	118.876	246.041	248.501
B	7	136	REZİDANS	20	26905	67,97	1+1	6.478	440.332	87.700	82.499	170.199	171.901
B	7	137	REZİDANS	17	26905	60,91	1+1	6.245	380.375	74.545	73.930	148.475	149.960
B	7	138	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.622	337.621	70.160	72.886	143.046	144.477
B	7	139	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.622	337.621	70.160	72.886	143.046	144.477
B	8	140	REZİDANS	16	26905	58,87	1+1	5.622	330.987	70.160	71.454	141.614	143.030
B	8	141	REZİDANS	26	26905	90,35	2+1	6.128	553.678	114.010	109.663	223.673	225.910
B	8	142	REZİDANS	31	26905	103,24	2+1	5.739	592.501	135.935	125.308	261.243	263.856
B	8	143	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.739	562.084	131.550	118.876	250.426	252.930
B	8	144	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.739	562.084	131.550	118.876	250.426	252.930
B	8	145	REZİDANS	20	26905	67,97	1+1	6.478	440.332	87.700	82.499	170.199	171.901
B	8	146	REZİDANS	17	26905	60,91	1+1	6.245	380.375	74.545	73.930	148.475	149.960
B	8	147	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.622	337.621	70.160	72.886	143.046	144.477
B	8	148	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.622	337.621	70.160	72.886	143.046	144.477
B	9	149	REZİDANS	16	26905	58,87	1+1	5.622	330.987	70.160	71.454	141.614	143.030
B	9	150	REZİDANS	26	26905	90,35	2+1	6.128	553.678	114.010	109.663	223.673	225.910
B	9	151	REZİDANS	31	26905	103,24	2+1	5.739	592.501	135.935	125.308	261.243	263.856
B	9	152	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.739	562.084	131.550	118.876	250.426	252.930
B	9	153	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.739	562.084	131.550	118.876	250.426	252.930
B	9	154	REZİDANS	20	26905	67,97	1+1	6.478	440.332	87.700	82.499	170.199	171.901
B	9	155	REZİDANS	17	26905	60,91	1+1	6.245	380.375	74.545	73.930	148.475	149.960
B	9	156	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.622	337.621	70.160	72.886	143.046	144.477
B	9	157	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.622	337.621	70.160	72.886	143.046	144.477
B	10	158	REZİDANS	16	26905	58,87	1+1	5.622	330.987	70.160	71.454	141.614	143.030
B	10	159	REZİDANS	26	26905	90,35	2+1	6.128	553.678	114.010	109.663	223.673	225.910
B	10	160	REZİDANS	31	26905	103,24	2+1	5.739	592.501	135.935	125.308	261.243	263.856
B	10	161	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.739	562.084	131.550	118.876	250.426	252.930
B	10	162	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.739	562.084	131.550	118.876	250.426	252.930
B	10	163	REZİDANS	20	26905	67,97	1+1	6.478	440.332	87.700	82.499	170.199	171.901
B	10	164	REZİDANS	17	26905	60,91	1+1	6.245	380.375	74.545	73.930	148.475	149.960
B	10	165	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.622	337.621	70.160	72.886	143.046	144.477
B	10	166	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.622	337.621	70.160	72.886	143.046	144.477
B	11	167	REZİDANS	16	26905	58,87	1+1	5.681	334.423	70.160	71.454	141.614	143.030

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI	PAY/PAYDA	BRÜT ALAN (m²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARIÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)
B	11	168	REZİDANS	26	26905	90,35	2+1	6.187	558.951	114.010	109.663	223.673	225.910
B	11	169	REZİDANS	31	26905	103,24	2+1	5.797	598.526	135.935	125.308	261.243	263.856
B	11	170	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.797	567.800	131.550	118.876	250.426	252.930
B	11	171	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.797	567.800	131.550	118.876	250.426	252.930
B	11	172	REZİDANS	20	26905	67,97	1+1	6.537	444.299	87.700	82.499	170.199	171.901
B	11	173	REZİDANS	17	26905	60,91	1+1	6.303	383.930	74.545	73.930	148.475	149.960
B	11	174	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.681	341.126	70.160	72.886	143.046	144.477
B	11	175	REZİDANS	16	26905	60,05	1+1	5.681	341.126	70.160	72.886	143.046	144.477
B	12	176	REZİDANS	16	26905	58,87	1+1	5.681	334.423	70.160	71.454	141.614	143.030
B	12	177	REZİDANS	27	26905	90,35	2+1	6.187	558.951	118.395	109.663	228.058	230.339
B	12	178	REZİDANS	31	26905	103,24	2+1	5.797	598.526	135.935	125.308	261.243	263.856
B	12	179	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.797	567.800	131.550	118.876	250.426	252.930
B	12	180	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.797	567.800	131.550	118.876	250.426	252.930
B	12	181	REZİDANS	20	26905	67,97	1+1	6.537	444.299	87.700	82.499	170.199	171.901
B	12	182	REZİDANS	17	26905	60,91	1+1	6.303	383.930	74.545	73.930	148.475	149.960
B	12	183	REZİDANS	17	26905	60,05	1+1	5.681	341.126	74.545	72.886	147.431	148.906
B	12	184	REZİDANS	17	26905	60,05	1+1	5.681	341.126	74.545	72.886	147.431	148.906
B	12	185	REZİDANS	16	26905	58,87	1+1	5.681	334.423	70.160	71.454	141.614	143.030
B	13	186	REZİDANS	27	26905	90,35	2+1	6.187	558.951	118.395	109.663	228.058	230.339
B	13	187	REZİDANS	32	26905	103,24	2+1	5.797	598.526	140.320	125.308	265.628	268.285
B	13	188	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.797	567.800	131.550	118.876	250.426	252.930
B	13	189	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.797	567.800	131.550	118.876	250.426	252.930
B	13	190	REZİDANS	20	26905	67,97	1+1	6.537	444.299	87.700	82.499	170.199	171.901
B	13	191	REZİDANS	17	26905	60,91	1+1	6.303	383.930	74.545	73.930	148.475	149.960
B	13	192	REZİDANS	17	26905	60,05	1+1	5.681	341.126	74.545	72.886	147.431	148.906
B	13	193	REZİDANS	17	26905	60,05	1+1	5.681	341.126	74.545	72.886	147.431	148.906
B	14	194	REZİDANS	16	26905	58,87	1+1	5.681	334.423	70.160	71.454	141.614	143.030
B	14	195	REZİDANS	27	26905	90,35	2+1	6.187	558.951	118.395	109.663	228.058	230.339
B	14	196	REZİDANS	32	26905	103,24	2+1	5.797	598.526	140.320	125.308	265.628	268.285
B	14	197	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.797	567.800	131.550	118.876	250.426	252.930
B	14	198	REZİDANS	30	26905	97,94	2+1	5.797	567.800	131.550	118.876	250.426	252.930
B	14	199	REZİDANS	20	26905	67,97	1+1	6.537	444.299	87.700	82.499	170.199	171.901
B	14	200	REZİDANS	17	26905	60,91	1+1	6.303	383.930	74.545	73.930	148.475	149.960
B	14	201	REZİDANS	17	26905	60,05	1+1	5.681	341.126	74.545	72.886	147.431	148.906
B	14	202	REZİDANS	17	26905	60,05	1+1	5.681	341.126	74.545	72.886	147.431	148.906
B	16	203	REZİDANS	16	26905	59,54	1+1	5.739	341.704	70.160	72.267	142.427	143.851
B	16	204	REZİDANS	27	26905	89,64	2+1	6.245	559.791	118.395	108.801	227.196	229.468
B	16	205	REZİDANS	32	26905	104,04	2+1	5.856	609.236	140.320	126.279	266.599	269.265
B	16	206	REZİDANS	30	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	131.550	118.888	250.438	252.942
B	16	207	REZİDANS	30	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	131.550	118.888	250.438	252.942
B	16	208	REZİDANS	21	26905	68,44	1+1	6.595	451.366	92.085	83.070	175.155	176.906
B	16	209	REZİDANS	17	26905	61,42	1+1	6.362	390.730	74.545	74.549	149.094	150.585
B	16	210	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	16	211	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	17	212	REZİDANS	16	26905	59,54	1+1	5.739	341.704	70.160	72.267	142.427	143.851
B	17	213	REZİDANS	27	26905	89,64	2+1	6.245	559.791	118.395	108.801	227.196	229.468
B	17	214	REZİDANS	32	26905	104,04	2+1	5.856	609.236	140.320	126.279	266.599	269.265
B	17	215	REZİDANS	30	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	131.550	118.888	250.438	252.942
B	17	216	REZİDANS	30	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	131.550	118.888	250.438	252.942
B	17	217	REZİDANS	21	26905	68,44	1+1	6.595	451.366	92.085	83.070	175.155	176.906
B	17	218	REZİDANS	17	26905	61,42	1+1	6.362	390.730	74.545	74.549	149.094	150.585
B	17	219	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	17	220	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	18	221	REZİDANS	17	26905	59,54	1+1	5.739	341.704	74.545	72.267	146.812	148.280
B	18	222	REZİDANS	27	26905	89,64	2+1	6.245	559.791	118.395	108.801	227.196	229.468
B	18	223	REZİDANS	32	26905	104,04	2+1	5.856	609.236	140.320	126.279	266.599	269.265
B	18	224	REZİDANS	30	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	131.550	118.888	250.438	252.942
B	18	225	REZİDANS	30	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	131.550	118.888	250.438	252.942
B	18	226	REZİDANS	21	26905	68,44	1+1	6.595	451.366	92.085	83.070	175.155	176.906
B	18	227	REZİDANS	17	26905	61,42	1+1	6.362	390.730	74.545	74.549	149.094	150.585
B	18	228	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	18	229	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	19	230	REZİDANS	17	26905	59,54	1+1	5.739	341.704	74.545	72.267	146.812	148.280
B	19	231	REZİDANS	27	26905	89,64	2+1	6.245	559.791	118.395	108.801	227.196	229.468
B	19	232	REZİDANS	32	26905	104,04	2+1	5.856	609.236	140.320	126.279	266.599	269.265
B	19	233	REZİDANS	30	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	131.550	118.888	250.438	252.942
B	19	234	REZİDANS	30	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	131.550	118.888	250.438	252.942

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARIÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	
B	19	235	REZİDANS	21	26905	68,44	1+1	6.595	451.366	92.085	83.070	175.155	176.906
B	19	236	REZİDANS	17	26905	61,42	1+1	6.362	390.730	74.545	74.549	149.094	150.585
B	19	237	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	19	238	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	20	239	REZİDANS	17	26905	59,54	1+1	5.739	341.704	74.545	72.267	146.812	148.280
B	20	240	REZİDANS	27	26905	89,64	2+1	6.245	559.791	118.395	108.801	227.196	229.468
B	20	241	REZİDANS	32	26905	104,04	2+1	5.856	609.236	140.320	126.279	266.599	269.265
B	20	242	REZİDANS	30	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	131.550	118.888	250.438	252.942
B	20	243	REZİDANS	30	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	131.550	118.888	250.438	252.942
B	20	244	REZİDANS	21	26905	68,44	1+1	6.595	451.366	92.085	83.070	175.155	176.906
B	20	245	REZİDANS	17	26905	61,42	1+1	6.362	390.730	74.545	74.549	149.094	150.585
B	20	246	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	20	247	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	21	248	REZİDANS	17	26905	59,54	1+1	5.739	341.704	74.545	72.267	146.812	148.280
B	21	249	REZİDANS	27	26905	89,64	2+1	6.245	559.791	118.395	108.801	227.196	229.468
B	21	250	REZİDANS	32	26905	104,04	2+1	5.856	609.236	140.320	126.279	266.599	269.265
B	21	251	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	135.935	118.888	254.823	257.371
B	21	252	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	135.935	118.888	254.823	257.371
B	21	253	REZİDANS	21	26905	68,44	1+1	6.595	451.366	92.085	83.070	175.155	176.906
B	21	254	REZİDANS	17	26905	61,42	1+1	6.362	390.730	74.545	74.549	149.094	150.585
B	21	255	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	21	256	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	22	257	REZİDANS	17	26905	59,54	1+1	5.739	341.704	74.545	72.267	146.812	148.280
B	22	258	REZİDANS	27	26905	89,64	2+1	6.245	559.791	118.395	108.801	227.196	229.468
B	22	259	REZİDANS	32	26905	104,04	2+1	5.856	609.236	140.320	126.279	266.599	269.265
B	22	260	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	135.935	118.888	254.823	257.371
B	22	261	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.856	573.574	135.935	118.888	254.823	257.371
B	22	262	REZİDANS	21	26905	68,44	1+1	6.595	451.366	92.085	83.070	175.155	176.906
B	22	263	REZİDANS	17	26905	61,42	1+1	6.362	390.730	74.545	74.549	149.094	150.585
B	22	264	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	22	265	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.739	349.050	74.545	73.821	148.366	149.849
B	23	266	REZİDANS	17	26905	59,54	1+1	5.797	345.179	74.545	72.267	146.812	148.280
B	23	267	REZİDANS	27	26905	89,64	2+1	6.303	565.022	118.395	108.801	227.196	229.468
B	23	268	REZİDANS	33	26905	104,04	2+1	5.914	615.308	144.705	126.279	270.984	273.694
B	23	269	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.914	579.291	135.935	118.888	254.823	257.371
B	23	270	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.914	579.291	135.935	118.888	254.823	257.371
B	23	271	REZİDANS	21	26905	68,44	1+1	6.653	455.360	92.085	83.070	175.155	176.906
B	23	272	REZİDANS	17	26905	61,42	1+1	6.420	394.314	74.545	74.549	149.094	150.585
B	23	273	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.797	352.599	74.545	73.821	148.366	149.849
B	23	274	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.797	352.599	74.545	73.821	148.366	149.849
B	24	275	REZİDANS	17	26905	59,54	1+1	5.797	345.179	74.545	72.267	146.812	148.280
B	24	276	REZİDANS	27	26905	89,64	2+1	6.303	565.022	118.395	108.801	227.196	229.468
B	24	277	REZİDANS	33	26905	104,04	2+1	5.914	615.308	144.705	126.279	270.984	273.694
B	24	278	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.914	579.291	135.935	118.888	254.823	257.371
B	24	279	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.914	579.291	135.935	118.888	254.823	257.371
B	24	280	REZİDANS	21	26905	68,44	1+1	6.653	455.360	92.085	83.070	175.155	176.906
B	24	281	REZİDANS	17	26905	61,42	1+1	6.420	394.314	74.545	74.549	149.094	150.585
B	24	282	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.797	352.599	74.545	73.821	148.366	149.849
B	24	283	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.797	352.599	74.545	73.821	148.366	149.849
B	25	284	REZİDANS	17	26905	59,54	1+1	5.797	345.179	74.545	72.267	146.812	148.280
B	25	285	REZİDANS	27	26905	89,64	2+1	6.303	565.022	118.395	108.801	227.196	229.468
B	25	286	REZİDANS	33	26905	104,04	2+1	5.914	615.308	144.705	126.279	270.984	273.694
B	25	287	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.914	579.291	135.935	118.888	254.823	257.371
B	25	288	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.914	579.291	135.935	118.888	254.823	257.371
B	25	289	REZİDANS	21	26905	68,44	1+1	6.653	455.360	92.085	83.070	175.155	176.906
B	25	290	REZİDANS	17	26905	61,42	1+1	6.420	394.314	74.545	74.549	149.094	150.585
B	25	291	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.797	352.599	74.545	73.821	148.366	149.849
B	25	292	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.797	352.599	74.545	73.821	148.366	149.849
B	26	293	REZİDANS	17	26905	59,54	1+1	5.797	345.179	74.545	72.267	146.812	148.280
B	26	294	REZİDANS	27	26905	89,64	2+1	6.303	565.022	118.395	108.801	227.196	229.468
B	26	295	REZİDANS	33	26905	104,04	2+1	5.914	615.308	144.705	126.279	270.984	273.694
B	26	296	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.914	579.291	135.935	118.888	254.823	257.371
B	26	297	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.914	579.291	135.935	118.888	254.823	257.371
B	26	298	REZİDANS	21	26905	68,44	1+1	6.653	455.360	92.085	83.070	175.155	176.906
B	26	299	REZİDANS	18	26905	61,42	1+1	6.420	394.314	78.930	74.549	153.479	155.014
B	26	300	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.797	352.599	74.545	73.821	148.366	149.849
B	26	301	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.797	352.599	74.545	73.821	148.366	149.849

BLOK	KAT	B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	BRÜT ALAN (m ²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARİÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	
B	27	302	REZİDANS	17	26905	59,54	1+1	5.797	345.179	74.545	72.267	146.812	148.280
B	27	303	REZİDANS	27	26905	89,64	2+1	6.303	565.022	118.395	108.801	227.196	229.468
B	27	304	REZİDANS	33	26905	104,04	2+1	5.914	615.308	144.705	126.279	270.984	273.694
B	27	305	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.914	579.291	135.935	118.888	254.823	257.371
B	27	306	REZİDANS	31	26905	97,95	2+1	5.914	579.291	135.935	118.888	254.823	257.371
B	27	307	REZİDANS	21	26905	68,44	1+1	6.653	455.360	92.085	83.070	175.155	176.906
B	27	308	REZİDANS	18	26905	61,42	1+1	6.420	394.314	78.930	74.549	153.479	155.014
B	27	309	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.797	352.599	74.545	73.821	148.366	149.849
B	27	310	REZİDANS	17	26905	60,82	1+1	5.797	352.599	74.545	73.821	148.366	149.849
B	28	311	REZİDANS	17	26905	59,84	1+1	5.797	346.918	74.545	72.631	147.176	148.648
B	28	312	REZİDANS	27	26905	89,14	2+1	6.303	561.871	118.395	108.194	226.589	228.855
B	28	313	REZİDANS	33	26905	104,89	2+1	5.914	620.335	144.705	127.311	272.016	274.736
B	28	314	REZİDANS	31	26905	97,91	2+1	5.914	579.055	135.935	118.839	254.774	257.322
B	28	315	REZİDANS	31	26905	97,91	2+1	5.914	579.055	135.935	118.839	254.774	257.322
B	28	316	REZİDANS	21	26905	68,56	1+1	6.653	456.158	92.085	83.215	175.300	177.053
B	28	317	REZİDANS	18	26905	61,56	1+1	6.420	395.213	78.930	74.719	153.649	155.185
B	28	318	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.797	355.208	78.930	74.367	153.297	154.830
B	28	319	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.797	355.208	78.930	74.367	153.297	154.830
B	29	320	REZİDANS	17	26905	59,84	1+1	5.797	346.918	74.545	72.631	147.176	148.648
B	29	321	REZİDANS	27	26905	89,14	2+1	6.303	561.871	118.395	108.194	226.589	228.855
B	29	322	REZİDANS	33	26905	104,89	2+1	5.914	620.335	144.705	127.311	272.016	274.736
B	29	323	REZİDANS	31	26905	97,91	2+1	5.914	579.055	135.935	118.839	254.774	257.322
B	29	324	REZİDANS	31	26905	97,91	2+1	5.914	579.055	135.935	118.839	254.774	257.322
B	29	325	REZİDANS	21	26905	68,56	1+1	6.653	456.158	92.085	83.215	175.300	177.053
B	29	326	REZİDANS	18	26905	61,56	1+1	6.420	395.213	78.930	74.719	153.649	155.185
B	29	327	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.797	355.208	78.930	74.367	153.297	154.830
B	29	328	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.797	355.208	78.930	74.367	153.297	154.830
B	30	329	REZİDANS	17	26905	59,84	1+1	5.856	350.410	74.545	72.631	147.176	148.648
B	30	330	REZİDANS	27	26905	89,14	2+1	6.362	567.073	118.395	108.194	226.589	228.855
B	30	331	REZİDANS	33	26905	104,89	2+1	5.973	626.457	144.705	127.311	272.016	274.736
B	30	332	REZİDANS	31	26905	97,91	2+1	5.973	584.769	135.935	118.839	254.774	257.322
B	30	333	REZİDANS	31	26905	97,91	2+1	5.973	584.769	135.935	118.839	254.774	257.322
B	30	334	REZİDANS	21	26905	68,56	1+1	6.712	460.160	92.085	83.215	175.300	177.053
B	30	335	REZİDANS	18	26905	61,56	1+1	6.478	398.806	78.930	74.719	153.649	155.185
B	30	336	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.856	358.784	78.930	74.367	153.297	154.830
B	30	337	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.856	358.784	78.930	74.367	153.297	154.830
B	31	338	REZİDANS	17	26905	59,84	1+1	5.856	350.410	74.545	72.631	147.176	148.648
B	31	339	REZİDANS	28	26905	89,14	2+1	6.362	567.073	122.780	108.194	230.974	233.284
B	31	340	REZİDANS	34	26905	104,89	2+1	5.973	626.457	149.090	127.311	276.401	279.165
B	31	341	REZİDANS	31	26905	97,91	2+1	5.973	584.769	135.935	118.839	254.774	257.322
B	31	342	REZİDANS	31	26905	97,91	2+1	5.973	584.769	135.935	118.839	254.774	257.322
B	31	343	REZİDANS	21	26905	68,56	1+1	6.712	460.160	92.085	83.215	175.300	177.053
B	31	344	REZİDANS	18	26905	61,56	1+1	6.478	398.806	78.930	74.719	153.649	155.185
B	31	345	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.856	358.784	78.930	74.367	153.297	154.830
B	31	346	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.856	358.784	78.930	74.367	153.297	154.830
B	32	347	REZİDANS	17	26905	59,84	1+1	5.856	350.410	74.545	72.631	147.176	148.648
B	32	348	REZİDANS	28	26905	89,14	2+1	6.362	567.073	122.780	108.194	230.974	233.284
B	32	349	REZİDANS	34	26905	104,89	2+1	5.973	626.457	149.090	127.311	276.401	279.165
B	32	350	REZİDANS	31	26905	97,91	2+1	5.973	584.769	135.935	118.839	254.774	257.322
B	32	351	REZİDANS	31	26905	97,91	2+1	5.973	584.769	135.935	118.839	254.774	257.322
B	32	352	REZİDANS	22	26905	68,56	1+1	6.712	460.160	96.470	83.215	179.685	181.482
B	32	353	REZİDANS	18	26905	61,56	1+1	6.478	398.806	78.930	74.719	153.649	155.185
B	32	354	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.856	358.784	78.930	74.367	153.297	154.830
B	32	355	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.856	358.784	78.930	74.367	153.297	154.830
B	33	356	REZİDANS	17	26905	59,84	1+1	5.856	350.410	74.545	72.631	147.176	148.648
B	33	357	REZİDANS	28	26905	89,14	2+1	6.362	567.073	122.780	108.194	230.974	233.284
B	33	358	REZİDANS	34	26905	104,89	2+1	5.973	626.457	149.090	127.311	276.401	279.165
B	33	359	REZİDANS	31	26905	97,91	2+1	5.973	584.769	135.935	118.839	254.774	257.322
B	33	360	REZİDANS	31	26905	97,91	2+1	5.973	584.769	135.935	118.839	254.774	257.322
B	33	361	REZİDANS	22	26905	68,56	1+1	6.712	460.160	96.470	83.215	179.685	181.482
B	33	362	REZİDANS	18	26905	61,56	1+1	6.478	398.806	78.930	74.719	153.649	155.185
B	33	363	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.856	358.784	78.930	74.367	153.297	154.830
B	33	364	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.856	358.784	78.930	74.367	153.297	154.830
B	34	365	REZİDANS	17	26905	59,84	1+1	5.856	350.410	74.545	72.631	147.176	148.648
B	34	366	REZİDANS	28	26905	89,14	2+1	6.362	567.073	122.780	108.194	230.974	233.284
B	34	367	REZİDANS	34	26905	104,89	2+1	5.973	626.457	149.090	127.311	276.401	279.165
B	34	368	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	5.973	584.769	140.320	118.839	259.159	261.751

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARIÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	
B	34	369	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	5.973	584.769	140.320	118.839	259.159	261.751
B	34	370	REZİDANS	22	26905	68,56	1+1	6.712	460.160	96.470	83.215	179.685	181.482
B	34	371	REZİDANS	18	26905	61,56	1+1	6.478	398.806	78.930	74.719	153.649	155.185
B	34	372	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.856	358.784	78.930	74.367	153.297	154.830
B	34	373	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.856	358.784	78.930	74.367	153.297	154.830
B	35	374	REZİDANS	17	26905	59,84	1+1	5.914	353.903	74.545	72.631	147.176	148.648
B	35	375	REZİDANS	28	26905	89,14	2+1	6.420	572.276	122.780	108.194	230.974	233.284
B	35	376	REZİDANS	34	26905	104,89	2+1	6.031	632.579	149.090	127.311	276.401	279.165
B	35	377	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	6.031	590.483	140.320	118.839	259.159	261.751
B	35	378	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	6.031	590.483	140.320	118.839	259.159	261.751
B	35	379	REZİDANS	22	26905	68,56	1+1	6.770	464.161	96.470	83.215	179.685	181.482
B	35	380	REZİDANS	18	26905	61,56	1+1	6.537	402.399	78.930	74.719	153.649	155.185
B	35	381	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.914	362.360	78.930	74.367	153.297	154.830
B	35	382	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.914	362.360	78.930	74.367	153.297	154.830
B	36	383	REZİDANS	17	26905	59,84	1+1	5.914	353.903	74.545	72.631	147.176	148.648
B	36	384	REZİDANS	28	26905	89,14	2+1	6.420	572.276	122.780	108.194	230.974	233.284
B	36	385	REZİDANS	34	26905	104,89	2+1	6.031	632.579	149.090	127.311	276.401	279.165
B	36	386	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	6.031	590.483	140.320	118.839	259.159	261.751
B	36	387	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	6.031	590.483	140.320	118.839	259.159	261.751
B	36	388	REZİDANS	22	26905	68,56	1+1	6.770	464.161	96.470	83.215	179.685	181.482
B	36	389	REZİDANS	18	26905	61,56	1+1	6.537	402.399	78.930	74.719	153.649	155.185
B	36	390	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.914	362.360	78.930	74.367	153.297	154.830
B	36	391	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.914	362.360	78.930	74.367	153.297	154.830
B	37	392	REZİDANS	17	26905	59,84	1+1	5.914	353.903	74.545	72.631	147.176	148.648
B	37	393	REZİDANS	28	26905	89,14	2+1	6.420	572.276	122.780	108.194	230.974	233.284
B	37	394	REZİDANS	34	26905	104,89	2+1	6.031	632.579	149.090	127.311	276.401	279.165
B	37	395	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	6.031	590.483	140.320	118.839	259.159	261.751
B	37	396	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	6.031	590.483	140.320	118.839	259.159	261.751
B	37	397	REZİDANS	22	26905	68,56	1+1	6.770	464.161	96.470	83.215	179.685	181.482
B	37	398	REZİDANS	18	26905	61,56	1+1	6.537	402.399	78.930	74.719	153.649	155.185
B	37	399	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.914	362.360	78.930	74.367	153.297	154.830
B	37	400	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.914	362.360	78.930	74.367	153.297	154.830
B	38	401	REZİDANS	18	26905	59,84	1+1	5.914	353.903	78.930	72.631	151.561	153.077
B	38	402	REZİDANS	28	26905	89,14	2+1	6.420	572.276	122.780	108.194	230.974	233.284
B	38	403	REZİDANS	34	26905	104,89	2+1	6.031	632.579	149.090	127.311	276.401	279.165
B	38	404	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	6.031	590.483	140.320	118.839	259.159	261.751
B	38	405	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	6.031	590.483	140.320	118.839	259.159	261.751
B	38	406	REZİDANS	22	26905	68,56	1+1	6.770	464.161	96.470	83.215	179.685	181.482
B	38	407	REZİDANS	18	26905	61,56	1+1	6.537	402.399	78.930	74.719	153.649	155.185
B	38	408	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.914	362.360	78.930	74.367	153.297	154.830
B	38	409	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.914	362.360	78.930	74.367	153.297	154.830
B	39	410	REZİDANS	18	26905	59,84	1+1	5.973	357.395	78.930	72.631	151.561	153.077
B	39	411	REZİDANS	28	26905	89,14	2+1	6.478	577.478	122.780	108.194	230.974	233.284
B	39	412	REZİDANS	34	26905	104,89	2+1	6.089	638.701	149.090	127.311	276.401	279.165
B	39	413	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	6.089	596.198	140.320	118.839	259.159	261.751
B	39	414	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	6.089	596.198	140.320	118.839	259.159	261.751
B	39	415	REZİDANS	22	26905	68,56	1+1	6.829	468.163	96.470	83.215	179.685	181.482
B	39	416	REZİDANS	18	26905	61,56	1+1	6.595	405.992	78.930	74.719	153.649	155.185
B	39	417	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.973	365.936	78.930	74.367	153.297	154.830
B	39	418	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.973	365.936	78.930	74.367	153.297	154.830
B	40	419	REZİDANS	18	26905	59,84	1+1	5.973	357.395	78.930	72.631	151.561	153.077
B	40	420	REZİDANS	28	26905	89,14	2+1	6.478	577.478	122.780	108.194	230.974	233.284
B	40	421	REZİDANS	34	26905	104,89	2+1	6.089	638.701	149.090	127.311	276.401	279.165
B	40	422	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	6.089	596.198	140.320	118.839	259.159	261.751
B	40	423	REZİDANS	32	26905	97,91	2+1	6.089	596.198	140.320	118.839	259.159	261.751
B	40	424	REZİDANS	22	26905	68,56	1+1	6.829	468.163	96.470	83.215	179.685	181.482
B	40	425	REZİDANS	18	26905	61,56	1+1	6.595	405.992	78.930	74.719	153.649	155.185
B	40	426	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.973	365.936	78.930	74.367	153.297	154.830
B	40	427	REZİDANS	18	26905	61,27	1+1	5.973	365.936	78.930	74.367	153.297	154.830
B	41	428	İŞYERİ	61	26905	264,11		6.576	1.736.682	267.485	320.566	588.051	693.900
B	41	429	İŞYERİ	22	26905	81,77		6.576	537.687	96.470	99.249	195.719	230.948
C	8. BODRUM	1	KONUT	57	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	249.945	252.615	502.560	507.585
C	8. BODRUM	2	KONUT	58	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	254.330	254.386	508.716	513.803
C	7. BODRUM	3	KONUT	39	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	171.015	252.615	423.630	427.866
C	7. BODRUM	4	KONUT	37	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	162.245	254.386	416.631	420.797
C	6. BODRUM	5	KONUT	39	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	171.015	252.615	423.630	427.866
C	6. BODRUM	6	KONUT	38	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	166.630	254.386	421.016	425.226

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI		BRÜT ALAN (m²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARIÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)
C	5. BODRUM	7	KONUT	39	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	171.015	252.615	423.630	427.866
C	5. BODRUM	8	KONUT	38	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	166.630	254.386	421.016	425.226
C	4. BODRUM	9	KONUT	40	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	175.400	252.615	428.015	432.295
C	4. BODRUM	10	KONUT	39	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	171.015	254.386	425.401	429.655
C	3. BODRUM	11	KONUT	40	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	175.400	252.615	428.015	432.295
C	3. BODRUM	12	KONUT	39	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	171.015	254.386	425.401	429.655
C	2. BODRUM	13	KONUT	40	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	175.400	252.615	428.015	432.295
C	2. BODRUM	14	KONUT	39	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	171.015	254.386	425.401	429.655
C	1. BODRUM	15	KONUT	41	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	179.785	252.615	432.400	436.724
C	1. BODRUM	16	KONUT	40	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	175.400	254.386	429.786	434.084
C	ZEMİN	17	KONUT	64	26905	178,55	4+1	5.331	951.764	280.640	270.296	550.936	556.446
C	ZEMİN	18	KONUT	64	26905	179,72	4+1	5.331	958.001	280.640	272.068	552.708	558.235
C	1	19	KONUT	45	26905	178,55	4+1	5.389	962.185	197.325	270.296	467.621	472.298
C	1	20	KONUT	44	26905	179,72	4+1	5.389	968.490	192.940	272.068	465.008	469.658
C	2	21	KONUT	33	26905	142,45	3+1	4.883	695.593	144.705	215.647	360.352	363.955
C	2	22	KONUT	46	26905	180,50	4+1	5.389	972.693	201.710	273.248	474.958	479.708
C	2	23	KONUT	44	26905	179,72	4+1	5.389	968.490	192.940	272.068	465.008	469.658
C	3	24	KONUT	33	26905	142,45	3+1	4.883	695.593	144.705	215.647	360.352	363.955
C	3	25	KONUT	46	26905	180,50	4+1	5.389	972.693	201.710	273.248	474.958	479.708
C	3	26	KONUT	45	26905	179,72	4+1	5.389	968.490	197.325	272.068	469.393	474.087
C	4	27	KONUT	34	26905	142,45	3+1	4.883	695.593	149.090	215.647	364.737	368.384
C	4	28	KONUT	47	26905	180,50	4+1	5.389	972.693	206.095	273.248	479.343	484.137
C	4	29	KONUT	47	26905	179,72	4+1	5.389	968.490	206.095	272.068	478.163	482.944
C	5	30	KONUT	34	26905	142,45	3+1	4.883	695.593	149.090	215.647	364.737	368.384
C	5	31	KONUT	47	26905	180,50	4+1	5.389	972.693	206.095	273.248	479.343	484.137
C	5	32	KONUT	47	26905	179,72	4+1	5.389	968.490	206.095	272.068	478.163	482.944
C	6	33	KONUT	34	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	149.090	215.647	364.737	368.384
C	6	34	KONUT	48	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	210.480	273.248	483.728	488.566
C	6	35	KONUT	47	26905	179,72	4+1	5.447	978.979	206.095	272.068	478.163	482.944
C	7	36	KONUT	35	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	153.475	215.647	369.122	372.813
C	7	37	KONUT	48	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	210.480	273.248	483.728	488.566
C	7	38	KONUT	48	26905	179,72	4+1	5.447	978.979	210.480	272.068	482.548	487.373
C	8	39	KONUT	35	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	153.475	215.647	369.122	372.813
C	8	40	KONUT	48	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	210.480	273.248	483.728	488.566
C	8	41	KONUT	48	26905	179,72	4+1	5.447	978.979	210.480	272.068	482.548	487.373
C	9	42	KONUT	35	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	153.475	215.647	369.122	372.813
C	9	43	KONUT	49	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	214.865	273.248	488.113	492.995
C	9	44	KONUT	49	26905	179,72	4+1	5.447	978.979	214.865	272.068	486.933	491.802
C	10	45	KONUT	35	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	153.475	215.647	369.122	372.813
C	10	46	KONUT	49	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	214.865	273.248	488.113	492.995
C	10	47	KONUT	49	26905	179,72	4+1	5.447	978.979	214.865	272.068	486.933	491.802
C	11	48	KONUT	36	26905	142,45	3+1	5.000	712.220	157.860	215.647	373.507	377.242
C	11	49	KONUT	50	26905	180,50	4+1	5.506	993.762	219.250	273.248	492.498	497.423
C	11	50	KONUT	49	26905	179,72	4+1	5.506	989.468	214.865	272.068	486.933	491.802
C	12	51	KONUT	36	26905	142,45	3+1	5.000	712.220	157.860	215.647	373.507	377.242
C	12	52	KONUT	50	26905	180,50	4+1	5.506	993.762	219.250	273.248	492.498	497.423
C	12	53	KONUT	50	26905	179,72	4+1	5.506	989.468	219.250	272.068	491.318	496.231
C	13	54	KONUT	36	26905	142,45	3+1	5.000	712.220	157.860	215.647	373.507	377.242
C	13	55	KONUT	50	26905	180,50	4+1	5.506	993.762	219.250	273.248	492.498	497.423
C	13	56	KONUT	50	26905	179,72	4+1	5.506	989.468	219.250	272.068	491.318	496.231
C	14	57	KONUT	36	26905	142,45	3+1	5.000	712.220	157.860	215.647	373.507	377.242
C	14	58	KONUT	51	26905	180,50	4+1	5.506	993.762	223.635	273.248	496.883	501.852
C	14	59	KONUT	51	26905	179,72	4+1	5.506	989.468	223.635	272.068	495.703	500.660
C	15	60	KONUT	37	26905	142,45	3+1	5.000	712.220	162.245	215.647	377.892	381.671
C	15	61	KONUT	51	26905	180,50	4+1	5.506	993.762	223.635	273.248	496.883	501.852
C	15	62	KONUT	51	26905	179,72	4+1	5.506	989.468	223.635	272.068	495.703	500.660
D	8. BODRUM	1	KONUT	58	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	254.330	251.952	506.282	511.345
D	8. BODRUM	2	KONUT	58	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	254.330	253.718	508.048	513.129
D	7. BODRUM	3	KONUT	39	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	171.015	251.952	422.967	427.196
D	7. BODRUM	4	KONUT	39	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	171.015	253.718	424.733	428.981
D	6. BODRUM	5	KONUT	39	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	171.015	251.952	422.967	427.196
D	6. BODRUM	6	KONUT	39	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	171.015	253.718	424.733	428.981
D	5. BODRUM	7	KONUT	39	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	171.015	251.952	422.967	427.196
D	5. BODRUM	8	KONUT	40	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	175.400	253.718	429.118	433.410
D	4. BODRUM	9	KONUT	40	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	175.400	251.952	427.352	431.625
D	4. BODRUM	10	KONUT	40	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	175.400	253.718	429.118	433.410
D	4. BODRUM	11	KONUT	40	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	175.400	251.952	427.352	431.625

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		BRÜT ALAN (m²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARİÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)
D	3.BODRUM	12	KONUT	40	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	175.400	253.718	429.118	433.410
D	2.BODRUM	13	KONUT	40	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	175.400	251.952	427.352	431.625
D	2.BODRUM	14	KONUT	41	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	179.785	253.718	433.503	437.838
D	1.BODRUM	15	KONUT	41	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	179.785	251.952	431.737	436.054
D	1.BODRUM	16	KONUT	41	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	179.785	253.718	433.503	437.838
D	ZEMİN	17	KONUT	64	26905	178,55	4+1	5.331	951.764	280.640	269.587	550.227	555.729
D	ZEMİN	18	KONUT	64	26905	179,72	4+1	5.331	958.001	280.640	271.354	551.994	557.514
D	1	19	KONUT	48	26905	178,55	4+1	5.389	962.185	210.480	269.587	480.067	484.868
D	1	20	KONUT	49	26905	179,72	4+1	5.389	968.490	214.865	271.354	486.219	491.081
D	2	21	KONUT	33	26905	142,45	3+1	4.883	695.593	144.705	215.081	359.786	363.384
D	2	22	KONUT	49	26905	178,55	4+1	5.389	962.185	214.865	269.587	484.452	489.297
D	2	23	KONUT	49	26905	180,50	4+1	5.389	972.693	214.865	272.531	487.396	492.270
D	3	24	KONUT	34	26905	142,45	3+1	4.883	695.593	149.090	215.081	364.171	367.813
D	3	25	KONUT	49	26905	178,55	4+1	5.389	962.185	214.865	269.587	484.452	489.297
D	3	26	KONUT	50	26905	180,50	4+1	5.389	972.693	219.250	272.531	491.781	496.699
D	4	27	KONUT	34	26905	142,45	3+1	4.883	695.593	149.090	215.081	364.171	367.813
D	4	28	KONUT	50	26905	178,55	4+1	5.389	962.185	219.250	269.587	488.837	493.725
D	4	29	KONUT	50	26905	180,50	4+1	5.389	972.693	219.250	272.531	491.781	496.699
D	5	30	KONUT	34	26905	142,45	3+1	4.883	695.593	149.090	215.081	364.171	367.813
D	5	31	KONUT	50	26905	178,55	4+1	5.389	962.185	219.250	269.587	488.837	493.725
D	5	32	KONUT	51	26905	180,50	4+1	5.389	972.693	223.635	272.531	496.166	501.128
D	6	33	KONUT	35	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	153.475	215.081	368.556	372.241
D	6	34	KONUT	51	26905	178,55	4+1	5.447	972.606	223.635	269.587	493.222	498.154
D	6	35	KONUT	51	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	223.635	272.531	496.166	501.128
D	7	36	KONUT	35	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	153.475	215.081	368.556	372.241
D	7	37	KONUT	51	26905	178,55	4+1	5.447	972.606	223.635	269.587	493.222	498.154
D	7	38	KONUT	52	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	228.020	272.531	500.551	505.557
D	8	39	KONUT	35	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	153.475	215.081	368.556	372.241
D	8	40	KONUT	51	26905	178,55	4+1	5.447	972.606	223.635	269.587	493.222	498.154
D	8	41	KONUT	52	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	228.020	272.531	500.551	505.557
D	9	42	KONUT	35	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	153.475	215.081	368.556	372.241
D	9	43	KONUT	52	26905	178,55	4+1	5.447	972.606	228.020	269.587	497.607	502.583
D	9	44	KONUT	52	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	228.020	272.531	500.551	505.557
D	10	45	KONUT	36	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	157.860	215.081	372.941	376.670
D	10	46	KONUT	52	26905	178,55	4+1	5.447	972.606	228.020	269.587	497.607	502.583
D	10	47	KONUT	53	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	232.405	272.531	504.936	509.986
D	11	48	KONUT	36	26905	142,45	3+1	5.000	712.220	157.860	215.081	372.941	376.670
D	11	49	KONUT	53	26905	178,55	4+1	5.506	983.026	232.405	269.587	501.992	507.012
D	11	50	KONUT	53	26905	180,50	4+1	5.506	993.762	232.405	272.531	504.936	509.986
D	12	51	KONUT	36	26905	142,45	3+1	5.000	712.220	157.860	215.081	372.941	376.670
D	12	52	KONUT	53	26905	178,55	4+1	5.506	983.026	232.405	269.587	501.992	507.012
D	12	53	KONUT	54	26905	180,50	4+1	5.506	993.762	236.790	272.531	509.321	514.415
D	13	54	KONUT	37	26905	142,45	3+1	5.000	712.220	162.245	215.081	377.326	381.099
D	13	55	KONUT	54	26905	178,55	4+1	5.506	983.026	236.790	269.587	506.377	511.441
D	13	56	KONUT	54	26905	180,50	4+1	5.506	993.762	236.790	272.531	509.321	514.415
D	14	57	KONUT	44	26905	177,17	3+1	5.400	956.718	192.940	267.503	460.443	465.048
D	14	58	KONUT	44	26905	179,12	3+1	5.350	958.292	192.940	270.448	463.388	468.022
E	8.BODRUM	1	KONUT	57	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	249.945	251.054	500.999	506.009
E	8.BODRUM	2	KONUT	58	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	254.330	252.814	507.144	512.216
E	7.BODRUM	3	KONUT	38	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	166.630	251.054	417.684	421.861
E	7.BODRUM	4	KONUT	39	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	171.015	252.814	423.829	428.068
E	6.BODRUM	5	KONUT	39	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	171.015	251.054	422.069	426.290
E	6.BODRUM	6	KONUT	39	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	171.015	252.814	423.829	428.068
E	5.BODRUM	7	KONUT	39	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	171.015	251.054	422.069	426.290
E	5.BODRUM	8	KONUT	39	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	171.015	252.814	423.829	428.068
E	4.BODRUM	9	KONUT	39	26905	166,87	3,5+1	5.564	928.460	171.015	251.054	422.069	426.290
E	4.BODRUM	10	KONUT	40	26905	168,04	3,5+1	5.564	934.970	175.400	252.814	428.214	432.497
E	3.BODRUM	11	KONUT	64	26905	178,55	4+1	5.331	951.764	280.640	268.627	549.267	554.759
E	3.BODRUM	12	KONUT	64	26905	179,72	4+1	5.331	958.001	280.640	270.387	551.027	556.537
E	2.BODRUM	13	KONUT	43	26905	178,55	4+1	5.331	951.764	188.555	268.627	457.182	461.753
E	2.BODRUM	14	KONUT	44	26905	179,72	4+1	5.331	958.001	192.940	270.387	463.327	467.960
E	1.BODRUM	15	KONUT	32	26905	142,45	3+1	5.447	775.960	140.320	214.315	354.635	358.181
E	1.BODRUM	16	KONUT	44	26905	178,55	4+1	5.331	951.764	192.940	268.627	461.567	466.182
E	1.BODRUM	17	KONUT	44	26905	179,72	4+1	5.331	958.001	192.940	270.387	463.327	467.960
E	ZEMİN	18	KONUT	33	26905	142,45	3+1	4.825	687.279	144.705	214.315	359.020	362.610
E	ZEMİN	19	KONUT	46	26905	178,55	4+1	5.331	951.764	201.710	268.627	470.337	475.040
E	ZEMİN	20	KONUT	47	26905	179,72	4+1	5.331	958.001	206.095	270.387	476.482	481.247

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARİÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	
E	1	21	KONUT	33	26905	142,45	3+1	4.883	695.593	144.705	214.315	359.020	362.610
E	1	22	KONUT	47	26905	178,55	4+1	5.389	962.185	206.095	268.627	474.722	479.469
E	1	23	KONUT	47	26905	179,72	4+1	5.389	968.490	206.095	270.387	476.482	481.247
E	2	24	KONUT	33	26905	142,45	3+1	4.883	695.593	144.705	214.315	359.020	362.610
E	2	25	KONUT	48	26905	180,50	4+1	5.389	972.693	210.480	271.560	482.040	486.861
E	2	26	KONUT	47	26905	179,72	4+1	5.389	968.490	206.095	270.387	476.482	481.247
E	3	27	KONUT	33	26905	142,45	3+1	4.883	695.593	144.705	214.315	359.020	362.610
E	3	28	KONUT	48	26905	180,50	4+1	5.389	972.693	210.480	271.560	482.040	486.861
E	3	29	KONUT	48	26905	179,72	4+1	5.389	968.490	210.480	270.387	480.867	485.676
E	4	30	KONUT	34	26905	142,45	3+1	4.883	695.593	149.090	214.315	363.405	367.039
E	4	31	KONUT	48	26905	180,50	4+1	5.389	972.693	210.480	271.560	482.040	486.861
E	4	32	KONUT	48	26905	179,72	4+1	5.389	968.490	210.480	270.387	480.867	485.676
E	5	33	KONUT	34	26905	142,45	3+1	4.883	695.593	149.090	214.315	363.405	367.039
E	5	34	KONUT	49	26905	180,50	4+1	5.389	972.693	214.865	271.560	486.425	491.290
E	5	35	KONUT	49	26905	179,72	4+1	5.389	968.490	214.865	270.387	485.252	490.104
E	6	36	KONUT	34	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	149.090	214.315	363.405	367.039
E	6	37	KONUT	49	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	214.865	271.560	486.425	491.290
E	6	38	KONUT	49	26905	179,72	4+1	5.447	978.979	214.865	270.387	485.252	490.104
E	7	39	KONUT	34	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	149.090	214.315	363.405	367.039
E	7	40	KONUT	50	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	219.250	271.560	490.810	495.719
E	7	41	KONUT	50	26905	179,72	4+1	5.447	978.979	219.250	270.387	489.637	494.533
E	8	42	KONUT	35	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	153.475	214.315	367.790	371.467
E	8	43	KONUT	50	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	219.250	271.560	490.810	495.719
E	8	44	KONUT	50	26905	179,72	4+1	5.447	978.979	219.250	270.387	489.637	494.533
E	9	45	KONUT	35	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	153.475	214.315	367.790	371.467
E	9	46	KONUT	51	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	223.635	271.560	495.195	500.147
E	9	47	KONUT	50	26905	179,72	4+1	5.447	978.979	219.250	270.387	489.637	494.533
E	10	48	KONUT	35	26905	142,45	3+1	4.941	703.907	153.475	214.315	367.790	371.467
E	10	49	KONUT	51	26905	180,50	4+1	5.447	983.228	223.635	271.560	495.195	500.147
E	10	50	KONUT	51	26905	179,72	4+1	5.447	978.979	223.635	270.387	494.022	498.962
E	11	51	KONUT	36	26905	142,45	3+1	5.000	712.220	157.860	214.315	372.175	375.896
E	11	52	KONUT	51	26905	180,50	4+1	5.506	993.762	223.635	271.560	495.195	500.147
E	11	53	KONUT	51	26905	179,72	4+1	5.506	989.468	223.635	270.387	494.022	498.962
E	12	54	KONUT	42	26905	179,12	3+1	5.350	958.292	184.170	269.484	453.654	458.191
E	12	55	KONUT	42	26905	177,17	3+1	5.350	947.860	184.170	266.550	450.720	455.228
F	8. BODRUM	1	KONUT	48	26905	144,24	2,5+1	6.089	878.312	210.480	216.301	426.781	431.049
F	8. BODRUM	2	KONUT	53	26905	161,21	3,5+1	4.941	796.608	232.405	241.749	474.154	478.896
F	8. BODRUM	3	KONUT	62	26905	182,15	4+1	4.708	857.558	271.870	273.151	545.021	550.471
F	7. BODRUM	4	KONUT	36	26905	144,25	2,5+1	6.089	878.373	157.860	216.316	374.176	377.918
F	7. BODRUM	5	KONUT	36	26905	161,21	3,5+1	4.941	796.608	157.860	241.749	399.609	403.605
F	7. BODRUM	6	KONUT	41	26905	182,15	4+1	4.708	857.558	179.785	273.151	452.936	457.465
F	7. BODRUM	7	KONUT	35	26905	164,08	3,5+1	5.331	874.631	153.475	246.053	399.528	403.523
F	6. BODRUM	8	KONUT	37	26905	144,25	2,5+1	6.089	878.373	162.245	216.316	378.561	382.347
F	6. BODRUM	9	KONUT	35	26905	161,21	3,5+1	4.941	796.608	153.475	241.749	395.224	399.176
F	6. BODRUM	10	KONUT	41	26905	182,15	4+1	4.708	857.558	179.785	273.151	452.936	457.465
F	6. BODRUM	11	KONUT	35	26905	164,08	3,5+1	5.331	874.631	153.475	246.053	399.528	403.523
F	5. BODRUM	12	KONUT	37	26905	144,25	2,5+1	6.089	878.373	162.245	216.316	378.561	382.347
F	5. BODRUM	13	KONUT	35	26905	161,21	3,5+1	4.941	796.608	153.475	241.749	395.224	399.176
F	5. BODRUM	14	KONUT	44	26905	182,15	4+1	4.708	857.558	192.940	273.151	466.091	470.751
F	5. BODRUM	15	KONUT	35	26905	164,08	3,5+1	5.331	874.631	153.475	246.053	399.528	403.523
F	4. BODRUM	16	KONUT	37	26905	144,25	2,5+1	6.089	878.373	162.245	216.316	378.561	382.347
F	4. BODRUM	17	KONUT	36	26905	161,21	3,5+1	4.941	796.608	157.860	241.749	399.609	403.605
F	4. BODRUM	18	KONUT	45	26905	182,15	4+1	4.708	857.558	197.325	273.151	470.476	475.180
F	4. BODRUM	19	KONUT	36	26905	164,08	3,5+1	5.331	874.631	157.860	246.053	403.913	407.952
F	3. BODRUM+ 2. BODRUM	20	DUBLEKS KONUT	29	26905	84,66	1+1	5.350	452.929	127.165	126.955	254.120	256.662
F	3. BODRUM	21	KONUT	53	26905	157,98	3+1	5.681	897.437	232.405	236.905	469.310	474.004
F	3. BODRUM	22	KONUT	36	26905	161,21	3,5+1	4.941	796.608	157.860	241.749	399.609	403.605
F	3. BODRUM	23	KONUT	45	26905	182,15	4+1	4.708	857.558	197.325	273.151	470.476	475.180
F	3. BODRUM	24	KONUT	36	26905	165,56	3,5+1	5.331	882.521	157.860	248.272	406.132	410.194
F	3. BODRUM+2. BODRUM	25	DUBLEKS KONUT	29	26905	86,52	1+1	5.350	462.880	127.165	129.745	256.910	259.479
F	2. BODRUM	26	KONUT	40	26905	157,98	3,5+1	5.564	878.996	175.400	236.905	412.305	416.428
F	2. BODRUM	27	KONUT	36	26905	161,21	3,5+1	4.941	796.608	157.860	241.749	399.609	403.605
F	2. BODRUM	28	KONUT	45	26905	182,15	4+1	4.708	857.558	197.325	273.151	470.476	475.180
F	2. BODRUM	29	KONUT	37	26905	165,56	3,5+1	5.331	882.521	162.245	248.272	410.517	414.622
F	1. BODRUM	30	KONUT	28	26905	109,93	2+1	5.233	575.291	122.780	164.850	287.630	290.506

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI		BRÜT ALAN (m ²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARIÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)
				PAYDA	PAYDA								
F	1.BODRUM	31	KONUT	40	26905	157,98	3+1	5.681	897.437	175.400	236.905	412.305	416.428
F	1.BODRUM	32	KONUT	37	26905	161,21	3,5+1	4.941	796.608	162.245	241.749	403.994	408.034
F	1.BODRUM	33	KONUT	46	26905	182,15	4+1	4.708	857.558	201.710	273.151	474.861	479.609
F	1.BODRUM	34	KONUT	41	26905	165,81	3,5+1	5.331	883.853	179.785	248.647	428.432	432.717
F	1.BODRUM	35	KONUT	26	26905	100,17	2+1	5.233	524.214	114.010	150.214	264.224	266.866
F	ZEMİN	36	KONUT	28	26905	109,93	2+1	5.233	575.291	122.780	164.850	287.630	290.506
F	ZEMİN	37	KONUT	40	26905	157,98	3+1	5.681	897.437	175.400	236.905	412.305	416.428
F	ZEMİN	38	KONUT	37	26905	161,21	3,5+1	4.941	796.608	162.245	241.749	403.994	408.034
F	ZEMİN	39	KONUT	46	26905	182,15	4+1	4.708	857.558	201.710	273.151	474.861	479.609
F	ZEMİN	40	KONUT	41	26905	165,81	3,5+1	5.331	883.853	179.785	248.647	428.432	432.717
F	ZEMİN	41	KONUT	26	26905	100,17	2+1	5.233	524.214	114.010	150.214	264.224	266.866
F	1	42	KONUT	28	26905	109,93	2+1	5.292	581.707	122.780	164.850	287.630	290.506
F	1	43	KONUT	41	26905	157,98	3+1	5.739	906.657	179.785	236.905	416.690	420.857
F	1	44	KONUT	40	26905	161,21	3,5+1	5.000	806.017	175.400	241.749	417.149	421.321
F	1	45	KONUT	47	26905	182,15	4+1	4.766	868.189	206.095	273.151	479.246	484.038
F	1	46	KONUT	41	26905	165,81	3,5+1	5.389	893.530	179.785	248.647	428.432	432.717
F	1	47	KONUT	26	26905	100,17	2+1	5.292	530.060	114.010	150.214	264.224	266.866
F	2	48	KONUT	28	26905	109,93	2+1	5.292	581.707	122.780	164.850	287.630	290.506
F	2	49	KONUT	41	26905	157,98	3+1	5.739	906.657	179.785	236.905	416.690	420.857
F	2	50	KONUT	40	26905	161,21	3,5+1	5.000	806.017	175.400	241.749	417.149	421.321
F	2	51	KONUT	47	26905	182,15	4+1	4.766	868.189	206.095	273.151	479.246	484.038
F	2	52	KONUT	42	26905	165,81	3,5+1	5.389	893.530	184.170	248.647	432.817	437.145
F	2	53	KONUT	26	26905	100,17	2+1	5.292	530.060	114.010	150.214	264.224	266.866
F	3	54	KONUT	29	26905	109,93	2+1	5.292	581.707	127.165	164.850	292.015	294.935
F	3	55	KONUT	41	26905	157,98	3+1	5.739	906.657	179.785	236.905	416.690	420.857
F	3	56	KONUT	41	26905	161,21	3,5+1	5.000	806.017	179.785	241.749	421.534	425.749
F	3	57	KONUT	47	26905	182,15	4+1	4.766	868.189	206.095	273.151	479.246	484.038
F	3	58	KONUT	42	26905	165,81	3,5+1	5.389	893.530	184.170	248.647	432.817	437.145
F	3	59	KONUT	27	26905	100,17	2+1	5.292	530.060	118.395	150.214	268.609	271.295
F	4	60	KONUT	29	26905	109,93	2+1	5.292	581.707	127.165	164.850	292.015	294.935
F	4	61	KONUT	42	26905	157,98	3+1	5.739	906.657	184.170	236.905	421.075	425.286
F	4	62	KONUT	41	26905	161,21	3,5+1	5.000	806.017	179.785	241.749	421.534	425.749
F	4	63	KONUT	48	26905	182,15	4+1	4.766	868.189	210.480	273.151	483.631	488.467
F	4	64	KONUT	42	26905	165,81	3,5+1	5.389	893.530	184.170	248.647	432.817	437.145
F	4	65	KONUT	27	26905	100,17	2+1	5.292	530.060	118.395	150.214	268.609	271.295
F	5	66	KONUT	29	26905	109,93	2+1	5.292	581.707	127.165	164.850	292.015	294.935
F	5	67	KONUT	42	26905	157,98	3+1	5.739	906.657	184.170	236.905	421.075	425.286
F	5	68	KONUT	41	26905	161,21	3,5+1	5.000	806.017	179.785	241.749	421.534	425.749
F	5	69	KONUT	48	26905	182,15	4+1	4.766	868.189	210.480	273.151	483.631	488.467
F	5	70	KONUT	43	26905	165,81	3,5+1	5.389	893.530	188.555	248.647	437.202	441.574
F	5	71	KONUT	27	26905	100,17	2+1	5.292	530.060	118.395	150.214	268.609	271.295
F	6	72	KONUT	29	26905	109,93	2+1	5.350	588.122	127.165	164.850	292.015	294.935
F	6	73	KONUT	42	26905	157,98	3+1	5.797	915.877	184.170	236.905	421.075	425.286
F	6	74	KONUT	42	26905	161,21	3,5+1	5.058	815.425	184.170	241.749	425.919	430.178
F	6	75	KONUT	49	26905	182,15	4+1	4.825	878.820	214.865	273.151	488.016	492.896
F	6	76	KONUT	43	26905	165,81	3,5+1	5.447	903.208	188.555	248.647	437.202	441.574
F	6	77	KONUT	27	26905	100,17	2+1	5.350	535.907	118.395	150.214	268.609	271.295
F	7	78	KONUT	29	26905	109,93	2+1	5.350	588.122	127.165	164.850	292.015	294.935
F	7	79	KONUT	43	26905	157,98	3+1	5.797	915.877	188.555	236.905	425.460	429.715
F	7	80	KONUT	42	26905	161,21	3,5+1	5.058	815.425	184.170	241.749	425.919	430.178
F	7	81	KONUT	49	26905	182,15	4+1	4.825	878.820	214.865	273.151	488.016	492.896
F	7	82	KONUT	43	26905	165,81	3,5+1	5.447	903.208	188.555	248.647	437.202	441.574
F	7	83	KONUT	28	26905	100,17	2+1	5.350	535.907	122.780	150.214	272.994	275.724
F	8	84	KONUT	30	26905	109,93	2+1	5.350	588.122	131.550	164.850	296.400	299.364
F	8	85	KONUT	43	26905	157,98	3+1	5.797	915.877	188.555	236.905	425.460	429.715
F	8	86	KONUT	42	26905	161,21	3,5+1	5.058	815.425	184.170	241.749	425.919	430.178
F	8	87	KONUT	49	26905	182,15	4+1	4.825	878.820	214.865	273.151	488.016	492.896
F	8	88	KONUT	44	26905	165,81	3,5+1	5.447	903.208	192.940	248.647	441.587	446.003
F	8	89	KONUT	28	26905	100,17	2+1	5.350	535.907	122.780	150.214	272.994	275.724
F	9	90	KONUT	30	26905	109,93	2+1	5.350	588.122	131.550	164.850	296.400	299.364
F	9	91	KONUT	43	26905	157,98	3+1	5.797	915.877	188.555	236.905	425.460	429.715
F	9	92	KONUT	43	26905	161,21	3,5+1	5.058	815.425	188.555	241.749	430.304	434.607
F	9	93	KONUT	50	26905	182,15	4+1	4.825	878.820	219.250	273.151	492.401	497.325
F	9	94	KONUT	44	26905	165,81	3,5+1	5.447	903.208	192.940	248.647	441.587	446.003
F	9	95	KONUT	28	26905	100,17	2+1	5.350	535.907	122.780	150.214	272.994	275.724

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		BRÜT ALAN (m ²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARİÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)
				10/4	26905								
G	ZEMİN+2. BODRUM	1	TERASLI DÜKKAN	10/4	26905	2.964,30	Kapalı Havuz	1.500	4.446.450	456.040	2.006.454	2.462.494	2.905.743
G	ZEMİN+2. BODRUM	2	TERASLI DÜKKAN	18/9	26905	2.113,91	Spor Tesisi	1.500	3.170.865	828.765	1.430.848	2.259.613	2.666.344
G	ZEMİN	3	TERASLI DÜKKAN	13	26905	29,33		5.525	162.050	57.005	19.853	76.858	90.692
G	ZEMİN+1. BODRUM	4	TERASLI DÜKKAN	47	26905	521,93	Oto Yıkam	3.500	1.826.755	206.095	353.280	559.375	660.063
G	ZEMİN	5	KONUT	17	26905	60,43	1+1	5.467	330.353	74.545	40.903	115.448	116.603
G	ZEMİN	6	KONUT	17	26905	60,43	1+1	5.467	330.353	74.545	40.903	115.448	116.603
G	ZEMİN	7	KONUT	23	26905	85,49	2+1	5.856	500.611	100.855	57.866	158.721	160.308
G	ZEMİN	8	TERASLI DÜKKAN	62	26905	346,39	Kreş	3.500	1.212.365	271.870	234.462	506.332	597.472
G	ZEMİN	9	KONUT	30	26905	104,80	2,5+1	5.467	572.910	131.550	70.936	202.486	204.511
G	ZEMİN	10	KONUT	35	26905	127,72	3+1	5.058	646.028	153.475	86.450	239.925	242.324
G	ZEMİN	11	KONUT	18	26905	55,92	1+1	5.583	312.225	78.930	37.851	116.781	117.949
G	ZEMİN	12	KONUT	30	26905	104,80	2,5+1	5.467	572.910	131.550	70.936	202.486	204.511
G	ZEMİN	13	KONUT	36	26905	128,68	3+1	5.681	730.992	157.860	87.100	244.960	247.410
G	ZEMİN	14	KONUT	29	26905	100,30	2+1	6.089	610.751	127.165	67.890	195.055	197.006
G	ZEMİN	15	KONUT	22	26905	72,08	1+1	5.973	430.499	96.470	48.789	145.259	146.712
G	ZEMİN	16	KONUT	17	26905	60,43	1+1	5.350	323.299	74.545	40.903	115.448	116.603
G	ZEMİN	17	KONUT	17	26905	60,43	1+1	5.350	323.299	74.545	40.903	115.448	116.603
G	ZEMİN	18	KONUT	27	26905	89,09	2+1	5.973	532.091	118.395	60.303	178.698	180.485
G	ZEMİN	19	KONUT	16	26905	55,84	1+1	5.467	305.260	70.160	37.797	107.957	109.036
G	1	20	KONUT	13	26905	54,98	1+1	5.525	303.768	57.005	37.214	94.219	95.162
G	1	21	KONUT	13	26905	54,79	1+1	5.525	302.718	57.005	37.086	94.091	95.032
G	1	22	KONUT	20	26905	89,09	2+1	6.031	537.291	87.700	60.303	148.003	149.483
G	1	23	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.525	333.880	65.775	40.903	106.678	107.745
G	1	24	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.525	333.880	65.775	40.903	106.678	107.745
G	1	25	KONUT	19	26905	85,49	2+1	5.914	505.601	83.315	57.866	141.181	142.593
G	1	26	KONUT	20	26905	87,46	2+1	5.292	462.804	87.700	59.199	146.899	148.368
G	1	27	KONUT	34	26905	142,63	3+1	5.739	818.562	149.090	96.542	245.632	248.089
G	1	28	KONUT	31	26905	132,43	3+1	5.117	677.581	135.935	89.638	225.573	227.829
G	1	29	KONUT	25	26905	104,80	2,5+1	5.525	579.027	109.625	70.936	180.561	182.367
G	1	30	KONUT	29	26905	127,72	3+1	5.117	653.482	127.165	86.450	213.615	215.751
G	1	31	KONUT	15	26905	55,92	1+1	5.642	315.489	65.775	37.851	103.626	104.662
G	1	32	KONUT	25	26905	104,80	2,5+1	5.525	579.027	109.625	70.936	180.561	182.367
G	1	33	KONUT	30	26905	128,68	3+1	5.739	738.502	131.550	87.100	218.650	220.836
G	1	34	KONUT	25	26905	100,30	2+1	6.148	616.605	109.625	67.890	177.515	179.291
G	1	35	KONUT	18	26905	73,48	1+1	6.031	443.149	78.930	49.737	128.667	129.953
G	1	36	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.408	326.826	65.775	40.903	106.678	107.745
G	1	37	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.408	326.826	65.775	40.903	106.678	107.745
G	1	38	KONUT	22	26905	89,09	2+1	6.031	537.291	96.470	60.303	156.773	158.340
G	1	39	KONUT	13	26905	55,84	1+1	5.525	308.519	57.005	37.797	94.802	95.750
G	2	40	KONUT	13	26905	54,98	1+1	5.525	303.768	57.005	37.214	94.219	95.162
G	2	41	KONUT	13	26905	54,79	1+1	5.525	302.718	57.005	37.086	94.091	95.032
G	2	42	KONUT	20	26905	89,09	2+1	6.031	537.291	87.700	60.303	148.003	149.483
G	2	43	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.525	333.880	65.775	40.903	106.678	107.745
G	2	44	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.525	333.880	65.775	40.903	106.678	107.745
G	2	45	KONUT	19	26905	85,49	2+1	5.914	505.601	83.315	57.866	141.181	142.593
G	2	46	KONUT	20	26905	87,46	2+1	5.292	462.804	87.700	59.199	146.899	148.368
G	2	47	KONUT	34	26905	142,63	3+1	5.739	818.562	149.090	96.542	245.632	248.089
G	2	48	KONUT	31	26905	132,43	3+1	5.117	677.581	135.935	89.638	225.573	227.829
G	2	49	KONUT	26	26905	104,80	2,5+1	5.525	579.027	114.010	70.936	184.946	186.796
G	2	50	KONUT	30	26905	127,72	3+1	5.117	653.482	131.550	86.450	218.000	220.180
G	2	51	KONUT	15	26905	55,92	1+1	5.642	315.489	65.775	37.851	103.626	104.662
G	2	52	KONUT	26	26905	104,80	2,5+1	5.525	579.027	114.010	70.936	184.946	186.796
G	2	53	KONUT	31	26905	128,68	3+1	5.739	738.502	135.935	87.100	223.035	225.265
G	2	54	KONUT	25	26905	100,30	2+1	6.148	616.605	109.625	67.890	177.515	179.291
G	2	55	KONUT	19	26905	73,48	1+1	6.031	443.149	83.315	49.737	133.052	134.382
G	2	56	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.408	326.826	65.775	40.903	106.678	107.745
G	2	57	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.408	326.826	65.775	40.903	106.678	107.745
G	2	58	KONUT	23	26905	89,09	2+1	6.031	537.291	100.855	60.303	161.158	162.769
G	2	59	KONUT	14	26905	55,84	1+1	5.525	308.519	61.390	37.797	99.187	100.178
G	3	60	KONUT	13	26905	54,98	1+1	5.525	303.768	57.005	37.214	94.219	95.162
G	3	61	KONUT	13	26905	54,79	1+1	5.525	302.718	57.005	37.086	94.091	95.032
G	3	62	KONUT	20	26905	89,09	2+1	6.031	537.291	87.700	60.303	148.003	149.483
G	3	63	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.525	333.880	65.775	40.903	106.678	107.745
G	3	64	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.525	333.880	65.775	40.903	106.678	107.745
G	3	65	KONUT	20	26905	85,49	2+1	5.914	505.601	87.700	57.866	145.566	147.022

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA		BRÜT ALAN (m ²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARİÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)
G	3	66	KONUT	20	26905	87,46	2+1	5.292	462.804	87.700	59.199	146.899	148.368
G	3	67	KONUT	34	26905	142,63	3+1	5.739	818.562	149.090	96.542	245.632	248.089
G	3	68	KONUT	31	26905	132,43	3+1	5.117	677.581	135.935	89.638	225.573	227.829
G	3	69	KONUT	26	26905	104,80	2,5+1	5.525	579.027	114.010	70.936	184.946	186.796
G	3	70	KONUT	30	26905	127,72	3+1	5.117	653.482	131.550	86.450	218.000	220.180
G	3	71	KONUT	15	26905	55,92	1+1	5.642	315.489	65.775	37.851	103.626	104.662
G	3	72	KONUT	26	26905	104,80	2,5+1	5.525	579.027	114.010	70.936	184.946	186.796
G	3	73	KONUT	31	26905	128,68	3+1	5.739	738.502	135.935	87.100	223.035	225.265
G	3	74	KONUT	25	26905	100,30	2+1	6.148	616.605	109.625	67.890	177.515	179.291
G	3	75	KONUT	19	26905	73,48	1+1	6.031	443.149	83.315	49.737	133.052	134.382
G	3	76	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.408	326.826	65.775	40.903	106.678	107.745
G	3	77	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.408	326.826	65.775	40.903	106.678	107.745
G	3	78	KONUT	23	26905	89,09	2+1	6.031	537.291	100.855	60.303	161.158	162.769
G	3	79	KONUT	14	26905	55,84	1+1	5.525	308.519	61.390	37.797	99.187	100.178
G	4	80	KONUT	15	26905	54,98	1+1	5.525	303.768	65.775	37.214	102.989	104.019
G	4	81	KONUT	15	26905	54,79	1+1	5.525	302.718	65.775	37.086	102.861	103.889
G	4	82	KONUT	24	26905	89,09	2+1	6.031	537.291	105.240	60.303	165.543	167.198
G	4	83	KONUT	17	26905	60,43	1+1	5.525	333.880	74.545	40.903	115.448	116.603
G	4	84	KONUT	17	26905	60,43	1+1	5.525	333.880	74.545	40.903	115.448	116.603
G	4	85	KONUT	21	26905	85,49	2+1	5.914	505.601	92.085	57.866	149.951	151.450
G	4	86	KONUT	21	26905	87,46	2+1	5.292	462.804	92.085	59.199	151.284	152.797
G	4	87	KONUT	35	26905	142,63	3+1	5.739	818.562	153.475	96.542	250.017	252.518
G	4	88	KONUT	32	26905	132,43	3+1	5.117	677.581	140.320	89.638	229.958	232.258
G	4	89	KONUT	26	26905	104,80	2,5+1	5.525	579.027	114.010	70.936	184.946	186.796
G	4	90	KONUT	30	26905	127,72	3+1	5.117	653.482	131.550	86.450	218.000	220.180
G	4	91	KONUT	15	26905	55,92	1+1	5.642	315.489	65.775	37.851	103.626	104.662
G	4	92	KONUT	26	26905	104,80	2,5+1	5.525	579.027	114.010	70.936	184.946	186.796
G	4	93	KONUT	31	26905	128,68	3+1	5.739	738.502	135.935	87.100	223.035	225.265
G	4	94	KONUT	25	26905	100,30	2+1	6.148	616.605	109.625	67.890	177.515	179.291
G	4	95	KONUT	19	26905	73,48	1+1	6.031	443.149	83.315	49.737	133.052	134.382
G	4	96	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.408	326.826	65.775	40.903	106.678	107.745
G	4	97	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.408	326.826	65.775	40.903	106.678	107.745
G	4	98	KONUT	23	26905	89,09	2+1	6.031	537.291	100.855	60.303	161.158	162.769
G	4	99	KONUT	15	26905	55,84	1+1	5.525	308.519	65.775	37.797	103.572	104.607
G	5	100	KONUT	15	26905	54,98	1+1	5.525	303.768	65.775	37.214	102.989	104.019
G	5	101	KONUT	15	26905	54,79	1+1	5.525	302.718	65.775	37.086	102.861	103.889
G	5	102	KONUT	24	26905	89,09	2+1	6.031	537.291	105.240	60.303	165.543	167.198
G	5	103	KONUT	17	26905	60,43	1+1	5.525	333.880	74.545	40.903	115.448	116.603
G	5	104	KONUT	17	26905	60,43	1+1	5.525	333.880	74.545	40.903	115.448	116.603
G	5	105	KONUT	21	26905	85,49	2+1	5.914	505.601	92.085	57.866	149.951	151.450
G	5	106	KONUT	21	26905	87,46	2+1	5.292	462.804	92.085	59.199	151.284	152.797
G	5	107	KONUT	35	26905	142,63	3+1	5.739	818.562	153.475	96.542	250.017	252.518
G	5	108	KONUT	32	26905	132,43	3+1	5.117	677.581	140.320	89.638	229.958	232.258
G	5	109	KONUT	26	26905	104,80	2,5+1	5.525	579.027	114.010	70.936	184.946	186.796
G	5	110	KONUT	30	26905	127,72	3+1	5.117	653.482	131.550	86.450	218.000	220.180
G	5	111	KONUT	15	26905	55,92	1+1	5.642	315.489	65.775	37.851	103.626	104.662
G	5	112	KONUT	26	26905	104,80	2,5+1	5.525	579.027	114.010	70.936	184.946	186.796
G	5	113	KONUT	32	26905	128,68	3+1	5.739	738.502	140.320	87.100	227.420	229.694
G	5	114	KONUT	26	26905	100,30	2+1	6.148	616.605	114.010	67.890	181.900	183.719
G	5	115	KONUT	19	26905	73,48	1+1	6.031	443.149	83.315	49.737	133.052	134.382
G	5	116	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.408	326.826	65.775	40.903	106.678	107.745
G	5	117	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.408	326.826	65.775	40.903	106.678	107.745
G	5	118	KONUT	23	26905	89,09	2+1	6.031	537.291	100.855	60.303	161.158	162.769
G	5	119	KONUT	15	26905	55,84	1+1	5.525	308.519	65.775	37.797	103.572	104.607
G	6	120	KONUT	15	26905	54,98	1+1	5.583	306.977	65.775	37.214	102.989	104.019
G	6	121	KONUT	15	26905	54,79	1+1	5.583	305.916	65.775	37.086	102.861	103.889
G	6	122	KONUT	24	26905	89,09	2+1	6.089	542.491	105.240	60.303	165.543	167.198
G	6	123	KONUT	17	26905	60,43	1+1	5.583	337.406	74.545	40.903	115.448	116.603
G	6	124	KONUT	17	26905	60,43	1+1	5.583	337.406	74.545	40.903	115.448	116.603
G	6	125	KONUT	21	26905	85,49	2+1	5.350	457.369	92.085	57.866	149.951	151.450
G	6	126	KONUT	31	26905	130,15	2,5+1	6.206	807.707	135.935	88.095	224.030	226.270
G	6	127	KONUT	33	26905	142,93	3+1	5.797	828.626	144.705	96.745	241.450	243.865
G	6	128	KONUT	27	26905	104,80	2,5+1	5.583	585.143	118.395	70.936	189.331	191.225
G	6	129	KONUT	31	26905	127,72	3+1	5.175	660.936	135.935	86.450	222.385	224.609
G	6	130	KONUT	16	26905	55,92	1+1	5.700	318.753	70.160	37.851	108.011	109.091
G	6	131	KONUT	27	26905	104,80	2,5+1	5.583	585.143	118.395	70.936	189.331	191.225
G	6	132	KONUT	32	26905	128,68	3+1	5.797	746.013	140.320	87.100	227.420	229.694

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	BRÜT ALAN (m ²)	TİP	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAMAMLANMASI DURUMU DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET (TL)	KDV HARIÇ ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	KDV DAHİL ARSA+MEVCUT MALİYET (TL)	
G	6	133	KONUT	26	26905	100,30	2+1	6.206	622.459	114.010	67.890	181.900	183.719
G	6	134	KONUT	19	26905	73,48	1+1	6.089	447.437	83.315	49.737	133.052	134.382
G	6	135	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.467	330.353	65.775	40.903	106.678	107.745
G	6	136	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.467	330.353	65.775	40.903	106.678	107.745
G	6	137	KONUT	23	26905	89,09	2+1	6.089	542.491	100.855	60.303	161.158	162.769
G	6	138	KONUT	15	26905	55,84	1+1	5.583	311.778	65.775	37.797	103.572	104.607
G	7	139	KONUT	15	26905	54,98	1+1	5.583	306.977	65.775	37.214	102.989	104.019
G	7	140	KONUT	15	26905	54,79	1+1	5.583	305.916	65.775	37.086	102.861	103.889
G	7	141	KONUT	24	26905	89,09	2+1	6.089	542.491	105.240	60.303	165.543	167.198
G	7	142	KONUT	18	26905	60,43	1+1	5.583	337.406	78.930	40.903	119.833	121.032
G	7	143	KONUT	18	26905	60,43	1+1	5.583	337.406	78.930	40.903	119.833	121.032
G	7	144	KONUT	21	26905	85,49	2+1	5.350	457.369	92.085	57.866	149.951	151.450
G	7	145	KONUT	26	26905	113,29	2+1	6.206	703.074	114.010	76.683	190.693	192.600
G	7	146	KONUT	28	26905	120,87	2+1	6.206	750.115	122.780	81.814	204.594	206.640
G	7	147	KONUT	27	26905	104,80	2,5+1	5.583	585.143	118.395	70.936	189.331	191.225
G	7	148	KONUT	31	26905	127,72	3+1	5.175	660.936	135.935	86.450	222.385	224.609
G	7	149	KONUT	16	26905	55,92	1+1	5.700	318.753	70.160	37.851	108.011	109.091
G	7	150	KONUT	27	26905	104,80	2,5+1	5.583	585.143	118.395	70.936	189.331	191.225
G	7	151	KONUT	31	26905	121,98	2+1	6.206	757.004	135.935	82.565	218.500	220.685
G	7	152	KONUT	26	26905	106,75	2+1	6.206	662.487	114.010	72.256	186.266	188.129
G	7	153	KONUT	19	26905	73,48	1+1	6.089	447.437	83.315	49.737	133.052	134.382
G	7	154	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.467	330.353	65.775	40.903	106.678	107.745
G	7	155	KONUT	15	26905	60,43	1+1	5.467	330.353	65.775	40.903	106.678	107.745
G	7	156	KONUT	24	26905	89,09	2+1	6.089	542.491	105.240	60.303	165.543	167.198
G	7	157	KONUT	15	26905	55,84	1+1	5.583	311.778	65.775	37.797	103.572	104.607
G	8	158	KONUT	15	26905	54,98	1+1	5.583	306.977	65.775	37.214	102.989	104.019
G	8	159	KONUT	15	26905	54,79	1+1	5.583	305.916	65.775	37.086	102.861	103.889
G	8	160	KONUT	25	26905	89,09	2+1	6.089	542.491	109.625	60.303	169.928	171.627
G	8	161	KONUT	18	26905	60,43	1+1	5.583	337.406	78.930	40.903	119.833	121.032
G	8	162	KONUT	18	26905	60,43	1+1	5.583	337.406	78.930	40.903	119.833	121.032
G	8	163	KONUT	22	26905	85,49	2+1	5.350	457.369	96.470	57.866	154.336	155.879
G	8	164	KONUT	24	26905	96,55	2+1	6.206	599.186	105.240	65.352	170.592	172.298
G	8	165	KONUT	29	26905	108,88	2+1	6.206	675.706	127.165	73.698	200.863	202.872
G	8	166	KONUT	27	26905	104,80	2,5+1	5.583	585.143	118.395	70.936	189.331	191.225
G	8	167	KONUT	31	26905	127,72	3+1	5.175	660.936	135.935	86.450	222.385	224.609
G	8	168	KONUT	16	26905	55,92	1+1	5.700	318.753	70.160	37.851	108.011	109.091
G	8	169	KONUT	27	26905	104,80	2,5+1	5.583	585.143	118.395	70.936	189.331	191.225
G	8	170	KONUT	26	26905	102,73	2+1	6.206	637.539	114.010	69.535	183.545	185.381
G	8	171	KONUT	21	26905	86,81	2+1	6.206	538.740	92.085	58.759	150.844	152.353
G	8	172	KONUT	20	26905	73,48	1+1	6.089	447.437	87.700	49.737	137.437	138.811
G	8	173	KONUT	16	26905	60,43	1+1	5.467	330.353	70.160	40.903	111.063	112.174
G	8	174	KONUT	16	26905	60,43	1+1	5.467	330.353	70.160	40.903	111.063	112.174
G	8	175	KONUT	24	26905	89,09	2+1	6.089	542.491	105.240	60.303	165.543	167.198
G	8	176	KONUT	16	26905	55,84	1+1	5.583	311.778	70.160	37.797	107.957	109.036
G	9	177	KONUT	16	26905	54,98	1+1	5.583	306.977	70.160	37.214	107.374	108.448
G	9	178	KONUT	15	26905	54,79	1+1	5.583	305.916	65.775	37.086	102.861	103.889
G	9	179	KONUT	25	26905	89,09	2+1	6.089	542.491	109.625	60.303	169.928	171.627
G	9	180	KONUT	18	26905	60,43	1+1	5.583	337.406	78.930	40.903	119.833	121.032
G	9	181	KONUT	18	26905	60,43	1+1	5.583	337.406	78.930	40.903	119.833	121.032
G	9	182	KONUT	22	26905	85,49	2+1	5.350	457.369	96.470	57.866	154.336	155.879
G	9	183	KONUT	22	26905	83,85	1+1	6.323	530.158	96.470	56.756	153.226	154.758
G	9	184	KONUT	25	26905	103,50	2+1	6.206	642.318	109.625	70.056	179.681	181.478
G	9	185	KONUT	28	26905	104,80	2,5+1	5.583	585.143	122.780	70.936	193.716	195.653
G	9	186	KONUT	32	26905	127,72	3+1	5.175	660.936	140.320	86.450	226.770	229.038
G	9	187	KONUT	16	26905	55,92	1+1	5.700	318.753	70.160	37.851	108.011	109.091
G	9	188	KONUT	28	26905	104,80	2,5+1	5.583	585.143	122.780	70.936	193.716	195.653
G	9	189	KONUT	24	26905	86,11	2+1	6.206	534.396	105.240	58.286	163.526	165.161
G	9	190	KONUT	21	26905	71,37	1+1	6.323	451.251	92.085	48.308	140.393	141.797
G	9	191	KONUT	20	26905	73,48	1+1	6.089	447.437	87.700	49.737	137.437	138.811
G	9	192	KONUT	16	26905	60,43	1+1	5.467	330.353	70.160	40.903	111.063	112.174
G	9	193	KONUT	16	26905	60,43	1+1	5.467	330.353	70.160	40.903	111.063	112.174
G	9	194	KONUT	24	26905	89,09	2+1	6.089	542.491	105.240	60.303	165.543	167.198
G	9	195	KONUT	16	26905	55,84	1+1	5.583	311.778	70.160	37.797	107.957	109.036
TOPLAM						102.998		557.703.111	117.978.425	127.489.927	245.468.352	250.805.620	