



RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

**MARTI
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**TEKİRDAĞ
ÇERKEZKÖY
NARİNPARK
KONUT PROJESİ
ŞEREFİYELENDİRME
ÇALIŞMASI**

Rapor No: 2011R167-4
Rapor Tarihi: 09.01.2012

Raporu Talep Eden:
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
İNÖNÜ CADDESİ, DEVRES HAN,
NO:50/4, GÜMÜŞSUYU-İSTANBUL

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	:	Narinpark Evleri Erguvan Sitesi (337 Adet Daire)
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	:	Gazi Mustafa Kemalpaşa mahallesi, Çerkezköy - Pınarca Yolu Kadife Sokak, Narin Park Evleri Erguvan Sitesi Çerkezköy/TEKİRDAĞ
Raporu Hazırlayan	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	:	09.01.2012
Rapor No	:	2011R167-4
Çalışmanın Tanımı	:	Gayrimenkullerin "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi" ve "Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi" yöntemleri kullanılarak 337 adet konut için şerefiyelendirme çalışması ile piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden Tapu Bilgileri	:	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Detaylı bilgi "4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümündedir.
İmar Durumu	:	Detaylı bilgi "4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum" bölümündedir.
MARTI GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE BULUNAN DAİRELERİN 31.12.2011 TARİHLİ ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ TOPLAM PIYASA DEĞERİ* (KDV hariç)	:	44.481.000.-TL (Kırkdörtmilyondörtüzyüksekseksenbirbin.-Türk Lirası)
MARTI GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE BULUNAN DAİRELERİN 31.12.2011 TARİHLİ ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ TOPLAM PIYASA DEĞERİ* (%18 KDV dahil) ¹	:	52.488.000.-TL (Bliikimilyondörtüzyükseksekizbin.-Türk Lirası)

*Söz konusu değer; A4 blokta yer alan konutların satış değerlerinden, konutların tamamlanması için gerekli inşaat maliyetlerinin düşülmesi sonucunda hesaplanan mevcut durum değerlerinin ve A1, A2, A3, A5, B1, B2, B3 ve B4 no'lu bloklarda yer alan konutların şerefiyelendirilmiş satış değerinin toplamı olarak takdir edilmiştir.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu beyan ederiz.
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

Değerlemeye Yardım Edenler²
Semi SİLİKİ
Erdem AKYOL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 400112, FRICS

¹ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

² Bilgi amaçlıdır



RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 - Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel: 0 216 361 57 57 Faks: 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK



RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şehnem Sk, Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel: 0 216 361 57 57 -Faks: 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bildiği değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmî tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu Kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İÇİNDEKİLER	
BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	6
DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	6
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likidite Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	7
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	7
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	7
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	8
BÖLÜM 3	8
GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER	8
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
3.2.1 Tekirdağ İli	10
3.2.2 Çerkezköy İlçesi	11
BÖLÜM 4	11
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	11
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	11
4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri*	13
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	13
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	13
4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	13
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	13
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	14
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	15
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	15
BÖLÜM 5	16
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	16
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	16
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	18
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	18
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	25
BÖLÜM 6	25
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	25
BÖLÜM 7	26
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	26
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	26
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	26
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	26
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi	27
7.2.3 Şerefiyelendirme Çalışması	41
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Profesyonel Görüşümüz	57
BÖLÜM 8	59
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	59

BÖLÜM 1**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 17.10.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 09.01.2012 tarihinde, 2011R167-4 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 323 ada 3 parsel no'lu "Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 337 adet "Mesken" vasıflı gayrimenkullerin 31.12.2011 tarihli şerefiyelendirilmiş piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır. Semi SİLİKİ ve Erdem AKYOL çalışmalar sırasında destek vermiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.11.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 09.01.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, İnönü Caddesi, Devres Han, No:50/4 Gümüşsuyu - Beyoğlu / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.11.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalmak üzere hazırlanmıştır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri talebi doğrultusunda, parsel üzerindeki 60 daireden oluşan lojman binaları (C ve D Bloklar) değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

1.7 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri	-	-	-

BÖLÜM 2

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- ✓ Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- ✓ Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- ✓ Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- ✓ Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- ✓ Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyf.com

Regulated by RICS

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

BÖLÜM 3

GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER

3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2010 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 73 milyon 722 bin 988 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2010 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,6 artış olmuştur. Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	13.255.685	13.120.596	%18,0
Ankara	4.771.716	4.641.256	%6,5
İzmir	3.948.848	3.606.326	%5,4

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	%59,0
2000	%64,9
2010	%76,3

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 29,2 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%26,6
15-64 Yaş	%67,2
65 ve üstü	%7,2

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2010 yılı için 91 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.405 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.405 kişi/ km ²
Ankara	155 kişi/ km ²
İzmir	2.001 kişi/ km ²
Türkiye Ortalaması	91 kişi/km ²

3.1.2 Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Ardından gelen yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında arz ve talep dengesinde oluşan tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Ancak 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 senesinde ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve dengeler değişmiştir.

2009 senesi gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. 2010 yılının ilk aylarında 2009 yılında borç krizine giren Yunanistan'ın Euro bölgesini etkilemesi krizin atlatılamadığını göstermiştir. Daha sonra İspanya, Portekiz ve İrlanda'nın da borç krizine girmesi Euro'nun diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır. Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır.

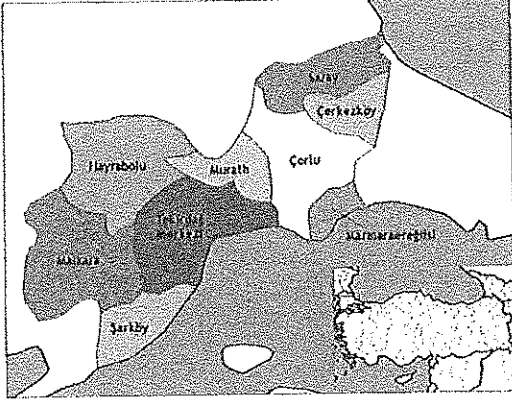
Avrupa'daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011'de Türkiye'nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Faizlerin yükselmesi, Avrupa'da devam eden Euro krizi, ekonomiyi soğutma hedefleri, cari açık riski ülkemizde iç talep beklentilerinin azalmasına yol açacağı düşünülmektedir. Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetleri konusunda daha olumlu ancak yine de temkinli durumdadır.

Bütün bu veriler ışığında gayrimenkul sektörünün 2012 yılında sakin geçeceği düşünülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Tekirdağ İli



Tekirdağ ili, Türkiye Cumhuriyetinin Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında, doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne , kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. İlin merkezi aynı adı taşıyan Tekirdağ şehridir. Uluslararası transit yolları olan E-84 ve D-100 Karayolları il sınırları içinden geçmektedir. İlin İstanbul, Ankara ve İzmir gibi önemli merkezler ile bağlantısı bulunmaktadır. Avrupa'ya giden demiryolları il sınırları içinden geçmektedir. İlden Çerkezköy İlçesinden İstanbul'a tren seferleri yapılmaktadır. Denizyolları ile Marmara ve Avşa Adalarına seferler yapılmakta

olup, ayrıca Akport Limanı'ndan İtalya'nın Trieste Limanı'na haftada iki gün Ro Ro seferleri düzenlenmektedir. İl merkezine 39 km. uzaklıkta Marmara Ereğlisi İlçesi'nde bulunan Martas Limanı'nda ise çağdaş limancılığın gereği olan tüm hizmetler verilmektedir. Çorlu ilçesinde bulunan hava alanından Rusya ve bağımsız ülkeler topluluğuna charter seferleri düzenlenmekte olup, havaalanı uluslararası statüye sahiptir. İl merkezine uzaklığı 37 km. olup, ulaşımı Çorlu minibüsleri ile sağlanmaktadır.

Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945 m. rakımlı Ganos Dağı (Işıklar Dağı)'nın oluşturduğu Tekir Dağları hariç genelde düzlüktür. Kuzeyde ilin en önemli akarsuyu olan Ergene nehri bulunur. Ergene yarattığı alüvyonlu ovaların verimliliğiyle il nüfusunun büyük bir kısmını çevresindeki yerleşimlere toplamıştır. Tekirdağ'ın bitki örtüsü Marmara Denizi kıyısında makilik, dağlık alanlarda ormanlık, diğer yerlerde ise step özelliği gösterir. Tekirdağ'ın iklimi, Akdeniz ve kara ikliminin bir karışımıdır. Sahil yöresinde Karadeniz'in etkisiyle nemli bir Akdeniz iklimi yaşanırken, kuzeye doğru çıkıldıkça karasal iklim kendini gösterir.

İl	Toplam Nüfus (2007)	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Tekirdağ	728.396	494.342	234.054	6.313 km ²	115.38 kişi/km ²

Tekirdağ ilinin ekonomisi tarım ve sanayiye dayanmaktadır. Verimli toprakları ve uygun iklim şartlarıyla çok çeşitli ve bol ürün alınır. Ürünlerde tahıl ve sanayi ürünleri başta gelir. Türkiye'nin ayçiçeği bahçesidir. Türkiye'de yetişen ayçiçeğinin % 25'i bu bölgede yetişir. Tekirdağ ili hayvancılık bakımından da zengindir. Platolar, bitki örtüsü ve iklimi hayvancılığa çok müsaittir. İlin orman varlığı azdır. Orman ve fundalık alanı 100 bin hektar olup, ilin kuzey doğusundadır. Senede 250 bin ster yakacak odunu ile 2000 m³ sanayi odunu ve 10 ton ıhlamur çiçeği elde edilir. Tekirdağ ili maden bakımından fakirdir. Sadece linyit ve manganez yatakları olup, senede yaldaşık 40.000 ton linyit çıkarılır. 1970 senesine kadar tarıma dayalı sanayiye sahip olan Tekirdağ ili, 1970'ten sonra hızla sanayileşmiştir. Çerkezköy, Çorlu ve Tekirdağ merkez ilçelerinde sanayi kuruluşları daha fazladır. Türkiye'nin en büyük 100 kuruluşundan 3'ü ve en büyük 500 kuruluştan 15'i bu il sınırları içindedir. Metal eşya ve makine imalatı gelişmiştir. İstanbul'a yakınlık, ulaşım, pazarlama imkânları sanayinin gelişmesinde önemli rol tutmaktadır. Ay çiçeği ve kolza yağı üreten çok sayıda fabrika, un ve kiremit-tuğla fabrikaları, tekeli fabrikası, çimento fabrikası, mobilya fabrikası ve yem fabrikası bulunmaktadır.

3.2.2 Çerkezköy İlçesi



Çerkezköy ilçesi, doğu ve güneyde İstanbul ilinin Çatalca ve Silivri ilçeleri ile güneybatıda Çorlu ilçesi, batıda Kırklareli'nin Lüleburgaz ve kuzeyde Saray ilçeleri ile çevrilidir. Yüzölçümü 326 km²'dir. Tekirdağ il merkezine 56 km, İstanbul'a ise 110 km uzaklıktadır. Çerkezköy İlçesi, idari yönden 8 mahalle (İstasyon, Fevzi Paşa, Gazi Mustafa Kemal Paşa, Gazi Osman Paşa, Cumhuriyet, Fatih, Bağlık, Yıldırım Beyazıt), 4 helde (Karaağaç, Kapaklı, Veliköy, Kızılpınar), 5 köyden (Yanikağıl, Pınarça, Bahçeagıl, Uzunhacı, Karlıköy) oluşmaktadır.

İlçenin genel ekonomik yapısı sanayi ağırlıklıdır. 1990 yılında Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan 800 ha'lık alan, mevcut Organize Sanayi Bölgesi ile birleştirilmiştir.

Böylece 1.250 ha'lık arazisi ile Türkiye'nin en büyük organize sanayi bölgelerinden biri durumuna gelmiştir. Bölgedeki sanayi kuruluşlarında bulunan sanayi tesislerinin genel karakteristiği tekstil ağırlıklı olup, kauçuk-plastik, madeni eşya, metal boya, ilaç ve oto sanayi diğer belirgin alanlardır.

Çerkezköy'e ulaşım, karayolu ve demiryolu ile yapılmaktadır. Çerkezköy için önem taşıyan TEM bağlantı yolu, ilçenin İstanbul metropolü ile ilişkisini kuvvetlendirmektedir. Çerkezköy ilçesinde demiryolu bağlantısı İstanbul - Edirne - Avrupa demiryolu ile sağlanmaktadır. Çerkezköy istasyonu önemli ihracat istasyonlarından biridir. İlçedeki deniz yolu bağlantısı, Tekirdağ limanı ile ilişkilidir. Ayrıca İstanbul Halkalı İstasyonu ile Çerkezköy arasında 20 dk.'ya indirecek hızlı tren projesi planlanmaktadır.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Çerkezköy	164.220	73.918	90.302	326 km ²	503 kişi/km ²

Çerkezköy'ün 2007 yılı genel nüfus sayımına göre nüfusu merkezde 60.907, belde ve köylerde 70.816 olmak üzere toplamda 131.723 olan Çerkezköy'ün 2010 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu merkezde 73.918, belde ve köylerde 90.302 olmak üzere toplam nüfusu 164.220'dur.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Gazi Mustafa Kemalpaşa mahallesi, Çerkezköy - Pınarca Yolu Kadife Sokak, Narin Park Evleri Erguvan Sitesi Çerkezköy/TEKİRDAĞ

Değerleme konusu gayrimenkuller; Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 323 ada 3 parsel no'lu "Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası" vasıfı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks: 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

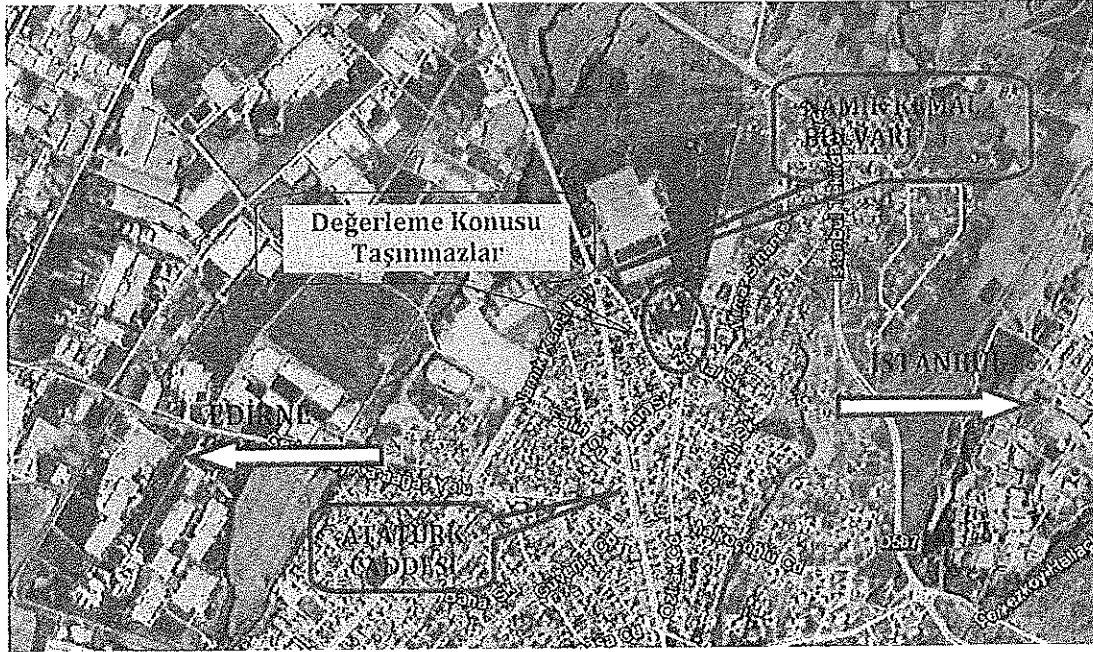
eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

A.Ş. mülkiyetindeki 337 adet "Mesken" vasıflı gayrimenkullerdir. Gayrimenkullerin tamamı Narinpark Projesi içerisinde yer alan Erguvan Sitesi'nde konumlandırılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullere; İstanbul-Çerkezköy Yolu üzerinde ilerlerken Atatürk Viyadüğü'nü geçtikten sonra girilen Atatürk Caddesi'nde yaklaşık 1,2 km. kuzey yönünde devam edilerek varılan Namık Kemal Buvarı'ndan sağa sapılarak varılan Kadife Sokak üzerinden ulaşılır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde; Tesco Kipa içerisinde hipermarket, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Pakize Narin Orta Öğretim Okulu, İnci Narin İlköğretim Okulu, Mesleki Eğitim Merkezi, Çerkezköy Belediye Başkanlığı ve Çerkezköy Özel Hastanesi bulunmaktadır.

Konu gayrimenkullere, özel araç ve toplu taşıma ile ulaşım imkânı bulunmaktadır.



Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km.)
Çerkezköy Belediyesi	~ 1
Tekirdağ Merkez	~ 91
İstanbul-Tekirdağ Yolu	~ 4,5

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri*

İli	: Tekirdağ
İlçesi	: Çerkezköy
Bucağı	: -
Mahallesi	: Gazi Mustafa Kemal Paşa
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü	: 36.583,30
Pafta No.	: -
Ada No.	: 323
Parsel No.	: 3
Gayrimenkulün Vasfı	: Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası
Sahibi	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	: Tam

**Ana gayrimenkul üzerinde bulunan değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ilişkin mülkiyet bilgileri müşteri tarafından temin edilen TAKBİS kayıtları olarak ekte sunulmuştur.*

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme konusu taşınmazlara ait takyidat ve tapu bilgileri, 06.01.2012 tarihli müşteri tarafından temin edilen TAKBİS kayıtları ekte sunulmuştur.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alın Satım İşlemleri

- Gayrimenkullerin, müşteri tarafından 06.01.2012 tarihli Tekirdağ ili Çerkezköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden müşteri tarafından alınan TAKBİS kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde son üç yıl içerisinde gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi olmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait takyidat ve tapu bilgileri, 06.01.2012 tarihli müşteri tarafından temin edilen TAKBİS kayıtları olarak ekte sunulmuştur.

4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme çalışması kapsamında, Narin Park Evleri Erguvan Sitesi içerisinde yer alan Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan A1,A2A3,A4,B1,B2,B3,B4 bloklarında yer alan 337 adet mesken vasıflı gayrimenkullere ilişkin rapor hazırlanmıştır. Değerleme günü itibarıyla A4 bloğun natamam durumda olduğu, diğer blokların ise inşaatlarının tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelerde, yapılara ilişkin ruhsatların alınmış olduğu, inşaatların onaylı mimari projesine uygun olarak devam ettiği, tapu sicil müdürlüğünden temin edilen kayıtlara göre gayrimenkullerin kat mülkiyetine geçmiş olduğu tespit edilmektedir. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak gayrimenkullerin, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne "Gayrimenkul Projesi" olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün, 21.11.2011 tarih 12733 sayılı tarafımızca sunulan dilekçemize istinaden 09.01.2012 tarihli M.59.6.ÇER.0.13.3101-200 sayılı imar durum belgesine göre;

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı ana gayrimenkul; 10.10.2008 tarih 17 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

- Emsal:1,50
- Hmax:36,50 yapılaşma koşulları mevcuttur.

Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 09.01.2012 Tarihli M.59.6.ÇER.0.13.3101-200 Sayılı İmar Durum Belgesi

T.C. ÇERKEZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
SAYI - M.59.6.ÇER.0.13.3101 - 200	09/01/2012
KONU - İmar durumu hk.	
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
İLGİ - 21.11.2011 Tarih 12733 sayılı dilekçeniz.	
İlgili dilekçenizde imar durumları sorulan;	
1. İlçemiz G.M.K.P Mahallesi 6 ada 106 numaralı parsel; - 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Özel Eğitim Tesis Alanında kalmaktadır.	
2. İlçemiz G.M.K.P Mahallesi 314 ada 1, 315 ada 1, 316 ada 1 numaralı parseller; - 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planında, E=2.00 Hmax=30.50 yapılaşma şartları verilen konut alanı ve donatı alanlarında kalmaktadır. - 05.12.2008 tasdik tarihli Çerkezköy Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında E=2.00 Hmax=30.50 yapılaşma şartları verilen konut alanı ve donatı alanlarında kalmaya devam etmiştir. - Ancak, 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan İmar Planı değişikliği ile ilgili parsellerin bulunduğu bölgede yer alan konut ve ticaret fonksiyonları E=2.00 Hmax=Serbest olarak düzenlenmiş olup, parsellerin konut ve donatı alanlarında kalma durumu devam etmektedir.	
3. İlçemiz G.M.K.P Mahallesi 325 ada 1 numaralı parsel; - 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Konut, yol, ilköğretim ve Ortaöğretim Tesis Alanlarında kalmaktadır.	
4. İlçemiz G.M.K.P Mahallesi 323 ada 3 numaralı parsel; - 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planında, E=1.50 Hmax=30.50 yapılaşma şartları verilen konut alanında kalmaktadır. - Ancak, 10.10.2008 tarih 17 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 323 ada 3 parseli sit 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile konut alanı yapılaşma şartları E=1.50 Hmax=36.50 olarak yeniden düzenlenmiştir.	
Bilgilerinize rica olunur.	
Ek: Plan örneklere	AH ERTEM BELEDİYE BAŞKANI İnşaat Mühendisi

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks: 0 216 361 57 65
www.evaygd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

✓ Ruhsat ve İzinler:

Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde değerlendirme konusu gayrimenkullere ait arşiv dosyası bulunamamış olup ilgili belediyenin Fen İşleri Müdürlüğü Ruhsat Servisi'nden alınan belgelere göre;

- A1 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A2 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A3 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A4 bloğa ait 12.05.2011 tarih 276/1 no'lu, 76 bağımsız bölümden oluşan, toplam 6.525 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A5 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 32 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.254 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B1 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 71 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 7.044 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B2 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 71 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 7.044 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B3 bloğa ait 14.01.2011 tarih 270/18 no'lu, 83 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 7.068 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B4 bloğa ait 14.01.2011 tarih 270/18 no'lu, 83 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 7.068 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

✓ Yapı Denetim

- Yapı denetimi; G.O.P. Mahallesi, Barboros Caddesi, No:5/2 Çerkezköy/Tekirdağ adresinde faaliyet gösteren Ertaş Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

- Değerleme konusu gayrimenkul için son üç yıllık dönem içinde imar planı değişikliğine ilişkin detaylar "4.5.1 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 yıllık Yasal Süreci" bölümünde ve ekte verilmiştir.

4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme çalışması kapsamında, Narin Park Evleri Erguvan Sitesi içerisinde yer alan Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan A1,A2A3,A4,B1,B2,B3,B4 bloklarında yer alan 337 adet mesken vasıflı gayrimenkullere ilişkin rapor hazırlanmıştır. Değerleme günü itibarıyla A4 bloğun natamam durumda olduğu, diğer blokların ise inşaatlarının tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelerde, yapılara ilişkin ruhsatların alınmış olduğu, inşaatların onaylı mimari projesine uygun olarak devam ettiği, tapu sicil müdürlüğünden tenin edilen kayıtlara göre gayrimenkullerin kat mülkiyetine geçmiş olduğu tespit edilmektedir. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak gayrimenkullerin, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne "Gayrimenkul Projesi" olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 5**GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER****5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği**

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 323 ada 3 parsel no'lu "Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 337 adet "Mesken" vasıflı gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 9 adet bloğun genel özellikleri aşağıdaki gibidir;

- A1, A2 ve A3 bloklar bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşmaktadır.
- A1 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A2 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A3 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A4 bloğun değerlendirme günü itibariyle natamam olduğu, inşaatının tamamlanma seviyesinin %80 olduğu tespit edilmiştir. A4 blok; bodrum, zemin ve 10 normal kattan ibaret olup, üzerinde mesken olarak kullanılan 76 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A5 blok; bodrum, zemin ve 7 normal kattan ibaret olup, üzerinde mesken olarak kullanılan 32 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B1 blok; bodrum, zemin ve 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 71 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B2 blok; bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 71 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B3 blok; bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B4 blok; bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller Narin Park bünyesinde, Erguvan Sitesi'nin 36.583,30 m² alanı içinde, 57 m²'den 225 m²'ye kadar 23 farklı tipte daire ile, olimpik yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk oyun parkı, her ev için otopark alanı, jeneratör, her blokta su deposu, kapalı sosyal tesis alanı, açık spor alanları (basketbol, tenis, voleybol sahası), görüntülü dijital intercom sistemi, kablolu TV ve uydu yayına uygun TV sistemi, her daire için depo alanı, her blokta TSE standartlarında ankastre beyaz eşyalar, yüksek hızlı 2 adet asansör, kombili ısıtma sistemi, özel dış mekan peyzaj uygulaması ve 24 saat güvenlik olduğu bilgisi edinilmiştir.

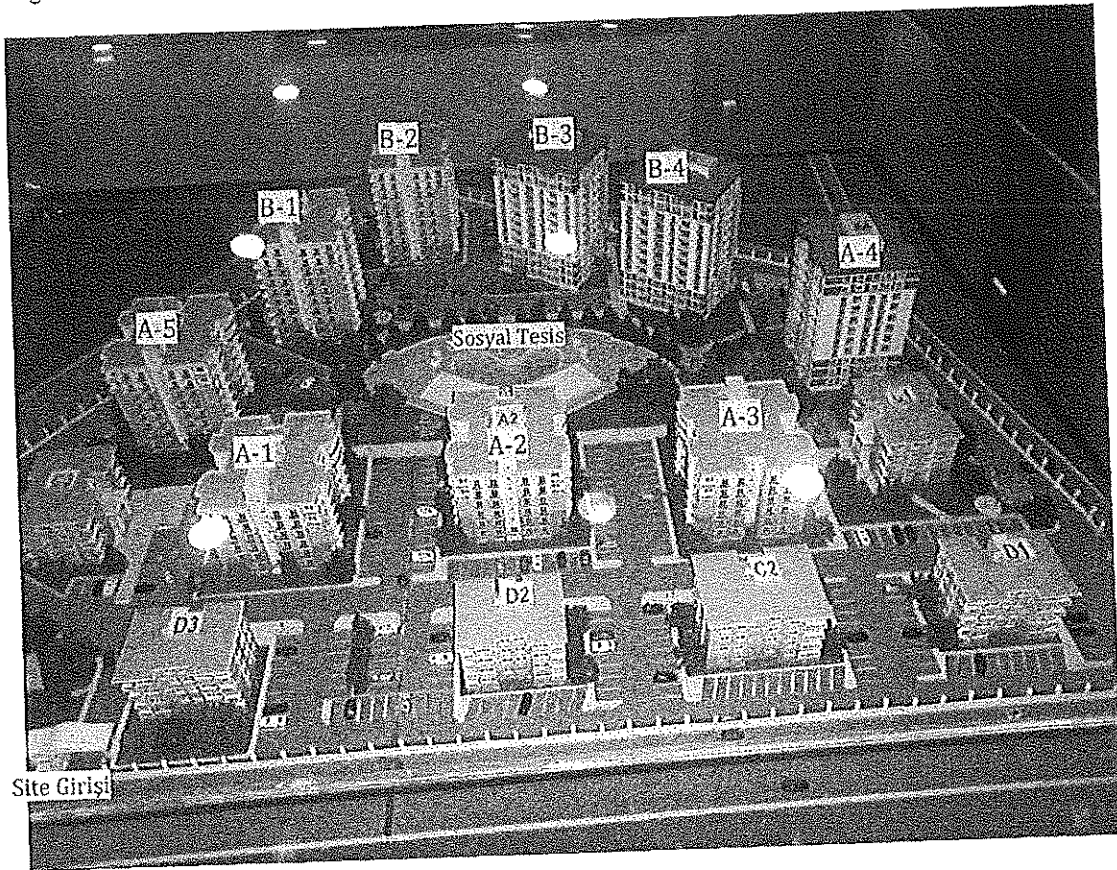
Değerleme konusu gayrimenkullerin bloklara göre alansal dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK ADI	TOPLAM SATILACAK NET KONUT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILACAK BRÜT KONUT ALANI (m ²)
A1 BLOK	2.611	3.978
A2 BLOK	2.397	3.651
A3 BLOK	2.294	3.494
A4 BLOK	4.452	6.525
A5 BLOK	646	990
B1 BLOK	1.156	1.735
B2 BLOK	536	806
B3 BLOK	4.859	7.067
B4 BLOK	4.859	7.067
TOPLAM	23.809,76	35.313,42

Değerleme konusu gayrimenkullerin daire tiplerine ve buldukları bloklara ait alansal ve adetsel dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

DANİŞTIKLARI	A-1 BLOK	A-2 BLOK	A-3 BLOK	A-4 BLOK	A-5 BLOK	B-1 BLOK	B-2 BLOK	B-3 BLOK	B-4 BLOK	TOPLAM	KONUT TİPİ DAĞILIMI
1+1				32		6	4	35	35	112	33%
2+1				32		7	2	39	35	111	33%
3+1	19	17	16	12	6	4	2	13	13	102	30%
4+1	4	4	4							12	4%
TOPLAM KONUT SAYISI	23	21	20	76	6	17	8	83	83	317	100%
TOPLAM SATILAN ALAN (m²)	3.978	3.654	3.494	6.525	990	1.335	806	7.067	7.067	35.313	

Proje kapsamında, konutların otopark ihtiyacının tamamı açık otopark olarak tasarlanmıştır. Ayrıca projede açık ve kapalı yüzme havuzu, peyzaj alanları, çocuk oyun alanları ve spor alanları tasarlanmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bloklar, aşağıda yer alan Erguvan Sitesi'nin vaziyet planında gösterilmiştir.



5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri**Site ve Binaların Genel Özellikleri:**

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Yaşı	:	~2 (İlgili belediyenin ruhsat servisinden temin edilen yapı ruhsatına göre)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Kombi
Jeneratör	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut (açık otopark)
Dış Cephe	:	Dış cephe boyalı

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

Blok Adı	:	A1-A2-A3
Kullanım Amacı	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	7 (bodrum, zemin kat, 5 normal kat)
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Laminant parke
Doğrama	:	Ahşap kapı ve pencere
Aydınlatma	:	Aydınlatma armatürü

Blok Adı	:	A4
Kullanım Amacı	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi*	:	12 (bodrum, zemin kat, 10 normal kat)
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Laminant parke
Doğrama	:	Ahşap kapı ve pencere
Aydınlatma	:	Aydınlatma armatürü

** A4 bloğun değerlendirme günü itibarıyla inşaatının tamamlanma seviyesinin %80 olduğu tespit edilmiştir.*

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel: 0 216 361 57 57 Faks: 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS



GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

Blok Adı	:	A5
Kullanım Amacı	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	9 (bodrum, zemin kat, 7 normal kat)
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Laminant parke
Doğrama	:	Ahşap kapı ve pencere
Aydınlatma	:	Aydınlatma armatürü

Blok Adı	:	B1-B2-B3-B4
Kullanım Amacı	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	13 (bodrum, zemin kat, 11 normal kat)
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Laminant parke
Doğrama	:	Ahşap kapı ve pencere
Aydınlatma	:	Aydınlatma armatürü

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Listesi

A1 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRANO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	zemin	1	3+1	Tip F	92,00	101,20	142,68
2	zemin	2	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
3	zemin	3	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
4	zemin	4	3+1	Tip F	92,00	101,20	142,68
5	1.kat	5	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
6	1.kat	6	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
7	1.kat	7	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
8	1.kat	8	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
9	2.kat	9	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
10	2.kat	10	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
11	2.kat	11	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
12	2.kat	12	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
13	3.kat	13	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
14	3.kat	14	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
15	3.kat	15	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
16	3.kat	16	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
17	4.kat	18	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33
18	4.kat	19	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33
19	4.kat	20	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33
20	5.kat	21	5+1	Tip I	149,00	163,98	224,60
21	5.kat	22	5+1	Tip I	149,00	163,98	224,60
22	5.kat	23	5+1	Tip I	149,00	163,98	224,60
23	5.kat	24	5+1	Tip I	149,00	163,98	224,60
					2.611,00	2.872,10	3.977,67

A2 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	A2	zemin	1	3+1	Tip F	92,00	101,20	142,68
2	A2	zemin	2	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
3	A2	zemin	3	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
4	A2	zemin	4	3+1	Tip F	92,00	101,20	142,68
5	A2	1.kat	5	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
6	A2	1.kat	6	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
7	A2	1.kat	7	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
8	A2	1.kat	8	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
9	A2	2.kat	10	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
10	A2	2.kat	11	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
11	A2	2.kat	12	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
12	A2	3.kat	14	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
13	A2	3.kat	15	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
14	A2	3.kat	16	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
15	A2	4.kat	18	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33
16	A2	4.kat	19	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33
17	A2	4.kat	20	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33
19	A2	5.kat	21	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60
19	A2	5.kat	22	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60
20	A2	5.kat	23	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60
21	A2	5.kat	24	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60
						2497,00	2636,70	3651,11

A3 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	A3	zemin	1	3+1	Tip F	92,00	101,20	142,68
2	A3	zemin	2	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
3	A3	zemin	3	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
4	A3	zemin	4	3+1	Tip F	92,00	101,20	142,68
5	A3	1.kat	5	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
6	A3	1.kat	6	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
7	A3	1.kat	7	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
8	A3	1.kat	8	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
9	A3	2.kat	9	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
10	A3	2.kat	12	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
11	A3	3.kat	13	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
12	A3	3.kat	16	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
13	A3	4.kat	17	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33
14	A3	4.kat	18	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33
15	A3	4.kat	19	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33
16	A3	4.kat	20	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33
17	A3	5.kat	21	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60
18	A3	5.kat	22	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60
19	A3	5.kat	23	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60
20	A3	5.kat	24	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60
						2294,00	2523,40	3493,00

**RICS**

Bostancı Es Kavşağı, Sebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks: 0 216 361 57 65
www.evaygd.com

Regulated by RICS

eva

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

A4 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	A4	Zemin Kat	1	3+1	Tip 5	87,73	91,00	121,58
2	A4	Zemin Kat	2	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
3	A4	Zemin Kat	3	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
4	A4	Zemin Kat	4	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
5	A4	Zemin Kat	5	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
6	A4	Zemin Kat	6	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
7	A4	1.Kat	7	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
8	A4	1.Kat	8	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
9	A4	1.Kat	9	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
10	A4	1.Kat	10	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
11	A4	1.Kat	11	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
12	A4	1.Kat	12	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
13	A4	1.Kat	13	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
14	A4	2.Kat	14	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
15	A4	2.Kat	15	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
16	A4	2.Kat	16	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
17	A4	2.Kat	17	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
18	A4	2.Kat	18	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
19	A4	2.Kat	19	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
20	A4	2.Kat	20	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
21	A4	3.Kat	21	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
22	A4	3.Kat	22	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
23	A4	3.Kat	23	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
24	A4	3.Kat	24	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
25	A4	3.Kat	25	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
26	A4	3.Kat	26	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
27	A4	3.Kat	27	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
28	A4	4.Kat	28	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
29	A4	4.Kat	29	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
30	A4	4.Kat	30	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
31	A4	4.Kat	31	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
32	A4	4.Kat	32	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
33	A4	4.Kat	33	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
34	A4	4.Kat	34	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
35	A4	5.Kat	35	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
36	A4	5.Kat	36	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
37	A4	5.Kat	37	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
38	A4	5.Kat	38	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
39	A4	5.Kat	39	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
40	A4	5.Kat	40	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
41	A4	5.Kat	41	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
42	A4	6.Kat	42	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
43	A4	6.Kat	43	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
44	A4	6.Kat	44	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
45	A4	6.Kat	45	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
46	A4	6.Kat	46	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
47	A4	6.Kat	47	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
48	A4	6.Kat	48	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
49	A4	7.Kat	49	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
50	A4	7.Kat	50	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
51	A4	7.Kat	51	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
52	A4	7.Kat	52	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
53	A4	7.Kat	53	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
54	A4	7.Kat	54	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
55	A4	7.Kat	55	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
56	A4	8.Kat	56	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
57	A4	8.Kat	57	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
58	A4	8.Kat	58	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
59	A4	8.Kat	59	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
60	A4	8.Kat	60	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
61	A4	8.Kat	61	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
62	A4	8.Kat	62	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
63	A4	9.Kat	63	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
64	A4	9.Kat	64	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
65	A4	9.Kat	65	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
66	A4	9.Kat	66	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
67	A4	9.Kat	67	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
68	A4	9.Kat	68	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
69	A4	9.Kat	69	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
70	A4	10.Kat	70	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
71	A4	10.Kat	71	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
72	A4	10.Kat	72	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
73	A4	10.Kat	73	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
74	A4	10.Kat	74	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
75	A4	10.Kat	75	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
76	A4	10.Kat	76	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
						6152,16	6897,35	6574,07

A5 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	A5	zemin	2	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96
2	A5	zemin	3	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96
3	A5	3.kat	14	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96
4	A5	4.kat	17	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96
5	A5	4.kat	18	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96
6	A5	6.kat	26	3+1	Tip R	111,00	122,10	170,12
						646,00	710,60	989,92

B1 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	B1	zemin	1	2+1	Tip O	76,00	83,60	114,21
2	B1	zemin	2	3+1	Tip N	93,00	102,30	138,01
3	B1	1.kat	6	1+1	Tip T	45,00	49,50	68,64
4	B1	1.kat	11	2+1	Tip O	76,00	83,60	114,21
5	B1	2.kat	14	3+1	Tip N	93,00	102,30	138,01
6	B1	2.kat	15	2+1	Tip P	69,00	75,90	103,69
7	B1	3.kat	18	1+1	Tip T	45,00	49,50	68,64
8	B1	3.kat	20	3+1	Tip N	93,00	102,30	138,01
9	B1	4.kat	24	1+1	Tip T	45,00	49,50	68,64
10	B1	4.kat	26	3+1	Tip N	93,00	102,30	138,01
11	B1	4.kat	27	2+1	Tip P	69,00	75,90	103,69
12	B1	5.kat	30	1+1	Tip T	45,00	49,50	68,64
13	B1	6.kat	36	1+1	Tip T	45,00	49,50	68,64
14	B1	6.kat	39	2+1	Tip P	69,00	75,90	103,69
15	B1	7.kat	45	2+1	Tip P	69,00	75,90	103,69
16	B1	8.kat	52	1+1	Tip Y	55,00	60,50	82,22
17	B1	8.kat	53	2+1	Tip D	76,00	83,60	114,21
						1.156,00	1.271,60	1.734,85

B2 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	B2	zemin	2	3+1	Tip N	93,00	102,30	138,01
2	B2	1.kat	8	3+1	Tip R	93,00	102,30	138,01
3	B2	2.kat	17	2+1	Tip O	76,00	83,60	114,21
4	B2	4.kat	28	1+1	Tip S	51,00	56,10	77,70
5	B2	5.kat	34	1+1	Tip S	51,00	56,10	77,70
6	B2	5.kat	35	2+1	Tip O	76,00	83,60	114,21
7	B2	6.kat	40	1+1	Tip S	51,00	56,10	77,70
8	B2	8.kat	48	1+1	Tip T	45,00	49,50	68,64
						536,00	589,60	806,18

B3 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI								
SIRA NO	BLOK	KAT	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	B3	Zemin	1	3+1	Tip 5	82,73	91,00	120,57
2	B3	Zemin	2	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
3	B3	Zemin	3	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
4	B3	Zemin	4	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
5	B3	Zemin	5	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
6	B3	Zemin	6	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
7	B3	1.kat	7	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
8	B3	1.kat	8	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
9	B3	1.kat	9	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
10	B3	1.kat	10	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
11	B3	1.kat	11	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
12	B3	1.kat	12	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
13	B3	1.kat	13	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
14	B3	2.kat	14	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
15	B3	2.kat	15	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
16	B3	2.kat	16	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
17	B3	2.kat	17	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
18	B3	2.kat	18	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
19	B3	2.kat	19	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
20	B3	2.kat	20	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
21	B3	3.kat	21	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
22	B3	3.kat	22	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
23	B3	3.kat	23	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
24	B3	3.kat	24	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
25	B3	3.kat	25	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
26	B3	3.kat	26	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
27	B3	3.kat	27	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
28	B3	4.kat	28	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
29	B3	4.kat	29	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
30	B3	4.kat	30	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
31	B3	4.kat	31	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
32	B3	4.kat	32	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
33	B3	4.kat	33	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
34	B3	4.kat	34	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
35	B3	5.kat	35	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
36	B3	5.kat	36	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
37	B3	5.kat	37	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
38	B3	5.kat	38	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
39	B3	5.kat	39	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
40	B3	5.kat	40	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
41	B3	5.kat	41	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
42	B3	6.kat	42	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
43	B3	6.kat	43	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
44	B3	6.kat	44	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
45	B3	6.kat	45	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
46	B3	6.kat	46	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
47	B3	6.kat	47	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
48	B3	6.kat	48	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
49	B3	7.kat	49	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
50	B3	7.kat	50	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
51	B3	7.kat	51	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
52	B3	7.kat	52	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
53	B3	7.kat	53	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
54	B3	7.kat	54	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
55	B3	7.kat	55	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
56	B3	8.kat	56	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
57	B3	8.kat	57	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
58	B3	8.kat	58	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
59	B3	8.kat	59	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
60	B3	8.kat	60	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
61	B3	8.kat	61	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
62	B3	8.kat	62	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
63	B3	9.kat	63	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
64	B3	9.kat	64	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
65	B3	9.kat	65	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
66	B3	9.kat	66	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
67	B3	9.kat	67	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
68	B3	9.kat	68	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
69	B3	9.kat	69	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
70	B3	10.kat	70	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
71	B3	10.kat	71	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
72	B3	10.kat	72	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
73	B3	10.kat	73	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
74	B3	10.kat	74	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
75	B3	10.kat	75	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
76	B3	10.kat	76	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
77	B3	11.kat	77	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
78	B3	11.kat	78	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
79	B3	11.kat	79	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
80	B3	11.kat	80	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
81	B3	11.kat	81	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
82	B3	11.kat	82	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
83	B3	11.kat	83	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
						4958,01	5344,69	7067,47

B4 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI								
SIRA NO	BLOK	KAT	DAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	B4	Zemin Kat	1	3+1	Tip 5	62,73	91,00	120,57
2	B4	Zemin Kat	2	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
3	B4	Zemin Kat	3	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
4	B4	Zemin Kat	4	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
5	B4	Zemin Kat	5	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
6	B4	Zemin Kat	6	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
7	B4	1.Kat	7	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
8	B4	1.Kat	8	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
9	B4	1.Kat	9	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
10	B4	1.Kat	10	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
11	B4	1.Kat	11	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
12	B4	1.Kat	12	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
13	B4	1.Kat	13	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
14	B4	2.Kat	14	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
15	B4	2.Kat	15	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
16	B4	2.Kat	16	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
17	B4	2.Kat	17	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
18	B4	2.Kat	18	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
19	B4	2.Kat	19	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
20	B4	2.Kat	20	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
21	B4	3.Kat	21	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
22	B4	3.Kat	22	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
23	B4	3.Kat	23	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
24	B4	3.Kat	24	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
25	B4	3.Kat	25	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
26	B4	3.Kat	26	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
27	B4	3.Kat	27	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
28	B4	4.Kat	28	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
29	B4	4.Kat	29	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
30	B4	4.Kat	30	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
31	B4	4.Kat	31	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
32	B4	4.Kat	32	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
33	B4	4.Kat	33	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
34	B4	4.Kat	34	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
35	B4	5.Kat	35	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
36	B4	5.Kat	36	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
37	B4	5.Kat	37	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
38	B4	5.Kat	38	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
39	B4	5.Kat	39	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
40	B4	5.Kat	40	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
41	B4	5.Kat	41	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
42	B4	6.Kat	42	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
43	B4	6.Kat	43	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
44	B4	6.Kat	44	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
45	B4	6.Kat	45	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
46	B4	6.Kat	46	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
47	B4	6.Kat	47	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
48	B4	6.Kat	48	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
49	B4	7.Kat	49	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
50	B4	7.Kat	50	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
51	B4	7.Kat	51	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
52	B4	7.Kat	52	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
53	B4	7.Kat	53	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
54	B4	7.Kat	54	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
55	B4	7.Kat	55	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
56	B4	8.Kat	56	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
57	B4	8.Kat	57	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
58	B4	8.Kat	58	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
59	B4	8.Kat	59	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
60	B4	8.Kat	60	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
61	B4	8.Kat	61	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
62	B4	8.Kat	62	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
63	B4	9.Kat	63	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
64	B4	9.Kat	64	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
65	B4	9.Kat	65	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
66	B4	9.Kat	66	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
67	B4	9.Kat	67	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
68	B4	9.Kat	68	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
69	B4	9.Kat	69	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
70	B4	10.Kat	70	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
71	B4	10.Kat	71	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
72	B4	10.Kat	72	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
73	B4	10.Kat	73	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
74	B4	10.Kat	74	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
75	B4	10.Kat	75	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
76	B4	10.Kat	76	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
77	B4	11.Kat	77	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
78	B4	11.Kat	78	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
79	B4	11.Kat	79	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
80	B4	11.Kat	80	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
81	B4	11.Kat	81	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
82	B4	11.Kat	82	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
83	B4	11.Kat	83	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
						1050,81	6344,09	7067,47

**RICS**

Bostancı Es Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagydy.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- A1, A2 ve A3 bloklar bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşmaktadır.
- A1 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A2 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A3 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A4 bloğun değerlendirme günü itibariyle natamanı olduğu, inşaatının tamamlanma seviyesinin %80 olduğu tespit edilmiştir. A4 blok; bodrum, zemin ve 10 normal kattan ibaret olup, üzerinde mesken olarak kullanılan 76 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A5 blok; bodrum, zemin ve 7 normal kattan ibaret olup, üzerinde mesken olarak kullanılan 32 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B1 blok; bodrum, zemin ve 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 71 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B2 blok, bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 71 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B3 blok; bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B4 blok; bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Taşınmazlar düze yakın bir topoğrafyaya üzerinde inşa edilmiştir.
- Taşınmazların etrafı kısmen taş duvar ile kısmense tel çit ile çevrilidir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, ticari ve sanayi amaçlı tesislerin yoğun olduğu bir bölgedir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde Tesco Kipa Hipermarket yer almaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, imar durumu, bölgenin yapısı ve gayrimenkullerin konumu dikkate alındığında "Konut" amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK****BÖLÜM 7****GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ****7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi****• GÜÇLÜ YANLAR**

- ✓ Taşınmazlara ait yapı ruhsatlarının bulunması,
- ✓ Taşınmazların bilinirliği yüksek bir bölgede yer alması,
- ✓ Taşınmazların bulunduğu bölgeye özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşımın kolay olması,
- ✓ Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu Erguvan Sitesi içerisinde sosyal tesis alanları, özel güvenlik, açık otopark alanları ve açık havuz gibi değer arttırıcı unsurların bulunması,
- ✓ Taşınmazların yakın çevresinde Tesco Kipa Hipermarket yer alıyor olması,

• ZAYIF YANLAR

- A4 bloğun değerlendirme günü itibariyle inşaat seviyesinin %80 olması,

• FIRSATLAR

- + Taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda Halkalı-Çerkezköy hızlı tren projesinin yapılacak olması,

• TEHDİTLER

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Yapılan şerefiyelendirme çalışmasında gayrimenkullerin piyasa değeri tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi ve direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

Satılık Daireler:

- Çerkezköy Kozapark projesinde yer alan 3+1 tipte, ara katta konumlu brüt yaklaşık 123 m² alanlı dairenin yaklaşık 1 yıldır **210.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**1.707.-TL /m²**)
- Çerkezköy Forest City projesinde yer alan 2+1 tipte, ara katta konumlu brüt yaklaşık 120 m² alanlı dairenin **135.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**1.125.-TL/m²**)
- Çerkezköy Merkez'de yer alan yeni bir yapı içerisinde 4.normal katta konumlu, 4+2 tipte, brüt yaklaşık 200 m² alanlı dairenin **160.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (**800.-TL /m²**)
- Çerkezköy Merkez'de yer alan yeni bir yapı içerisinde 5.normal katta konumlu, 3+1 tipte, brüt yaklaşık 125 m² alanlı dairenin **100.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (**800.-TL /m²**)
- Çerkezköy Merkez'de yer alan yaklaşık 12 yıllık bir yapı içerisinde 5.normal katta konumlu, 2+1 tipte, brüt yaklaşık 100 m² alanlı dairenin **70.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (**700.-TL /m²**)

- Çerkezköy Merkez'de yer alan yaklaşık 2 yıllık bir yapı içerisinde zemin katta konumlu, 2+1 tipte, brüt yaklaşık 100 m² alanlı dairenin 70.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (700.-TL /m²)
- Çerkezköy Merkez'de yer alan yaklaşık 12 yıllık bir yapı içerisinde 5.normal katta konumlu, 2+1 tipte, brüt yaklaşık 110 m² alanlı dairenin 63.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (573.-TL /m²)
- Çerkezköy Merkez'de yer alan yeni bir yapı içerisinde zemin katta konumlu, 4+1 tipte, brüt yaklaşık 180 m² alanlı dairenin 120.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (667.-TL /m²)

Kıralık Daireler:

- Çerkezköy Merkez'de yer alan, yaklaşık 10 yıllık binanın 3. normal katında konumlu brüt yaklaşık 110 m² olarak bilinen, 3+1 tipteki dairenin 650.-TL fiyatla kıralık olduğu bilgisi alınmıştır. (5,9 TL/m²)
- Çerkezköy Merkez'de yer alan, yeni inşa edilmiş binanın 4. normal katında konumlu brüt yaklaşık 120 m² olarak bilinen, 3+1 tipteki dairenin 680.-TL fiyatla kıralık olduğu bilgisi alınmıştır. (5,7 TL/m²)
- Çerkezköy, Dream City projesinde yer alan, 3. normal katta konumlu, brüt yaklaşık 135 m² olarak bilinen, 3+1 tipteki dairenin 700 TL fiyatla kıralık olduğu bilgisi alınmıştır. (5,2 TL/m²)
- Çerkezköy Forest City projesinde yer alan, ara katta konumlu, brüt yaklaşık 120 m² olarak bilinen, 2+1 tipteki dairenin 660 TL fiyatla kıralık olduğu bilgisi alınmıştır. (5,5 TL/m²)
- Çerkezköy merkezde yer alan, yaklaşık 12 yıllık binanın 1. normal katında konumlu brüt yaklaşık 160 m² olarak bilinen, 4+1 tipteki dairenin 750.-TL fiyatla kıralık olduğu bilgisi alınmıştır. (4,7 TL/m²)
- Çerkezköy İstanbul City projesinde yer alan, ara katta konumlu, brüt yaklaşık 110 m² olarak bilinen, 2+1 tipteki dairenin 560 TL fiyatla kıralık olduğu bilgisi alınmıştır. (5,1 TL/m²)
- Çerkezköy merkezde yer alan, yaklaşık 8 yıllık binanın 4. normal katında konumlu brüt yaklaşık 145 m² olarak bilinen, 3+1 tipteki dairenin 550 TL fiyatla kıralık olduğu bilgisi alınmıştır. (3,8 TL/m²)

✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine Göre Arsa Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü:

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan kıralık ve satılık daire emsalleri incelenmiş olup, elde edilen örnek m² birim satış ve kira değerleri "Direkt Kapitalizasyonu Yaklaşımı Analizi"nde ve "Şerefiyelendirme Çalışması"nda değerlendirilmiştir.

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak, gayrimenkullerin bölgedeki diğer konutlar ile kira değerleri karşılaştırılmıştır. Değer takdiri yaparken bölgedeki emsaller ve değerlendirme konusu gayrimenkullerin konum, büyüklük, ulaşılabilirlik ve site içi sosyal olanaklar dikkate alındığında gayrimenkullerin kendini yaklaşık 16-17 yılda amorti ettiği tespit edilmiştir. Yapılan şerefiyelendirme çalışmasında değerlendirme konusu konutlar için kapitalizasyon oranı % 6 olarak kabul edilmiştir. Sonuç olarak değerlendirme konusu 337 adet dairenin konum, büyüklük, ulaşılabilirlik ve emsallerine göre site içi özellikleri dikkate alındığında aşağıdaki m² birim kira değerleri takdir edilmiştir.

A1 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)*	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	zemin	1	3+1	Tip F	142,68	5,56	793	9.518	6%	158.627
2	zemin	2	3+1	Tip G	163,28	5,25	857	10.287	6%	171.444
3	zemin	3	3+1	Tip G	163,28	5,06	825	9.906	6%	165.094
4	zemin	4	3+1	Tip F	142,68	5,06	721	8.656	6%	144.265
5	1.kat	5	3+1	Tip G	163,28	5,40	881	10.572	6%	176.206
6	1.kat	6	3+1	Tip G	163,28	5,20	849	10.191	6%	169.857
7	1.kat	7	3+1	Tip G	163,28	5,20	849	10.191	6%	169.857
8	1.kat	8	3+1	Tip G	163,28	5,40	881	10.572	6%	176.206
9	2.kat	9	3+1	Tip G	163,28	5,40	881	10.572	6%	176.206
10	2.kat	10	3+1	Tip G	163,28	5,20	849	10.191	6%	169.857
11	2.kat	11	3+1	Tip G	163,28	5,20	849	10.191	6%	169.857
12	2.kat	12	3+1	Tip G	163,28	5,40	881	10.572	6%	176.206
13	3.kat	13	3+1	Tip G	163,28	5,40	881	10.572	6%	176.206
14	3.kat	14	3+1	Tip G	163,28	5,20	849	10.191	6%	169.857
15	3.kat	15	3+1	Tip G	163,28	5,20	849	10.191	6%	169.857
16	3.kat	16	3+1	Tip G	163,28	5,40	881	10.572	6%	176.206
17	4.kat	17	3+1	Tip H	169,33	5,20	881	10.569	6%	176.150
18	4.kat	18	3+1	Tip H	169,33	5,20	881	10.569	6%	176.150
19	4.kat	19	3+1	Tip H	169,33	5,40	914	10.964	6%	182.735
20	5.kat	20	5+1	Tip I	224,60	5,00	1.123	13.476	6%	224.600
21	5.kat	21	5+1	Tip I	224,60	4,81	1.081	12.977	6%	216.281
22	5.kat	22	5+1	Tip I	224,60	4,81	1.081	12.977	6%	216.281
23	5.kat	23	5+1	Tip I	224,60	5,00	1.123	13.476	6%	224.600
24	5.kat	24	5+1	Tip I	224,60	5,00	1.123	13.476	6%	224.600
										4.132.606
										3.977,67

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

A2 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	KAT BRÜT ALANI (M2)*	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPITALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	A2	zemin	1	3+1	142,68	5,56	793	9.518	6%	158.627
2	A2	zemin	2	3+1	163,28	5,56	908	10.892	6%	181.529
3	A2	zemin	3	3+1	163,28	5,35	874	10.488	6%	174.806
4	A2	zemin	4	3+1	142,68	5,35	764	9.165	6%	152.752
5	A2	1.kat	5	3+1	163,28	5,71	933	11.194	6%	186.571
6	A2	1.kat	6	3+1	163,28	5,61	916	10.993	6%	183.210
7	A2	1.kat	7	3+1	163,28	5,51	899	10.791	6%	179.848
8	A2	1.kat	8	3+1	163,28	5,61	916	10.993	6%	183.210
9	A2	2.kat	10	3+1	163,28	5,71	933	11.194	6%	186.571
10	A2	2.kat	11	3+1	163,28	5,51	899	10.791	6%	179.848
11	A2	2.kat	12	3+1	163,28	5,51	899	10.791	6%	179.848
12	A2	3.kat	14	3+1	163,28	5,71	933	11.194	6%	186.571
13	A2	3.kat	15	3+1	163,28	5,61	916	10.993	6%	183.210
14	A2	3.kat	16	3+1	163,28	5,51	899	10.791	6%	179.848
15	A2	4.kat	18	3+1	169,33	5,61	950	11.400	6%	189.998
16	A2	4.kat	19	3+1	169,33	5,61	950	11.400	6%	189.998
17	A2	4.kat	20	3+1	169,33	5,51	933	11.191	6%	186.512
18	A2	5.kat	21	5+1	224,60	5,34	1.200	14.401	6%	240.014
19	A2	5.kat	22	5+1	224,60	5,44	1.222	14.565	6%	244.418
20	A2	5.kat	23	5+1	224,60	5,20	1.167	14.004	6%	233.408
21	A2	5.kat	24	5+1	224,60	5,10	1.145	13.740	6%	229.004
					3.651,11			20.049	240.588	4.009.800

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

A3 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI											
SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)*	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	A3	zemin	1	3+1	Tip F	142,68	5,35	764	9.165	6%	152.752
2	A3	zemin	2	3+1	Tip G	163,28	5,35	874	10.488	6%	174.806
3	A3	zemin	3	3+1	Tip G	163,28	5,56	908	10.892	6%	181.529
4	A3	zemin	4	3+1	Tip F	142,68	5,56	793	9.518	6%	158.627
5	A3	1.kat	5	3+1	Tip G	163,28	5,51	899	10.791	6%	179.848
6	A3	1.kat	6	3+1	Tip G	163,28	5,51	899	10.791	6%	179.848
7	A3	1.kat	7	3+1	Tip G	163,28	5,71	933	11.194	6%	186.571
8	A3	1.kat	8	3+1	Tip G	163,28	5,71	933	11.194	6%	186.571
9	A3	2.kat	9	3+1	Tip G	163,28	5,51	899	10.791	6%	179.848
10	A3	2.kat	12	3+1	Tip G	163,28	5,71	933	11.194	6%	186.571
11	A3	3.kat	13	3+1	Tip G	163,28	5,51	899	10.791	6%	179.848
12	A3	3.kat	16	3+1	Tip G	163,28	5,71	933	11.194	6%	186.571
13	A3	4.kat	17	3+1	Tip H	169,33	5,51	933	11.191	6%	186.512
14	A3	4.kat	18	3+1	Tip H	169,33	5,51	933	11.191	6%	186.512
15	A3	4.kat	19	3+1	Tip H	169,33	5,71	967	11.609	6%	193.484
16	A3	4.kat	20	3+1	Tip H	169,33	5,71	967	11.609	6%	193.484
17	A3	5.kat	21	5+1	Tip I	224,60	5,10	1.145	13.740	6%	229.004
18	A3	5.kat	22	5+1	Tip I	224,60	5,10	1.145	13.740	6%	229.004
19	A3	5.kat	23	5+1	Tip I	224,60	5,29	1.189	14.269	6%	237.812
20	A3	5.kat	24	5+1	Tip I	224,60	5,29	1.189	14.269	6%	237.812
							3.493,88	19.135	229.621		3.827.015

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

A4 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI											
SIRA NO	BLOK	KAT	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)*	AYLIK İKRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK İKRA DEĞERİ (TL)	YILLIK İKRA DEĞERİ (TL)	KAPITALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	A4	Zemin Kat	1	3+1	Tip 3	121,58	5,46	663,33	7,960	6%	132665,24
2	A4	Zemin Kat	2	3+1	Tip 1	134,94	5,40	729,27	8,751	6%	145854,26
3	A4	Zemin Kat	3	1+1	Tip 3	57,15	6,56	374,70	4,496	6%	74929,34
4	A4	Zemin Kat	4	2+1	Tip 2	95,45	6,09	581,12	6,975	6%	116224,41
5	A4	Zemin Kat	5	1+1	Tip 4	60,40	6,74	407,11	4,885	6%	81421,57
6	A4	Zemin Kat	6	2+1	Tip 2	95,45	6,20	591,88	7,103	6%	118376,72
7	A4	1.Kat	7	1+1	Tip 3	57,15	6,86	392	4,706	6%	78,441
8	A4	1.Kat	8	2+1	Tip 2	95,45	6,26	597	7,167	6%	119,453
9	A4	1.Kat	9	3+1	Tip 1	134,94	5,56	750	9,001	6%	150,022
10	A4	1.Kat	10	1+1	Tip 3	57,15	6,74	385	4,622	6%	77,040
11	A4	1.Kat	11	2+1	Tip 2	95,45	6,26	597	7,167	6%	119,453
12	A4	1.Kat	12	1+1	Tip 4	60,40	6,92	418	5,019	6%	83,642
13	A4	1.Kat	13	2+1	Tip 2	95,45	6,37	608	7,296	6%	121,605
14	A4	2.Kat	14	1+1	Tip 3	57,15	6,86	392	4,706	6%	78,441
15	A4	2.Kat	15	2+1	Tip 2	95,45	6,26	597	7,167	6%	119,453
16	A4	2.Kat	16	3+1	Tip 1	134,94	5,56	750	9,001	6%	150,022
17	A4	2.Kat	17	1+1	Tip 3	57,15	6,74	385	4,622	6%	77,040
18	A4	2.Kat	18	2+1	Tip 2	95,45	6,26	597	7,167	6%	119,453
19	A4	2.Kat	19	1+1	Tip 4	60,40	6,92	418	5,019	6%	83,642
20	A4	2.Kat	20	2+1	Tip 2	95,45	6,37	608	7,296	6%	121,605
21	A4	3.Kat	21	1+1	Tip 3	57,15	6,86	392	4,706	6%	78,441
22	A4	3.Kat	22	2+1	Tip 2	95,45	6,26	597	7,167	6%	119,453
23	A4	3.Kat	23	3+1	Tip 1	134,94	5,56	750	9,001	6%	150,022
24	A4	3.Kat	24	1+1	Tip 3	57,15	6,74	385	4,622	6%	77,040
25	A4	3.Kat	25	2+1	Tip 2	95,45	6,26	597	7,167	6%	119,453
26	A4	3.Kat	26	1+1	Tip 4	60,40	6,92	418	5,019	6%	83,642
27	A4	3.Kat	27	2+1	Tip 2	95,45	6,37	608	7,296	6%	121,605
28	A4	4.Kat	28	1+1	Tip 3	57,15	6,86	392	4,706	6%	78,441
29	A4	4.Kat	29	2+1	Tip 2	95,45	6,26	597	7,167	6%	119,453
30	A4	4.Kat	30	3+1	Tip 1	134,94	5,56	750	9,001	6%	150,022
31	A4	4.Kat	31	1+1	Tip 3	57,15	6,74	385	4,622	6%	77,040
32	A4	4.Kat	32	2+1	Tip 2	95,45	6,26	597	7,167	6%	119,453
33	A4	4.Kat	33	1+1	Tip 4	60,40	6,92	418	5,019	6%	83,642
34	A4	4.Kat	34	2+1	Tip 2	95,45	6,37	608	7,296	6%	121,605
35	A4	5.Kat	35	1+1	Tip 3	57,15	6,86	392	4,706	6%	78,441
36	A4	5.Kat	36	2+1	Tip 2	95,45	6,26	597	7,167	6%	119,453
37	A4	5.Kat	37	3+1	Tip 1	134,94	5,56	750	9,001	6%	150,022
38	A4	5.Kat	38	1+1	Tip 3	57,15	6,74	385	4,622	6%	77,040
39	A4	5.Kat	39	2+1	Tip 2	95,45	6,26	597	7,167	6%	119,453
40	A4	5.Kat	40	1+1	Tip 4	60,40	6,92	418	5,019	6%	83,642
41	A4	5.Kat	41	2+1	Tip 2	95,45	6,37	608	7,296	6%	121,605

42	A4	6.Kat	42	1+1	Tip 3	57,15	6,80	389	4,664	6%	77.241
43	A4	6.Kat	43	2+1	Tip 2	95,45	6,20	592	7,103	6%	118.377
44	A4	6.Kat	44	3+1	Tip 1	134,94	5,51	743	8,918	6%	148.632
45	A4	6.Kat	45	1+1	Tip 3	57,15	6,68	382	4,580	6%	75.340
46	A4	6.Kat	46	2+1	Tip 2	95,45	6,20	592	7,103	6%	118.377
47	A4	6.Kat	47	1+1	Tip 4	60,40	6,86	415	4,974	6%	82.902
48	A4	6.Kat	48	2+1	Tip 2	95,45	6,31	603	7,232	6%	120.529
49	A4	7.Kat	49	1+1	Tip 3	57,15	6,99	399	4,791	6%	79.842
50	A4	7.Kat	50	2+1	Tip 2	95,45	6,37	608	7,296	6%	121.605
51	A4	7.Kat	51	3+1	Tip 1	134,94	5,66	764	9,168	6%	152.800
52	A4	7.Kat	52	1+1	Tip 3	57,15	6,86	392	4,705	6%	78.441
53	A4	7.Kat	53	2+1	Tip 2	95,45	6,26	597	7,167	6%	119.453
54	A4	7.Kat	54	1+1	Tip 4	60,40	6,92	418	5,019	6%	83.642
55	A4	7.Kat	55	2+1	Tip 2	95,45	6,37	608	7,296	6%	121.605
56	A4	8.Kat	56	1+1	Tip 3	57,15	6,92	396	4,748	6%	79.142
57	A4	8.Kat	57	2+1	Tip 2	95,45	6,31	603	7,232	6%	120.529
58	A4	8.Kat	58	3+1	Tip 1	134,94	5,61	757	9,085	6%	151.411
59	A4	8.Kat	59	1+1	Tip 3	57,15	6,80	389	4,664	6%	77.741
60	A4	8.Kat	60	2+1	Tip 2	95,45	6,20	592	7,103	6%	118.377
61	A4	8.Kat	61	1+1	Tip 4	60,40	6,86	415	4,974	6%	82.902
62	A4	8.Kat	62	2+1	Tip 2	95,45	6,31	603	7,232	6%	120.529
63	A4	9.Kat	63	1+1	Tip 3	57,15	6,92	396	4,748	6%	79.142
64	A4	9.Kat	64	2+1	Tip 2	95,45	6,31	603	7,232	6%	120.529
65	A4	9.Kat	65	3+1	Tip 1	134,94	5,61	757	9,085	6%	151.411
66	A4	9.Kat	66	1+1	Tip 3	57,15	6,80	389	4,664	6%	77.741
67	A4	9.Kat	67	2+1	Tip 2	95,45	6,20	592	7,103	6%	118.377
68	A4	9.Kat	68	1+1	Tip 4	60,40	6,86	415	4,974	6%	82.902
69	A4	9.Kat	69	2+1	Tip 2	95,45	6,31	603	7,232	6%	120.529
70	A4	10.Kat	70	1+1	Tip 3	57,15	6,92	396	4,748	6%	79.142
71	A4	10.Kat	71	2+1	Tip 2	95,45	6,31	603	7,232	6%	120.529
72	A4	10.Kat	72	3+1	Tip 1	134,94	5,61	757	9,085	6%	151.411
73	A4	10.Kat	73	1+1	Tip 3	57,15	6,80	389	4,664	6%	77.741
74	A4	10.Kat	74	2+1	Tip 2	95,45	6,20	592	7,103	6%	118.377
75	A4	10.Kat	75	1+1	Tip 4	60,40	6,86	415	4,974	6%	82.902
76	A4	10.Kat	76	2+1	Tip 2	95,45	6,31	603	7,232	6%	120.529
										485.500	485.500
										48.767	48.767
										489.201	489.201
										4.56	4.56
										83.537	83.537

*Kat birik alan olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, devamlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

**A4 bloğuna inşaatın tamamlanarak bu blokta yer alan konutların kiraya verileceği varsayımı hesaplanmıştır.

A5 BLOK DAİRE TIP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)*	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	A5	zemin	2	3+1	Tip G	163,96	5,56	911	10.937	6%	182.285
2	A5	zemin	3	3+1	Tip G	163,96	5,46	895	10.735	6%	178.909
3	A5	3.kat	14	3+1	Tip G	163,96	5,71	937	11.241	6%	187.348
4	A5	4.kat	17	3+1	Tip G	163,96	5,61	920	11.038	6%	183.973
5	A5	4.kat	18	3+1	Tip G	163,96	5,71	937	11.241	6%	187.348
6	A5	6.kat	26	3+1	Tip H	170,12	5,66	963	11.558	6%	192.636
						989,92		5.562	66.750		1.112.500

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ornak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

B1 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI											
SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	B1	zemin	1	2+1	Tip 0	114,21	6,09	695	8.344	6%	139.067
2	B1	zemin	2	3+1	Tip N	138,01	5,46	753	9.036	6%	150.593
3	B1	1.kat	6	1+1	Tip T	68,64	6,80	467	5.602	6%	93.371
4	B1	1.kat	11	2+1	Tip 0	114,21	6,14	702	8.421	6%	140.355
5	B1	2.kat	14	3+1	Tip N	138,01	5,71	788	9.462	6%	157.697
6	B1	2.kat	15	2+1	Tip P	103,69	6,26	649	7.786	6%	129.765
7	B1	3.kat	18	1+1	Tip T	68,64	6,80	467	5.602	6%	93.371
8	B1	3.kat	20	3+1	Tip N	138,01	5,71	788	9.462	6%	157.697
9	B1	4.kat	24	1+1	Tip T	68,64	6,80	467	5.602	6%	93.371
10	B1	4.kat	26	3+1	Tip N	138,01	5,71	788	9.462	6%	157.697
11	B1	4.kat	27	2+1	Tip P	103,69	6,26	649	7.786	6%	129.765
12	B1	5.kat	30	1+1	Tip T	68,64	6,80	467	5.602	6%	93.371
13	B1	6.kat	36	1+1	Tip T	68,64	6,74	463	5.552	6%	92.529
14	B1	6.kat	39	2+1	Tip P	103,69	6,20	643	7.716	6%	128.596
15	B1	7.kat	45	2+1	Tip P	103,69	6,26	649	7.786	6%	129.765
16	B1	8.kat	52	1+1	Tip Y	82,22	6,86	564	6.771	6%	112.851
17	B1	8.kat	53	2+1	Tip 0	114,21	6,20	708	8.499	6%	141.643
						1.734,85	107,08		128.490	2.114.502	

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı (cehresinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır).

B2 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI											
SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)*	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	B2	zemin	2	3+1	Tip N	138,01	5,46	753	9.036	6%	150.593
2	B2	1.kat	8	3+1	Tip N	138,01	5,61	774	9.291	6%	154.855
3	B2	2.kat	17	2+1	Tip O	114,21	6,31	721	8.653	6%	144.218
4	B2	4.kat	28	1+1	Tip S	77,70	6,92	538	6.456	6%	107.599
5	B2	5.kat	34	1+1	Tip S	77,70	7,05	548	6.570	6%	109.504
6	B2	5.kat	35	2+1	Tip O	114,21	6,31	721	8.653	6%	144.218
7	B2	6.kat	40	1+1	Tip S	77,70	6,92	538	6.456	6%	107.599
8	B2	8.kat	48	1+1	Tip T	68,64	7,92	475	5.703	6%	95.053
							806,18	5,068	60.818		1.018.640

*Kat brüt alanı, olarak emmılanan sanş alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

B3 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI											
SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)*	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	B3	Zemin	1	3+1	Tip 5	120,57	5,46	658	7.894	6%	131.563
2	B3	Zemin	2	3+1	Tip 1	133,93	5,46	878	10.614	6%	146.741
3	B3	Zemin	3	1+1	Tip 3	56,72	6,86	379	4.546	6%	75.766
4	B3	Zemin	4	2+1	Tip 2	94,74	6,09	577	6.922	6%	115.360
5	B3	Zemin	5	1+1	Tip 4	59,94	6,62	397	4.760	6%	79.332
6	B3	Zemin	6	2+1	Tip 2	94,74	6,09	577	6.922	6%	115.360
7	B3	1.kat	7	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
8	B3	1.kat	8	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
9	B3	1.kat	9	3+1	Tip 1	133,93	5,61	751	9.017	6%	150.277
10	B3	1.kat	10	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
11	B3	1.kat	11	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
12	B3	1.kat	12	1+1	Tip 4	59,94	6,80	408	4.892	6%	81.536
13	B3	1.kat	13	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
14	B3	2.kat	14	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
15	B3	2.kat	15	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
16	B3	2.kat	16	3+1	Tip 1	133,93	5,61	751	9.017	6%	150.277
17	B3	2.kat	17	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
18	B3	2.kat	18	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
19	B3	2.kat	19	1+1	Tip 4	59,94	6,92	415	4.980	6%	83.005
20	B3	2.kat	20	2+1	Tip 2	94,74	6,37	604	7.242	6%	120.701
21	B3	3.kat	21	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
22	B3	3.kat	22	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
23	B3	3.kat	23	3+1	Tip 1	133,93	5,61	751	9.017	6%	150.277
24	B3	3.kat	24	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
25	B3	3.kat	25	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
26	B3	3.kat	26	1+1	Tip 4	59,94	6,92	415	4.980	6%	83.005
27	B3	3.kat	27	2+1	Tip 2	94,74	6,37	604	7.242	6%	120.701
28	B3	4.kat	28	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
29	B3	4.kat	29	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
30	B3	4.kat	30	3+1	Tip 1	133,93	5,61	751	9.017	6%	150.277
31	B3	4.kat	31	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
32	B3	4.kat	32	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
33	B3	4.kat	33	1+1	Tip 4	59,94	6,92	415	4.980	6%	83.005
34	B3	4.kat	34	2+1	Tip 2	94,74	6,37	604	7.242	6%	120.701
35	B3	5.kat	35	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
36	B3	5.kat	36	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
37	B3	5.kat	37	3+1	Tip 1	133,93	5,61	751	9.017	6%	150.277
38	B3	5.kat	38	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
39	B3	5.kat	39	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
40	B3	5.kat	40	1+1	Tip 4	59,94	6,92	415	4.980	6%	83.005
41	B3	5.kat	41	2+1	Tip 2	94,74	6,37	604	7.242	6%	120.701



RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS



GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

42	B3	6.kat	42	1+1	Tip 3	56,72	6,80	386	4.629	6%	77.156
43	B3	6.kat	43	2+1	Tip 2	94,74	6,20	587	7.050	6%	117.496
44	B3	6.kat	44	3+1	Tip 1	133,93	5,56	744	8.934	6%	148.899
45	B3	6.kat	45	1+1	Tip 3	56,72	6,80	386	4.629	6%	77.156
46	B3	6.kat	46	2+1	Tip 2	94,74	6,20	587	7.050	6%	117.496
47	B3	6.kat	47	1+1	Tip 4	59,94	6,86	411	4.936	6%	82.271
48	B3	6.kat	48	2+1	Tip 2	94,74	6,31	598	7.178	6%	119.632
49	B3	7.kat	49	1+1	Tip 3	56,72	6,99	396	4.754	6%	79.241
50	B3	7.kat	50	2+1	Tip 2	94,74	6,37	604	7.242	6%	120.701
51	B3	7.kat	51	3+1	Tip 1	133,93	5,61	751	9.017	6%	150.277
52	B3	7.kat	52	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
53	B3	7.kat	53	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
54	B3	7.kat	54	1+1	Tip 4	59,94	6,92	415	4.980	6%	83.005
55	B3	7.kat	55	2+1	Tip 2	94,74	6,37	604	7.242	6%	120.701
56	B3	8.kat	56	1+1	Tip 3	56,72	6,92	393	4.713	6%	78.546
57	B3	8.kat	57	2+1	Tip 2	94,74	6,31	598	7.178	6%	119.632
58	B3	8.kat	58	3+1	Tip 1	133,93	5,56	744	8.934	6%	148.899
59	B3	8.kat	59	1+1	Tip 3	56,72	6,80	386	4.629	6%	77.156
60	B3	8.kat	60	2+1	Tip 2	94,74	6,20	587	7.050	6%	117.496
61	B3	8.kat	61	1+1	Tip 4	59,94	6,86	411	4.936	6%	82.271
62	B3	8.kat	62	2+1	Tip 2	94,74	6,31	598	7.178	6%	119.632
63	B3	9.kat	63	1+1	Tip 3	56,72	6,92	393	4.713	6%	78.546
64	B3	9.kat	64	2+1	Tip 2	94,74	6,31	598	7.178	6%	119.632
65	B3	9.kat	65	3+1	Tip 1	133,93	5,56	744	8.934	6%	148.899
66	B3	9.kat	66	1+1	Tip 3	56,72	6,80	386	4.629	6%	77.156
67	B3	9.kat	67	2+1	Tip 2	94,74	6,20	587	7.050	6%	117.496
68	B3	9.kat	68	1+1	Tip 4	59,94	6,86	411	4.936	6%	82.271
69	B3	9.kat	69	2+1	Tip 2	94,74	6,31	598	7.178	6%	119.632
70	B3	10.kat	70	1+1	Tip 3	56,72	6,92	393	4.713	6%	78.546
71	B3	10.kat	71	2+1	Tip 2	94,74	6,31	598	7.178	6%	119.632
72	B3	10.kat	72	3+1	Tip 1	133,93	5,61	751	9.017	6%	150.277
73	B3	10.kat	73	1+1	Tip 3	56,72	6,80	386	4.629	6%	77.156
74	B3	10.kat	74	2+1	Tip 2	94,74	6,20	587	7.050	6%	117.496
75	B3	10.kat	75	1+1	Tip 4	59,94	6,86	408	4.892	6%	81.536
76	B3	10.kat	76	2+1	Tip 2	94,74	6,31	598	7.178	6%	119.632
77	B3	11.kat	77	1+1	Tip 3	56,72	6,92	393	4.713	6%	78.546
78	B3	11.kat	78	2+1	Tip 2	94,74	6,31	598	7.178	6%	119.632
79	B3	11.kat	79	3+1	Tip 1	133,93	5,56	744	8.934	6%	148.899
80	B3	11.kat	80	1+1	Tip 3	56,72	6,80	386	4.629	6%	77.156
81	B3	11.kat	81	2+1	Tip 2	94,74	6,20	587	7.050	6%	117.496
82	B3	11.kat	82	1+1	Tip 4	59,94	6,86	411	4.936	6%	82.271
83	B3	11.kat	83	2+1	Tip 2	94,74	6,31	598	7.178	6%	119.632
						706747	532	44298	531576		8459615

*kat biric alarak binimlenen sayı alını iperitinde net alan, etvaredir. kat ornek alanları ve bodrum kat alabın yer almaktadır.

B4 BLOK DAİRE TIP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAÇIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M ²)*	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPITALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	B4	Zemin Kat	1	3+1	Tip 5	120,57	5,46	658	7.894	6%	131.563
2	B4	Zemin Kat	2	3+1	Tip 1	133,93	5,46	731	8.768	6%	146.141
3	B4	Zemin Kat	3	1+1	Tip 3	56,72	6,68	379	4.546	6%	75.766
4	B4	Zemin Kat	4	2+1	Tip 2	94,74	6,09	577	6.922	6%	118.564
5	B4	Zemin Kat	5	1+1	Tip 4	59,94	6,74	404	4.848	6%	80.801
6	B4	Zemin Kat	6	2+1	Tip 2	94,74	6,09	577	6.922	6%	118.564
7	B4	1.Kat	7	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
8	B4	1.Kat	8	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
9	B4	1.Kat	9	3+1	Tip 1	133,93	5,61	751	9.017	6%	150.277
10	B4	1.Kat	10	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
11	B4	1.Kat	11	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
12	B4	1.Kat	12	1+1	Tip 4	59,94	6,92	415	4.980	6%	83.005
13	B4	1.Kat	13	2+1	Tip 2	94,74	6,26	582	6.986	6%	116.928
14	B4	2.Kat	14	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
15	B4	2.Kat	15	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
16	B4	2.Kat	16	3+1	Tip 1	133,93	5,61	751	9.017	6%	150.277
17	B4	2.Kat	17	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
18	B4	2.Kat	18	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
19	B4	2.Kat	19	1+1	Tip 4	59,94	6,92	415	4.980	6%	83.005
20	B4	2.Kat	20	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
21	B4	3.Kat	21	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
22	B4	3.Kat	22	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
23	B4	3.Kat	23	3+1	Tip 1	133,93	5,61	751	9.017	6%	150.277
24	B4	3.Kat	24	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
25	B4	3.Kat	25	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
26	B4	3.Kat	26	1+1	Tip 4	59,94	6,99	419	5.024	6%	83.740
27	B4	3.Kat	27	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
28	B4	4.Kat	28	1+1	Tip 3	56,72	6,92	393	4.713	6%	78.546
29	B4	4.Kat	29	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
30	B4	4.Kat	30	3+1	Tip 1	133,93	5,61	751	9.017	6%	150.277
31	B4	4.Kat	31	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
32	B4	4.Kat	32	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
33	B4	4.Kat	33	1+1	Tip 4	59,94	6,92	415	4.980	6%	83.005
34	B4	4.Kat	34	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
35	B4	5.Kat	35	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
36	B4	5.Kat	36	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
37	B4	5.Kat	37	3+1	Tip 1	133,93	5,61	751	9.017	6%	150.277
38	B4	5.Kat	38	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
39	B4	5.Kat	39	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
40	B4	5.Kat	40	1+1	Tip 4	59,94	6,92	415	4.980	6%	83.005
41	B4	5.Kat	41	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564

42	B4	6.Kat	42	1+1	Tip 3	56,72	6,80	386	4.629	6%	77.156
43	B4	6.Kat	43	2+1	Tip 2	94,74	6,20	587	7.050	6%	117.496
44	B4	6.Kat	44	3+1	Tip 1	133,93	5,56	744	8.934	6%	148.899
45	B4	6.Kat	45	1+1	Tip 3	56,72	6,80	386	4.629	6%	77.156
46	B4	6.Kat	46	2+1	Tip 2	94,74	6,20	587	7.050	6%	117.496
47	B4	6.Kat	47	1+1	Tip 4	59,94	6,86	411	4.936	6%	82.271
48	B4	6.Kat	48	2+1	Tip 2	94,74	6,20	587	7.050	6%	117.496
49	B4	7.Kat	49	1+1	Tip 3	56,72	6,99	396	4.784	6%	79.241
50	B4	7.Kat	50	2+1	Tip 2	94,74	6,37	604	7.242	6%	120.701
51	B4	7.Kat	51	3+1	Tip 1	133,93	5,61	751	9.017	6%	150.277
52	B4	7.Kat	52	1+1	Tip 3	56,72	6,86	389	4.671	6%	77.851
53	B4	7.Kat	53	2+1	Tip 2	94,74	6,26	593	7.114	6%	118.564
54	B4	7.Kat	54	1+1	Tip 4	59,94	6,92	415	4.980	6%	83.005
55	B4	7.Kat	55	2+1	Tip 2	94,74	6,37	604	7.242	6%	120.701
56	B4	8.Kat	56	1+1	Tip 3	56,72	6,92	393	4.713	6%	78.546
57	B4	8.Kat	57	2+1	Tip 2	94,74	6,51	598	7.178	6%	119.632
58	B4	8.Kat	58	3+1	Tip 1	133,93	5,56	744	8.934	6%	148.899
59	B4	8.Kat	59	1+1	Tip 3	56,72	6,80	386	4.629	6%	77.156
60	B4	8.Kat	60	2+1	Tip 2	94,74	6,20	587	7.050	6%	117.496
61	B4	8.Kat	61	1+1	Tip 4	59,94	6,86	411	4.936	6%	82.271
62	B4	8.Kat	62	2+1	Tip 2	94,74	6,51	598	7.178	6%	119.632
63	B4	9.Kat	63	1+1	Tip 3	56,72	6,92	393	4.713	6%	78.546
64	B4	9.Kat	64	2+1	Tip 2	94,74	6,31	598	7.178	6%	119.632
65	B4	9.Kat	65	3+1	Tip 1	133,93	5,56	744	8.934	6%	148.899
66	B4	9.Kat	66	1+1	Tip 3	56,72	6,80	386	4.629	6%	77.156
67	B4	9.Kat	67	2+1	Tip 2	94,74	6,20	587	7.050	6%	117.496
68	B4	9.Kat	68	1+1	Tip 4	59,94	6,86	411	4.936	6%	82.271
69	B4	9.Kat	69	2+1	Tip 2	94,74	6,31	598	7.178	6%	119.632
70	B4	10.Kat	70	1+1	Tip 3	56,72	6,92	393	4.713	6%	78.546
71	B4	10.Kat	71	2+1	Tip 2	94,74	6,51	598	7.178	6%	119.632
72	B4	10.Kat	72	3+1	Tip 1	133,93	5,56	744	8.934	6%	148.899
73	B4	10.Kat	73	1+1	Tip 3	56,72	6,80	386	4.629	6%	77.156
74	B4	10.Kat	74	2+1	Tip 2	94,74	6,20	587	7.050	6%	117.496
75	B4	10.Kat	75	1+1	Tip 4	59,94	6,86	411	4.936	6%	82.271
76	B4	10.Kat	76	2+1	Tip 2	94,74	6,51	598	7.178	6%	119.632
77	B4	11.Kat	77	1+1	Tip 3	56,72	6,92	393	4.713	6%	78.546
78	B4	11.Kat	78	2+1	Tip 2	94,74	6,31	598	7.178	6%	119.632
79	B4	11.Kat	79	3+1	Tip 1	133,93	5,56	744	8.934	6%	148.899
80	B4	11.Kat	80	1+1	Tip 3	56,72	6,80	386	4.629	6%	77.156
81	B4	11.Kat	81	2+1	Tip 2	94,74	6,20	587	7.050	6%	117.496
82	B4	11.Kat	82	1+1	Tip 4	59,94	6,86	411	4.936	6%	82.271
83	B4	11.Kat	83	2+1	Tip 2	94,74	6,31	598	7.178	6%	119.632
706747										44253	8350511

*Kat birleşim: olarak zamanlaması satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat orak, alman ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

Toplam 337 daire için yapılan şerefiyelendirme çalışmasında 9 blok için ayrı ayrı toplam brüt kiralanan konut alanları hesaplanmıştır. Değerleme çalışmasında 337 adet dairenin pazar araştırması sonuçları doğrultusunda toplam direkt kapitalizasyon değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

A1-A2-A3-A4-A5 BLOK	TOPLAM KİRALANAN KONUT ALANI (M2)	DİREKT KAPİTALİZASYON DEĞERİ (TL)**
A1 BLOK	3.978	4.132.606
A2 BLOK	3.651	4.009.800
A3 BLOK	3.494	3.827.015
A4 BLOK*	6.525	8.153.357
A5 BLOK	990	1.112.500
TOPLAM	18.637	21.235.278
B1-B2-B3-B4 BLOK	TOPLAM KİRALANAN KONUT ALANI (M2)	DİREKT KAPİTALİZASYON DEĞERİ (TL)**
B1 BLOK	1.735	2.141.502
B2 BLOK	806	1.013.640
B3 BLOK	7.067	8.959.605
B4 BLOK	7.067	8.850.511
TOPLAM	16.676	20.865.258
TÜM BLOKLAR TOPLAM	35.313,42	42.100.536

*A4 BLOĞUN NATAMAM DEĞERİDİR.

**İNŞAATIN TAMANLANMASINDAN SONRA YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİNİN ALINACAĞI VARSAYILMIŞTIR.

7.2.3. Şerefiyelendirme Çalışması

Değerleme çalışması sırasında değer takdiri yapılırken konutların şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutların, bulunduğu kat faktörü, manzara faktörü (manzara gören cepheleri), daire tipleri (1+1, 2+1, 3+1 ya da 5+1 gibi), cephe faktörü ve yön faktörü gibi kriterlerin önem sırasına göre belirlenen yüzdelerle bir puanlama yapılmıştır. Yapılan oranlama çalışması sonucunda her bir konutun toplam şerefiye oranı belirlenmiştir.

Manzara Faktörü

Bu bilgiler doğrultusunda ve mahallinde yapılan tespitlerde arazinin konum ve topografya itibarıyla 7. normal kattan sonra yer alan dairelerde, panoramik şehir manzarasına hakim olacağı kabul edilmiştir. Diğer taraftan projede blokların ortasında yer alan yüzme havuzu, sosyal tesis alanları, çocuk oyun alanları ve peyzaj alanları yaratılarak görsel anlamda farklılık oluşturulduğu dikkate alınmış olup, manzara faktörü olarak değerlendirilmiştir.

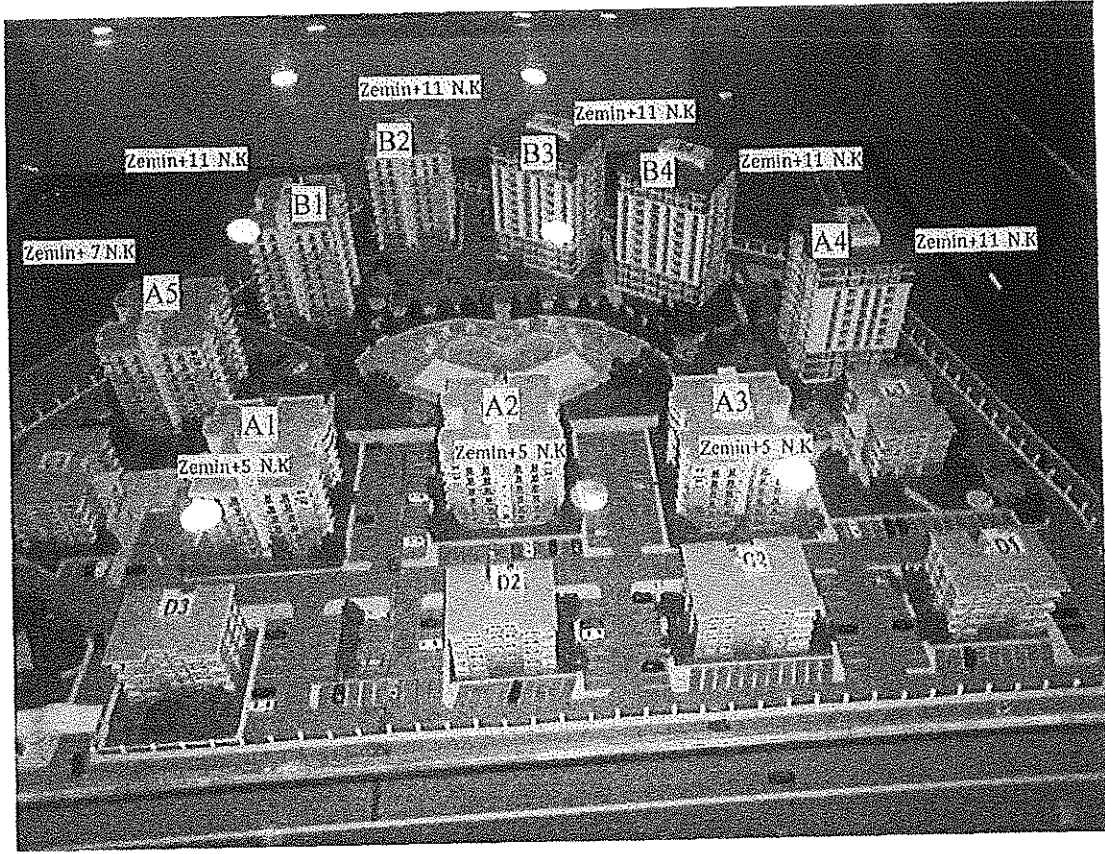
Bu sebeple vaziyet planındaki blokların konumuna göre manzara açıları kendi arasında derecelendirilmiştir. 1. derece manzara; panoramik şehir manzarası görebilme olanağıdır. 2. derece manzara; site içi sosyal alanları ve sosyal tesis görebilme olanağıdır. 3. derece manzara sokak-cadde manzarasına sahip daireler içindir. Şerefiye çalışmasında kullanılan oranlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıralama	Manzara Faktörü	Oran
1	1. Derece Manzara	3%
2	2. Derece Manzara	2%
3	3. Derece Manzara	0%

Kat Faktörü

Kat faktörü; genellikle alıcıların kişisel tercihleri doğrultusunda belirlenmektedir. Yapılan pazar araştırması sonuçlarına göre dairelerin, üst katlarda konumlandıkça azalan oranda talep gördüğü tespit edilmiştir. Bu tercihlerin sebebi genel olarak bloklarda üst katlara çıkıldıkça ortak alan ve sosyal tesis alanlarının peyzaj etkisinden uzaklaşmış olmasıdır. Bu sebeple zemin kata yakın ara katlarda konumlu daireler daha çok tercih edilmektedir.

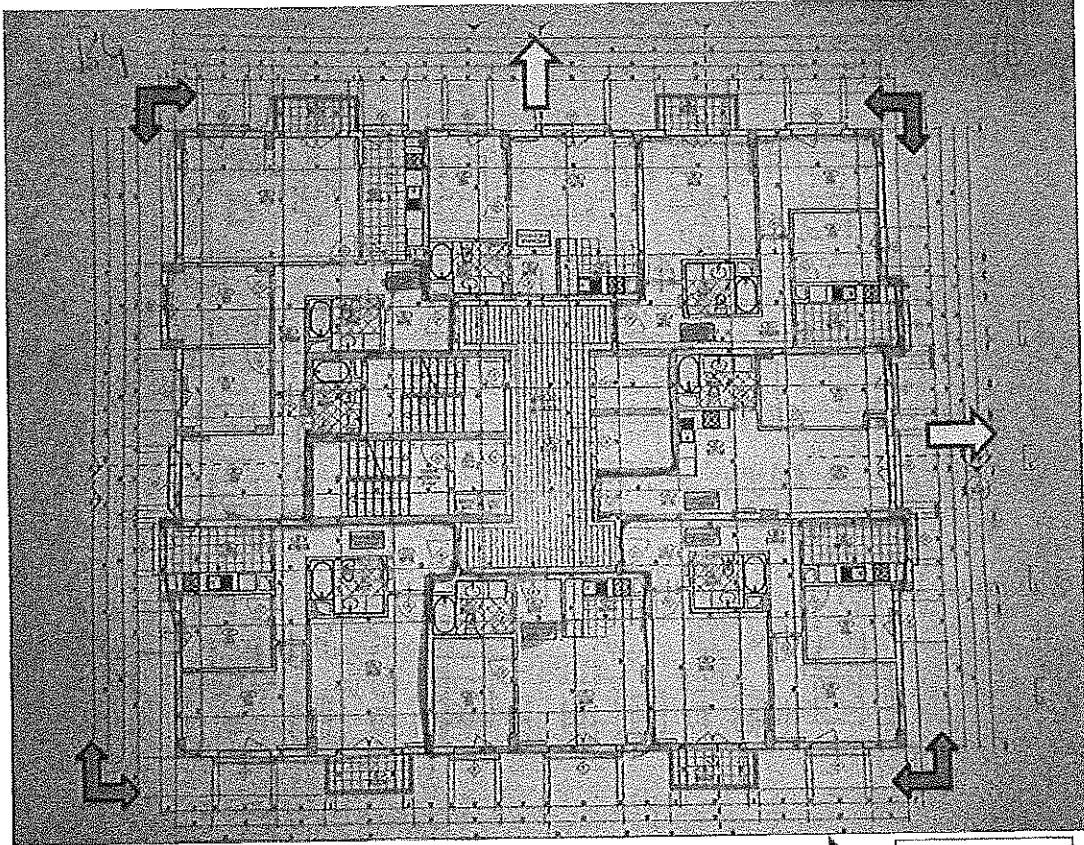
Sıralama	Kat Faktörü	Oran
1	8 N.K. - 11. N.K.	1%
2	6. N.K. - 7 N.K.	2%
3	1. N.K. - 5. N.K.	3%
4	Zemin Kat	0%



Daire Büyüklüğü Faktörü

Daire büyüklüğünde ise belirleyici faktör arz talep durumudur. Bölgede özellikle büyük alana sahip 3+1, 4+1 ve 5+1 tipi dairelerin tercih edildiği görülmektedir. Bu projede de konut tipleri ve alanları göz önünde bulundurularak sıralama yapılmıştır. Proje içerisinde yer alan bloklarda farklı büyüklüklerde 1+1, 2+1, 3+1 ve 5+1 dubleks daireler bulunmaktadır. Şerefiye çalışmasında kullanılan oranlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıralama	Daire Büyüklüğü	Oran
1	1+1	7%
2	2+1	5%
3	3+1	3%
4	5+1	0%



Tek Cephe

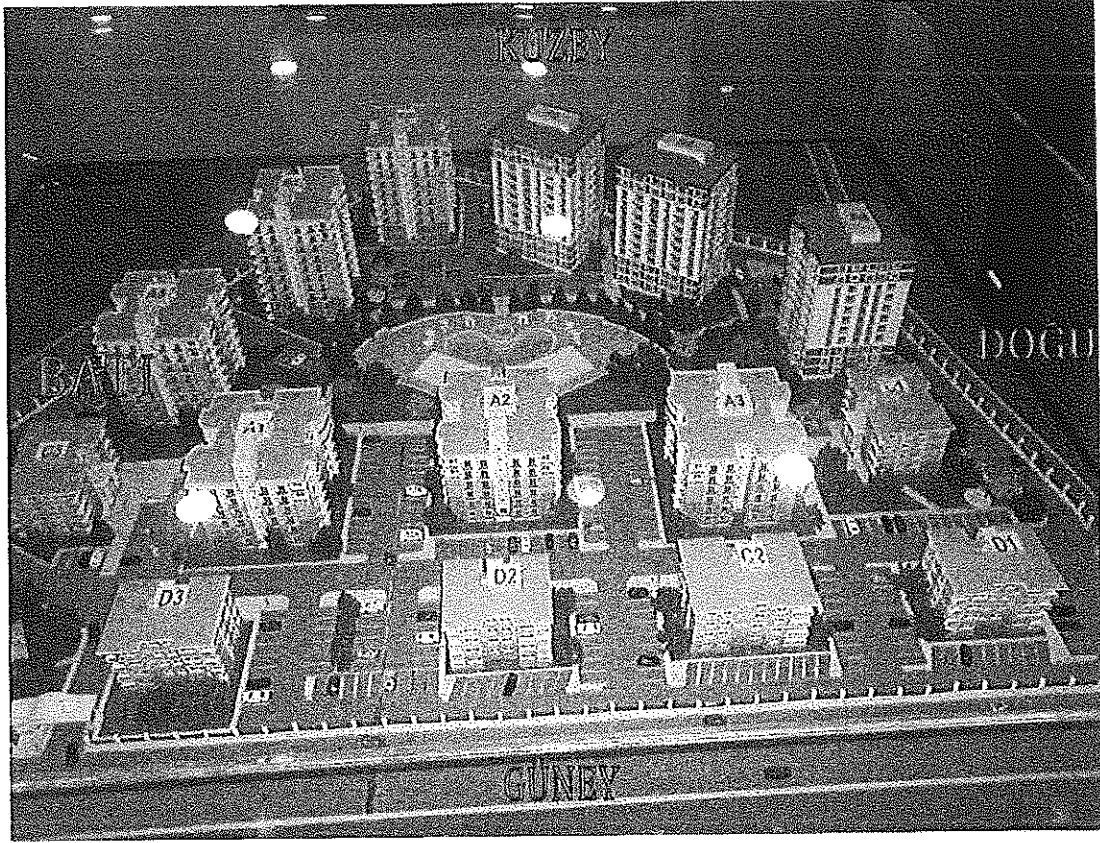


Çift Cephe

Yön Faktörü

Yön faktöründe belirleyici faktör konutun hangi yöne cephe aldığıdır. Güneşin konumu dairelerin ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple genellikle güney cepheli daireler tercih edilmektedir. Bu sebeple konutlar güney cephe, kuzey cephe ve doğu-batı cephe olmak üzere şerefiyelendirilmiştir. Pazar araştırması sonucunda şerefiye çalışmasında kullanılan oranlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıralama	Yön	Oran
1	Güney	29%
2	Doğu-Batı	1%
3	Kuzey	0%



Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre yapılan oranlama çalışması sonucunda her bir konutun toplam şerefiye oranları belirlenmiştir. Dairelerin tiplerine göre belirlenen şerefiyelendirilmemiş ham birim değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

		1+1	2+1	3+1	5+1
A1-A2-A3-A4-A5-B1-B2-B3-B4	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	1300	1200	1100	1050

Yukarıdaki tabloda belirtilen birim değerler kullanılarak aşağıdaki tablolarda her blokta yer alan değerlendirme konusu konutlar için şerefiyelendirilmiş satış fiyatları belirtilmiştir.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 55
www.evagydy.com

Regulated by RICS



GAYRİMENKUL
DEĞERLEME 46
DANIŞMANLIK

A1 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)*	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	CEPHE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM ŞEREHYLENDİRME ORANI (%)	ŞEREHYLENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (TL)
1	zemin	1	3+1	Tip F	142,68	1100,00	2%	0%	3%	1%	2%	8%	1188,00	169.504
2	zemin	2	3+1	Tip G	163,28	1100,00	2%	0%	3%	1%	2%	8%	1188,00	193.977
3	zemin	3	3+1	Tip G	163,28	1100,00	0%	0%	3%	1%	0%	4%	1144,00	186.792
4	zemin	4	3+1	Tip F	142,68	1100,00	2%	0%	3%	1%	0%	4%	1144,00	163.226
5	1.kat	5	3+1	Tip G	163,28	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1221,00	199.365
6	1.kat	6	3+1	Tip G	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
7	1.kat	7	3+1	Tip G	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
8	1.kat	8	3+1	Tip G	163,28	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1221,00	199.365
9	2.kat	9	3+1	Tip G	163,28	1100,00	2%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
10	2.kat	10	3+1	Tip G	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
11	2.kat	11	3+1	Tip G	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
12	2.kat	12	3+1	Tip G	163,28	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1221,00	199.365
13	3.kat	13	3+1	Tip G	163,28	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1221,00	199.365
14	3.kat	14	3+1	Tip G	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
15	3.kat	15	3+1	Tip G	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
16	3.kat	16	3+1	Tip G	163,28	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1221,00	199.365
17	4.kat	17	3+1	Tip H	169,33	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	199.301
18	4.kat	18	3+1	Tip H	169,33	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	199.301
19	4.kat	19	3+1	Tip H	169,33	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1221,00	206.752
20	5.kat	20	5+1	Tip I	224,60	1050,00	2%	3%	3%	1%	2%	8%	1134,00	254.696
21	5.kat	21	5+1	Tip I	224,60	1050,00	0%	3%	3%	1%	0%	4%	1092,00	245.263
22	5.kat	22	5+1	Tip I	224,60	1050,00	0%	3%	3%	1%	0%	4%	1092,00	245.263
23	5.kat	23	5+1	Tip I	224,60	1050,00	0%	3%	3%	1%	0%	4%	1092,00	245.263
24	5.kat	24	5+1	Tip I	224,60	1050,00	2%	3%	3%	1%	2%	8%	1134,00	254.696
23														4.468.045

*Kat brüt alanı olarak kullanılan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

A2 BLOK DAİRE TIP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)*	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	ÇEPE FAKTÖRÜ ORANI (%)	VON FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM SERİFİYELENDİRME ORANI (%)	SERİFİYELENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM BRÜT SATIŞ FİYATI (TL)
1	A2	zemin	1	3+1	Tip F	92,00	101,20	142,68	1100,00	2%	0%	3%	1%	2%	8%	1188,00	169.504
2	A2	zemin	2	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	2%	0%	3%	1%	2%	8%	1188,00	192.977
3	A2	zemin	3	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	0%	0%	3%	1%	0%	4%	1144,00	166.792
4	A2	zemin	4	3+1	Tip F	92,00	101,20	142,68	1100,00	0%	0%	3%	1%	0%	4%	1144,00	163.226
5	A2	1.kat	5	3+1	Tip G	107,00	112,70	163,28	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1199,00	199.365
6	A2	1.kat	6	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	2%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
7	A2	1.kat	7	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	2%	9%	1199,00	195.773
8	A2	1.kat	8	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	2%	2%	3%	1%	2%	11%	1221,00	199.365
9	A2	2.kat	9	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
10	A2	2.kat	10	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
11	A2	2.kat	11	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
12	A2	3.kat	12	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1221,00	199.365
13	A2	3.kat	13	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	2%	9%	1199,00	195.773
14	A2	3.kat	14	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
15	A2	4.kat	15	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33	1100,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1199,00	203.027
16	A2	4.kat	16	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33	1100,00	0%	3%	3%	1%	2%	9%	1199,00	199.365
17	A2	4.kat	17	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
18	A2	5.kat	18	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60	1050,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1165,50	257.055
19	A2	5.kat	19	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60	1050,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1165,50	261.771
20	A2	5.kat	20	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60	1050,00	0%	3%	3%	1%	2%	11%	1165,50	249.980
21	A2	5.kat	21	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60	1050,00	0%	3%	3%	1%	0%	4%	1092,00	245.263
						2.397,00	2.636,70	3.651,11									4287058

*Kat brüt alanı olarak kullanılan satış alanı içerisinde net alan, davranış, kat oranı alanları ve bodrum kat alanları yer almamaktadır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

A3 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	ÇEPE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM ŞERHİYE LENDİRME ORANI (%)	ŞERHİYLENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (TL)
1	A3	zemin	1	3+1	Tip F	92,00	101,20	142,68	1100,00	0%	0%	3%	1%	0%	4%	1144,00	163.226
2	A3	zemin	2	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	0%	0%	3%	1%	0%	4%	1144,00	186.792
3	A3	zemin	3	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	2%	0%	3%	1%	2%	8%	1188,00	193.977
4	A3	zemin	4	3+1	Tip F	92,00	101,20	142,68	1100,00	2%	0%	3%	1%	2%	8%	1188,00	169.504
5	A3	1.kat	5	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
6	A3	1.kat	6	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
7	A3	1.kat	7	3+1	Tip C	107,00	117,70	163,28	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1221,00	199.365
8	A3	1.kat	8	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1221,00	199.365
9	A3	2.kat	9	3+1	Tip C	107,00	117,70	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
10	A3	2.kat	12	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1221,00	199.365
11	A3	3.kat	13	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	192.181
12	A3	3.kat	16	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1221,00	199.365
13	A3	4.kat	17	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	199.301
14	A3	4.kat	18	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33	1100,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1177,00	199.301
15	A3	4.kat	19	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1221,00	206.752
16	A3	4.kat	20	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1221,00	206.752
17	A3	5.kat	21	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60	1050,00	0%	3%	0%	1%	0%	4%	1092,00	245.263
18	A3	5.kat	22	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60	1050,00	0%	3%	0%	1%	0%	4%	1092,00	245.263
19	A3	5.kat	23	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60	1050,00	2%	3%	0%	1%	2%	8%	1134,00	254.696
20	A3	5.kat	24	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60	1050,00	2%	3%	0%	1%	2%	8%	1134,00	254.696
						2.524,00	2.523,40	3.493,83									4.091,706

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, elevatör, kat ornak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.



A5 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	CEPHE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ ORANI (%)	TOPLAM ŞERHİYLENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM SATIŞ FİYATİ (TL)	
1	A5	Zemin	2	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96	1100,00	2%	0%	3%	1%	2%	1188,00	194.784,00	
2	A5	Zemin	3	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96	1100,00	2%	0%	3%	1%	0%	1166,00	191.177,00	
3	A5	3.kat	14	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	1271,00	200.995,00	
4	A5	4.kat	17	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96	1100,00	0%	3%	3%	1%	2%	1199,00	196.382,00	
5	A5	4.kat	18	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	1221,00	200.995,00	
6	A5	6.kat	26	3+1	Tip H	111,00	122,10	170,12	1100,00	2%	2%	3%	1%	2%	1210,00	205.845,00	
						646,00	710,60	989,92									14183785

*Kat brüt alan olarak kullanılan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almamaktadır.

B1 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	CEPHE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ ORANI (%)	TOPLAM ŞERHİYLENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM SATIŞ FİYATİ (TL)	
1	B1	Zemin	1	2+1	Tip O	76,00	83,60	114,21	1200,00	0%	0%	5%	1%	2%	1296,00	148.016,00	
2	B1	Zemin	2	3+1	Tip N	93,00	102,30	138,01	1100,00	0%	0%	3%	1%	2%	1166,00	160.920,00	
3	B1	1.kat	6	1+1	Tip T	45,00	49,50	68,64	1300,00	0%	3%	2%	0%	1%	1443,00	99.048,00	
4	B1	1.kat	11	2+1	Tip O	76,00	83,60	114,21	1200,00	0%	3%	5%	1%	0%	1308,00	149.387,00	
5	B1	2.kat	14	3+1	Tip N	93,00	102,30	138,01	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	1221,00	168.510,00	
6	B1	2.kat	15	2+1	Tip P	69,00	75,90	103,69	1200,00	2%	3%	5%	0%	1%	1332,00	138.115,00	
7	B1	3.kat	18	1+1	Tip T	45,00	49,50	68,64	1300,00	0%	3%	7%	0%	1%	1443,00	99.048,00	
8	B1	3.kat	20	3+1	Tip N	93,00	102,30	138,01	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	1221,00	168.510,00	
9	B1	4.kat	24	1+1	Tip T	45,00	49,50	68,64	1300,00	0%	3%	7%	0%	1%	1443,00	99.048,00	
10	B1	4.kat	26	3+1	Tip N	93,00	102,30	138,01	1100,00	2%	3%	3%	1%	2%	1221,00	168.510,00	
11	B1	4.kat	27	2+1	Tip P	69,00	75,90	103,69	1200,00	2%	3%	5%	0%	1%	1332,00	138.115,00	
12	B1	5.kat	30	1+1	Tip T	45,00	49,50	68,64	1300,00	0%	3%	7%	0%	1%	1443,00	99.048,00	
13	B1	6.kat	36	1+1	Tip T	45,00	49,50	68,64	1300,00	0%	2%	7%	0%	1%	1430,00	98.455,00	
14	B1	6.kat	39	2+1	Tip P	69,00	75,90	103,69	1200,00	2%	2%	5%	0%	1%	1320,00	152.377,00	
15	B1	7.kat	45	2+1	Tip P	69,00	75,90	103,69	1200,00	3%	2%	5%	0%	1%	1320,00	152.377,00	
16	B1	8.kat	52	1+1	Tip Y	55,00	61,50	82,27	1300,00	3%	1%	7%	1%	0%	1458,00	149.117,00	
17	B1	8.kat	53	2+1	Tip O	83,00	91,30	124,21	1200,00	3%	1%	5%	1%	0%	1320,00	179.081,00	
						1456,00	1671,60	1734,85									22701681

*Kat brüt alan olarak kullanılan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almamaktadır.

AYRIMENKUL DEĞERLEME 50 DANIŞMANLIK

B2 BLOK DAİRE TIP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAŞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TIP	NET ALAN (M ²)	DAİRE BRÜT ALANI (M ²)	KAT BRÜT ALANI (M ²)	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M ²)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	ÇEPIRE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM ŞERHTE LENDİRİM FÖRANİ	TOPLAM ŞERHTELENDİRİLMİ \$ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (TL)
1	B2	zemin	2	3+1	Tip N	93,00	102,30	138,01	1100,00	0%	0%	3%	1%	2%	6%	1166,00	160.920
2	B2	1.kat	8	3+1	Tip N	93,00	102,30	138,01	1100,00	0%	3%	3%	1%	2%	9%	1199,00	165.674
3	B2	2.kat	17	2+1	Tip D	76,00	83,60	114,21	1200,00	2%	3%	5%	1%	1%	12%	1344,00	153.498
4	B2	4.kat	28	1+1	Tip S	51,00	56,10	77,70	1300,00	2%	3%	7%	1%	0%	13%	1469,00	144.141
5	B2	5.kat	34	1+1	Tip S	51,00	56,10	77,70	1300,00	2%	3%	7%	3%	2%	15%	1495,00	136.162
6	B2	5.kat	35	2+1	Tip Q	76,00	83,60	114,21	1200,00	2%	3%	5%	1%	1%	12%	1344,00	153.498
7	B2	6.kat	40	1+1	Tip S	51,00	56,10	77,70	1300,00	2%	2%	7%	1%	1%	13%	1469,00	144.141
8	B2	3.kat	48	1+1	Tip T	45,00	49,50	68,64	1300,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1469,00	144.141
						536,00	589,60	808,18	1300,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1469,00	144.141
						536,00	589,60	808,18	1300,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1469,00	144.141

*Kat brüt alanı olarak sunulan sabit alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS



**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

B3 BLOK DAİRE TIP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAV BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	ÇERÇEBE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM ŞERHİYE LENDİRİM ORANI (%)	ŞERHİYELENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (TL)
1	B3	Zemin	1	3+1	Tip 5	82,73	91,00	120,57	1100,00	0%	0%	3%	1%	2%	6%	1166,00	140,585
2	B3	Zemin	2	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	0%	3%	1%	0%	6%	1166,00	156,162
3	B3	Zemin	3	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	2%	0%	7%	0%	0%	9%	1417,00	80,372
4	B3	Zemin	4	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	0%	5%	1%	0%	8%	1296,00	122,783
5	B3	Zemin	5	3+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	0%	0%	7%	0%	1%	8%	1404,00	84,156
6	B3	Zemin	6	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	0%	5%	1%	2%	8%	1296,00	122,783
7	B3	1.kat	7	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1456,00	82,584
8	B3	1.kat	8	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1332,00	126,194
9	B3	1.kat	9	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	3%	3%	0%	0%	9%	1199,00	166,582
10	B3	1.kat	10	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	2%	3%	7%	0%	0%	12%	1456,00	82,584
11	B3	1.kat	11	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1332,00	126,194
12	B3	1.kat	12	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	0%	3%	7%	0%	1%	11%	1443,00	86,493
13	B3	1.kat	13	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1332,00	126,194
14	B3	2.kat	14	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1456,00	82,584
15	B3	2.kat	15	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1332,00	126,194
16	B3	2.kat	16	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1199,00	166,582
17	B3	2.kat	17	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	2%	3%	7%	0%	0%	12%	1456,00	82,584
18	B3	2.kat	18	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1332,00	126,194
19	B3	2.kat	19	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	2%	3%	7%	0%	1%	13%	1469,00	88,052
20	B3	2.kat	20	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	3%	5%	1%	2%	13%	1456,00	126,194
21	B3	3.kat	21	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1456,00	82,584
22	B3	3.kat	22	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	3%	5%	1%	2%	12%	1332,00	126,194
23	B3	3.kat	23	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1199,00	166,582
24	B3	3.kat	24	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	2%	3%	7%	0%	0%	12%	1456,00	82,584
25	B3	3.kat	25	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1332,00	126,194
26	B3	3.kat	26	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	2%	3%	7%	0%	1%	13%	1469,00	88,052
27	B3	3.kat	27	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	3%	5%	1%	2%	13%	1356,00	128,467
28	B3	4.kat	28	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1456,00	82,584
29	B3	4.kat	29	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	3%	5%	1%	2%	12%	1332,00	126,194
30	B3	4.kat	30	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1199,00	166,582
31	B3	4.kat	31	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	2%	3%	7%	0%	0%	12%	1456,00	82,584
32	B3	4.kat	32	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1332,00	126,194
33	B3	4.kat	33	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	2%	3%	7%	0%	1%	13%	1469,00	88,052
34	B3	4.kat	34	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	3%	5%	1%	2%	13%	1356,00	128,467
35	B3	5.kat	35	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	0%	3%	7%	0%	2%	13%	1456,00	82,584
36	B3	5.kat	36	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1332,00	126,194
37	B3	5.kat	37	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1199,00	166,582
38	B3	5.kat	38	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	2%	3%	7%	0%	0%	12%	1456,00	82,584
39	B3	5.kat	39	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1332,00	126,194
40	B3	5.kat	40	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	2%	3%	7%	0%	1%	13%	1469,00	88,052
41	B3	5.kat	41	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	3%	5%	1%	2%	13%	1356,00	128,467



RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçugözü İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS



GAYRİMENKUL
DEĞERLEME &
DANIŞMANLIK

42	B3	6.kat	42	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	0%	2%	7%	0%	2%	11%	1443,00	81.847
43	B3	6.kat	43	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	2%	5%	1%	2%	10%	1320,00	125.057
44	B3	6.kat	44	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	2%	3%	1%	0%	8%	1188,00	159.109
45	B3	6.kat	45	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	2%	2%	7%	1%	0%	11%	1443,00	81.847
46	B3	6.kat	46	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	2%	5%	1%	0%	10%	1320,00	125.057
47	B3	6.kat	47	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	2%	2%	7%	0%	1%	12%	1456,00	87.273
48	B3	6.kat	48	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	2%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
49	B3	7.kat	49	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	2%	7%	0%	2%	14%	1482,00	94.059
50	B3	7.kat	50	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	2%	5%	1%	2%	13%	1356,00	128.467
51	B3	7.kat	51	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	3%	2%	3%	1%	0%	9%	1199,00	160.582
52	B3	7.kat	52	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	2%	7%	1%	0%	12%	1456,00	82.584
53	B3	7.kat	53	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	2%	5%	1%	0%	11%	1332,00	126.194
54	B3	7.kat	54	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	3%	2%	7%	0%	1%	13%	1469,00	88.052
55	B3	7.kat	55	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	2%	5%	1%	2%	13%	1356,00	128.467
56	B3	8.kat	56	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1469,00	83.322
57	B3	8.kat	57	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
58	B3	8.kat	58	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	3%	1%	3%	1%	0%	8%	1188,00	159.109
59	B3	8.kat	59	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1443,00	81.847
60	B3	8.kat	60	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1320,00	125.057
61	B3	8.kat	61	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1456,00	87.273
62	B3	8.kat	62	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
63	B3	9.kat	63	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1469,00	83.322
64	B3	9.kat	64	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
65	B3	9.kat	65	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	3%	1%	3%	1%	0%	8%	1188,00	159.109
66	B3	9.kat	66	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1443,00	81.847
67	B3	9.kat	67	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1320,00	125.057
68	B3	9.kat	68	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1456,00	87.273
69	B3	9.kat	69	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
70	B3	10.kat	70	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1469,00	83.322
71	B3	10.kat	71	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
72	B3	10.kat	72	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	3%	1%	3%	1%	0%	9%	1199,00	160.582
73	B3	10.kat	73	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1443,00	81.847
74	B3	10.kat	74	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1320,00	125.057
75	B3	10.kat	75	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	3%	1%	7%	0%	1%	11%	1443,00	86.493
76	B3	10.kat	76	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
77	B3	11.kat	77	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1469,00	83.322
78	B3	11.kat	78	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
79	B3	11.kat	79	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	3%	1%	3%	1%	0%	9%	1188,00	159.109
80	B3	11.kat	80	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1443,00	81.847
81	B3	11.kat	81	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1320,00	125.057
82	B3	11.kat	82	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1456,00	87.273
83	B3	11.kat	83	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331

*Kat birim alanı (aminasyon sahası alanı) içerisinde ucu alan, duvarlar, kat ornak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.



B4 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAMİRİM SATIŞ DEĞERİ	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	GEPE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TÖPLAM SERFİYE LENDİRİM	ŞERHİYLENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	DAİRE BRÜT SATIŞ FİYATI (TL)
1	B4	Zemin Kat	1	3+1	Tip 5	82,73	91,00	120,57	1100,00	0%	0%	3%	1%	2%	6%	1166,00	140,585
2	B4	Zemin Kat	2	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	0%	3%	1%	0%	6%	1166,00	156,167
3	B4	Zemin Kat	3	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	2%	0%	7%	0%	0%	9%	1417,00	80,372
4	B4	Zemin Kat	4	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	0%	5%	1%	0%	8%	1296,00	172,783
5	B4	Zemin Kat	5	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	2%	0%	7%	0%	1%	10%	1430,00	85,714
6	B4	Zemin Kat	6	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	0%	5%	1%	2%	8%	1296,00	172,783
7	B4	1.Kat	7	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	0%	0%	7%	0%	2%	12%	1456,00	82,584
8	B4	1.Kat	8	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	0%	5%	1%	2%	11%	1332,00	126,194
9	B4	1.Kat	9	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	2%	3%	1%	0%	9%	1199,00	160,582
10	B4	1.Kat	10	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	2%	2%	3%	1%	0%	12%	1456,00	82,584
11	B4	1.Kat	11	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	2%	3%	1%	0%	11%	1332,00	126,194
12	B4	1.Kat	12	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	2%	2%	3%	1%	0%	13%	1469,00	88,052
13	B4	1.Kat	13	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	0%	5%	1%	2%	12%	1456,00	82,584
14	B4	2.Kat	14	1+1	Tip 2	39,44	43,38	56,72	1300,00	0%	0%	3%	1%	0%	11%	1199,00	160,582
15	B4	2.Kat	15	2+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	2%	3%	1%	0%	9%	1199,00	160,582
16	B4	2.Kat	16	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1300,00	2%	2%	3%	1%	0%	12%	1456,00	82,584
17	B4	2.Kat	17	1+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	2%	3%	1%	0%	13%	1469,00	88,052
18	B4	2.Kat	18	2+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	2%	2%	3%	1%	0%	11%	1332,00	126,194
19	B4	2.Kat	19	1+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	0%	3%	1%	2%	12%	1456,00	82,584
20	B4	2.Kat	20	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1300,00	0%	0%	3%	1%	2%	11%	1332,00	126,194
21	B4	3.Kat	21	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	0%	0%	3%	1%	0%	12%	1456,00	82,584
22	B4	3.Kat	22	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	0%	3%	1%	0%	11%	1199,00	160,582
23	B4	3.Kat	23	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	2%	3%	1%	0%	9%	1199,00	160,582
24	B4	3.Kat	24	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	2%	2%	3%	1%	0%	12%	1456,00	82,584
25	B4	3.Kat	25	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	2%	3%	1%	0%	11%	1332,00	126,194
26	B4	3.Kat	26	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	2%	2%	3%	1%	0%	14%	1482,00	88,831
27	B4	3.Kat	27	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	0%	3%	1%	2%	11%	1332,00	126,194
28	B4	4.Kat	28	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	0%	0%	3%	1%	0%	13%	1469,00	88,052
29	B4	4.Kat	29	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	0%	3%	1%	2%	11%	1332,00	126,194
30	B4	4.Kat	30	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	2%	3%	1%	0%	9%	1199,00	160,582
31	B4	4.Kat	31	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	2%	2%	3%	1%	0%	12%	1456,00	82,584
32	B4	4.Kat	32	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	2%	3%	1%	0%	11%	1332,00	126,194
33	B4	4.Kat	33	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	2%	2%	3%	1%	0%	14%	1482,00	88,831
34	B4	4.Kat	34	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	2%	3%	1%	0%	11%	1332,00	126,194
35	B4	5.Kat	35	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	0%	0%	3%	1%	2%	12%	1456,00	82,584
36	B4	5.Kat	36	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	0%	3%	1%	2%	11%	1332,00	126,194
37	B4	5.Kat	37	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	2%	3%	1%	0%	9%	1199,00	160,582
38	B4	5.Kat	38	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	2%	2%	3%	1%	0%	12%	1456,00	82,584
39	B4	5.Kat	39	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	2%	3%	1%	0%	11%	1332,00	126,194
40	B4	5.Kat	40	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	2%	2%	3%	1%	0%	13%	1469,00	88,052
41	B4	5.Kat	41	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	0%	3%	1%	2%	11%	1332,00	126,194



RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS



**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME &S
DANIŞMANLIK**

43	B4	6.Kat	42	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	0%	2%	7%	0%	2%	11%	1443,00	81.847
44	B4	6.Kat	43	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	2%	5%	1%	2%	10%	1320,00	125.057
45	B4	6.Kat	44	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	2%	2%	3%	1%	0%	8%	1188,00	159.109
46	B4	6.Kat	45	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	2%	2%	7%	0%	0%	13%	1443,00	81.847
47	B4	6.Kat	46	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	2%	2%	5%	1%	0%	10%	1320,00	125.057
48	B4	6.Kat	47	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	2%	2%	7%	0%	1%	12%	1456,00	87.273
49	B4	7.Kat	48	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	0%	2%	5%	1%	2%	10%	1320,00	125.057
50	B4	7.Kat	49	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	2%	7%	0%	2%	14%	1482,00	84.059
51	B4	7.Kat	50	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	2%	5%	1%	2%	13%	1356,00	128.467
52	B4	7.Kat	51	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	3%	2%	3%	1%	0%	9%	1199,00	160.582
53	B4	7.Kat	52	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	2%	7%	0%	0%	12%	1456,00	82.584
54	B4	7.Kat	53	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	2%	5%	1%	0%	11%	1332,00	126.194
55	B4	7.Kat	54	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	3%	2%	7%	0%	1%	13%	1469,00	88.052
56	B4	7.Kat	55	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	2%	5%	1%	2%	13%	1356,00	128.467
57	B4	8.Kat	56	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1469,00	83.322
58	B4	8.Kat	57	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
59	B4	8.Kat	58	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	3%	1%	3%	1%	0%	8%	1188,00	159.109
60	B4	8.Kat	59	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1443,00	81.847
61	B4	8.Kat	60	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1320,00	125.057
62	B4	8.Kat	61	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1456,00	87.273
63	B4	9.Kat	62	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
64	B4	9.Kat	63	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1469,00	83.322
65	B4	9.Kat	64	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
66	B4	9.Kat	65	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	3%	1%	3%	1%	0%	8%	1188,00	159.109
67	B4	9.Kat	66	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1443,00	81.847
68	B4	9.Kat	67	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1320,00	125.057
69	B4	9.Kat	68	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1456,00	87.273
70	B4	10.Kat	69	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
71	B4	10.Kat	70	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1469,00	83.322
72	B4	10.Kat	71	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
73	B4	10.Kat	72	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	3%	1%	3%	1%	0%	8%	1188,00	159.109
74	B4	10.Kat	73	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1443,00	81.847
75	B4	10.Kat	74	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
76	B4	10.Kat	75	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1456,00	87.273
77	B4	11.Kat	76	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
78	B4	11.Kat	77	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1469,00	83.322
79	B4	11.Kat	78	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
80	B4	11.Kat	79	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93	1100,00	3%	1%	3%	1%	0%	8%	1188,00	159.109
81	B4	11.Kat	80	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72	1300,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1443,00	81.847
82	B4	11.Kat	81	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331
83	B4	11.Kat	82	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94	1300,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1456,00	87.273
83	B4	11.Kat	83	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74	1200,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1344,00	127.331

*Kat niteliği olarak tanımlanan sahas alanı içerisinde ne.Nan, duvarlar, kat ernek alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.
485581 584469 706747

Tarafımızca yapılan şerefiyelendirme çalışması neticesinde proje kapsamında bulunan farklı tipteki (1+1, 2+1, 3+1 ve 5+1) daireler için ayrı ayrı ham net birim değerler takdir edilmiştir.

Dairelerin konum, büyüklük, kat, manzara, cephe ve yön gibi şerefiye kriterlerine göre katsayı ile çarpılarak şerefiyelendirilmiş birim satış değerleri elde edilmiştir. Söz konusu 1+1, 2+1, 3+1 ve 5+1 tipteki daireler için belirlenen kriterler değerlendirilerek toplam şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatları hesaplanmıştır;

PROJE GENELİ BİRİM DEĞER KİYASLAMA TABLOSU		
Daire Tipi	Birim Değer (TL/m²)	
1+1 Daireler	Min.	1.176
	Max.	1.495
	Fark (%)	27%
2+1 Daireler	Min.	1.296
	Max.	1.356
	Fark (%)	5%
3+1 Daireler	Min.	1.144
	Max.	1.221
	Fark (%)	7%
5+1 Daireler	Min.	1.092
	Max.	1.166
	Fark (%)	7%
PROJE GENELİ	Min.	1.144
	Max.	1.495
	Fark (%)	31%
	Ortalama	1.320

- 1+1 tipi daireler için 1.176 - 1.495 TL/m² arasında değerler takdir edilmiş olup ortalama birim değeri ise 1.336 TL/m² hesaplanmıştır. Buna göre minimum ve maksimum değerler arasında % 27 oranında fark belirlenmiştir.
- 2+1 tipi daireler için 1.296 - 1.356 TL/m² arasında değerler takdir edilmiş olup ortalama birim değeri ise 1.326 TL/m² hesaplanmıştır. Buna göre minimum ve maksimum değerler arasında % 5 oranında fark belirlenmiştir.
- 3+1 tipi daireler için 1.144 - 1.221 TL/m² arasında değerler takdir edilmiş olup ortalama birim değeri ise 1.183 TL/m² hesaplanmıştır. Buna göre minimum ve maksimum değerler arasında % 7 oranında fark belirlenmiştir.
- 5+1 tipi daireler için 1.092 - 1.166 TL/m² arasında değerler takdir edilmiş olup ortalama birim değeri ise 1.129 TL/m² hesaplanmıştır. Buna göre minimum ve maksimum değerler arasında % 7 oranında fark belirlenmiştir.
- Proje genelinde ise bütün daireler için 1.144 - 1.495 TL/m² arasında değerler takdir edilmiş olup ortalama birim değeri ise 1.320 TL/m² hesaplanmıştır. Buna göre minimum ve maksimum değerler arasında % 31 oranında fark belirlenmiştir.

Toplam 337 daire için yapılan şerefiyelendirme çalışmasında 9 blok için ayrı ayrı toplam brüt konut alanı ve toplam satılan konut alanları hesaplanmıştır. Değerleme çalışmasında 337 adet dairenin pazar araştırması sonuçları doğrultusunda şerefiyelendirilmesi yapılmış ve toplam değeri takdir edilmiştir. Buna göre;

A1-A2-A3-A4-A5 BLOK	TOPLAM SATILAN KONUT ALANI (M2)	TOPLAM DAİRE SATIŞ FİYATI (TL)	ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/M2)
A1 BLOK	3.978	4.668.045	1.174
A2 BLOK	3.651	4.287.058	1.174
A3 BLOK	3.494	4.091.706	1.171
A4 BLOK*	6.525	8.041.057	1.232
A5 BLOK	990	1.188.785	1.201
TOPLAM	18.637	22.276.651	1.195
B1-B2-B3-B4 BLOK	TOPLAM SATILAN KONUT ALANI (M2)	TOPLAM DAİRE SATIŞ FİYATI (TL)	ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/M2)
B1 BLOK	1.735	2.279.884	1.314
B2 BLOK	806	1.078.666	1.338
B3 BLOK	7.067	9.427.987	1.334
B4 BLOK	7.067	9.418.284	1.333
TOPLAM	16.676	22.204.822	1.332
TÜM BLOKLAR TOPLAM	35.313,42	44.481.473	1.260

*A4 BLOĞUN NATAMAM DEĞERİDİR.

**Söz konusu değer: A4 blokta yer alan konutların satış değerlerinden, konutların tamamlanması için gerekli inşaat maliyetlerinin düşülmesi sonucunda hesaplanan mevcut durum değerlerinin ve A1, A2, A3, A5, B1, B2, B3 ve B4 no'lu bloklarda yer alan konutların şerefiyelendirilmiş satış değerinin toplamı olarak takdir edilmiştir.*

7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Profesyonel Görüşümüz

Yapılan pazar araştırması sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkullerin değişik tipte ve büyüklükte olmalarının konutların kendi kullanıcı kitlesini belirlemesi açısından önemli olduğu düşünülmektedir. Ayrıca değerlendirme konusu gayrimenkullerin; büyüklüklerinin ve tiplerinin bölgeyle uyumlu olduğu ve bölgenin taleplerini karşılayacak nitelikte olduğu düşünülmektedir. Değerleme çalışmasında, Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde yer alan 337 adet dairenin şerefiyelendirilmiş piyasa değeri takdiri için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımları kullanılmıştır. Buna göre gayrimenkullerin toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

	KDV Hariç	KDV Dahil
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre		
Martı GYO A.Ş mülkiyetinde yer alan Dairelerin Şerefiyelendirilmiş Piyasa Değeri (TL)	44.481.000 TL	52.487.580 TL
Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımına Göre		
Martı GYO A.Ş mülkiyetinde yer alan dairelerin Şerefiyelendirilmiş Piyasa Değeri (TL)	42.100.000 TL	49.678.000 TL



RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks: 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

Sonuç olarak; tarafımızca Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile yapılan şerefiyelendirme çalışması neticesinde proje kapsamında bulunan 337 adet dairenin şerefiyelendirilmiş toplam piyasa değeri (KDV Hariç) 44.481.000.-TL (Kırkdörtmilyondörtüzyüksekseksenbirbin- Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

Proje kapsamındaki taşınmazların KDV uygulaması ile ilgili olarak aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**
"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında Emsal Yaklaşımı Yaklaşımı'na göre KDV Dahil 52.488.000.- TL (Elliikimilyondörtüzyüksekseksenekizbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8**SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu rapor, Tekirdağ ili, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 323 ada 3 parsel no'lu "Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 337 adet "Mesken" vasıflı daireye ilişkin ;

**DAİRELERİN 31.12.2011 TARİHLİ
ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ
TOPLAM PİYASA DEĞERİ***
(KDV hariç)

44.481.000.-TL
(Kırkdörtmilyondört yüzseksenbirbin.-Türk Lirası)

**DAİRELERİN 31.12.2011 TARİHLİ
ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ
TOPLAM PİYASA DEĞERİ***
(KDV dahil)

52.488.000.-TL
(Elliikimilyondört yüzseksensekizbin.-Türk Lirası)

1 USD=1,85 TL kabul edilmiştir.
USD değeri bilgi amacıyla verilmiştir.

**Söz konusu değer; A4 blokta yer alan konutların satış değerlerinden, konutların tamamlanması için gerekli inşaat maliyetlerinin düşülmesi sonucunda hesaplanan mevcut durum değerlerinin ve A1, A2, A3, A5, B1, B2, B3 ve B4 no'lu bloklarda yer alan konutların şerhifilelendirilmiş satış değerinin toplamı olarak takdir edilmiştir.*

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Cansel Şirin YAZICI
Lisans N°: 400112, FRICS

Değerlemeye Yardım Edenler³
Semi SİLİKİ
Erdem AKYOL

³ Bilgi amaçlıdır