



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

**İSTANBUL MALTEPE GÜLSUYU
MAHALLESİ NUVO DRAGOS PROJESİ
490 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME
İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU**



Özderici Gyo

20.12-218
ARALIK, 2020



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 490 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	20.12-218			
RAPOR TARİHİ	31.12.2020			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	16197/22	28.072,17	Bknz. Tapu Bilgileri	A blok 32 katlı B blok 22 katlı C blok 22 katlı D blok 22 katlı E blok 12 katlı betonarme bina ve arsası F blok natamam
MEVCUT KULLANIM	Karma Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	16197	22	Ticaret Alanı	TAKS: 0,2 – 0,6 , E:2,00 , H: Serbest, Ayrık Nizam
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
490 adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri	436.702.000,00 ₺			
490 adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Toplam Değeri	442.031.730,00 ₺			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	16
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	23
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	25
5.1 Bölge Analizi	25
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	28
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	32
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	33
5.5 İmar Durum Bilgileri	34
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	36
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	37
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	37
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	51
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	52
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	52
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	52
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	52
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	52
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	52
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	53
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	53
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	53
6.3 Emsal Araştırması	53
6.3.1 Çevrede Konut Emsal Araştırması	53
6.3.2 Çevrede Dükkan Emsal Araştırması	57

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	60
6.5 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri	73
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	84
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	84
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	84
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	84
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	85
8. SONUÇ	86
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	86
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	86
RAPOR EKLERİ:	86

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

31.12.2020

1.2 Rapor Numarası

20.12-218

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 490 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

29.12.2020

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 03.12.2020 tarihinde imzalanan 2020/145 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.12.2019	14.03.2019	-
Rapor Numarası	19.12-446	19.02-01-051	-
Raporu Hazırlayanlar	Samed YALÇIN Hasan Serhat BERKLİ	Samed YALÇIN Hasan Serhat BERKLİ	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ	-
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	565 adet bağımsız bölüm toplam değer: 459.611.000,00 ₺	657 adet bağımsız bölüm toplam değer: 542.690.000,00 ₺	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza, C Blok, Kat:9, Levent/Beşiktaş-İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 490 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği

yaklaşımıdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi *gerekli görülmektedir*.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.

- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2020'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2019, 2020 ve 2021 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

Kaynak:
 IMF 2020 Ekim ayı Görünüm Raporu
 OECD 2020 Haziran ayı Görünüm Raporu
 Dünya Bankası 2020 Haziran ayı Görünüm Raporu

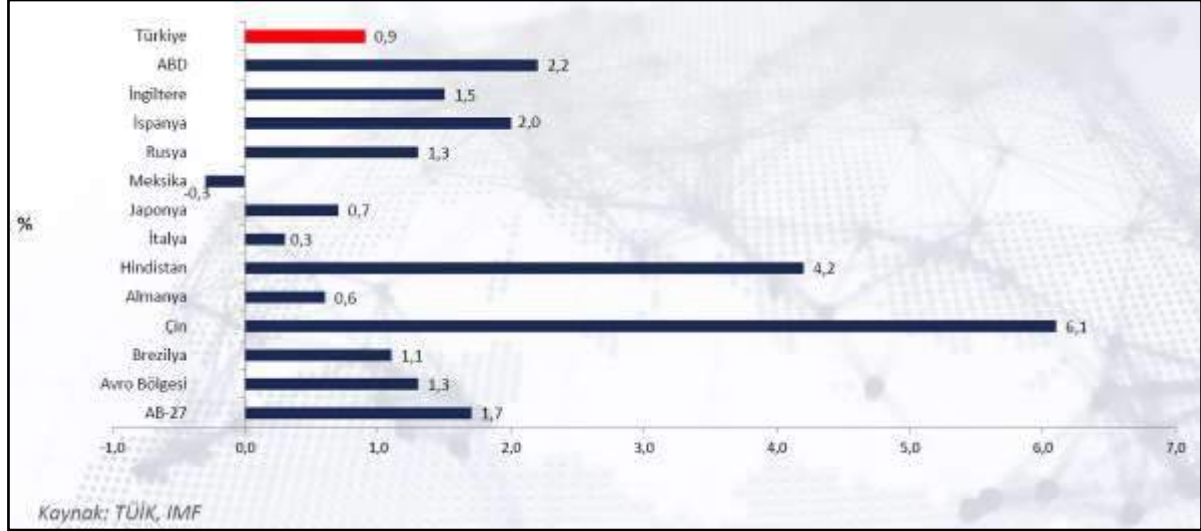
*OECD'nin 2020 ve 2021 yıllarına ilişkin tahminlerine sırasıyla salgında tek dalga ve salgında ikinci dalga senaryolarına göre yer verilmiştir.

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)		IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)	
	2020	2021	
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-9,2	7,2	Reel Değişim (%)
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	-14,7	10,7	Küresel Ticaret Hacmi
Orta ve Güney Amerika	-7,7	5,4	İhracat Hacmi
Avrupa	-11,7	8,2	-Gelişmiş Ülkeler
Asya	-4,5	5,7	-Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	-8,7	6,7	
Orta ve Güney Amerika	-13,5	6,5	
Avrupa	-10,3	8,7	
Asya	-4,4	6,2	

Kaynak: IMF (Ekim 2020), DTÖ (Ekim 2020)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2020'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2019 yılında %0,9'luk büyüme performansı sergilemiştir.



2019 yılı itibarıyla cari GSYH sıralamasına göre Türkiye Dünya'nın 19., Avrupa'nın 7. büyük ekonomisidir.



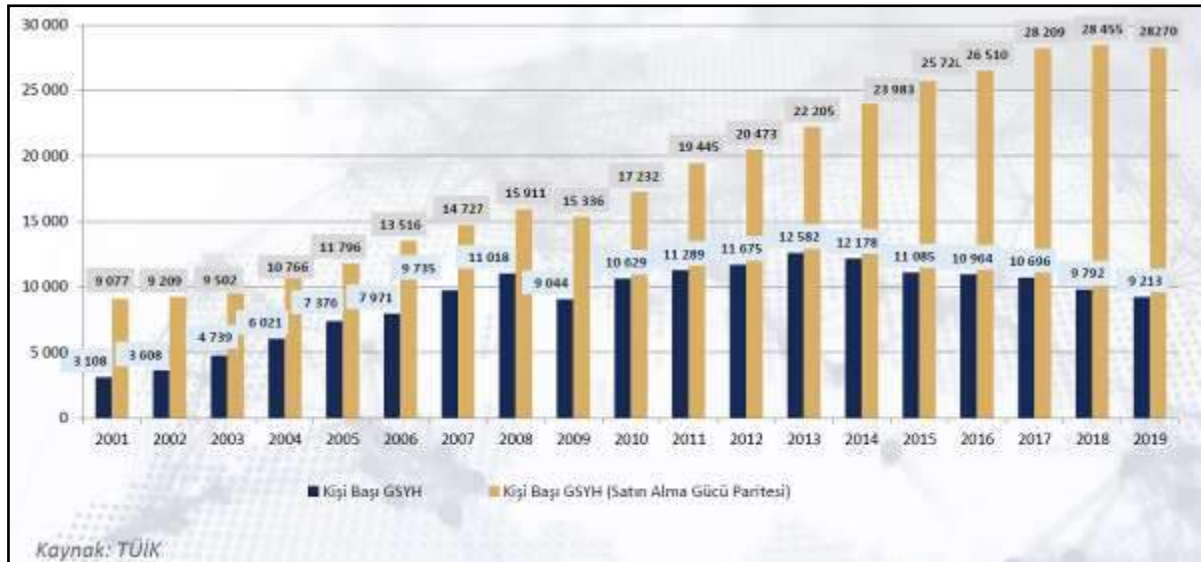
Türkiye ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



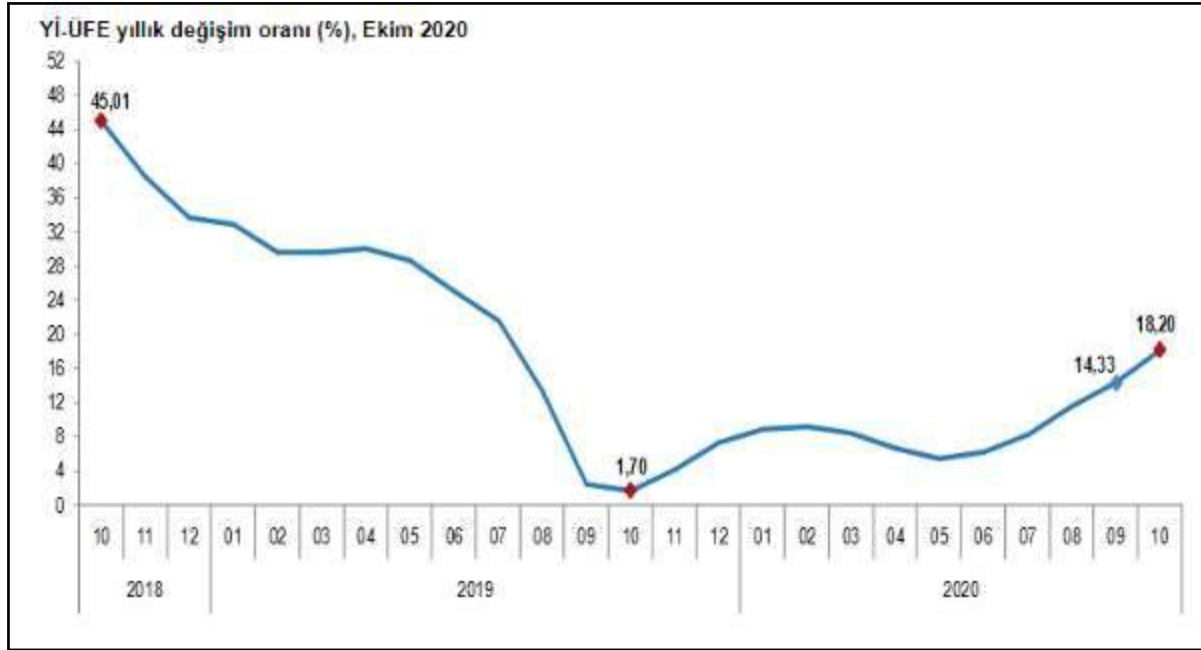
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2019 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,5 kat artarak 3.608 dolardan 9.213 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2019'da kişi başı GSYH, 28.270 dolar olmuştur.

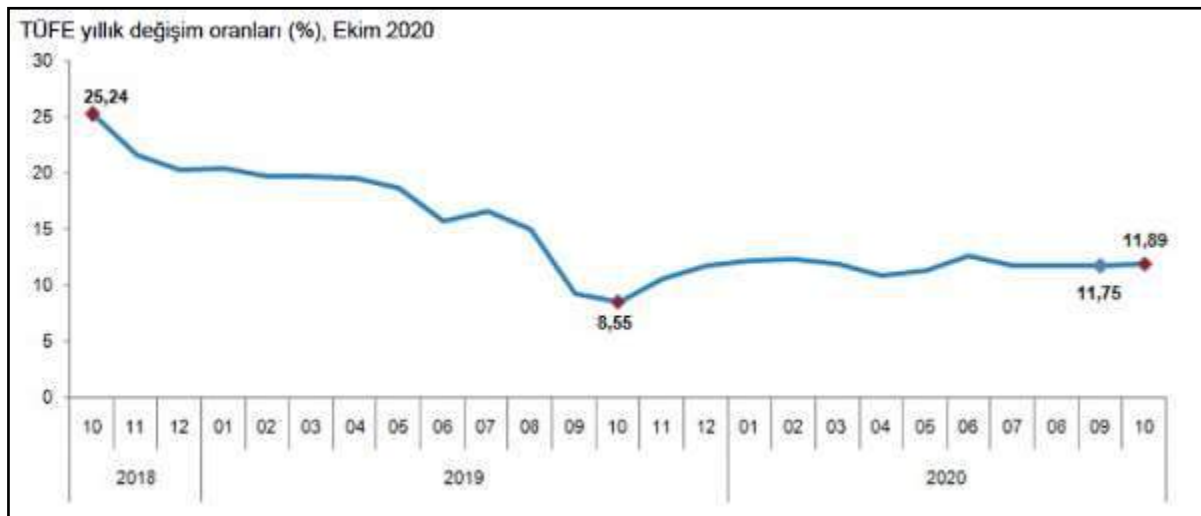


2020 Temmuz döneminde işsizlik oranı % 13,4 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %13,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %7,9 (Eylül), AB(27)'de %7,4 (Ağustos), Avro Bölgesi'nde %8,1 (Ağustos), Almanya'da %4,4 (Ağustos), Fransa'da %7,1 (Haziran) ve İtalya'da %9,7 (Ağustos) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,55, bir önceki yılın Aralık ayına göre %17,48 bir önceki yılın aynı ayına göre %18,20 ve on iki aylık ortalamalara göre %9,11 artış göstermiştir.



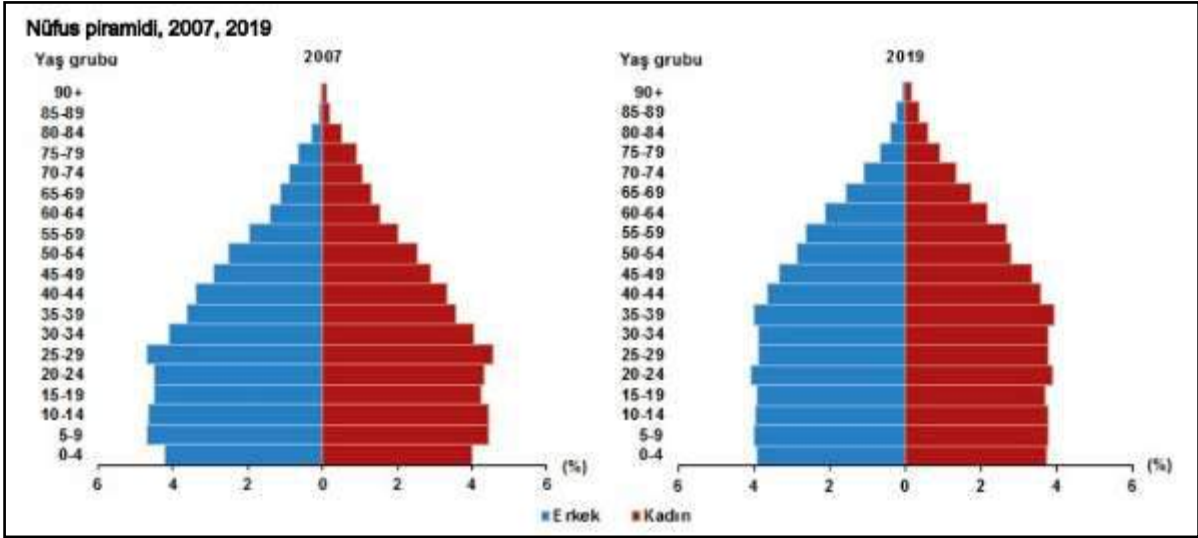
TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

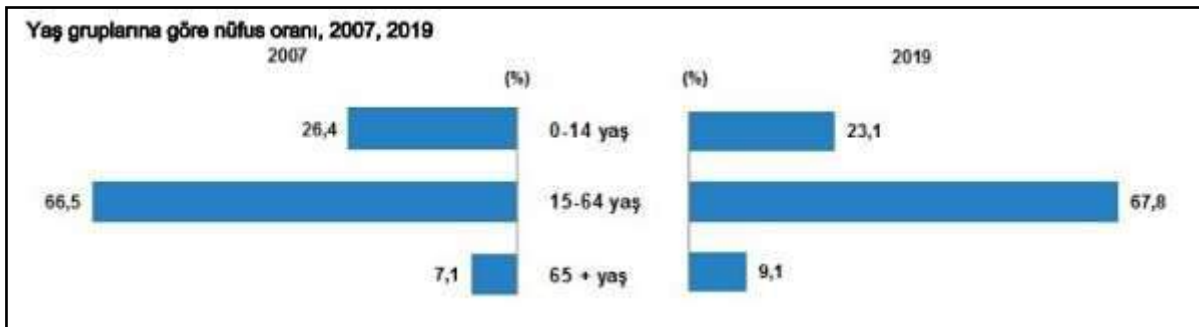
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2019 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.154.997 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,17'sini erkekler (41.721.136), %49,83'ünü ise kadınlar (41.433.861) oluşturmaktadır.

Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştüğü açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükselmiştir. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaşmıştır. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 519 267	7 790 256	7 729 011	18,66	18,67	18,65
Ankara	5 639 076	2 793 850	2 845 226	6,78	6,70	6,87
İzmir	4 367 251	2 174 319	2 192 932	5,25	5,21	5,29
Bursa	3 056 120	1 530 956	1 525 164	3,68	3,67	3,68
Antalya	2 511 700	1 265 171	1 246 529	3,02	3,03	3,01

Kaynak: TÜİK

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip ettiği görülmüştür.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Tunceli	84 660	46 082	38 578	0,10	0,11	0,09
Bayburt	84 843	43 006	41 837	0,10	0,10	0,10
Ardahan	97 319	50 697	46 622	0,12	0,12	0,11
Kilis	142 490	72 520	69 970	0,17	0,17	0,17
Gümüşhane	164 521	83 196	81 325	0,20	0,20	0,20

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 528 kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükselmiştir. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimizdir. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli'dir. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir. Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşmiştir.

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Maltepe İlçesi: Maltepe İlçesi Kocaeli yarımadasının güneybatısında, Marmara Denizinin kuzey doğusunda 40. Derecede 54. Dakika enlem, 29 derece 11 dakika boylamlar arasında yer alır. Doğuda ve kuzeyde Kartal, Batıda Ümraniye ve Kadıköy İlçeleri, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup, 50 km²'lik yüzölçüme sahiptir.

Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru meyil ile (480)m.ye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıyından itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülüdür. Oldukça da verimlidir. İlçenin bakıldığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayışdağı'dır.

Maltepe'nin Başbüyük ve Büyükbakkal semtlerinden çıkan memba suları İstanbul halkının büyük ölçüde içme suyu ihtiyacını karşılamaktadır.

Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçit teşkil eder. Ortalama 7 gün kar yağar, 25 günde don olur.

3 Haziran 1992 tarih ve 21247 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3806 Sayılı Kanunla Kartal'dan ayrılarak müstakil ilçe olan Maltepe İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, bugün İlçeye bağlı 18 mahallesi bulunmaktadır. Kasım 1992 Belediye Başkanlığı ara seçimlerinden sonra Maltepe Belediye Başkanlığı faaliyete geçmiştir.

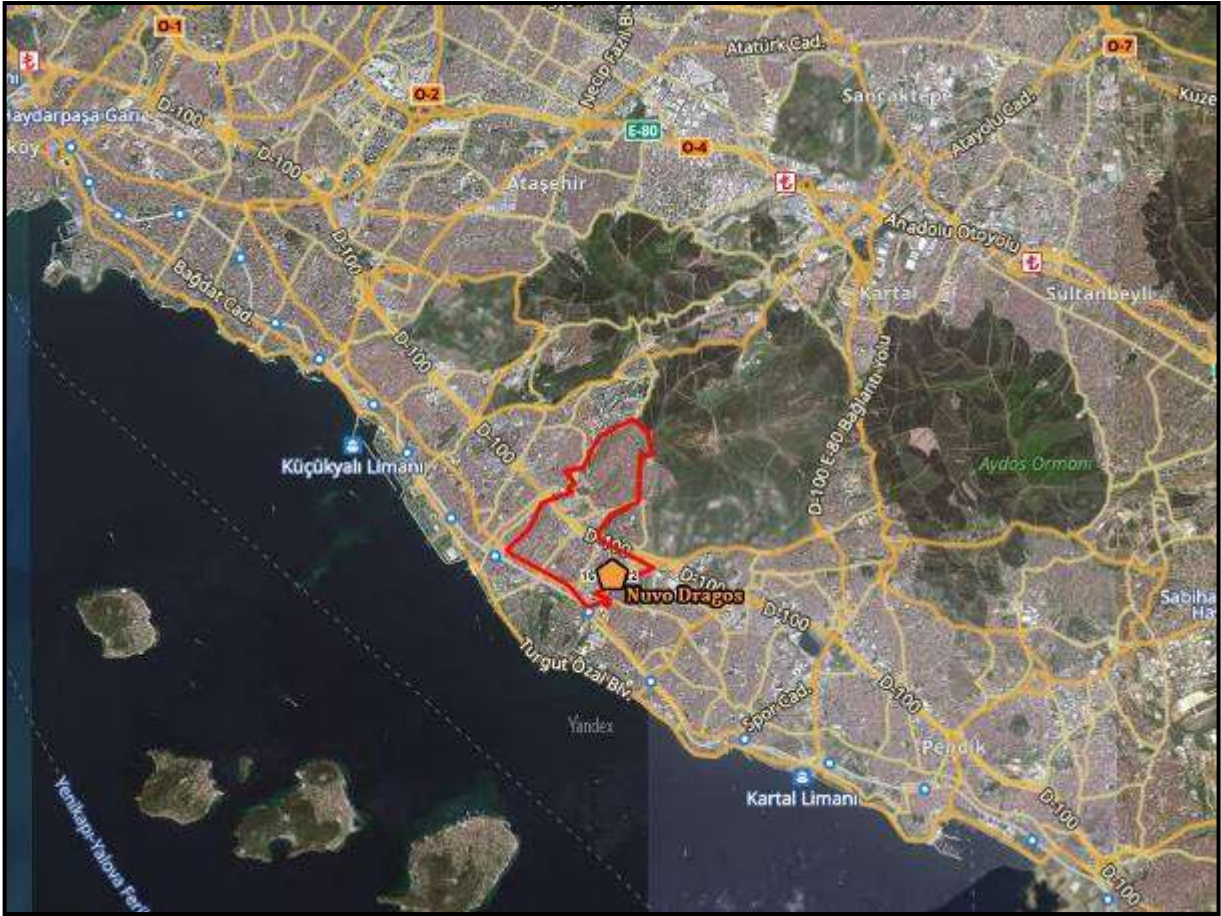


Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Maltepe ilçesinin nüfusu toplam 513.316 kişidir.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

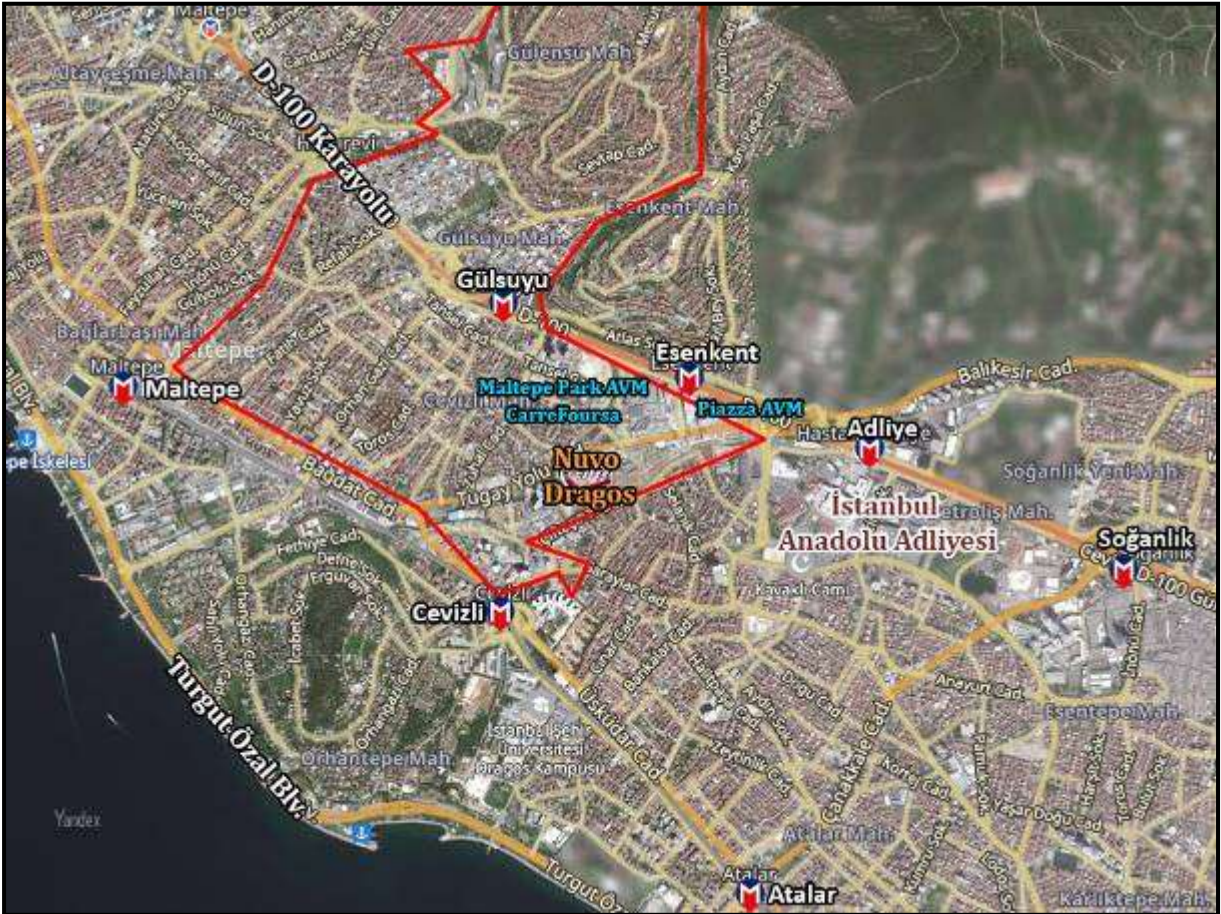
Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi'nde 16197 ada 22 parsel numarası ile kayıtlı parsel üzerinde bulunan Nuvo Dragos Projesi bünyesindeki 490 adet bağımsız bölümdür.

Proje toplam 6 bloktan oluşmaktadır. Projede A Bloкта 258 adet mesken ve 7 adet ofis ve işyeri, B Bloкта 226 adet mesken, C Bloкта 226 adet mesken D Bloкта 226 adet mesken, E Bloкта 63 adet mesken, F Bloкта 1 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplamda 1007 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Turgay Yolu Caddesine kuzey yönünden cepheli olan parselin toplam yüzölçümü 28.072,17 m²'dir.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, D-100 Karayoluna takribi 850 m, Sabiha Gökçen Havalimanı'na takribi 24 km, Avrasya Tüneline takribi 16 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 21 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 27 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 50 km uzaklıktadır.







Yakın çevresinde Carrefour Maltepe Park AVM, Piazza AVM, Anatilium Marmara AVM, İstanbul Anadolu Adalet Sarayı, Kartal Lütfi Kırdar Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Esenkent Metro Durağı ve birçok konut/ofis karma projeleri yer almaktadır.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 15.12.2019 ve 16.12.2019 tarihlerinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmış, rapor eklerinde sunulmuştur.

Gayrimenkullerin tamamı Özderici GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;

- 3 Otoluk Otopark Ortak Yerlerdendir. 04/07/1985 Y:3949 (Tarih: 04.07.1985, Yevmiye: 3949)
- Yönetim Planı: 27.10.2010 (Tarih: 27.10.2010, Yevmiye: 19797)
- Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (Tarih: 28.12.2018, Yevmiye: 30675)
- Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (Tarih: 17.01.2019, Yevmiye: 1285)

Bulunmaktadır.

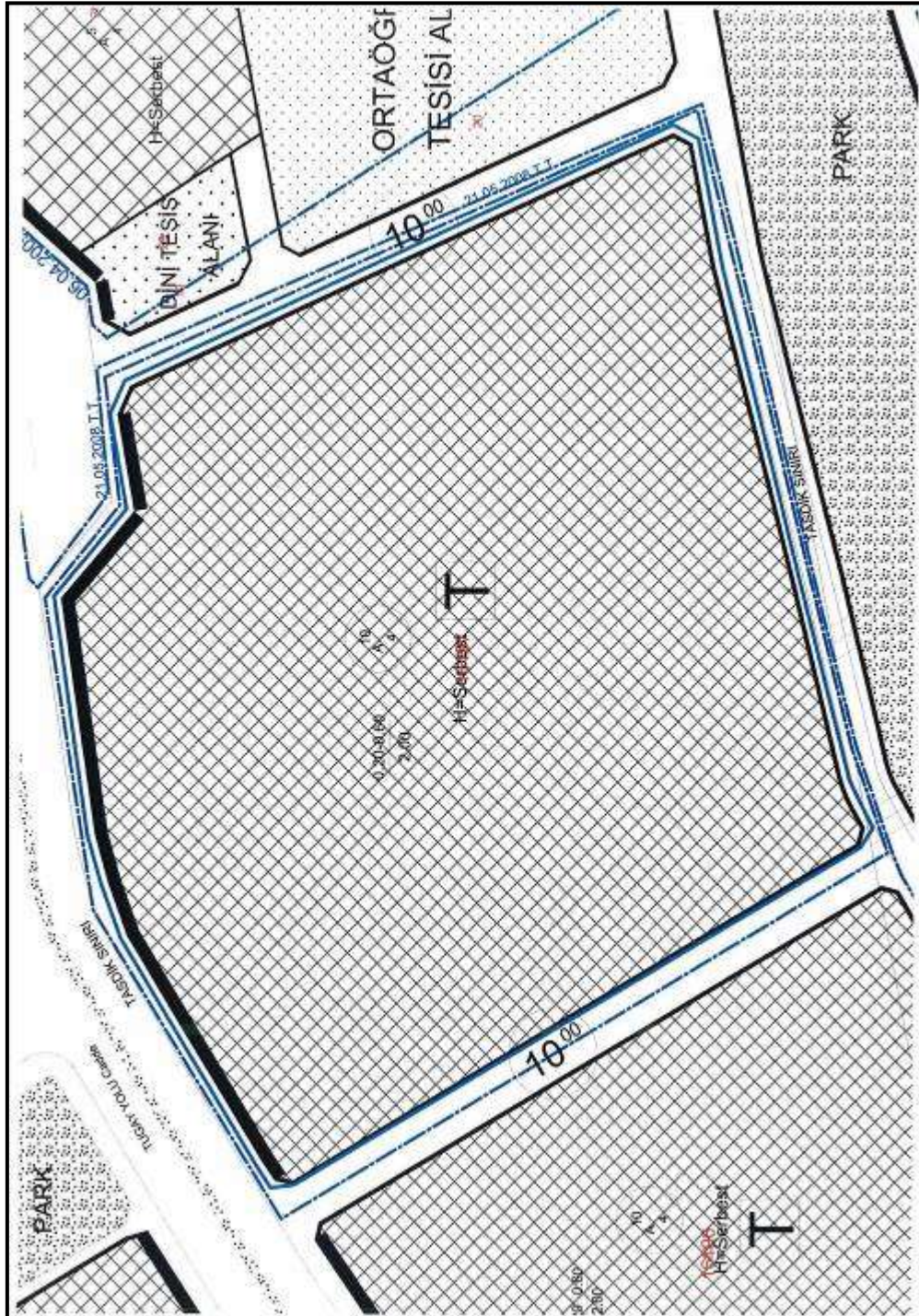
5.4 Kadastral Durum Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu 16197 ada 22 parsel; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi sınırları içerisinde 28.072,17 m² yüzölçümlü “ A blok 32 katlı B blok 22 katlı C blok 22 katlı D blok 22 katlı E blok 12 katlı betonarme bina ve arsası F blok natamam” niteliği ile kayıtlıdır. Ana gayrimenkulün niteliği kısmında “F Blok natamam” ibaresi bulunmasına karşın, F blok mevcut durumda tamamlanmış, kat irtifakı kurulmuş ancak kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, projenin konumlu olduğu 16197 ada 22 parselin 26.02.2007-21.05.2008-30.10.2008-08.10.2010-16.06.2012-13.09.2013-16.02.2016 tasdik tarih 1/1000 ölçekli Maltepe E5 Güneyi Uygulama İmar Planı E: 2,00, TAKS: 0,2 - 0,4, Ayrık Nizam, Hmaks: Serbest, Ön Bahçe Mesafesi 10 m, Yan Bahçe Mesafesi 4 m yapılaşma koşullarında "**Ticaret Alanı**" lejantında kaldığı bilgileri edinilmiştir. İSKİ, TEİAŞ ve Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Dairesi Başkanlığı görüşlerine göre uygulama yapılacaktır.



Plan Notları

- 6.c.Ticaret+konut alanları içerisinde tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel etkinliklere yönelik fonksiyonlar yer alabilir.
- 6.d.Ticaret+konut alanları içerisinde planın getirdiği yapılanma koşullarını geçmemek koşulu ile katli otopark yapılabilir.
- 6.e.Emsal değerine göre yapılacak ticaret+konut alanlarında taks: 0.20-0.40
kaks:1.75'dir. Diğer alanlarda çekme mesafeleri ve kat adedi esas alınacaktır.
- 6.f.Bağdat Caddesi güzergahındaki ticaret+konut uygulaması için plan notunun 3.a. maddesi (yapılanma şartları) geçerlidir.
- 6.g.Toplu uygulamalarda konut alanlarındaki toplu uygulama şartları geçerlidir.

7 – TİCARET

- 7.a.Bu alandaki ticaret ve hizmet alanlarında apart otel ve residence, yönetim merkezleri, büyük alışveriş merkezleri, mali kuruluşlar (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb.), toptan ve perakende ticaret, sosyal ve kültürel kuruluşlar (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro vb.) turizm ve diğer hizmetler (meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık büroları, muayenehaneler vb.) ile kirletici olmayan, ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi yer alabilecektir.
- 7.c.Bu alan içerisinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek şartıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.
- Bina ortak alanları hariç (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark, kapıcı dairesi) bodrum katlar emsale dahildir.
- 7.d.Ticaret bölgelerinde TAKS 0.20-0.60'dır. Ayrıca Ticaret ve Ticaret+Konut bölgelerinde blok, bitişik ve ayrı nizamda zemin katlar, yönetmeliğe bağlı kalmak ve KAKS ve TAKS değerleri içerisinde kalmak kaydıyla, üst kattan bağımsız olarak farklı büyüklükte yapılabilir.
- 7.e.Brüt alandan emsal:2.00 olarak uygulanacaktır.
- TAKS değeri verilen (T) simgeli Ticaret Alanlarında meri plan emsal değeri ve çevre yapılanma şartları korunarak normal katlar zemin kat konturlarından farklı olarak küçültülerek düzenlenebilir.

8 – MİP

30.10.1986–17.03.1994 tarihli mevzi plan yapılaşma koşulları geçerlidir.

9 - KENTSEL YENİLEME PROJE ALANI:

Uygulama imar planına uygun olarak yapılacak kentsel tasarım projesi doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.(18.10.2011 t.t.)

Brüt maks. emsal:1.50

Bu alan içerisinde konut, ticaret, hizmet, spor, eğitim, sağlık, turizm, rekreasyon ve diğer sosyal ve teknik donatı alanları yer alabilir.

10 - GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI:

Bu alanlarda günübürlük kullanıma yönelik tesisler (lokanta, büfe, kafeterya vb.) yapılabilir.

Mevcut ağaçlar korunacaktır.

Maks emsal:0.30 Maks h:7.50

11 - 18.MADDE KAPSAMINDA DÜZENLEME YAPILACAK ALAN:

11.a.1/1000 ölçekli imar planında 3194 sayılı imar yasasının arsa ve arazi düzenlemeleri ile ilgili 18.madde kapsamında uygulama yapılabilir

11.b.18.uygulaması yapılması durumunda uygulama, bölge bütününde tek seferde düzenlenecektir.

12 - DONATI ALANLARI :

12.a.İmar planlarında yeşil alana ayrılan yerlerde Ulaşım Daire Başkanlığı, Planlama ve İmar Daire Başkanlığı, Park Bahçeler Müdürlüğü vb. ilgili kurumların uygun görüşüyle, park, çocuk parkı, piknik alanı ve açık spor alanı yapılabilir. Park, meydan, kavşak, yol ve spor alanı, yeşil alan gibi kamuya açık

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu Nuvo Dragos Projesi 16197 ada 22 numaralı parsel üzerinde A, B, C, D, E ve F blok 6 adet bloktan oluşmaktadır. Bloklara ait Yapı Ruhsat bilgileri, yapı kullanma izin belgeleri ve mimari proje bilgileri 23.12.2020 tarihinde Maltepe Belediyesi arşivinde yapılan araştırmalar neticesinde ulaşılan bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

➤ Mimari Proje Bilgileri

Ada/Parsel	Tarih	Numara
16197/22	01.02.2008	2008/592

➤ Ruhsat Bilgileri

Blok	Tarih	Numara	Veriliş
A	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
B	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
C	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
D	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
E	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
F	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
A-Otopark	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
B-Otopark	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
C-Otopark	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
D-Otopark	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
E-Otopark	9.09.2008	6-35	Yeni Yapı Ruhsatı
A	20.05.2014		Yeniden Yapı Ruhsatı
B	20.05.2014		Yeniden Yapı Ruhsatı
C	20.05.2014		Yeniden Yapı Ruhsatı
D	20.05.2014		Yeniden Yapı Ruhsatı
E	20.05.2014		Yeniden Yapı Ruhsatı
F	20.05.2014		Yeniden Yapı Ruhsatı
A	18.02.2016		İsim Değişikliği
B	18.02.2016		İsim Değişikliği
C	18.02.2016		İsim Değişikliği
D	18.02.2016		İsim Değişikliği
E	18.02.2016		İsim Değişikliği
F	18.02.2016		İsim Değişikliği

➤ Yapı Kullanma İzin Bilgileri/Yapı Kayıt Belgesi

Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yapı Sınıfı
A	28.12.2018	2018/8-19	İsim Değişikliği	265	36.863,00	VA
B	28.12.2018	2018/8-18	İsim Değişikliği	226	25.345,00	VA
C	28.12.2018	2018/9-31	İsim Değişikliği	226	25.345,00	VA
D	28.12.2018	2018/9-32	İsim Değişikliği	226	25.345,00	VA
E	28.12.2018	2018/9-33	İsim Değişikliği	63	8.163,00	IVA
F	02.02.2019	Z927JU8F	Yapının Tamamı	1	305,39	

➤ Enerji Kimlik Belgesi Bilgileri

Blok	Belge Numarası	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Performans Sınıfı	Emisyon Sınıfı
A	S3446584A0BE9	27.05.2015	27.05.2025	B	C
B	M2334CA2B74C0	4.11.2018	4.11.2028	C	C
C	M23343B92C357	4.11.2018	4.11.2028	C	C
D	M2334DEA088FB	4.11.2018	4.11.2028	C	C
E	M2334D5A2CF5B	4.11.2018	4.11.2028	C	C
F	M24349D7D7C44	5.11.2018	5.11.2028	C	C

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu ana gayrimenkulün bulunduğu projeye ilişkin yapı denetimleri İçerenköy Mah. Ata Sokak, No: 36, İç Kapı No: 3, Ataşehir İstanbul adresinde konumlu Sismik Yapı Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Proje kapsamında A, B, C, D, E ve F Bloklar olmak üzere 6 adet blokta toplam 1007 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümler Nuvo Dragos Projesi kapsamında bulunan; A, B, C, D ve E Bloklarda konumlu 4 adet dükkan, 486 adet dairedir. Projenin sosyal donatıları arasında, Koşu ve Yürüyüş alanları, SPA Merkezi, Fitness Salonu, çocuklar için özel olarak hazırlanmış oyun alanları, yüzme havuzu gibi spor alanları yer almaktadır. D-100 Karayoluna yakın konumlu olması, Bölgede mevcut metro hattı ve toplu taşıma güzergahı üzerinde bulunması projeye ulaşım kolaylığı sağlamaktadır.





Site genelinde inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup oturma başlatıldığı görülmüştür. Sitede toplam 1.852 araç kapasiteli (1+1 daireler için bir, 2+1 ve 3+1 daireler için ikişer araç kapasiteli) kapalı otopark alanı planlanmıştır. Site içerisinde yaşam başlamış olup doluluk oranının ~ %94 seviyelerinde olduğu öğrenilmiştir. Rapora konu 490 adet bağımsız bölümün brüt kullanım alanlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Adet	Toplam Brüt Alan, m ²
A	145	17.269,00
B	83	9.119,00
C	69	7.570,00
D	151	16.896,00
E	42	5.383,00
Toplam	490	56.237,00

Blok	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı
A	28	265
B	18	226
C	18	226
D	18	226
E	9-10	63
F	1	1
Toplam		1.007

Blok girişlerinin zeminleri seramik, duvarları dekoratif kaplama, her bir blok da resepsiyon alanı yer almaktadır. A blok da ise diğer bloklardan farklı olarak karşılama hizmetinin bulunduğu öğrenilmiştir. Daire içleri benzer özelliklere sahip, salon ve odalarda zeminler laminat parke kaplama, ıslak hacimler ve mutfak alanlarında ise seramik kaplamadır. Duvarlar salon ve odalarda alçı sıva üzeri saten boyalı olup, ıslak hacimlerde seramik kaplama olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemesi yapılan 490 adet bağımsız bölüme ilişkin bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tip	Adet	Min Alan m ²	Maks Alan m ²
1+1	133	66,00	89,00
2+1	261	96,00	154,00
3+1	92	156,00	207,00
Dükkan	4	77,34	163,00
Toplam	490		

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
A	2	1	82,00	Konut	1+1	G
A	2	3	80,00	Konut	1+1	K
A	2	4	85,00	Konut	1+1	K
A	2	5	89,00	Konut	1+1	K
A	2	6	119,00	Konut	2+1	K
A	2+3	7	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	2+3	8	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	2	9	119,00	Konut	2+1	G
A	2	10	89,00	Konut	1+1	G
A	2	11	85,00	Konut	1+1	G
A	2	12	80,00	Konut	1+1	G
A	2	13	101,00	Konut	2+1	D
A	2	14	82,00	Konut	1+1	D-K
A	3	15	82,00	Konut	1+1	D-G
A	3	16	101,00	Konut	2+1	D-K
A	3	17	80,00	Konut	1+1	K
A	3	18	85,00	Konut	1+1	K
A	3	19	89,00	Konut	1+1	K
A	3	20	119,00	Konut	2+1	K-B
A	3	21	119,00	Konut	2+1	G-B
A	3	22	89,00	Konut	1+1	G
A	3	23	85,00	Konut	1+1	G
A	3	24	80,00	Konut	1+1	G
A	4	27	82,00	Konut	1+1	K-D
A	4	30	85,00	Konut	1+1	K
A	4	31	89,00	Konut	1+1	K
A	4	32	110,00	Konut	2+1	K-B
A	4+5	33	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	4+5	34	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	4	35	110,00	Konut	2+1	G-B
A	4	36	89,00	Konut	1+1	G
A	4	37	85,00	Konut	1+1	G
A	4	38	80,00	Konut	1+1	G
A	4	39	101,00	Konut	2+1	G-D
A	5	43	80,00	Konut	1+1	K
A	5	44	85,00	Konut	1+1	K
A	5	45	89,00	Konut	1+1	K
A	5	46	107,00	Konut	2+1	K-B
A	5	47	107,00	Konut	2+1	G
A	5	48	89,00	Konut	1+1	G
A	5	49	85,00	Konut	1+1	G
A	5	50	80,00	Konut	1+1	G
A	5	51	101,00	Konut	2+1	G-D
A	5	52	82,00	Konut	1+1	K-D
A	6	54	101,00	Konut	2+1	K-D
A	6	57	89,00	Konut	1+1	K
A	6	58	110,00	Konut	2+1	K-B
A	6+7	59	154,00	Dubleks Konut	2+1	B

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
A	6+7	60	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	6	61	110,00	Konut	2+1	G-B
A	6	62	89,00	Konut	1+1	G
A	6	65	101,00	Konut	2+1	G-D
A	6	66	82,00	Konut	1+1	K-D
A	7	67	82,00	Konut	1+1	G-D
A	7	68	101,00	Konut	2+1	K-D
A	7	71	89,00	Konut	1+1	K
A	7	72	119,00	Konut	2+1	K-B
A	7	73	119,00	Konut	2+1	G-B
A	7	74	89,00	Konut	1+1	G
A	7	75	85,00	Konut	1+1	G
A	7	76	80,00	Konut	1+1	G
A	7	77	101,00	Konut	2+1	G-D
A	8	80	101,00	Konut	2+1	K-D
A	8	83	89,00	Konut	1+1	K
A	8	84	108,00	Konut	2+1	K-B
A	8+9	85	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	8+9	86	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	8	87	108,00	Konut	2+1	G-B
A	8	88	89,00	Konut	1+1	G
A	8	89	85,00	Konut	1+1	G
A	8	90	80,00	Konut	1+1	G
A	8	91	101,00	Konut	2+1	G-D
A	9	94	101,00	Konut	2+1	K-D
A	9	97	89,00	Konut	1+1	K
A	9	98	119,00	Konut	2+1	K-B
A	9	99	119,00	Konut	2+1	G-B
A	9	100	89,00	Konut	1+1	G
A	9	103	101,00	Konut	2+1	G-D
A	10	106	101,00	Konut	2+1	K-D
A	10	109	89,00	Konut	1+1	K
A	10	110	110,00	Konut	2+1	K-B
A	10+11	111	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	10+11	112	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	10	113	110,00	Konut	2+1	G-B
A	10	114	89,00	Konut	1+1	G
A	10	117	101,00	Konut	2+1	G-D
A	11	120	101,00	Konut	2+1	K-D
A	11	123	89,00	Konut	1+1	K
A	11+12	125	207,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
A	11	126	89,00	Konut	1+1	G
A	11	130	82,00	Konut	1+1	K-D
A	12	131	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	12	133	127,00	Konut	2+1	K
A	12	136	127,00	Konut	2+1	G
A	12	137	125,00	Konut	2+1	G
A	12	138	196,00	Konut	3+1	G-K-D

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
A	13	139	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	13	140	125,00	Konut	2+1	K
A	13	145	125,00	Konut	2+1	G
A	13	146	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	14	147	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	14	148	125,00	Konut	2+1	K
A	14	149	127,00	Konut	2+1	K
A	14+15	150	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	14	152	127,00	Konut	2+1	G
A	14	153	125,00	Konut	2+1	G
A	14	154	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	15	155	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	15	156	125,00	Konut	2+1	K
A	15	161	125,00	Konut	2+1	G
A	15	162	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	16	164	125,00	Konut	2+1	K
A	16	165	127,00	Konut	2+1	K
A	16	168	127,00	Konut	2+1	G
A	16	169	125,00	Konut	2+1	G
A	16	170	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	17	171	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	17	172	125,00	Konut	2+1	K
A	17	173	127,00	Konut	2+1	K
A	17+18	175	207,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
A	17	176	127,00	Konut	2+1	G
A	17	177	125,00	Konut	2+1	G
A	17	178	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	18	180	125,00	Konut	2+1	K
A	18	181	127,00	Konut	2+1	K
A	18	185	125,00	Konut	2+1	G
A	18	186	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	19	187	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	19	188	125,00	Konut	2+1	K
A	19	189	127,00	Konut	2+1	K
A	20	195	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	20	196	125,00	Konut	2+1	K
A	20	197	127,00	Konut	2+1	K
A	20+21	198	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	20+21	199	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
A	21	204	125,00	Konut	2+1	K
A	21	205	127,00	Konut	2+1	K
A	22	211	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	23	219	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	23	221	127,00	Konut	2+1	K
A	24	227	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	Zemin	260	163,00	Dükkan		
A	Zemin	261	77,00	Dükkan		
A	Zemin	262	80,00	Dükkan		

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
A	Zemin	263	82,00	Dükkan		
B	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-B
B	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	G-B
B	Zemin	4	170,00	Konut	3+1	G
B	Zemin	5	170,00	Konut	3+1	G
B	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-D
B	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	K-D
B	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K
B	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K
B	1	12	112,00	Konut	2+1	K-B
B	1	13	156,00	Konut	3+1	G-B
B	1	14	124,00	Konut	2+1	G
B	1	15	164,00	Konut	3+1	G
B	1	16	164,00	Konut	3+1	G
B	1	17	124,00	Konut	2+1	G
B	1	18	156,00	Konut	3+1	G-D
B	1	19	112,00	Konut	2+1	K-D
B	1	20	66,00	Konut	1+1	K
B	1	22	107,00	Konut	2+1	K
B	2	23	66,00	Konut	1+1	K
B	2	24	112,00	Konut	2+1	K-B
B	2	25	156,00	Konut	3+1	G-B
B	2	26	124,00	Konut	2+1	G
B	2	27	164,00	Konut	3+1	G
B	2	28	164,00	Konut	3+1	G
B	2	29	124,00	Konut	2+1	G
B	2	31	112,00	Konut	2+1	K-D
B	2	33	106,00	Konut	2+1	K
B	2	34	70,00	Konut	1+1	K
B	2	35	70,00	Konut	1+1	K
B	2	36	107,00	Konut	2+1	K
B	3	38	112,00	Konut	2+1	K-B
B	3	45	112,00	Konut	2+1	K-D
B	3	47	106,00	Konut	2+1	K
B	3	50	107,00	Konut	2+1	K
B	4	51	66,00	Konut	1+1	K
B	4	52	112,00	Konut	2+1	K-B
B	4	54	124,00	Konut	2+1	G
B	4	59	112,00	Konut	2+1	K-D
B	4	60	66,00	Konut	1+1	K
B	4	62	70,00	Konut	1+1	K
B	4	64	107,00	Konut	2+1	K
B	5	71	124,00	Konut	2+1	G
B	5	73	112,00	Konut	2+1	K-D
B	5	75	106,00	Konut	2+1	K
B	5	76	70,00	Konut	1+1	K
B	5	78	107,00	Konut	2+1	K
B	6	87	112,00	Konut	2+1	K-D

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
B	6	91	70,00	Konut	1+1	K
B	7	101	112,00	Konut	2+1	K-D
B	7	105	70,00	Konut	1+1	K
B	7	106	107,00	Konut	2+1	K
B	8	108	112,00	Konut	2+1	K-B
B	8	110	124,00	Konut	2+1	G
B	8	112	164,00	Konut	3+1	G
B	8	115	112,00	Konut	2+1	K-D
B	8	119	70,00	Konut	1+1	K
B	8	120	107,00	Konut	2+1	K
B	9	122	112,00	Konut	2+1	K-B
B	9	134	107,00	Konut	2+1	K
B	10	143	112,00	Konut	2+1	K-D
B	10	146	70,00	Konut	1+1	K
B	10	147	70,00	Konut	1+1	K
B	11	152	124,00	Konut	2+1	G
B	11	157	112,00	Konut	2+1	K-D
B	11	159	106,00	Konut	2+1	K
B	11	160	70,00	Konut	1+1	K
B	11	161	70,00	Konut	1+1	K
B	11	162	107,00	Konut	2+1	K
B	12	164	112,00	Konut	2+1	K-B
B	12	174	70,00	Konut	1+1	K
B	12	176	107,00	Konut	2+1	K
B	13	180	124,00	Konut	2+1	G
B	13	185	112,00	Konut	2+1	K-D
B	13	187	106,00	Konut	2+1	K
B	13	189	70,00	Konut	1+1	K
B	13	190	107,00	Konut	2+1	K
B	14	199	112,00	Konut	2+1	K-D
B	14	201	106,00	Konut	2+1	K
B	14	202	70,00	Konut	1+1	K
B	15	205	124,00	Konut	2+1	G
B	15	212	107,00	Konut	2+1	K
B	16	214	124,00	Konut	2+1	G
B	16	220	70,00	Konut	1+1	K
C	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-D
C	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	K-B
C	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	B
C	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	B
C	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	B
C	Zemin	6	129,00	Konut	2+1	B
C	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-B
C	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	G-D
C	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	D
C	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	D
C	1	12	112,00	Konut	2+1	K-D
C	1	14	124,00	Konut	2+1	B

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
C	1	15	164,00	Konut	3+1	B
C	1	16	164,00	Konut	3+1	B
C	1	17	124,00	Konut	2+1	B
C	1	18	156,00	Konut	3+1	G-B
C	1	19	112,00	Konut	2+1	G-D
C	1	21	106,00	Konut	2+1	D
C	1	22	107,00	Konut	2+1	D
C	2	27	164,00	Konut	3+1	B
C	2	29	124,00	Konut	2+1	B
C	2	31	112,00	Konut	2+1	G-D
C	2	33	106,00	Konut	2+1	D
C	2	34	70,00	Konut	1+1	D
C	2	35	70,00	Konut	1+1	D
C	2	36	107,00	Konut	2+1	D
C	3	38	112,00	Konut	2+1	K-D
C	3	45	112,00	Konut	2+1	G-D
C	3	48	70,00	Konut	1+1	D
C	3	49	70,00	Konut	1+1	D
C	3	50	107,00	Konut	2+1	D
C	4	52	112,00	Konut	2+1	K-D
C	4	56	164,00	Konut	3+1	B
C	4	57	124,00	Konut	2+1	B
C	4	59	112,00	Konut	2+1	G-D
C	4	62	70,00	Konut	1+1	D
C	4	64	107,00	Konut	2+1	D
C	5	66	112,00	Konut	2+1	K-D
C	5	73	112,00	Konut	2+1	G-D
C	5	78	107,00	Konut	2+1	D
C	6	80	112,00	Konut	2+1	K-D
C	6	84	164,00	Konut	3+1	B
C	6	87	112,00	Konut	2+1	G-D
C	6	91	70,00	Konut	1+1	D
C	6	92	107,00	Konut	2+1	D
C	7	100	156,00	Konut	3+1	G-B
C	7	101	112,00	Konut	2+1	G-D
C	7	105	70,00	Konut	1+1	D
C	8	112	164,00	Konut	3+1	B
C	8	119	70,00	Konut	1+1	D
C	9	128	156,00	Konut	3+1	G-B
C	9	132	70,00	Konut	1+1	D
C	9	133	70,00	Konut	1+1	D
C	10	146	70,00	Konut	1+1	D
C	10	147	70,00	Konut	1+1	D
C	11	160	70,00	Konut	1+1	D
C	11	161	70,00	Konut	1+1	D
C	12	175	70,00	Konut	1+1	D
C	12	176	107,00	Konut	2+1	D
C	13	181	170,00	Konut	3+1	B

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
C	13	185	112,00	Konut	2+1	G-D
C	13	188	70,00	Konut	1+1	D
C	13	189	70,00	Konut	1+1	D
C	13	190	107,00	Konut	2+1	D
C	14	202	70,00	Konut	1+1	D
C	14	203	70,00	Konut	1+1	D
C	16	220	70,00	Konut	1+1	D
C	16	221	70,00	Konut	1+1	D
C	16	222	107,00	Konut	2+1	D
D	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	GB-B
D	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	GB
D	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	GB
D	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	GB
D	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	GB-D
D	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K-D
D	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K-D
D	1	11	66,00	Konut	1+1	K-D
D	1	12	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	1	13	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	1	14	124,00	Konut	2+1	GB
D	1	15	164,00	Konut	3+1	GB
D	1	16	164,00	Konut	3+1	GB
D	1	17	124,00	Konut	2+1	GB
D	1	18	156,00	Konut	3+1	GB-D
D	1	19	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	1	20	66,00	Konut	1+1	KD
D	1	21	106,00	Konut	2+1	K-D
D	1	22	107,00	Konut	2+1	K-D
D	2	24	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	2	25	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	2	26	124,00	Konut	2+1	GB
D	2	27	164,00	Konut	3+1	GB
D	2	28	164,00	Konut	3+1	GB
D	2	29	124,00	Konut	2+1	GB
D	2	30	156,00	Konut	3+1	GB-D
D	2	31	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	2	32	66,00	Konut	1+1	KD
D	2	33	106,00	Konut	2+1	K-D
D	2	34	70,00	Konut	1+1	KD
D	2	35	70,00	Konut	1+1	KD
D	2	36	107,00	Konut	2+1	K-D
D	3	38	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	3	39	156,00	Konut	3+1	GD-B
D	3	40	124,00	Konut	2+1	GB
D	3	41	170,00	Konut	3+1	GB
D	3	42	170,00	Konut	3+1	GB

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
D	3	43	124,00	Konut	2+1	GB
D	3	44	156,00	Konut	3+1	GB-D
D	3	45	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	3	46	66,00	Konut	1+1	KD
D	3	47	106,00	Konut	2+1	K-D
D	3	48	70,00	Konut	1+1	KD
D	3	49	70,00	Konut	1+1	KD
D	3	50	107,00	Konut	2+1	K-D
D	4	52	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	4	53	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	4	54	124,00	Konut	2+1	GB
D	4	55	164,00	Konut	3+1	GB
D	4	56	164,00	Konut	3+1	GB
D	4	57	124,00	Konut	2+1	GB
D	4	58	156,00	Konut	3+1	GB-D
D	4	59	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	4	60	66,00	Konut	1+1	KD
D	4	61	106,00	Konut	2+1	K-D
D	4	63	70,00	Konut	1+1	KD
D	4	64	107,00	Konut	2+1	K-D
D	5	66	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	5	67	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	5	68	124,00	Konut	2+1	GB
D	5	69	170,00	Konut	3+1	GB
D	5	70	170,00	Konut	3+1	GB
D	5	71	124,00	Konut	2+1	GB
D	5	73	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	5	74	66,00	Konut	1+1	KD
D	5	75	106,00	Konut	2+1	K-D
D	5	77	70,00	Konut	1+1	KD
D	5	78	107,00	Konut	2+1	K-D
D	6	79	66,00	Konut	1+1	KD
D	6	80	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	6	81	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	6	82	124,00	Konut	2+1	GB
D	6	83	164,00	Konut	3+1	GB
D	6	84	164,00	Konut	3+1	GB
D	6	85	124,00	Konut	2+1	GB
D	6	87	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	6	88	66,00	Konut	1+1	KD
D	6	89	106,00	Konut	2+1	K-D
D	6	90	70,00	Konut	1+1	KD
D	6	91	70,00	Konut	1+1	KD
D	6	92	107,00	Konut	2+1	K-D
D	7	94	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	7	95	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	7	96	124,00	Konut	2+1	GB
D	7	97	170,00	Konut	3+1	GB

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
D	7	98	170,00	Konut	3+1	GB
D	7	99	124,00	Konut	2+1	GB
D	7	100	156,00	Konut	3+1	GB-D
D	7	101	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	7	103	106,00	Konut	2+1	K-D
D	7	104	70,00	Konut	1+1	KD
D	7	106	107,00	Konut	2+1	K-D
D	8	107	66,00	Konut	1+1	KD
D	8	108	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	8	109	156,00	Konut	3+1	GB-B
D	8	110	124,00	Konut	2+1	GB
D	8	111	164,00	Konut	3+1	GB
D	8	112	164,00	Konut	3+1	GB
D	8	113	124,00	Konut	2+1	GB
D	8	117	106,00	Konut	2+1	K-D
D	8	119	70,00	Konut	1+1	KD
D	8	120	107,00	Konut	2+1	K-D
D	9	121	66,00	Konut	1+1	KD
D	9	122	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	9	124	124,00	Konut	2+1	GB
D	9	127	124,00	Konut	2+1	GB
D	9	128	156,00	Konut	3+1	GB-D
D	9	130	66,00	Konut	1+1	KD
D	9	132	70,00	Konut	1+1	KD
D	9	133	70,00	Konut	1+1	KD
D	9	134	107,00	Konut	2+1	K-D
D	10	136	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	10	138	124,00	Konut	2+1	GB
D	10	141	124,00	Konut	2+1	GB
D	10	145	106,00	Konut	2+1	K-D
D	10	146	70,00	Konut	1+1	KD
D	10	147	70,00	Konut	1+1	KD
D	10	148	107,00	Konut	2+1	K-D
D	11	150	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	11	159	106,00	Konut	2+1	K-D
D	11	161	70,00	Konut	1+1	KD
D	11	162	107,00	Konut	2+1	K-D
D	12	163	66,00	Konut	1+1	KD
D	12	164	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	12	172	66,00	Konut	1+1	KD
D	12	173	106,00	Konut	2+1	K-D
D	12	174	70,00	Konut	1+1	K-D
D	12	176	107,00	Konut	2+1	K-D
D	13	177	66,00	Konut	1+1	K-D
D	13	178	112,00	Konut	2+1	K-D
D	13	186	66,00	Konut	1+1	KD
D	13	187	106,00	Konut	2+1	K-D
D	13	188	70,00	Konut	1+1	KD

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
D	13	189	70,00	Konut	1+1	KD
D	13	190	107,00	Konut	2+1	K-D
D	14	191	66,00	Konut	1+1	KD
D	14	192	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	14	200	66,00	Konut	1+1	KD
D	14	201	106,00	Konut	2+1	K-D
D	14	202	70,00	Konut	1+1	KD
D	14	203	70,00	Konut	1+1	KD
D	14	204	107,00	Konut	2+1	K-D
D	15	210	70,00	Konut	1+1	KD
D	15	211	70,00	Konut	1+1	KD
D	15	212	107,00	Konut	2+1	K-D
D	16	219	106,00	Dubleks Konut	2+1	K-D
D	16	220	70,00	Konut	1+1	KD
D	16	221	70,00	Konut	1+1	KD
D	16	222	107,00	Konut	2+1	K-D
E	Zemin+1	6	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
E	Zemin+1	7	175,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	Zemin+1	8	169,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	Zemin+1	9	175,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	Zemin+1	10	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D
E	2	16	115,00	Konut	2+1	K-B
E	2	17	118,00	Konut	2+1	K
E	2	18	118,00	Konut	2+1	K
E	2	19	118,00	Konut	2+1	K
E	2	20	117,00	Konut	2+1	K-D
E	2+3	21	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
E	2	22	111,00	Konut	2+1	G
E	2	23	107,00	Konut	2+1	G
E	2	24	111,00	Konut	2+1	G
E	2+3	25	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-D
E	3	26	107,00	Konut	2+1	K-B
E	3	27	110,00	Konut	2+1	K
E	3	28	109,00	Konut	2+1	K
E	3	29	110,00	Konut	2+1	K
E	3	30	107,00	Konut	2+1	K-D
E	3+4	31	191,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	3	32	106,00	Konut	2+1	G
E	3+4	33	191,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	4	34	96,00	Konut	2+1	K-B
E	4	35	97,00	Konut	2+1	K
E	4	36	98,00	Konut	2+1	K
E	4	37	97,00	Konut	2+1	K
E	4	38	97,00	Konut	2+1	K-D
E	4+5	39	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
E	4	40	111,00	Konut	2+1	G
E	4+5	41	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D
E	5	42	85,00	Konut	1+1	K-B

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
E	5	43	87,00	Konut	1+1	K
E	5	44	87,00	Konut	1+1	K
E	5	45	87,00	Konut	1+1	K
E	5	46	86,00	Konut	1+1	K-D
E	5	47	111,00	Konut	2+1	G
E	5	48	111,00	Konut	2+1	G
E	5	49	111,00	Konut	2+1	G
E	6+7	56	198,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	6+7	58	198,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	6	59	101,00	Konut	2+1	G-D

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması,
- Yapı Kullanma İzin belgelerinin bulunması,
- Bölgede Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- D-100 Karayoluna yakın konumda olması ve toplu taşıma güzergahı üzerinde bulunması sebebiyle ulaşımın kolay olması,
- Deniz-Adalar manzarasının hakim olması.

Olumsuz Özellikler

- Gayrimenkulün yakın çevresinde benzer nitelikte çok sayıda proje yapılması,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Maltepe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 16197 ada 22 parsel üzerinde rapora konu gayrimenkuller 05.09.2019 tarih 22067 yevmiye numarası ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi gereği “köy/mahalle/mevki/ada/parsel bilgilerinin düzeltilmesi işlemi + birleş” ile Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Rapora konu 16197 ada 22 parselin yüzölçümü 28.062,55 m² iken 28.072,17 m² olarak güncellenmiştir.

Rapora konu ana gayrimenkulün bulunduğu mahalle tapu kayıtlarında Gülsuyu Mahallesi olarak kayıtlı iken Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Uygulamasında ise Cevizli olarak kayıtlıdır.

Rapora konu gayrimenkuller son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine tabi olmamıştır.

Maltepe Belediyesi'nde yapılan incelemelerde son üç yıl içerisinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller “konut” ve “dükkan” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8 ve 5.9'uncu bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

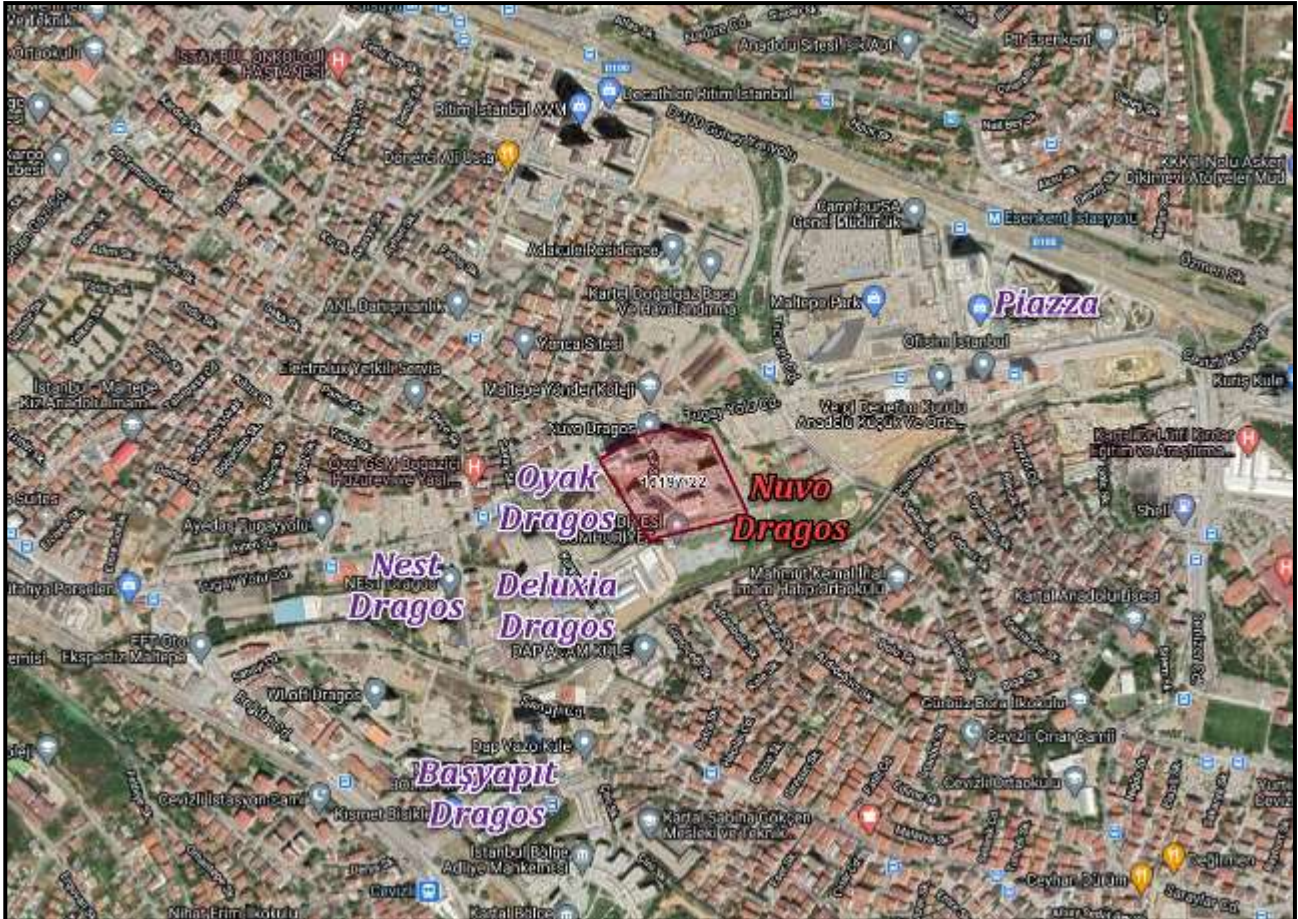
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Bölgede rapora konu gayrimenkul ile benzer nitelikte satılık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal haritası ve emsal tablosu aşağıda sunulmuştur.



Bölgedeki projelerde satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje/Konum	Daire Tipi	Brüt Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	İlgilisi
Piazza	1+1	60,00	715.000,00	11.916,67	11.145,02	Aremas 0538 046 95 52 Remax Go 0553 713 94 95 Remax İkon 0532 507 96 69
	2+1	102,00	950.000,00	9.313,73		
	2+1	102,00	1.060.000,00	10.392,16		
	2+1	195,00	2.750.000,00	14.102,56		
	2+1	125,00	1.250.000,00	10.000,00		
Başyapıt Dragos	1+1	85,00	600.000,00	7.058,82	8.629,91	Meksa Gayrimenkul 0535 663 03 36 Realty World Czm 0530 526 65 28 Satış Ofisi 0531 760 45 55
	1+1	85,00	700.000,00	8.235,29		
	1+1	85,00	740.000,00	8.705,88		
	2+1	125,00	1.135.000,00	9.080,00		
	2+1	125,00	1.150.000,00	9.200,00		
	2+1	165,00	1.530.000,00	9.272,73		
	2+1	165,00	1.400.000,00	8.484,85		
	3+1	190,00	1.600.000,00	8.421,05		
3+1	190,00	1.750.000,00	9.210,53			
Nest Dragos	1+1	57,00	470.000,00	8.245,61	7.912,09	Tanzimat Emlak 0 (536) 760 25 99 Century 21 Fiesta 0 (507) 083 94 93 Dimeks Gayrimenkul 0 (530) 129 09 22 Arem Gayrimenkul 0539 945 06 68 Remax Go 0553 713 94 95
	2+1	71,00	550.000,00	7.746,48		
	2+1	93,00	650.000,00	6.989,25		
	2+1	124,00	899.000,00	7.250,00		
	3+1	155,00	1.250.000,00	8.064,52		
	3+1	220,00	1.790.000,00	8.136,36		
	3+1	210,00	1.880.000,00	8.952,38		
Deluxia Dragos	1+1	74,00	460.000,00	6.216,22	7.423,73	Anitaş Gayrimenkul 0507 501 54 54 Deluxia Gayrimenkul 0532 158 79 20 Yavuz Gayrimenkul 0533 696 13 53 Deluxia Gayrimenkul 0532 158 79 20 Turyap Maltepe 0534 703 87 78
	1+1	73,00	625.000,00	8.561,64		
	1+1	81,00	520.000,00	6.419,75		
	2+1	90,00	750.000,00	8.333,33		
	2+1	114,00	865.000,00	7.587,72		

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu satılık vaziyette bulunan konutların konum, proje teslim tarihi ve niteliklerine göre düzenlenmiş emsal analizi tablosu aşağıdaki tablodaki gibidir.

Emsal Analizi						
Proje	Nuvo Dragos	Oyak Dragos	Piazza	Başyapıt Dragos	Nest Dragos	Deluxia Dragos
Ortalama Birim m ² Fiyatı	9.254,32	8.355,48	11.145,02	8.629,91	7.912,09	7.423,73
Pazarlık Payı	5%	0%	5%	5%	5%	5%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	8.791,60	8.355,48	10.587,77	8.198,41	7.516,48	7.052,55
Proje Nitelik	Konut+Ticaret	Konut+Ofis	Konut+Ofis+Avm	Konut+Ticaret	Konut	Konut
Proje Niteliğine İlişkin Düzeltme	0,00%	-10,00%	-15,00%	0,00%	10,00%	10,00%
Proje Teslim Tarihi	2014	2021	2018	2019	2020	2014
Proje Tarihine İlişkin Düzeltme	0,00%	-10,00%	-2,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%
Konum		Aynı	İyi	İyi	Kötü	Kötü
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	-20,00%	-10,00%	10,00%	10,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	-20,00%	-37,00%	-20,00%	10,00%	20,00%
Düzeltme	0,00	-1.671,10	-3.917,48	-1.639,68	751,65	1.410,51
Düzeltilmiş Birim Değer	8.791,60	6.684,38	6.670,30	6.558,73	8.268,13	8.463,06
Genel Ortalama	7.572,70					

Emsal analizi sonucu konutların ortalama satış m² birim değeri **~7.500,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

Çevredeki projelerde bulunan kiralık olan dairelerin kira fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje/Konum	Daire Tipi	Brüt Alan, m ²	Kira Fiyatı, ₺/ay	Birim Değer, ₺/m ²	Ortalama Birim Değer, ₺	İlgilisi
Nuvo Dragos	1+1	70,00	2.400,00	34,29	31,06	Nuvo Dragos Kiralama Ofisi 0 (543) 769 92 82
	2+1	112,00	3.500,00	31,25		
	2+1	101,00	3.000,00	29,70		
	3+1	219,00	6.350,00	29,00		
Piazza	1+1	60,00	3.300,00	55,00	55,00	Remax Go 0553 713 94 95
Başyapıt Dragos	1+1	85,00	2.200,00	25,88	29,51	Meksa Gayrimenkul 0535 663 03 36
	1+1	166,00	5.500,00	33,13		
Nest Dragos	2+1	85,00	2.700,00	31,76	32,01	Century 21 Fiesta 0 (507) 083 94 93
	3+1	155,00	5.000,00	32,26		Nest Dragos 0 (530) 799 32 10
Deluxia Dragos	1+1	65,00	1.850,00	28,46	29,62	3K PROJE UPRİSE ELİTE 0 (553) 583 41 42
	1+1	65,00	2.000,00	30,77		Sahibi 0 (533) 326 18 65

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu kiralık vaziyette bulunan konutların konum, proje teslim tarihi ve niteliklerine göre düzenlenmiş emsal analizi tablosu aşağıdaki tablodaki gibidir.

Emsal Analizi					
Proje	Nuvo Dragos	Piazza	Başyapıt Dragos	Nest Dragos	Deluxia Dragos
Ortalama Birim m ² Fiyatı	31,06	55,00	29,51	32,01	29,62
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	27,95	49,50	26,56	28,81	26,65
Proje Nitelik	Konut+Ticaret	Konut+Ofis+Av m	Konut+Ticaret	Konut	Konut
Proje Niteliğine İlişkin Düzeltme	0,00%	-15,00%	0,00%	10,00%	10,00%
Proje Teslim Tarihi	2014	2018	2019	2020	2014
Proje Tarihine İlişkin Düzeltme	0,00%	-5,00%	-10,00%	-15,00%	0,00%
Konum		İyi	İyi	Kötü	Kötü
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	-25,00%	-10,00%	10,00%	10,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	-45,00%	-20,00%	5,00%	20,00%
Düzeltilmiş Birim Değer	27,95	27,23	21,25	30,25	31,98
Genel Ortalama	27,73				

Emsal analizi sonucu konutların ortalama m² birim kira değeri **~27,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2 Çevrede Dükkan Emsal Araştırması

Bölgede rapora konu gayrimenkul ile benzer nitelikte satılık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal haritası ve emsal tablosu aşağıda sunulmuştur.



Oyak Dragos Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre 2020 yılında satışı gerçekleşmiş dükkanların satış birim m² fiyatlarının 13.000,00 - 16.000,00 ₺/m² aralığında (KDV Hariç) olduğu bilgisi alınmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde satışta olan dükkanların satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje/ Konum	Depo	Zemin Kat	Ön Bahçe	Toplam Brüt Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	İlgilisi
Başyapıt Dragos	70,00	66,00		136,00	1.500.000,00	17.964,07	Meksa Gayrimenkul 0535 663 03 36
Dap Vazo Kule		96,00		96,00	1.047.200,00	10.908,33	İntengo 0 (543) 312 27 85
Tugay Yolu Cad.	185,00	270,00		455,00	2.750.000,00	8.695,65	Mustafa Sarı Gayrimenkul 0 (530) 681 07 17
Tugay Yolu Cad.		85,00		85,00	1.000.000,00	11.764,71	Asos Emlak 0536 371 39 39
Toros Cad.	200,00	160,00	73,00	433,00	2.150.000,00	9.419,49	D&D Proje Gayrimenkul Danışmanlık 0505 259 44 39

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu kiralık vaziyette bulunan dükkanların konum ve büyüklük kriterlerine göre düzenlenmiş emsal analizi tablosu aşağıdaki tablodaki gibidir.

Emsal Analizi						
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Oyak Dragos
Satış Fiyatı, ₺	1.500.000,00	1.047.200,00	2.750.000,00	1.000.000,00	2.150.000,00	
Alan, m ²	136,00	96,00	455,00	85,00	433,00	
Birim Değer, ₺/m ²	17.964,07	10.908,33	8.695,65	11.764,71	9.419,50	14.500,00
Pazarlık Payı	10%	0%	10%	10%	10%	0%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m²	16.167,66	10.908,33	7.826,09	10.588,24	8.477,55	14.500,00
Büyükölç	136,00	96,00	455,00	85,00	433,00	520,00
Büyükölçe İlişkin Düzeltme	20,00%	0,00%	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%
Konum	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konumuna Göre Düzeltme	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Toplam Düzeltme	10,00%	-10,00%	30,00%	-10,00%	30,00%	30,00%
Düzeltme	1.616,77	-1.090,83	2.347,83	-1.058,82	2.543,26	4.350,00
Düzeltilmiş Birim Değer	17.784,43	9.817,50	10.173,91	9.529,41	11.020,81	18.850,00
Genel Ortalama	12.862,68					

Emsal analizi sonucu dükkanların ortalama m² birim satış değeri ~**13.000,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

*Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar ve ön bahçe alanları zemin katın ¼'ü oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan daire ve dükkan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Maltepe Belediyesi ve Maltepe Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari proje ve müşteriden temin edilen Yönetim Planı, ekleri ve bağımsız bölüm listesindeki brüt satış alanlarına göre çalışılmıştır.

Şerefiye çalışmasına konu olan proje için öncelikli olarak proje içinde birbirlerine göre avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri ile değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

Konut Şerefiye Çalışması

➤ Yön

Bağımsız bölümlerin ana ve ara yönlere göre konumları şerefiyelendirme çalışmasına dahil edilmiştir. Güneş ışığından faydalanma, rüzgarın etkisi gibi iklimsel koşulların toplam etkisi bu başlık altında değerlendirilmiştir. Bu kriterde örneğin güneyin kuzeye, doğunun batıya göre avantajlı ve tercih edilir olduğu kabul edilmektedir.

➤ Otopark

Yönetim Planından temin edilen bilgiye göre 3+1 ve 2+1 dairelere 2 araç, diğer dairelere ise 1 araçlık otopark tahsis edilmektedir.

➤ Daire Konumu/Cephe Sayısı

Bağımsız bölümlerin ara ya da köşe konumlu olmaları, cephe sayıları bakımından, yön ve manzaradan faydalanma imkanlarını artırması sebebi ile çalışmaya kriter olarak dahil edilmiştir.

➤ **Manzara**

Projede deniz manzaralı ve peyzaj manzaralı dairelerin şehir manzaralı dairelere göre daha şerefliye olacağı düşünülerek site içi/site dışı cepheye sahip olmaları çalışmaya dahil edilmiştir.

➤ **Kat**

Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar şerefliye kriteri olarak alınmıştır.

➤ **Blok Şerefliyesi**

Blokların vaziyet planındaki ve birbirlerine göre konumları, ticari alanlara yakınlığı, yapı yoğunluğundan etkilenmeleri gibi etkenler birlikte değerlendirilerek blok şerefliyeleri tespit edilmiştir.

➤ **Daire Tipi ve Şekli**

Dairelerin tipleri (oda sayısı, dubleks) çalışmada değerlendirilmiş, çalışmaya dahil edilmiştir.

Dükkan Şerefliye Çalışması

Dükkanların konumları ve kullanım alanları dikkate alınarak birim değer takdiri yapılmıştır.

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
A	2	1	82,00	Konut	1+1	G	1,250	8.062,50	661.125,00	661.000,00
A	2	3	80,00	Konut	1+1	K	1,205	7.772,25	621.780,00	622.000,00
A	2	4	85,00	Konut	1+1	K	1,205	7.772,25	660.641,25	661.000,00
A	2	5	89,00	Konut	1+1	K	1,205	7.772,25	691.730,25	692.000,00
A	2	6	119,00	Konut	2+1	K	1,170	7.546,50	898.033,50	898.000,00
A	2+3	7	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,155	7.449,75	1.147.261,50	1.147.000,00
A	2+3	8	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,155	7.449,75	1.147.261,50	1.147.000,00
A	2	9	119,00	Konut	2+1	G	1,215	7.836,75	932.573,25	933.000,00
A	2	10	89,00	Konut	1+1	G	1,250	8.062,50	717.562,50	718.000,00
A	2	11	85,00	Konut	1+1	G	1,250	8.062,50	685.312,50	685.000,00
A	2	12	80,00	Konut	1+1	G	1,250	8.062,50	645.000,00	645.000,00
A	2	13	101,00	Konut	2+1	D	1,230	7.933,50	801.283,50	801.000,00
A	2	14	82,00	Konut	1+1	D-K	1,260	8.127,00	666.414,00	666.000,00
A	3	15	82,00	Konut	1+1	D-G	1,290	8.320,50	682.281,00	682.000,00
A	3	16	101,00	Konut	2+1	D-K	1,250	8.062,50	814.312,50	814.000,00
A	3	17	80,00	Konut	1+1	K	1,215	7.836,75	626.940,00	627.000,00
A	3	18	85,00	Konut	1+1	K	1,215	7.836,75	666.123,75	666.000,00
A	3	19	89,00	Konut	1+1	K	1,215	7.836,75	697.470,75	697.000,00
A	3	20	119,00	Konut	2+1	K-B	1,200	7.740,00	921.060,00	921.000,00
A	3	21	119,00	Konut	2+1	G-B	1,220	7.869,00	936.411,00	936.000,00
A	3	22	89,00	Konut	1+1	G	1,260	8.127,00	723.303,00	723.000,00
A	3	23	85,00	Konut	1+1	G	1,260	8.127,00	690.795,00	691.000,00
A	3	24	80,00	Konut	1+1	G	1,260	8.127,00	650.160,00	650.000,00
A	4	27	82,00	Konut	1+1	K-D	1,280	8.256,00	676.992,00	677.000,00
A	4	30	85,00	Konut	1+1	K	1,225	7.901,25	671.606,25	672.000,00
A	4	31	89,00	Konut	1+1	K	1,225	7.901,25	703.211,25	703.000,00
A	4	32	110,00	Konut	2+1	K-B	1,225	7.901,25	869.137,50	869.000,00
A	4+5	33	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,175	7.578,75	1.167.127,50	1.167.000,00
A	4+5	34	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,175	7.578,75	1.167.127,50	1.167.000,00
A	4	35	110,00	Konut	2+1	G-B	1,245	8.030,25	883.327,50	883.000,00
A	4	36	89,00	Konut	1+1	G	1,270	8.191,50	729.043,50	729.000,00
A	4	37	85,00	Konut	1+1	G	1,270	8.191,50	696.277,50	696.000,00
A	4	38	80,00	Konut	1+1	G	1,270	8.191,50	655.320,00	655.000,00
A	4	39	101,00	Konut	2+1	G-D	1,280	8.256,00	833.856,00	834.000,00
A	5	43	80,00	Konut	1+1	K	1,235	7.965,75	637.260,00	637.000,00
A	5	44	85,00	Konut	1+1	K	1,235	7.965,75	677.088,75	677.000,00
A	5	45	89,00	Konut	1+1	K	1,235	7.965,75	708.951,75	709.000,00
A	5	46	107,00	Konut	2+1	K-B	1,235	7.965,75	852.335,25	852.000,00
A	5	47	107,00	Konut	2+1	G	1,260	8.127,00	869.589,00	870.000,00
A	5	48	89,00	Konut	1+1	G	1,280	8.256,00	734.784,00	735.000,00
A	5	49	85,00	Konut	1+1	G	1,280	8.256,00	701.760,00	702.000,00
A	5	50	80,00	Konut	1+1	G	1,280	8.256,00	660.480,00	660.000,00
A	5	51	101,00	Konut	2+1	G-D	1,290	8.320,50	840.370,50	840.000,00
A	5	52	82,00	Konut	1+1	K-D	1,290	8.320,50	682.281,00	682.000,00
A	6	54	101,00	Konut	2+1	K-D	1,275	8.223,75	830.598,75	831.000,00
A	6	57	89,00	Konut	1+1	K	1,240	7.998,00	711.822,00	712.000,00
A	6	58	110,00	Konut	2+1	K-B	1,240	7.998,00	879.780,00	880.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
A	6+7	59	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,190	7.675,50	1.182.027,00	1.182.000,00
A	6+7	60	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,190	7.675,50	1.182.027,00	1.182.000,00
A	6	61	110,00	Konut	2+1	G-B	1,260	8.127,00	893.970,00	894.000,00
A	6	62	89,00	Konut	1+1	G	1,285	8.288,25	737.654,25	738.000,00
A	6	65	101,00	Konut	2+1	G-D	1,295	8.352,75	843.627,75	844.000,00
A	6	66	82,00	Konut	1+1	K-D	1,295	8.352,75	684.925,50	685.000,00
A	7	67	82,00	Konut	1+1	G-D	1,325	8.546,25	700.792,50	701.000,00
A	7	68	101,00	Konut	2+1	K-D	1,285	8.288,25	837.113,25	837.000,00
A	7	71	89,00	Konut	1+1	K	1,250	8.062,50	717.562,50	718.000,00
A	7	72	119,00	Konut	2+1	K-B	1,235	7.965,75	947.924,25	948.000,00
A	7	73	119,00	Konut	2+1	G-B	1,255	8.094,75	963.275,25	963.000,00
A	7	74	89,00	Konut	1+1	G	1,295	8.352,75	743.394,75	743.000,00
A	7	75	85,00	Konut	1+1	G	1,295	8.352,75	709.983,75	710.000,00
A	7	76	80,00	Konut	1+1	G	1,295	8.352,75	668.220,00	668.000,00
A	7	77	101,00	Konut	2+1	G-D	1,305	8.417,25	850.142,25	850.000,00
A	8	80	101,00	Konut	2+1	K-D	1,290	8.320,50	840.370,50	840.000,00
A	8	83	89,00	Konut	1+1	K	1,255	8.094,75	720.432,75	720.000,00
A	8	84	108,00	Konut	2+1	K-B	1,255	8.094,75	874.233,00	874.000,00
A	8+9	85	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,235	7.965,75	1.075.376,25	1.075.000,00
A	8+9	86	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,235	7.965,75	1.075.376,25	1.075.000,00
A	8	87	108,00	Konut	2+1	G-B	1,275	8.223,75	888.165,00	888.000,00
A	8	88	89,00	Konut	1+1	G	1,300	8.385,00	746.265,00	746.000,00
A	8	89	85,00	Konut	1+1	G	1,300	8.385,00	712.725,00	713.000,00
A	8	90	80,00	Konut	1+1	G	1,300	8.385,00	670.800,00	671.000,00
A	8	91	101,00	Konut	2+1	G-D	1,310	8.449,50	853.399,50	853.000,00
A	9	94	101,00	Konut	2+1	K-D	1,305	8.417,25	850.142,25	850.000,00
A	9	97	89,00	Konut	1+1	K	1,300	8.385,00	746.265,00	746.000,00
A	9	98	119,00	Konut	2+1	K-B	1,285	8.288,25	986.301,75	986.000,00
A	9	99	119,00	Konut	2+1	G-B	1,320	8.514,00	1.013.166,00	1.013.000,00
A	9	100	89,00	Konut	1+1	G	1,350	8.707,50	774.967,50	775.000,00
A	9	103	101,00	Konut	2+1	G-D	1,325	8.546,25	863.171,25	863.000,00
A	10	106	101,00	Konut	2+1	K-D	1,310	8.449,50	853.399,50	853.000,00
A	10	109	89,00	Konut	1+1	K	1,305	8.417,25	749.135,25	749.000,00
A	10	110	110,00	Konut	2+1	K-B	1,305	8.417,25	925.897,50	926.000,00
A	10+11	111	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	7.869,00	1.211.826,00	1.212.000,00
A	10+11	112	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	7.869,00	1.211.826,00	1.212.000,00
A	10	113	110,00	Konut	2+1	G-B	1,340	8.643,00	950.730,00	951.000,00
A	10	114	89,00	Konut	1+1	G	1,355	8.739,75	777.837,75	778.000,00
A	10	117	101,00	Konut	2+1	G-D	1,330	8.578,50	866.428,50	866.000,00
A	11	120	101,00	Konut	2+1	K-D	1,320	8.514,00	859.914,00	860.000,00
A	11	123	89,00	Konut	1+1	K	1,315	8.481,75	754.875,75	755.000,00
A	11+12	125	207,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,295	8.352,75	1.729.019,25	1.729.000,00
A	11	126	89,00	Konut	1+1	G	1,365	8.804,25	783.578,25	784.000,00
A	11	130	82,00	Konut	1+1	K-D	1,340	8.643,00	708.726,00	709.000,00
A	12	131	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,330	8.578,50	1.681.386,00	1.681.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
A	12	133	127,00	Konut	2+1	K	1,290	8.320,50	1.056.703,50	1.057.000,00
A	12	136	127,00	Konut	2+1	G	1,340	8.643,00	1.097.661,00	1.098.000,00
A	12	137	125,00	Konut	2+1	G	1,340	8.643,00	1.080.375,00	1.080.000,00
A	12	138	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,330	8.578,50	1.681.386,00	1.681.000,00
A	13	139	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,335	8.610,75	1.687.707,00	1.688.000,00
A	13	140	125,00	Konut	2+1	K	1,295	8.352,75	1.044.093,75	1.044.000,00
A	13	145	125,00	Konut	2+1	G	1,345	8.675,25	1.084.406,25	1.084.000,00
A	13	146	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,335	8.610,75	1.687.707,00	1.688.000,00
A	14	147	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,340	8.643,00	1.694.028,00	1.694.000,00
A	14	148	125,00	Konut	2+1	K	1,300	8.385,00	1.048.125,00	1.048.000,00
A	14	149	127,00	Konut	2+1	K	1,300	8.385,00	1.064.895,00	1.065.000,00
A	14+15	150	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,280	8.256,00	1.114.560,00	1.115.000,00
A	14	152	127,00	Konut	2+1	G	1,350	8.707,50	1.105.852,50	1.106.000,00
A	14	153	125,00	Konut	2+1	G	1,350	8.707,50	1.088.437,50	1.088.000,00
A	14	154	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,340	8.643,00	1.694.028,00	1.694.000,00
A	15	155	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,350	8.707,50	1.706.670,00	1.707.000,00
A	15	156	125,00	Konut	2+1	K	1,310	8.449,50	1.056.187,50	1.056.000,00
A	15	161	125,00	Konut	2+1	G	1,360	8.772,00	1.096.500,00	1.097.000,00
A	15	162	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,350	8.707,50	1.706.670,00	1.707.000,00
A	16	164	125,00	Konut	2+1	K	1,315	8.481,75	1.060.218,75	1.060.000,00
A	16	165	127,00	Konut	2+1	K	1,315	8.481,75	1.077.182,25	1.077.000,00
A	16	168	127,00	Konut	2+1	G	1,365	8.804,25	1.118.139,75	1.118.000,00
A	16	169	125,00	Konut	2+1	G	1,365	8.804,25	1.100.531,25	1.101.000,00
A	16	170	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,355	8.739,75	1.712.991,00	1.713.000,00
A	17	171	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,360	8.772,00	1.719.312,00	1.719.000,00
A	17	172	125,00	Konut	2+1	K	1,320	8.514,00	1.064.250,00	1.064.000,00
A	17	173	127,00	Konut	2+1	K	1,320	8.514,00	1.081.278,00	1.081.000,00
A	17+18	175	207,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,335	8.610,75	1.782.425,25	1.782.000,00
A	17	176	127,00	Konut	2+1	G	1,370	8.836,50	1.122.235,50	1.122.000,00
A	17	177	125,00	Konut	2+1	G	1,370	8.836,50	1.104.562,50	1.105.000,00
A	17	178	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,360	8.772,00	1.719.312,00	1.719.000,00
A	18	180	125,00	Konut	2+1	K	1,330	8.578,50	1.072.312,50	1.072.000,00
A	18	181	127,00	Konut	2+1	K	1,330	8.578,50	1.089.469,50	1.089.000,00
A	18	185	125,00	Konut	2+1	G	1,380	8.901,00	1.112.625,00	1.113.000,00
A	18	186	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,370	8.836,50	1.731.954,00	1.732.000,00
A	19	187	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,375	8.868,75	1.738.275,00	1.738.000,00
A	19	188	125,00	Konut	2+1	K	1,335	8.610,75	1.076.343,75	1.076.000,00
A	19	189	127,00	Konut	2+1	K	1,335	8.610,75	1.093.565,25	1.094.000,00
A	20	195	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,380	8.901,00	1.744.596,00	1.745.000,00
A	20	196	125,00	Konut	2+1	K	1,340	8.643,00	1.080.375,00	1.080.000,00
A	20	197	127,00	Konut	2+1	K	1,340	8.643,00	1.097.661,00	1.098.000,00
A	20+21	198	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,320	8.514,00	1.149.390,00	1.149.000,00
A	20+21	199	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,320	8.514,00	1.149.390,00	1.149.000,00
A	21	204	125,00	Konut	2+1	K	1,350	8.707,50	1.088.437,50	1.088.000,00
A	21	205	127,00	Konut	2+1	K	1,350	8.707,50	1.105.852,50	1.106.000,00
A	22	211	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,395	8.997,75	1.763.559,00	1.764.000,00
A	23	219	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,400	9.030,00	1.769.880,00	1.770.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
A	23	221	127,00	Konut	2+1	K	1,360	8.772,00	1.114.044,00	1.114.000,00
A	24	227	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,410	9.094,50	1.782.522,00	1.783.000,00
A	Zemin	260	163,00	Dükkan			1,020	12.750,00	2.078.250,00	2.078.000,00
A	Zemin	261	77,00	Dükkan			1,000	15.000,00	1.155.000,00	1.155.000,00
A	Zemin	262	80,00	Dükkan			1,000	15.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00
A	Zemin	263	82,00	Dükkan			1,000	15.000,00	1.230.000,00	1.230.000,00
B	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-B	1,090	7.030,50	787.416,00	787.000,00
B	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	G-B	1,090	7.030,50	1.153.002,00	1.153.000,00
B	Zemin	4	170,00	Konut	3+1	G	1,075	6.933,75	1.178.737,50	1.179.000,00
B	Zemin	5	170,00	Konut	3+1	G	1,075	6.933,75	1.178.737,50	1.179.000,00
B	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-D	1,095	7.062,75	1.158.291,00	1.158.000,00
B	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	K-D	1,095	7.062,75	791.028,00	791.000,00
B	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K	1,070	6.901,50	731.559,00	732.000,00
B	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K	1,070	6.901,50	738.460,50	738.000,00
B	1	12	112,00	Konut	2+1	K-B	1,100	7.095,00	794.640,00	795.000,00
B	1	13	156,00	Konut	3+1	G-B	1,100	7.095,00	1.106.820,00	1.107.000,00
B	1	14	124,00	Konut	2+1	G	1,115	7.191,75	891.777,00	892.000,00
B	1	15	164,00	Konut	3+1	G	1,085	6.998,25	1.147.713,00	1.148.000,00
B	1	16	164,00	Konut	3+1	G	1,085	6.998,25	1.147.713,00	1.148.000,00
B	1	17	124,00	Konut	2+1	G	1,115	7.191,75	891.777,00	892.000,00
B	1	18	156,00	Konut	3+1	G-D	1,105	7.127,25	1.111.851,00	1.112.000,00
B	1	19	112,00	Konut	2+1	K-D	1,105	7.127,25	798.252,00	798.000,00
B	1	20	66,00	Konut	1+1	K	1,100	7.095,00	468.270,00	468.000,00
B	1	22	107,00	Konut	2+1	K	1,080	6.966,00	745.362,00	745.000,00
B	2	23	66,00	Konut	1+1	K	1,105	7.127,25	470.398,50	470.000,00
B	2	24	112,00	Konut	2+1	K-B	1,105	7.127,25	798.252,00	798.000,00
B	2	25	156,00	Konut	3+1	G-B	1,105	7.127,25	1.111.851,00	1.112.000,00
B	2	26	124,00	Konut	2+1	G	1,120	7.224,00	895.776,00	896.000,00
B	2	27	164,00	Konut	3+1	G	1,090	7.030,50	1.153.002,00	1.153.000,00
B	2	28	164,00	Konut	3+1	G	1,090	7.030,50	1.153.002,00	1.153.000,00
B	2	29	124,00	Konut	2+1	G	1,120	7.224,00	895.776,00	896.000,00
B	2	31	112,00	Konut	2+1	K-D	1,110	7.159,50	801.864,00	802.000,00
B	2	33	106,00	Konut	2+1	K	1,085	6.998,25	741.814,50	742.000,00
B	2	34	70,00	Konut	1+1	K	1,105	7.127,25	498.907,50	499.000,00
B	2	35	70,00	Konut	1+1	K	1,105	7.127,25	498.907,50	499.000,00
B	2	36	107,00	Konut	2+1	K	1,085	6.998,25	748.812,75	749.000,00
B	3	38	112,00	Konut	2+1	K-B	1,115	7.191,75	805.476,00	805.000,00
B	3	45	112,00	Konut	2+1	K-D	1,120	7.224,00	809.088,00	809.000,00
B	3	47	106,00	Konut	2+1	K	1,095	7.062,75	748.651,50	749.000,00
B	3	50	107,00	Konut	2+1	K	1,095	7.062,75	755.714,25	756.000,00
B	4	51	66,00	Konut	1+1	K	1,125	7.256,25	478.912,50	479.000,00
B	4	52	112,00	Konut	2+1	K-B	1,125	7.256,25	812.700,00	813.000,00
B	4	54	124,00	Konut	2+1	G	1,140	7.353,00	911.772,00	912.000,00
B	4	59	112,00	Konut	2+1	K-D	1,130	7.288,50	816.312,00	816.000,00
B	4	60	66,00	Konut	1+1	K	1,125	7.256,25	478.912,50	479.000,00
B	4	62	70,00	Konut	1+1	K	1,125	7.256,25	507.937,50	508.000,00
B	4	64	107,00	Konut	2+1	K	1,105	7.127,25	762.615,75	763.000,00
B	5	71	124,00	Konut	2+1	G	1,150	7.417,50	919.770,00	920.000,00
B	5	73	112,00	Konut	2+1	K-D	1,140	7.353,00	823.536,00	824.000,00
B	5	75	106,00	Konut	2+1	K	1,115	7.191,75	762.325,50	762.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
B	5	76	70,00	Konut	1+1	K	1,135	7.320,75	512.452,50	512.000,00
B	5	78	107,00	Konut	2+1	K	1,115	7.191,75	769.517,25	770.000,00
B	6	87	112,00	Konut	2+1	K-D	1,145	7.385,25	827.148,00	827.000,00
B	6	91	70,00	Konut	1+1	K	1,140	7.353,00	514.710,00	515.000,00
B	7	101	112,00	Konut	2+1	K-D	1,155	7.449,75	834.372,00	834.000,00
B	7	105	70,00	Konut	1+1	K	1,150	7.417,50	519.225,00	519.000,00
B	7	106	107,00	Konut	2+1	K	1,130	7.288,50	779.869,50	780.000,00
B	8	108	112,00	Konut	2+1	K-B	1,155	7.449,75	834.372,00	834.000,00
B	8	110	124,00	Konut	2+1	G	1,170	7.546,50	935.766,00	936.000,00
B	8	112	164,00	Konut	3+1	G	1,140	7.353,00	1.205.892,00	1.206.000,00
B	8	115	112,00	Konut	2+1	K-D	1,160	7.482,00	837.984,00	838.000,00
B	8	119	70,00	Konut	1+1	K	1,155	7.449,75	521.482,50	521.000,00
B	8	120	107,00	Konut	2+1	K	1,135	7.320,75	783.320,25	783.000,00
B	9	122	112,00	Konut	2+1	K-B	1,165	7.514,25	841.596,00	842.000,00
B	9	134	107,00	Konut	2+1	K	1,145	7.385,25	790.221,75	790.000,00
B	10	143	112,00	Konut	2+1	K-D	1,175	7.578,75	848.820,00	849.000,00
B	10	146	70,00	Konut	1+1	K	1,170	7.546,50	528.255,00	528.000,00
B	10	147	70,00	Konut	1+1	K	1,170	7.546,50	528.255,00	528.000,00
B	11	152	124,00	Konut	2+1	G	1,230	7.933,50	983.754,00	984.000,00
B	11	157	112,00	Konut	2+1	K-D	1,185	7.643,25	856.044,00	856.000,00
B	11	159	106,00	Konut	2+1	K	1,160	7.482,00	793.092,00	793.000,00
B	11	160	70,00	Konut	1+1	K	1,180	7.611,00	532.770,00	533.000,00
B	11	161	70,00	Konut	1+1	K	1,180	7.611,00	532.770,00	533.000,00
B	11	162	107,00	Konut	2+1	K	1,160	7.482,00	800.574,00	801.000,00
B	12	164	112,00	Konut	2+1	K-B	1,225	7.901,25	884.940,00	885.000,00
B	12	174	70,00	Konut	1+1	K	1,190	7.675,50	537.285,00	537.000,00
B	12	176	107,00	Konut	2+1	K	1,170	7.546,50	807.475,50	807.000,00
B	13	180	124,00	Konut	2+1	G	1,245	8.030,25	995.751,00	996.000,00
B	13	185	112,00	Konut	2+1	K-D	1,200	7.740,00	866.880,00	867.000,00
B	13	187	106,00	Konut	2+1	K	1,175	7.578,75	803.347,50	803.000,00
B	13	189	70,00	Konut	1+1	K	1,195	7.707,75	539.542,50	540.000,00
B	13	190	107,00	Konut	2+1	K	1,175	7.578,75	810.926,25	811.000,00
B	14	199	112,00	Konut	2+1	K-D	1,205	7.772,25	870.492,00	870.000,00
B	14	201	106,00	Konut	2+1	K	1,180	7.611,00	806.766,00	807.000,00
B	14	202	70,00	Konut	1+1	K	1,200	7.740,00	541.800,00	542.000,00
B	15	205	124,00	Konut	2+1	G	1,260	8.127,00	1.007.748,00	1.008.000,00
B	15	212	107,00	Konut	2+1	K	1,190	7.675,50	821.278,50	821.000,00
B	16	214	124,00	Konut	2+1	G	1,265	8.159,25	1.011.747,00	1.012.000,00
B	16	220	70,00	Konut	1+1	K	1,215	7.836,75	548.572,50	549.000,00
C	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-D	1,130	7.288,50	816.312,00	816.000,00
C	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	K-B	1,055	6.804,75	1.115.979,00	1.116.000,00
C	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	B	1,105	7.127,25	919.415,25	919.000,00
C	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	B	1,075	6.933,75	1.137.135,00	1.137.000,00
C	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	B	1,075	6.933,75	1.137.135,00	1.137.000,00
C	Zemin	6	129,00	Konut	2+1	B	1,105	7.127,25	919.415,25	919.000,00
C	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-B	1,135	7.320,75	1.200.603,00	1.201.000,00
C	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	G-D	1,205	7.772,25	870.492,00	870.000,00
C	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	D	1,175	7.578,75	803.347,50	803.000,00
C	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	D	1,175	7.578,75	810.926,25	811.000,00
C	1	12	112,00	Konut	2+1	K-D	1,140	7.353,00	823.536,00	824.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
C	1	14	124,00	Konut	2+1	B	1,115	7.191,75	891.777,00	892.000,00
C	1	15	164,00	Konut	3+1	B	1,085	6.998,25	1.147.713,00	1.148.000,00
C	1	16	164,00	Konut	3+1	B	1,085	6.998,25	1.147.713,00	1.148.000,00
C	1	17	124,00	Konut	2+1	B	1,115	7.191,75	891.777,00	892.000,00
C	1	18	156,00	Konut	3+1	G-B	1,145	7.385,25	1.152.099,00	1.152.000,00
C	1	19	112,00	Konut	2+1	G-D	1,215	7.836,75	877.716,00	878.000,00
C	1	21	106,00	Konut	2+1	D	1,185	7.643,25	810.184,50	810.000,00
C	1	22	107,00	Konut	2+1	D	1,185	7.643,25	817.827,75	818.000,00
C	2	27	164,00	Konut	3+1	B	1,090	7.030,50	1.153.002,00	1.153.000,00
C	2	29	124,00	Konut	2+1	B	1,120	7.224,00	895.776,00	896.000,00
C	2	31	112,00	Konut	2+1	G-D	1,220	7.869,00	881.328,00	881.000,00
C	2	33	106,00	Konut	2+1	D	1,190	7.675,50	813.603,00	814.000,00
C	2	34	70,00	Konut	1+1	D	1,210	7.804,50	546.315,00	546.000,00
C	2	35	70,00	Konut	1+1	D	1,210	7.804,50	546.315,00	546.000,00
C	2	36	107,00	Konut	2+1	D	1,190	7.675,50	821.278,50	821.000,00
C	3	38	112,00	Konut	2+1	K-D	1,155	7.449,75	834.372,00	834.000,00
C	3	45	112,00	Konut	2+1	G-D	1,230	7.933,50	888.552,00	889.000,00
C	3	48	70,00	Konut	1+1	D	1,220	7.869,00	550.830,00	551.000,00
C	3	49	70,00	Konut	1+1	D	1,220	7.869,00	550.830,00	551.000,00
C	3	50	107,00	Konut	2+1	D	1,200	7.740,00	828.180,00	828.000,00
C	4	52	112,00	Konut	2+1	K-D	1,165	7.514,25	841.596,00	842.000,00
C	4	56	164,00	Konut	3+1	B	1,110	7.159,50	1.174.158,00	1.174.000,00
C	4	57	124,00	Konut	2+1	B	1,140	7.353,00	911.772,00	912.000,00
C	4	59	112,00	Konut	2+1	G-D	1,240	7.998,00	895.776,00	896.000,00
C	4	62	70,00	Konut	1+1	D	1,230	7.933,50	555.345,00	555.000,00
C	4	64	107,00	Konut	2+1	D	1,210	7.804,50	835.081,50	835.000,00
C	5	66	112,00	Konut	2+1	K-D	1,175	7.578,75	848.820,00	849.000,00
C	5	73	112,00	Konut	2+1	G-D	1,250	8.062,50	903.000,00	903.000,00
C	5	78	107,00	Konut	2+1	D	1,220	7.869,00	841.983,00	842.000,00
C	6	80	112,00	Konut	2+1	K-D	1,180	7.611,00	852.432,00	852.000,00
C	6	84	164,00	Konut	3+1	B	1,125	7.256,25	1.190.025,00	1.190.000,00
C	6	87	112,00	Konut	2+1	G-D	1,255	8.094,75	906.612,00	907.000,00
C	6	91	70,00	Konut	1+1	D	1,245	8.030,25	562.117,50	562.000,00
C	6	92	107,00	Konut	2+1	D	1,225	7.901,25	845.433,75	845.000,00
C	7	100	156,00	Konut	3+1	G-B	1,195	7.707,75	1.202.409,00	1.202.000,00
C	7	101	112,00	Konut	2+1	G-D	1,265	8.159,25	913.836,00	914.000,00
C	7	105	70,00	Konut	1+1	D	1,255	8.094,75	566.632,50	567.000,00
C	8	112	164,00	Konut	3+1	B	1,140	7.353,00	1.205.892,00	1.206.000,00
C	8	119	70,00	Konut	1+1	D	1,260	8.127,00	568.890,00	569.000,00
C	9	128	156,00	Konut	3+1	G-B	1,210	7.804,50	1.217.502,00	1.218.000,00
C	9	132	70,00	Konut	1+1	D	1,270	8.191,50	573.405,00	573.000,00
C	9	133	70,00	Konut	1+1	D	1,270	8.191,50	573.405,00	573.000,00
C	10	146	70,00	Konut	1+1	D	1,195	7.707,75	539.542,50	540.000,00
C	10	147	70,00	Konut	1+1	D	1,195	7.707,75	539.542,50	540.000,00
C	11	160	70,00	Konut	1+1	D	1,205	7.772,25	544.057,50	544.000,00
C	11	161	70,00	Konut	1+1	D	1,205	7.772,25	544.057,50	544.000,00
C	12	175	70,00	Konut	1+1	D	1,215	7.836,75	548.572,50	549.000,00
C	12	176	107,00	Konut	2+1	D	1,195	7.707,75	824.729,25	825.000,00
C	13	181	170,00	Konut	3+1	B	1,213	7.820,63	1.329.506,25	1.330.000,00
C	13	185	112,00	Konut	2+1	G-D	1,293	8.336,63	933.702,00	934.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
C	13	188	70,00	Konut	1+1	D	1,220	7.869,00	550.830,00	551.000,00
C	13	189	70,00	Konut	1+1	D	1,220	7.869,00	550.830,00	551.000,00
C	13	190	107,00	Konut	2+1	D	1,200	7.740,00	828.180,00	828.000,00
C	14	202	70,00	Konut	1+1	D	1,225	7.901,25	553.087,50	553.000,00
C	14	203	70,00	Konut	1+1	D	1,225	7.901,25	553.087,50	553.000,00
C	16	220	70,00	Konut	1+1	D	1,240	7.998,00	559.860,00	560.000,00
C	16	221	70,00	Konut	1+1	D	1,240	7.998,00	559.860,00	560.000,00
C	16	222	107,00	Konut	2+1	D	1,220	7.869,00	841.983,00	842.000,00
D	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,133	7.304,63	818.118,00	818.000,00
D	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	GB-B	1,070	6.901,50	1.131.846,00	1.132.000,00
D	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	GB	1,080	6.966,00	898.614,00	899.000,00
D	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	GB	1,050	6.772,50	1.110.690,00	1.111.000,00
D	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	GB	1,050	6.772,50	1.110.690,00	1.111.000,00
D	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	GB-D	1,135	7.320,75	1.200.603,00	1.201.000,00
D	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,138	7.336,88	821.730,00	822.000,00
D	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K-D	1,135	7.320,75	775.999,50	776.000,00
D	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K-D	1,135	7.320,75	783.320,25	783.000,00
D	1	11	66,00	Konut	1+1	K-D	1,165	7.514,25	495.940,50	496.000,00
D	1	12	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,143	7.369,13	825.342,00	825.000,00
D	1	13	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,080	6.966,00	1.086.696,00	1.087.000,00
D	1	14	124,00	Konut	2+1	GB	1,090	7.030,50	871.782,00	872.000,00
D	1	15	164,00	Konut	3+1	GB	1,060	6.837,00	1.121.268,00	1.121.000,00
D	1	16	164,00	Konut	3+1	GB	1,060	6.837,00	1.121.268,00	1.121.000,00
D	1	17	124,00	Konut	2+1	GB	1,090	7.030,50	871.782,00	872.000,00
D	1	18	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,145	7.385,25	1.152.099,00	1.152.000,00
D	1	19	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,148	7.401,38	828.954,00	829.000,00
D	1	20	66,00	Konut	1+1	KD	1,148	7.401,38	488.490,75	488.000,00
D	1	21	106,00	Konut	2+1	K-D	1,145	7.385,25	782.836,50	783.000,00
D	1	22	107,00	Konut	2+1	K-D	1,145	7.385,25	790.221,75	790.000,00
D	2	24	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,148	7.401,38	828.954,00	829.000,00
D	2	25	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,085	6.998,25	1.091.727,00	1.092.000,00
D	2	26	124,00	Konut	2+1	GB	1,095	7.062,75	875.781,00	876.000,00
D	2	27	164,00	Konut	3+1	GB	1,065	6.869,25	1.126.557,00	1.127.000,00
D	2	28	164,00	Konut	3+1	GB	1,065	6.869,25	1.126.557,00	1.127.000,00
D	2	29	124,00	Konut	2+1	GB	1,095	7.062,75	875.781,00	876.000,00
D	2	30	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,150	7.417,50	1.157.130,00	1.157.000,00
D	2	31	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,153	7.433,63	832.566,00	833.000,00
D	2	32	66,00	Konut	1+1	KD	1,153	7.433,63	490.619,25	491.000,00
D	2	33	106,00	Konut	2+1	K-D	1,150	7.417,50	786.255,00	786.000,00
D	2	34	70,00	Konut	1+1	KD	1,153	7.433,63	520.353,75	520.000,00
D	2	35	70,00	Konut	1+1	KD	1,153	7.433,63	520.353,75	520.000,00
D	2	36	107,00	Konut	2+1	K-D	1,150	7.417,50	793.672,50	794.000,00
D	3	38	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,158	7.465,88	836.178,00	836.000,00
D	3	39	156,00	Konut	3+1	GD-B	1,158	7.465,88	1.164.676,50	1.165.000,00
D	3	40	124,00	Konut	2+1	GB	1,105	7.127,25	883.779,00	884.000,00
D	3	41	170,00	Konut	3+1	GB	1,075	6.933,75	1.178.737,50	1.179.000,00
D	3	42	170,00	Konut	3+1	GB	1,075	6.933,75	1.178.737,50	1.179.000,00
D	3	43	124,00	Konut	2+1	GB	1,105	7.127,25	883.779,00	884.000,00
D	3	44	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,160	7.482,00	1.167.192,00	1.167.000,00
D	3	45	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,163	7.498,13	839.790,00	840.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
D	3	46	66,00	Konut	1+1	KD	1,163	7.498,13	494.876,25	495.000,00
D	3	47	106,00	Konut	2+1	K-D	1,160	7.482,00	793.092,00	793.000,00
D	3	48	70,00	Konut	1+1	KD	1,163	7.498,13	524.868,75	525.000,00
D	3	49	70,00	Konut	1+1	KD	1,163	7.498,13	524.868,75	525.000,00
D	3	50	107,00	Konut	2+1	K-D	1,160	7.482,00	800.574,00	801.000,00
D	4	52	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,168	7.530,38	843.402,00	843.000,00
D	4	53	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,105	7.127,25	1.111.851,00	1.112.000,00
D	4	54	124,00	Konut	2+1	GB	1,115	7.191,75	891.777,00	892.000,00
D	4	55	164,00	Konut	3+1	GB	1,085	6.998,25	1.147.713,00	1.148.000,00
D	4	56	164,00	Konut	3+1	GB	1,085	6.998,25	1.147.713,00	1.148.000,00
D	4	57	124,00	Konut	2+1	GB	1,115	7.191,75	891.777,00	892.000,00
D	4	58	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,170	7.546,50	1.177.254,00	1.177.000,00
D	4	59	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,173	7.562,63	847.014,00	847.000,00
D	4	60	66,00	Konut	1+1	KD	1,173	7.562,63	499.133,25	499.000,00
D	4	61	106,00	Konut	2+1	K-D	1,170	7.546,50	799.929,00	800.000,00
D	4	63	70,00	Konut	1+1	KD	1,173	7.562,63	529.383,75	529.000,00
D	4	64	107,00	Konut	2+1	K-D	1,170	7.546,50	807.475,50	807.000,00
D	5	66	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,178	7.594,88	850.626,00	851.000,00
D	5	67	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,115	7.191,75	1.121.913,00	1.122.000,00
D	5	68	124,00	Konut	2+1	GB	1,125	7.256,25	899.775,00	900.000,00
D	5	69	170,00	Konut	3+1	GB	1,095	7.062,75	1.200.667,50	1.201.000,00
D	5	70	170,00	Konut	3+1	GB	1,095	7.062,75	1.200.667,50	1.201.000,00
D	5	71	124,00	Konut	2+1	GB	1,125	7.256,25	899.775,00	900.000,00
D	5	73	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,183	7.627,13	854.238,00	854.000,00
D	5	74	66,00	Konut	1+1	KD	1,183	7.627,13	503.390,25	503.000,00
D	5	75	106,00	Konut	2+1	K-D	1,180	7.611,00	806.766,00	807.000,00
D	5	77	70,00	Konut	1+1	KD	1,183	7.627,13	533.898,75	534.000,00
D	5	78	107,00	Konut	2+1	K-D	1,180	7.611,00	814.377,00	814.000,00
D	6	79	66,00	Konut	1+1	KD	1,188	7.659,38	505.518,75	506.000,00
D	6	80	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,183	7.627,13	854.238,00	854.000,00
D	6	81	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,120	7.224,00	1.126.944,00	1.127.000,00
D	6	82	124,00	Konut	2+1	GB	1,130	7.288,50	903.774,00	904.000,00
D	6	83	164,00	Konut	3+1	GB	1,100	7.095,00	1.163.580,00	1.164.000,00
D	6	84	164,00	Konut	3+1	GB	1,100	7.095,00	1.163.580,00	1.164.000,00
D	6	85	124,00	Konut	2+1	GB	1,130	7.288,50	903.774,00	904.000,00
D	6	87	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,188	7.659,38	857.850,00	858.000,00
D	6	88	66,00	Konut	1+1	KD	1,188	7.659,38	505.518,75	506.000,00
D	6	89	106,00	Konut	2+1	K-D	1,185	7.643,25	810.184,50	810.000,00
D	6	90	70,00	Konut	1+1	KD	1,188	7.659,38	536.156,25	536.000,00
D	6	91	70,00	Konut	1+1	KD	1,188	7.659,38	536.156,25	536.000,00
D	6	92	107,00	Konut	2+1	K-D	1,185	7.643,25	817.827,75	818.000,00
D	7	94	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,193	7.691,63	861.462,00	861.000,00
D	7	95	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,130	7.288,50	1.137.006,00	1.137.000,00
D	7	96	124,00	Konut	2+1	GB	1,140	7.353,00	911.772,00	912.000,00
D	7	97	170,00	Konut	3+1	GB	1,110	7.159,50	1.217.115,00	1.217.000,00
D	7	98	170,00	Konut	3+1	GB	1,110	7.159,50	1.217.115,00	1.217.000,00
D	7	99	124,00	Konut	2+1	GB	1,140	7.353,00	911.772,00	912.000,00
D	7	100	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,195	7.707,75	1.202.409,00	1.202.000,00
D	7	101	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,198	7.723,88	865.074,00	865.000,00
D	7	103	106,00	Konut	2+1	K-D	1,195	7.707,75	817.021,50	817.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
D	7	104	70,00	Konut	1+1	KD	1,198	7.723,88	540.671,25	541.000,00
D	7	106	107,00	Konut	2+1	K-D	1,195	7.707,75	824.729,25	825.000,00
D	8	107	66,00	Konut	1+1	KD	1,203	7.756,13	511.904,25	512.000,00
D	8	108	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,198	7.723,88	865.074,00	865.000,00
D	8	109	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,135	7.320,75	1.142.037,00	1.142.000,00
D	8	110	124,00	Konut	2+1	GB	1,145	7.385,25	915.771,00	916.000,00
D	8	111	164,00	Konut	3+1	GB	1,115	7.191,75	1.179.447,00	1.179.000,00
D	8	112	164,00	Konut	3+1	GB	1,115	7.191,75	1.179.447,00	1.179.000,00
D	8	113	124,00	Konut	2+1	GB	1,145	7.385,25	915.771,00	916.000,00
D	8	117	106,00	Konut	2+1	K-D	1,200	7.740,00	820.440,00	820.000,00
D	8	119	70,00	Konut	1+1	KD	1,203	7.756,13	542.928,75	543.000,00
D	8	120	107,00	Konut	2+1	K-D	1,200	7.740,00	828.180,00	828.000,00
D	9	121	66,00	Konut	1+1	KD	1,213	7.820,63	516.161,25	516.000,00
D	9	122	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,208	7.788,38	872.298,00	872.000,00
D	9	124	124,00	Konut	2+1	GB	1,155	7.449,75	923.769,00	924.000,00
D	9	127	124,00	Konut	2+1	GB	1,155	7.449,75	923.769,00	924.000,00
D	9	128	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,210	7.804,50	1.217.502,00	1.218.000,00
D	9	130	66,00	Konut	1+1	KD	1,213	7.820,63	516.161,25	516.000,00
D	9	132	70,00	Konut	1+1	KD	1,213	7.820,63	547.443,75	547.000,00
D	9	133	70,00	Konut	1+1	KD	1,213	7.820,63	547.443,75	547.000,00
D	9	134	107,00	Konut	2+1	K-D	1,210	7.804,50	835.081,50	835.000,00
D	10	136	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,213	7.820,63	875.910,00	876.000,00
D	10	138	124,00	Konut	2+1	GB	1,160	7.482,00	927.768,00	928.000,00
D	10	141	124,00	Konut	2+1	GB	1,160	7.482,00	927.768,00	928.000,00
D	10	145	106,00	Konut	2+1	K-D	1,215	7.836,75	830.695,50	831.000,00
D	10	146	70,00	Konut	1+1	KD	1,218	7.852,88	549.701,25	550.000,00
D	10	147	70,00	Konut	1+1	KD	1,218	7.852,88	549.701,25	550.000,00
D	10	148	107,00	Konut	2+1	K-D	1,215	7.836,75	838.532,25	839.000,00
D	11	150	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,233	7.949,63	890.358,00	890.000,00
D	11	159	106,00	Konut	2+1	K-D	1,195	7.707,75	817.021,50	817.000,00
D	11	161	70,00	Konut	1+1	KD	1,198	7.723,88	540.671,25	541.000,00
D	11	162	107,00	Konut	2+1	K-D	1,195	7.707,75	824.729,25	825.000,00
D	12	163	66,00	Konut	1+1	KD	1,208	7.788,38	514.032,75	514.000,00
D	12	164	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,243	8.014,13	897.582,00	898.000,00
D	12	172	66,00	Konut	1+1	KD	1,208	7.788,38	514.032,75	514.000,00
D	12	173	106,00	Konut	2+1	K-D	1,205	7.772,25	823.858,50	824.000,00
D	12	174	70,00	Konut	1+1	K-D	1,225	7.901,25	553.087,50	553.000,00
D	12	176	107,00	Konut	2+1	K-D	1,205	7.772,25	831.630,75	832.000,00
D	13	177	66,00	Konut	1+1	K-D	1,230	7.933,50	523.611,00	524.000,00
D	13	178	112,00	Konut	2+1	K-D	1,210	7.804,50	874.104,00	874.000,00
D	13	186	66,00	Konut	1+1	KD	1,213	7.820,63	516.161,25	516.000,00
D	13	187	106,00	Konut	2+1	K-D	1,210	7.804,50	827.277,00	827.000,00
D	13	188	70,00	Konut	1+1	KD	1,213	7.820,63	547.443,75	547.000,00
D	13	189	70,00	Konut	1+1	KD	1,213	7.820,63	547.443,75	547.000,00
D	13	190	107,00	Konut	2+1	K-D	1,210	7.804,50	835.081,50	835.000,00
D	14	191	66,00	Konut	1+1	KD	1,218	7.852,88	518.289,75	518.000,00
D	14	192	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,253	8.078,63	904.806,00	905.000,00
D	14	200	66,00	Konut	1+1	KD	1,218	7.852,88	518.289,75	518.000,00
D	14	201	106,00	Konut	2+1	K-D	1,215	7.836,75	830.695,50	831.000,00
D	14	202	70,00	Konut	1+1	KD	1,218	7.852,88	549.701,25	550.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
D	14	203	70,00	Konut	1+1	KD	1,218	7.852,88	549.701,25	550.000,00
D	14	204	107,00	Konut	2+1	K-D	1,215	7.836,75	838.532,25	839.000,00
D	15	210	70,00	Konut	1+1	KD	1,228	7.917,38	554.216,25	554.000,00
D	15	211	70,00	Konut	1+1	KD	1,228	7.917,38	554.216,25	554.000,00
D	15	212	107,00	Konut	2+1	K-D	1,225	7.901,25	845.433,75	845.000,00
D	16	219	106,00	Dubleks Konut	2+1	K-D	1,230	7.933,50	840.951,00	841.000,00
D	16	220	70,00	Konut	1+1	KD	1,233	7.949,63	556.473,75	556.000,00
D	16	221	70,00	Konut	1+1	KD	1,233	7.949,63	556.473,75	556.000,00
D	16	222	107,00	Konut	2+1	K-D	1,230	7.933,50	848.884,50	849.000,00
E	Zemin+1	6	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,140	7.353,00	1.301.481,00	1.301.000,00
E	Zemin+1	7	175,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,140	7.353,00	1.286.775,00	1.287.000,00
E	Zemin+1	8	169,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,140	7.353,00	1.242.657,00	1.243.000,00
E	Zemin+1	9	175,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,140	7.353,00	1.286.775,00	1.287.000,00
E	Zemin+1	10	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	1,115	7.191,75	1.272.939,75	1.273.000,00
E	2	16	115,00	Konut	2+1	K-B	1,115	7.191,75	827.051,25	827.000,00
E	2	17	118,00	Konut	2+1	K	1,110	7.159,50	844.821,00	845.000,00
E	2	18	118,00	Konut	2+1	K	1,110	7.159,50	844.821,00	845.000,00
E	2	19	118,00	Konut	2+1	K	1,110	7.159,50	844.821,00	845.000,00
E	2	20	117,00	Konut	2+1	K-D	1,120	7.224,00	845.208,00	845.000,00
E	2+3	21	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,155	7.449,75	1.311.156,00	1.311.000,00
E	2	22	111,00	Konut	2+1	G	1,195	7.707,75	855.560,25	856.000,00
E	2	23	107,00	Konut	2+1	G	1,195	7.707,75	824.729,25	825.000,00
E	2	24	111,00	Konut	2+1	G	1,195	7.707,75	855.560,25	856.000,00
E	2+3	25	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	1,130	7.288,50	1.282.776,00	1.283.000,00
E	3	26	107,00	Konut	2+1	K-B	1,125	7.256,25	776.418,75	776.000,00
E	3	27	110,00	Konut	2+1	K	1,135	7.320,75	805.282,50	805.000,00
E	3	28	109,00	Konut	2+1	K	1,135	7.320,75	797.961,75	798.000,00
E	3	29	110,00	Konut	2+1	K	1,135	7.320,75	805.282,50	805.000,00
E	3	30	107,00	Konut	2+1	K-D	1,130	7.288,50	779.869,50	780.000,00
E	3+4	31	191,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,150	7.417,50	1.416.742,50	1.417.000,00
E	3	32	106,00	Konut	2+1	G	1,205	7.772,25	823.858,50	824.000,00
E	3+4	33	191,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,150	7.417,50	1.416.742,50	1.417.000,00
E	4	34	96,00	Konut	2+1	K-B	1,135	7.320,75	702.792,00	703.000,00
E	4	35	97,00	Konut	2+1	K	1,145	7.385,25	716.369,25	716.000,00
E	4	36	98,00	Konut	2+1	K	1,145	7.385,25	723.754,50	724.000,00
E	4	37	97,00	Konut	2+1	K	1,145	7.385,25	716.369,25	716.000,00
E	4	38	97,00	Konut	2+1	K-D	1,140	7.353,00	713.241,00	713.000,00
E	4+5	39	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,175	7.578,75	1.341.438,75	1.341.000,00
E	4	40	111,00	Konut	2+1	G	1,215	7.836,75	869.879,25	870.000,00
E	4+5	41	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	1,150	7.417,50	1.312.897,50	1.313.000,00
E	5	42	85,00	Konut	1+1	K-B	1,165	7.514,25	638.711,25	639.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
E	5	43	87,00	Konut	1+1	K	1,175	7.578,75	659.351,25	659.000,00
E	5	44	87,00	Konut	1+1	K	1,175	7.578,75	659.351,25	659.000,00
E	5	45	87,00	Konut	1+1	K	1,175	7.578,75	659.351,25	659.000,00
E	5	46	86,00	Konut	1+1	K-D	1,170	7.546,50	648.999,00	649.000,00
E	5	47	111,00	Konut	2+1	G	1,225	7.901,25	877.038,75	877.000,00
E	5	48	111,00	Konut	2+1	G	1,225	7.901,25	877.038,75	877.000,00
E	5	49	111,00	Konut	2+1	G	1,225	7.901,25	877.038,75	877.000,00
E	6+7	56	198,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,175	7.578,75	1.500.592,50	1.501.000,00
E	6+7	58	198,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,175	7.578,75	1.500.592,50	1.501.000,00
E	6	59	101,00	Konut	2+1	G-D	1,205	7.772,25	784.997,25	785.000,00
Toplam			56.237,00						436.696.722,75	436.702.000,00

6.5 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “Kapitalizasyon Oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

- Konutlar için amorti süresi beklentilerinin 25-28 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%3,57 - %4,00 aralığında olabileceği,
- Dükkanlar için amorti süresi beklentilerinin 21 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%4,76 olabileceği kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Kira birim fiyat farklılığında;

- Tipleri ve büyüklükleri,
- Sahip oldukları manzara,
- Buldukları blok konumları,
- Ünite niteliği,
- Cephe sayıları ve yönleri,

özellikleri dikkate alınarak, pazar araştırması ile belirlenen taban kira değerleri üzerinden şerefiyeli kira değerleri hesaplanmıştır.

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir	Yıllık Net Gelir	K.O	Değer, ₺
A	2	1	82,00	Konut	1+1	1,250	25,00	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
A	2	3	80,00	Konut	1+1	1,205	24,10	1.950,00	23.400,00	3,57%	655.200,00
A	2	4	85,00	Konut	1+1	1,205	24,10	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
A	2	5	89,00	Konut	1+1	1,205	24,10	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
A	2	6	119,00	Konut	2+1	1,170	23,40	2.800,00	33.600,00	3,57%	940.800,00
A	2+3	7	154,00	Dubleks Konut	2+1	1,155	23,10	3.550,00	42.600,00	3,57%	1.192.800,00
A	2+3	8	154,00	Dubleks Konut	2+1	1,155	23,10	3.550,00	42.600,00	3,57%	1.192.800,00
A	2	9	119,00	Konut	2+1	1,215	24,30	2.900,00	34.800,00	3,57%	974.400,00
A	2	10	89,00	Konut	1+1	1,250	25,00	2.250,00	27.000,00	3,57%	756.000,00
A	2	11	85,00	Konut	1+1	1,250	25,00	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
A	2	12	80,00	Konut	1+1	1,250	25,00	2.000,00	24.000,00	3,57%	672.000,00
A	2	13	101,00	Konut	2+1	1,230	24,60	2.500,00	30.000,00	3,57%	840.000,00
A	2	14	82,00	Konut	1+1	1,260	25,20	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
A	3	15	82,00	Konut	1+1	1,290	25,80	2.100,00	25.200,00	3,57%	705.600,00
A	3	16	101,00	Konut	2+1	1,250	25,00	2.550,00	30.600,00	3,57%	856.800,00
A	3	17	80,00	Konut	1+1	1,215	24,30	1.950,00	23.400,00	3,57%	655.200,00
A	3	18	85,00	Konut	1+1	1,215	24,30	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
A	3	19	89,00	Konut	1+1	1,215	24,30	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
A	3	20	119,00	Konut	2+1	1,200	24,00	2.850,00	34.200,00	3,57%	957.600,00
A	3	21	119,00	Konut	2+1	1,220	24,40	2.900,00	34.800,00	3,57%	974.400,00
A	3	22	89,00	Konut	1+1	1,260	25,20	2.250,00	27.000,00	3,57%	756.000,00
A	3	23	85,00	Konut	1+1	1,260	25,20	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
A	3	24	80,00	Konut	1+1	1,260	25,20	2.000,00	24.000,00	3,57%	672.000,00
A	4	27	82,00	Konut	1+1	1,280	25,60	2.100,00	25.200,00	3,57%	705.600,00
A	4	30	85,00	Konut	1+1	1,225	24,50	2.100,00	25.200,00	3,57%	705.600,00
A	4	31	89,00	Konut	1+1	1,225	24,50	2.200,00	26.400,00	3,57%	739.200,00
A	4	32	110,00	Konut	2+1	1,225	24,50	2.700,00	32.400,00	3,57%	907.200,00
A	4+5	33	154,00	Dubleks Konut	2+1	1,175	23,50	3.600,00	43.200,00	3,57%	1.209.600,00
A	4+5	34	154,00	Dubleks Konut	2+1	1,175	23,50	3.600,00	43.200,00	3,57%	1.209.600,00
A	4	35	110,00	Konut	2+1	1,245	24,90	2.750,00	33.000,00	3,57%	924.000,00
A	4	36	89,00	Konut	1+1	1,270	25,40	2.250,00	27.000,00	3,57%	756.000,00
A	4	37	85,00	Konut	1+1	1,270	25,40	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
A	4	38	80,00	Konut	1+1	1,270	25,40	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
A	4	39	101,00	Konut	2+1	1,280	25,60	2.600,00	31.200,00	3,57%	873.600,00
A	5	43	80,00	Konut	1+1	1,235	24,70	2.000,00	24.000,00	3,57%	672.000,00
A	5	44	85,00	Konut	1+1	1,235	24,70	2.100,00	25.200,00	3,57%	705.600,00
A	5	45	89,00	Konut	1+1	1,235	24,70	2.200,00	26.400,00	3,57%	739.200,00
A	5	46	107,00	Konut	2+1	1,235	24,70	2.650,00	31.800,00	3,57%	890.400,00
A	5	47	107,00	Konut	2+1	1,260	25,20	2.700,00	32.400,00	3,57%	907.200,00
A	5	48	89,00	Konut	1+1	1,280	25,60	2.300,00	27.600,00	3,57%	772.800,00
A	5	49	85,00	Konut	1+1	1,280	25,60	2.200,00	26.400,00	3,57%	739.200,00
A	5	50	80,00	Konut	1+1	1,280	25,60	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
A	5	51	101,00	Konut	2+1	1,290	25,80	2.600,00	31.200,00	3,57%	873.600,00
A	5	52	82,00	Konut	1+1	1,290	25,80	2.100,00	25.200,00	3,57%	705.600,00
A	6	54	101,00	Konut	2+1	1,275	25,50	2.600,00	31.200,00	3,57%	873.600,00
A	6	57	89,00	Konut	1+1	1,240	24,80	2.200,00	26.400,00	3,57%	739.200,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir	Yıllık Net Gelir	K.O	Değer, ₺
A	6	58	110,00	Konut	2+1	1,240	24,80	2.750,00	33.000,00	3,57%	924.000,00
A	6+7	59	154,00	Dubleks Konut	2+1	1,190	23,80	3.650,00	43.800,00	3,57%	1.226.400,00
A	6+7	60	154,00	Dubleks Konut	2+1	1,190	23,80	3.650,00	43.800,00	3,57%	1.226.400,00
A	6	61	110,00	Konut	2+1	1,260	25,20	2.750,00	33.000,00	3,57%	924.000,00
A	6	62	89,00	Konut	1+1	1,285	25,70	2.300,00	27.600,00	3,57%	772.800,00
A	6	65	101,00	Konut	2+1	1,295	25,90	2.600,00	31.200,00	3,57%	873.600,00
A	6	66	82,00	Konut	1+1	1,295	25,90	2.100,00	25.200,00	3,57%	705.600,00
A	7	67	82,00	Konut	1+1	1,325	26,50	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
A	7	68	101,00	Konut	2+1	1,285	25,70	2.600,00	31.200,00	3,57%	873.600,00
A	7	71	89,00	Konut	1+1	1,250	25,00	2.250,00	27.000,00	3,57%	756.000,00
A	7	72	119,00	Konut	2+1	1,235	24,70	2.950,00	35.400,00	3,57%	991.200,00
A	7	73	119,00	Konut	2+1	1,255	25,10	3.000,00	36.000,00	3,57%	1.008.000,00
A	7	74	89,00	Konut	1+1	1,295	25,90	2.300,00	27.600,00	3,57%	772.800,00
A	7	75	85,00	Konut	1+1	1,295	25,90	2.200,00	26.400,00	3,57%	739.200,00
A	7	76	80,00	Konut	1+1	1,295	25,90	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
A	7	77	101,00	Konut	2+1	1,305	26,10	2.650,00	31.800,00	3,57%	890.400,00
A	8	80	101,00	Konut	2+1	1,290	25,80	2.600,00	31.200,00	3,57%	873.600,00
A	8	83	89,00	Konut	1+1	1,255	25,10	2.250,00	27.000,00	3,57%	756.000,00
A	8	84	108,00	Konut	2+1	1,255	25,10	2.700,00	32.400,00	3,57%	907.200,00
A	8+9	85	135,00	Dubleks Konut	2+1	1,235	24,70	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
A	8+9	86	135,00	Dubleks Konut	2+1	1,235	24,70	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
A	8	87	108,00	Konut	2+1	1,275	25,50	2.750,00	33.000,00	3,57%	924.000,00
A	8	88	89,00	Konut	1+1	1,300	26,00	2.300,00	27.600,00	3,57%	772.800,00
A	8	89	85,00	Konut	1+1	1,300	26,00	2.200,00	26.400,00	3,57%	739.200,00
A	8	90	80,00	Konut	1+1	1,300	26,00	2.100,00	25.200,00	3,57%	705.600,00
A	8	91	101,00	Konut	2+1	1,310	26,20	2.650,00	31.800,00	3,57%	890.400,00
A	9	94	101,00	Konut	2+1	1,305	26,10	2.650,00	31.800,00	3,57%	890.400,00
A	9	97	89,00	Konut	1+1	1,300	26,00	2.300,00	27.600,00	3,57%	772.800,00
A	9	98	119,00	Konut	2+1	1,285	25,70	3.050,00	36.600,00	3,57%	1.024.800,00
A	9	99	119,00	Konut	2+1	1,320	26,40	3.150,00	37.800,00	3,57%	1.058.400,00
A	9	100	89,00	Konut	1+1	1,350	27,00	2.400,00	28.800,00	3,57%	806.400,00
A	9	103	101,00	Konut	2+1	1,325	26,50	2.700,00	32.400,00	3,57%	907.200,00
A	10	106	101,00	Konut	2+1	1,310	26,20	2.650,00	31.800,00	3,57%	890.400,00
A	10	109	89,00	Konut	1+1	1,305	26,10	2.300,00	27.600,00	3,57%	772.800,00
A	10	110	110,00	Konut	2+1	1,305	26,10	2.850,00	34.200,00	3,57%	957.600,00
A	10+11	111	154,00	Dubleks Konut	2+1	1,220	24,40	3.750,00	45.000,00	3,57%	1.260.000,00
A	10+11	112	154,00	Dubleks Konut	2+1	1,220	24,40	3.750,00	45.000,00	3,57%	1.260.000,00
A	10	113	110,00	Konut	2+1	1,340	26,80	2.950,00	35.400,00	3,57%	991.200,00
A	10	114	89,00	Konut	1+1	1,355	27,10	2.400,00	28.800,00	3,57%	806.400,00
A	10	117	101,00	Konut	2+1	1,330	26,60	2.700,00	32.400,00	3,57%	907.200,00
A	11	120	101,00	Konut	2+1	1,320	26,40	2.650,00	31.800,00	3,57%	890.400,00
A	11	123	89,00	Konut	1+1	1,315	26,30	2.350,00	28.200,00	3,57%	789.600,00
A	11+12	125	207,00	Dubleks Konut	3+1	1,295	25,90	5.350,00	64.200,00	3,57%	1.797.600,00
A	11	126	89,00	Konut	1+1	1,365	27,30	2.450,00	29.400,00	3,57%	823.200,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir	Yıllık Net Gelir	K.O	Değer, ₺
A	11	130	82,00	Konut	1+1	1,340	26,80	2.200,00	26.400,00	3,57%	739.200,00
A	12	131	196,00	Konut	3+1	1,330	26,60	5.200,00	62.400,00	3,57%	1.747.200,00
A	12	133	127,00	Konut	2+1	1,290	25,80	3.300,00	39.600,00	3,57%	1.108.800,00
A	12	136	127,00	Konut	2+1	1,340	26,80	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
A	12	137	125,00	Konut	2+1	1,340	26,80	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
A	12	138	196,00	Konut	3+1	1,330	26,60	5.200,00	62.400,00	3,57%	1.747.200,00
A	13	139	196,00	Konut	3+1	1,335	26,70	5.250,00	63.000,00	3,57%	1.764.000,00
A	13	140	125,00	Konut	2+1	1,295	25,90	3.250,00	39.000,00	3,57%	1.092.000,00
A	13	145	125,00	Konut	2+1	1,345	26,90	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
A	13	146	196,00	Konut	3+1	1,335	26,70	5.250,00	63.000,00	3,57%	1.764.000,00
A	14	147	196,00	Konut	3+1	1,340	26,80	5.250,00	63.000,00	3,57%	1.764.000,00
A	14	148	125,00	Konut	2+1	1,300	26,00	3.250,00	39.000,00	3,57%	1.092.000,00
A	14	149	127,00	Konut	2+1	1,300	26,00	3.300,00	39.600,00	3,57%	1.108.800,00
A	14+15	150	135,00	Dubleks Konut	2+1	1,280	25,60	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
A	14	152	127,00	Konut	2+1	1,350	27,00	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
A	14	153	125,00	Konut	2+1	1,350	27,00	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
A	14	154	196,00	Konut	3+1	1,340	26,80	5.250,00	63.000,00	3,57%	1.764.000,00
A	15	155	196,00	Konut	3+1	1,350	27,00	5.300,00	63.600,00	3,57%	1.780.800,00
A	15	156	125,00	Konut	2+1	1,310	26,20	3.300,00	39.600,00	3,57%	1.108.800,00
A	15	161	125,00	Konut	2+1	1,360	27,20	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
A	15	162	196,00	Konut	3+1	1,350	27,00	5.300,00	63.600,00	3,57%	1.780.800,00
A	16	164	125,00	Konut	2+1	1,315	26,30	3.300,00	39.600,00	3,57%	1.108.800,00
A	16	165	127,00	Konut	2+1	1,315	26,30	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
A	16	168	127,00	Konut	2+1	1,365	27,30	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
A	16	169	125,00	Konut	2+1	1,365	27,30	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
A	16	170	196,00	Konut	3+1	1,355	27,10	5.300,00	63.600,00	3,57%	1.780.800,00
A	17	171	196,00	Konut	3+1	1,360	27,20	5.350,00	64.200,00	3,57%	1.797.600,00
A	17	172	125,00	Konut	2+1	1,320	26,40	3.300,00	39.600,00	3,57%	1.108.800,00
A	17	173	127,00	Konut	2+1	1,320	26,40	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
A	17+18	175	207,00	Dubleks Konut	3+1	1,335	26,70	5.550,00	66.600,00	3,57%	1.864.800,00
A	17	176	127,00	Konut	2+1	1,370	27,40	3.500,00	42.000,00	3,57%	1.176.000,00
A	17	177	125,00	Konut	2+1	1,370	27,40	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
A	17	178	196,00	Konut	3+1	1,360	27,20	5.350,00	64.200,00	3,57%	1.797.600,00
A	18	180	125,00	Konut	2+1	1,330	26,60	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
A	18	181	127,00	Konut	2+1	1,330	26,60	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
A	18	185	125,00	Konut	2+1	1,380	27,60	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
A	18	186	196,00	Konut	3+1	1,370	27,40	5.350,00	64.200,00	3,57%	1.797.600,00
A	19	187	196,00	Konut	3+1	1,375	27,50	5.400,00	64.800,00	3,57%	1.814.400,00
A	19	188	125,00	Konut	2+1	1,335	26,70	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
A	19	189	127,00	Konut	2+1	1,335	26,70	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
A	20	195	196,00	Konut	3+1	1,380	27,60	5.400,00	64.800,00	3,57%	1.814.400,00
A	20	196	125,00	Konut	2+1	1,340	26,80	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
A	20	197	127,00	Konut	2+1	1,340	26,80	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
A	20+21	198	135,00	Dubleks Konut	2+1	1,320	26,40	3.550,00	42.600,00	3,57%	1.192.800,00
A	20+21	199	135,00	Dubleks Konut	2+1	1,320	26,40	3.550,00	42.600,00	3,57%	1.192.800,00
A	21	204	125,00	Konut	2+1	1,350	27,00	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir	Yıllık Net Gelir	K.O	Değer, ₺
A	21	205	127,00	Konut	2+1	1,350	27,00	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
A	22	211	196,00	Konut	3+1	1,395	27,90	5.450,00	65.400,00	3,57%	1.831.200,00
A	23	219	196,00	Konut	3+1	1,400	28,00	5.500,00	66.000,00	3,57%	1.848.000,00
A	23	221	127,00	Konut	2+1	1,360	27,20	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
A	24	227	196,00	Konut	3+1	1,410	28,20	5.550,00	66.600,00	3,57%	1.864.800,00
A	Zemin	260	163,00	Dükkan		1,020	58,65	9.550,00	114.600,00	4,76%	2.406.600,00
A	Zemin	261	77,00	Dükkan		1,000	57,50	4.450,00	53.400,00	4,76%	1.121.400,00
A	Zemin	262	80,00	Dükkan		1,000	57,50	4.600,00	55.200,00	4,76%	1.159.200,00
A	Zemin	263	82,00	Dükkan		1,000	57,50	4.700,00	56.400,00	4,76%	1.184.400,00
B	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	1,090	21,80	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
B	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	1,090	21,80	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
B	Zemin	4	170,00	Konut	3+1	1,075	21,50	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
B	Zemin	5	170,00	Konut	3+1	1,075	21,50	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
B	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	1,095	21,90	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
B	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	1,095	21,90	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
B	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	1,070	21,40	2.250,00	27.000,00	4,00%	675.000,00
B	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	1,070	21,40	2.300,00	27.600,00	4,00%	690.000,00
B	1	12	112,00	Konut	2+1	1,100	22,00	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
B	1	13	156,00	Konut	3+1	1,100	22,00	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
B	1	14	124,00	Konut	2+1	1,115	22,30	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
B	1	15	164,00	Konut	3+1	1,085	21,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
B	1	16	164,00	Konut	3+1	1,085	21,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
B	1	17	124,00	Konut	2+1	1,115	22,30	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
B	1	18	156,00	Konut	3+1	1,105	22,10	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
B	1	19	112,00	Konut	2+1	1,105	22,10	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
B	1	20	66,00	Konut	1+1	1,100	26,95	1.800,00	21.600,00	4,00%	540.000,00
B	1	22	107,00	Konut	2+1	1,080	21,60	2.300,00	27.600,00	4,00%	690.000,00
B	2	23	66,00	Konut	1+1	1,105	27,07	1.800,00	21.600,00	4,00%	540.000,00
B	2	24	112,00	Konut	2+1	1,105	22,10	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
B	2	25	156,00	Konut	3+1	1,105	22,10	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
B	2	26	124,00	Konut	2+1	1,120	22,40	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
B	2	27	164,00	Konut	3+1	1,090	21,80	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
B	2	28	164,00	Konut	3+1	1,090	21,80	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
B	2	29	124,00	Konut	2+1	1,120	22,40	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
B	2	31	112,00	Konut	2+1	1,110	22,20	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
B	2	33	106,00	Konut	2+1	1,085	21,70	2.300,00	27.600,00	4,00%	690.000,00
B	2	34	70,00	Konut	1+1	1,105	27,07	1.900,00	22.800,00	4,00%	570.000,00
B	2	35	70,00	Konut	1+1	1,105	27,07	1.900,00	22.800,00	4,00%	570.000,00
B	2	36	107,00	Konut	2+1	1,085	21,70	2.300,00	27.600,00	4,00%	690.000,00
B	3	38	112,00	Konut	2+1	1,115	22,30	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
B	3	45	112,00	Konut	2+1	1,120	22,40	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
B	3	47	106,00	Konut	2+1	1,095	21,90	2.300,00	27.600,00	4,00%	690.000,00
B	3	50	107,00	Konut	2+1	1,095	21,90	2.350,00	28.200,00	4,00%	705.000,00
B	4	51	66,00	Konut	1+1	1,125	27,56	1.800,00	21.600,00	4,00%	540.000,00
B	4	52	112,00	Konut	2+1	1,125	22,50	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
B	4	54	124,00	Konut	2+1	1,140	22,80	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
B	4	59	112,00	Konut	2+1	1,130	22,60	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
B	4	60	66,00	Konut	1+1	1,125	27,56	1.800,00	21.600,00	4,00%	540.000,00
B	4	62	70,00	Konut	1+1	1,125	27,56	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
B	4	64	107,00	Konut	2+1	1,105	22,10	2.350,00	28.200,00	4,00%	705.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir	Yıllık Net Gelir	K.O	Değer, ₺
B	5	71	124,00	Konut	2+1	1,150	23,00	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
B	5	73	112,00	Konut	2+1	1,140	22,80	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
B	5	75	106,00	Konut	2+1	1,115	22,30	2.350,00	28.200,00	4,00%	705.000,00
B	5	76	70,00	Konut	1+1	1,135	27,81	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
B	5	78	107,00	Konut	2+1	1,115	22,30	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
B	6	87	112,00	Konut	2+1	1,145	22,90	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
B	6	91	70,00	Konut	1+1	1,140	27,93	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
B	7	101	112,00	Konut	2+1	1,155	23,10	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
B	7	105	70,00	Konut	1+1	1,150	28,18	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
B	7	106	107,00	Konut	2+1	1,130	22,60	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
B	8	108	112,00	Konut	2+1	1,155	23,10	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
B	8	110	124,00	Konut	2+1	1,170	23,40	2.900,00	34.800,00	4,00%	870.000,00
B	8	112	164,00	Konut	3+1	1,140	22,80	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
B	8	115	112,00	Konut	2+1	1,160	23,20	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
B	8	119	70,00	Konut	1+1	1,155	28,30	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
B	8	120	107,00	Konut	2+1	1,135	22,70	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
B	9	122	112,00	Konut	2+1	1,165	23,30	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
B	9	134	107,00	Konut	2+1	1,145	22,90	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
B	10	143	112,00	Konut	2+1	1,175	23,50	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
B	10	146	70,00	Konut	1+1	1,170	28,67	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
B	10	147	70,00	Konut	1+1	1,170	28,67	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
B	11	152	124,00	Konut	2+1	1,230	24,60	3.050,00	36.600,00	4,00%	915.000,00
B	11	157	112,00	Konut	2+1	1,185	23,70	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
B	11	159	106,00	Konut	2+1	1,160	23,20	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
B	11	160	70,00	Konut	1+1	1,180	28,91	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
B	11	161	70,00	Konut	1+1	1,180	28,91	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
B	11	162	107,00	Konut	2+1	1,160	23,20	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
B	12	164	112,00	Konut	2+1	1,225	24,50	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
B	12	174	70,00	Konut	1+1	1,190	29,16	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
B	12	176	107,00	Konut	2+1	1,170	23,40	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
B	13	180	124,00	Konut	2+1	1,245	24,90	3.100,00	37.200,00	4,00%	930.000,00
B	13	185	112,00	Konut	2+1	1,200	24,00	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
B	13	187	106,00	Konut	2+1	1,175	23,50	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
B	13	189	70,00	Konut	1+1	1,195	29,28	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
B	13	190	107,00	Konut	2+1	1,175	23,50	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
B	14	199	112,00	Konut	2+1	1,205	24,10	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
B	14	201	106,00	Konut	2+1	1,180	23,60	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
B	14	202	70,00	Konut	1+1	1,200	29,40	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
B	15	205	124,00	Konut	2+1	1,260	25,20	3.100,00	37.200,00	4,00%	930.000,00
B	15	212	107,00	Konut	2+1	1,190	23,80	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
B	16	214	124,00	Konut	2+1	1,265	25,30	3.150,00	37.800,00	4,00%	945.000,00
B	16	220	70,00	Konut	1+1	1,215	29,77	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
C	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	1,130	22,60	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
C	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	1,055	21,10	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
C	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	1,105	22,10	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
C	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	1,075	21,50	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
C	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	1,075	21,50	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
C	Zemin	6	129,00	Konut	2+1	1,105	22,10	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
C	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	1,135	22,70	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
C	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	1,205	24,10	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir	Yıllık Net Gelir	K.O	Değer, ₺
C	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	1,175	23,50	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
C	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	1,175	23,50	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
C	1	12	112,00	Konut	2+1	1,140	22,80	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
C	1	14	124,00	Konut	2+1	1,115	22,30	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
C	1	15	164,00	Konut	3+1	1,085	21,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
C	1	16	164,00	Konut	3+1	1,085	21,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
C	1	17	124,00	Konut	2+1	1,115	22,30	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
C	1	18	156,00	Konut	3+1	1,145	22,90	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
C	1	19	112,00	Konut	2+1	1,215	24,30	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
C	1	21	106,00	Konut	2+1	1,185	23,70	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
C	1	22	107,00	Konut	2+1	1,185	23,70	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
C	2	27	164,00	Konut	3+1	1,090	21,80	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
C	2	29	124,00	Konut	2+1	1,120	22,40	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
C	2	31	112,00	Konut	2+1	1,220	24,40	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
C	2	33	106,00	Konut	2+1	1,190	23,80	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
C	2	34	70,00	Konut	1+1	1,210	29,65	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
C	2	35	70,00	Konut	1+1	1,210	29,65	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
C	2	36	107,00	Konut	2+1	1,190	23,80	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
C	3	38	112,00	Konut	2+1	1,155	23,10	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
C	3	45	112,00	Konut	2+1	1,230	24,60	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
C	3	48	70,00	Konut	1+1	1,220	29,89	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
C	3	49	70,00	Konut	1+1	1,220	29,89	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
C	3	50	107,00	Konut	2+1	1,200	24,00	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
C	4	52	112,00	Konut	2+1	1,165	23,30	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
C	4	56	164,00	Konut	3+1	1,110	22,20	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
C	4	57	124,00	Konut	2+1	1,140	22,80	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
C	4	59	112,00	Konut	2+1	1,240	24,80	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
C	4	62	70,00	Konut	1+1	1,230	30,14	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
C	4	64	107,00	Konut	2+1	1,210	24,20	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
C	5	66	112,00	Konut	2+1	1,175	23,50	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
C	5	73	112,00	Konut	2+1	1,250	25,00	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
C	5	78	107,00	Konut	2+1	1,220	24,40	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
C	6	80	112,00	Konut	2+1	1,180	23,60	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
C	6	84	164,00	Konut	3+1	1,125	22,50	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
C	6	87	112,00	Konut	2+1	1,255	25,10	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
C	6	91	70,00	Konut	1+1	1,245	30,50	2.150,00	25.800,00	4,00%	645.000,00
C	6	92	107,00	Konut	2+1	1,225	24,50	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
C	7	100	156,00	Konut	3+1	1,195	23,90	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
C	7	101	112,00	Konut	2+1	1,265	25,30	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
C	7	105	70,00	Konut	1+1	1,255	30,75	2.150,00	25.800,00	4,00%	645.000,00
C	8	112	164,00	Konut	3+1	1,140	22,80	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
C	8	119	70,00	Konut	1+1	1,260	30,87	2.150,00	25.800,00	4,00%	645.000,00
C	9	128	156,00	Konut	3+1	1,210	24,20	3.800,00	45.600,00	4,00%	1.140.000,00
C	9	132	70,00	Konut	1+1	1,270	31,12	2.200,00	26.400,00	4,00%	660.000,00
C	9	133	70,00	Konut	1+1	1,270	31,12	2.200,00	26.400,00	4,00%	660.000,00
C	10	146	70,00	Konut	1+1	1,195	29,28	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
C	10	147	70,00	Konut	1+1	1,195	29,28	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
C	11	160	70,00	Konut	1+1	1,205	29,52	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
C	11	161	70,00	Konut	1+1	1,205	29,52	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
C	12	175	70,00	Konut	1+1	1,215	29,77	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir	Yıllık Net Gelir	K.O	Değer, ₺
C	12	176	107,00	Konut	2+1	1,195	23,90	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
C	13	181	170,00	Konut	3+1	1,213	24,25	4.100,00	49.200,00	4,00%	1.230.000,00
C	13	185	112,00	Konut	2+1	1,293	25,85	2.900,00	34.800,00	4,00%	870.000,00
C	13	188	70,00	Konut	1+1	1,220	29,89	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
C	13	189	70,00	Konut	1+1	1,220	29,89	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
C	13	190	107,00	Konut	2+1	1,200	24,00	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
C	14	202	70,00	Konut	1+1	1,225	30,01	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
C	14	203	70,00	Konut	1+1	1,225	30,01	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
C	16	220	70,00	Konut	1+1	1,240	30,38	2.150,00	25.800,00	4,00%	645.000,00
C	16	221	70,00	Konut	1+1	1,240	30,38	2.150,00	25.800,00	4,00%	645.000,00
C	16	222	107,00	Konut	2+1	1,220	24,40	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	1,133	22,65	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	1,070	21,40	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
D	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	1,080	21,60	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
D	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	1,050	21,00	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
D	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	1,050	21,00	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
D	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	1,135	22,70	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
D	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	1,138	22,75	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	1,135	22,70	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
D	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	1,135	22,70	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
D	1	11	66,00	Konut	1+1	1,165	28,54	1.900,00	22.800,00	4,00%	570.000,00
D	1	12	112,00	Konut	2+1	1,143	22,85	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	1	13	156,00	Konut	3+1	1,080	21,60	3.350,00	40.200,00	4,00%	1.005.000,00
D	1	14	124,00	Konut	2+1	1,090	21,80	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
D	1	15	164,00	Konut	3+1	1,060	21,20	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
D	1	16	164,00	Konut	3+1	1,060	21,20	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
D	1	17	124,00	Konut	2+1	1,090	21,80	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
D	1	18	156,00	Konut	3+1	1,145	22,90	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
D	1	19	112,00	Konut	2+1	1,148	22,95	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	1	20	66,00	Konut	1+1	1,148	28,11	1.850,00	22.200,00	4,00%	555.000,00
D	1	21	106,00	Konut	2+1	1,145	22,90	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
D	1	22	107,00	Konut	2+1	1,145	22,90	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
D	2	24	112,00	Konut	2+1	1,148	22,95	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	2	25	156,00	Konut	3+1	1,085	21,70	3.400,00	40.800,00	4,00%	1.020.000,00
D	2	26	124,00	Konut	2+1	1,095	21,90	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
D	2	27	164,00	Konut	3+1	1,065	21,30	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
D	2	28	164,00	Konut	3+1	1,065	21,30	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
D	2	29	124,00	Konut	2+1	1,095	21,90	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
D	2	30	156,00	Konut	3+1	1,150	23,00	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
D	2	31	112,00	Konut	2+1	1,153	23,05	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	2	32	66,00	Konut	1+1	1,153	28,24	1.850,00	22.200,00	4,00%	555.000,00
D	2	33	106,00	Konut	2+1	1,150	23,00	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
D	2	34	70,00	Konut	1+1	1,153	28,24	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
D	2	35	70,00	Konut	1+1	1,153	28,24	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
D	2	36	107,00	Konut	2+1	1,150	23,00	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
D	3	38	112,00	Konut	2+1	1,158	23,15	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	3	39	156,00	Konut	3+1	1,158	23,15	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
D	3	40	124,00	Konut	2+1	1,105	22,10	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
D	3	41	170,00	Konut	3+1	1,075	21,50	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
D	3	42	170,00	Konut	3+1	1,075	21,50	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir	Yıllık Net Gelir	K.O	Değer, ₺
D	3	43	124,00	Konut	2+1	1,105	22,10	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
D	3	44	156,00	Konut	3+1	1,160	23,20	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
D	3	45	112,00	Konut	2+1	1,163	23,25	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	3	46	66,00	Konut	1+1	1,163	28,48	1.900,00	22.800,00	4,00%	570.000,00
D	3	47	106,00	Konut	2+1	1,160	23,20	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
D	3	48	70,00	Konut	1+1	1,163	28,48	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
D	3	49	70,00	Konut	1+1	1,163	28,48	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
D	3	50	107,00	Konut	2+1	1,160	23,20	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
D	4	52	112,00	Konut	2+1	1,168	23,35	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	4	53	156,00	Konut	3+1	1,105	22,10	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
D	4	54	124,00	Konut	2+1	1,115	22,30	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
D	4	55	164,00	Konut	3+1	1,085	21,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
D	4	56	164,00	Konut	3+1	1,085	21,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
D	4	57	124,00	Konut	2+1	1,115	22,30	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
D	4	58	156,00	Konut	3+1	1,170	23,40	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
D	4	59	112,00	Konut	2+1	1,173	23,45	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
D	4	60	66,00	Konut	1+1	1,173	28,73	1.900,00	22.800,00	4,00%	570.000,00
D	4	61	106,00	Konut	2+1	1,170	23,40	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
D	4	63	70,00	Konut	1+1	1,173	28,73	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
D	4	64	107,00	Konut	2+1	1,170	23,40	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
D	5	66	112,00	Konut	2+1	1,178	23,55	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
D	5	67	156,00	Konut	3+1	1,115	22,30	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
D	5	68	124,00	Konut	2+1	1,125	22,50	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
D	5	69	170,00	Konut	3+1	1,095	21,90	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
D	5	70	170,00	Konut	3+1	1,095	21,90	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
D	5	71	124,00	Konut	2+1	1,125	22,50	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
D	5	73	112,00	Konut	2+1	1,183	23,65	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
D	5	74	66,00	Konut	1+1	1,183	28,97	1.900,00	22.800,00	4,00%	570.000,00
D	5	75	106,00	Konut	2+1	1,180	23,60	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
D	5	77	70,00	Konut	1+1	1,183	28,97	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
D	5	78	107,00	Konut	2+1	1,180	23,60	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	6	79	66,00	Konut	1+1	1,188	29,09	1.900,00	22.800,00	4,00%	570.000,00
D	6	80	112,00	Konut	2+1	1,183	23,65	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
D	6	81	156,00	Konut	3+1	1,120	22,40	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
D	6	82	124,00	Konut	2+1	1,130	22,60	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
D	6	83	164,00	Konut	3+1	1,100	22,00	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
D	6	84	164,00	Konut	3+1	1,100	22,00	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
D	6	85	124,00	Konut	2+1	1,130	22,60	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
D	6	87	112,00	Konut	2+1	1,188	23,75	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
D	6	88	66,00	Konut	1+1	1,188	29,09	1.900,00	22.800,00	4,00%	570.000,00
D	6	89	106,00	Konut	2+1	1,185	23,70	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
D	6	90	70,00	Konut	1+1	1,188	29,09	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
D	6	91	70,00	Konut	1+1	1,188	29,09	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
D	6	92	107,00	Konut	2+1	1,185	23,70	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	7	94	112,00	Konut	2+1	1,193	23,85	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
D	7	95	156,00	Konut	3+1	1,130	22,60	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
D	7	96	124,00	Konut	2+1	1,140	22,80	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
D	7	97	170,00	Konut	3+1	1,110	22,20	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
D	7	98	170,00	Konut	3+1	1,110	22,20	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
D	7	99	124,00	Konut	2+1	1,140	22,80	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir	Yıllık Net Gelir	K.O	Değer, ₺
D	7	100	156,00	Konut	3+1	1,195	23,90	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
D	7	101	112,00	Konut	2+1	1,198	23,95	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
D	7	103	106,00	Konut	2+1	1,195	23,90	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	7	104	70,00	Konut	1+1	1,198	29,34	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
D	7	106	107,00	Konut	2+1	1,195	23,90	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	8	107	66,00	Konut	1+1	1,203	29,46	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
D	8	108	112,00	Konut	2+1	1,198	23,95	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
D	8	109	156,00	Konut	3+1	1,135	22,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
D	8	110	124,00	Konut	2+1	1,145	22,90	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
D	8	111	164,00	Konut	3+1	1,115	22,30	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
D	8	112	164,00	Konut	3+1	1,115	22,30	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
D	8	113	124,00	Konut	2+1	1,145	22,90	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
D	8	117	106,00	Konut	2+1	1,200	24,00	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	8	119	70,00	Konut	1+1	1,203	29,46	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
D	8	120	107,00	Konut	2+1	1,200	24,00	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	9	121	66,00	Konut	1+1	1,213	29,71	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
D	9	122	112,00	Konut	2+1	1,208	24,15	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
D	9	124	124,00	Konut	2+1	1,155	23,10	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
D	9	127	124,00	Konut	2+1	1,155	23,10	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
D	9	128	156,00	Konut	3+1	1,210	24,20	3.800,00	45.600,00	4,00%	1.140.000,00
D	9	130	66,00	Konut	1+1	1,213	29,71	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
D	9	132	70,00	Konut	1+1	1,213	29,71	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
D	9	133	70,00	Konut	1+1	1,213	29,71	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
D	9	134	107,00	Konut	2+1	1,210	24,20	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	10	136	112,00	Konut	2+1	1,213	24,25	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
D	10	138	124,00	Konut	2+1	1,160	23,20	2.900,00	34.800,00	4,00%	870.000,00
D	10	141	124,00	Konut	2+1	1,160	23,20	2.900,00	34.800,00	4,00%	870.000,00
D	10	145	106,00	Konut	2+1	1,215	24,30	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	10	146	70,00	Konut	1+1	1,218	29,83	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
D	10	147	70,00	Konut	1+1	1,218	29,83	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
D	10	148	107,00	Konut	2+1	1,215	24,30	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	11	150	112,00	Konut	2+1	1,233	24,65	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
D	11	159	106,00	Konut	2+1	1,195	23,90	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	11	161	70,00	Konut	1+1	1,198	29,34	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
D	11	162	107,00	Konut	2+1	1,195	23,90	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	12	163	66,00	Konut	1+1	1,208	29,58	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
D	12	164	112,00	Konut	2+1	1,243	24,85	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
D	12	172	66,00	Konut	1+1	1,208	29,58	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
D	12	173	106,00	Konut	2+1	1,205	24,10	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	12	174	70,00	Konut	1+1	1,225	30,01	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
D	12	176	107,00	Konut	2+1	1,205	24,10	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	13	177	66,00	Konut	1+1	1,230	30,14	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
D	13	178	112,00	Konut	2+1	1,210	24,20	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
D	13	186	66,00	Konut	1+1	1,213	29,71	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
D	13	187	106,00	Konut	2+1	1,210	24,20	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
D	13	188	70,00	Konut	1+1	1,213	29,71	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
D	13	189	70,00	Konut	1+1	1,213	29,71	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
D	13	190	107,00	Konut	2+1	1,210	24,20	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	14	191	66,00	Konut	1+1	1,218	29,83	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
D	14	192	112,00	Konut	2+1	1,253	25,05	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir	Yıllık Net Gelir	K.O	Değer, ₺
D	14	200	66,00	Konut	1+1	1,218	29,83	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
D	14	201	106,00	Konut	2+1	1,215	24,30	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	14	202	70,00	Konut	1+1	1,218	29,83	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
D	14	203	70,00	Konut	1+1	1,218	29,83	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
D	14	204	107,00	Konut	2+1	1,215	24,30	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	15	210	70,00	Konut	1+1	1,228	30,07	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
D	15	211	70,00	Konut	1+1	1,228	30,07	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
D	15	212	107,00	Konut	2+1	1,225	24,50	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	16	219	106,00	Dubleks Konut	2+1	1,230	24,60	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
D	16	220	70,00	Konut	1+1	1,233	30,20	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
D	16	221	70,00	Konut	1+1	1,233	30,20	2.100,00	25.200,00	4,00%	630.000,00
D	16	222	107,00	Konut	2+1	1,230	24,60	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
E	Zemin+1	6	177,00	Dubleks Konut	3+1	1,140	22,80	4.050,00	48.600,00	4,00%	1.215.000,00
E	Zemin+1	7	175,00	Dubleks Konut	3+1	1,140	22,80	4.000,00	48.000,00	4,00%	1.200.000,00
E	Zemin+1	8	169,00	Dubleks Konut	3+1	1,140	22,80	3.850,00	46.200,00	4,00%	1.155.000,00
E	Zemin+1	9	175,00	Dubleks Konut	3+1	1,140	22,80	4.000,00	48.000,00	4,00%	1.200.000,00
E	Zemin+1	10	177,00	Dubleks Konut	3+1	1,115	22,30	3.950,00	47.400,00	4,00%	1.185.000,00
E	2	16	115,00	Konut	2+1	1,115	22,30	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
E	2	17	118,00	Konut	2+1	1,110	22,20	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
E	2	18	118,00	Konut	2+1	1,110	22,20	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
E	2	19	118,00	Konut	2+1	1,110	22,20	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
E	2	20	117,00	Konut	2+1	1,120	22,40	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
E	2+3	21	176,00	Dubleks Konut	3+1	1,155	23,10	4.050,00	48.600,00	4,00%	1.215.000,00
E	2	22	111,00	Konut	2+1	1,195	23,90	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
E	2	23	107,00	Konut	2+1	1,195	23,90	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
E	2	24	111,00	Konut	2+1	1,195	23,90	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
E	2+3	25	176,00	Dubleks Konut	3+1	1,130	22,60	4.000,00	48.000,00	4,00%	1.200.000,00
E	3	26	107,00	Konut	2+1	1,125	22,50	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
E	3	27	110,00	Konut	2+1	1,135	22,70	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
E	3	28	109,00	Konut	2+1	1,135	22,70	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
E	3	29	110,00	Konut	2+1	1,135	22,70	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
E	3	30	107,00	Konut	2+1	1,130	22,60	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
E	3+4	31	191,00	Dubleks Konut	3+1	1,150	23,00	4.400,00	52.800,00	4,00%	1.320.000,00
E	3	32	106,00	Konut	2+1	1,205	24,10	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
E	3+4	33	191,00	Dubleks Konut	3+1	1,150	23,00	4.400,00	52.800,00	4,00%	1.320.000,00
E	4	34	96,00	Konut	2+1	1,135	22,70	2.200,00	26.400,00	4,00%	660.000,00
E	4	35	97,00	Konut	2+1	1,145	22,90	2.200,00	26.400,00	4,00%	660.000,00
E	4	36	98,00	Konut	2+1	1,145	22,90	2.250,00	27.000,00	4,00%	675.000,00
E	4	37	97,00	Konut	2+1	1,145	22,90	2.200,00	26.400,00	4,00%	660.000,00
E	4	38	97,00	Konut	2+1	1,140	22,80	2.200,00	26.400,00	4,00%	660.000,00
E	4+5	39	177,00	Dubleks Konut	3+1	1,175	23,50	4.150,00	49.800,00	4,00%	1.245.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir	Yıllık Net Gelir	K.O	Değer, ₺
E	4	40	111,00	Konut	2+1	1,215	24,30	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
E	4+5	41	177,00	Dubleks Konut	3+1	1,150	23,00	4.050,00	48.600,00	4,00%	1.215.000,00
E	5	42	85,00	Konut	1+1	1,165	23,30	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
E	5	43	87,00	Konut	1+1	1,175	23,50	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
E	5	44	87,00	Konut	1+1	1,175	23,50	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
E	5	45	87,00	Konut	1+1	1,175	23,50	2.050,00	24.600,00	4,00%	615.000,00
E	5	46	86,00	Konut	1+1	1,170	23,40	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
E	5	47	111,00	Konut	2+1	1,225	24,50	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
E	5	48	111,00	Konut	2+1	1,225	24,50	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
E	5	49	111,00	Konut	2+1	1,225	24,50	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
E	6+7	56	198,00	Dubleks Konut	3+1	1,175	23,50	4.650,00	55.800,00	4,00%	1.395.000,00
E	6+7	58	198,00	Dubleks Konut	3+1	1,175	23,50	4.650,00	55.800,00	4,00%	1.395.000,00
E	6	59	101,00	Konut	2+1	1,205	24,10	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
Toplam			56.237,00						16.687.200,00		431.833.200,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon) kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan daire ve dükkanların emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkullerin değerlerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacına yönelik olarak Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (direk kapitalizasyon) çalışmasına yer verilmiştir. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değerlerin gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam değerler aşağıdaki tabloda, nihai sonuçlar ise Raporun 6.4. bölümünde ve rapor eklerindeki değer tablosunda sunulmuştur.

Özet Tablo	
Yöntemler	KDV Hariç Toplam Değer
Pazar Yaklaşımı	436.702.000,00
Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon)	431.833.200,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

Rapora konu bağımsız bölümlerin bulunduğu projede kat mülkiyeti kurulmuştur. Maltepe Belediyesi ve Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre projeye ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor’un 5.6. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur..

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22: (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

- *Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*
- *Birinci Fıkra r Bendi: (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesini 1. fıkrasının b ve r" bendleri incelendiğinde rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**bağımsız bölüm**" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 490 adet bağımsız bölümün adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 490 adet bağımsız bölümün toplam değeri aşağıdaki tabloda, ayrı ayrı olarak da rapor eklerinde sunulmuştur.

Takdir Edilen Değerler	TL
490 Adet Bağımsız Bölüm Değeri (KDV Hariç)	436.702.000,00
490 Adet Bağımsız Bölüm Değeri (KDV Dahil)	442.031.730,00

Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Değer Listesi
2. Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
4. Rapora Konu Gayrimenkule Ait Vaziyet ve Kat Planları
5. Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatı – Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Enerji Kimlik Belgesi
7. Tapu Kayıtları

Değer Tablosu

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil	Birim Değer, ₺/m ²
A	2	1	82,00	Konut	1+1	661.000,00	1%	667.610,00	8.060,98
A	2	3	80,00	Konut	1+1	622.000,00	1%	628.220,00	7.775,00
A	2	4	85,00	Konut	1+1	661.000,00	1%	667.610,00	7.776,47
A	2	5	89,00	Konut	1+1	692.000,00	1%	698.920,00	7.775,28
A	2	6	119,00	Konut	2+1	898.000,00	1%	906.980,00	7.546,22
A	2+3	7	154,00	Dubleks Konut	2+1	1.147.000,00	1%	1.158.470,00	7.448,05
A	2+3	8	154,00	Dubleks Konut	2+1	1.147.000,00	1%	1.158.470,00	7.448,05
A	2	9	119,00	Konut	2+1	933.000,00	1%	942.330,00	7.840,34
A	2	10	89,00	Konut	1+1	718.000,00	1%	725.180,00	8.067,42
A	2	11	85,00	Konut	1+1	685.000,00	1%	691.850,00	8.058,82
A	2	12	80,00	Konut	1+1	645.000,00	1%	651.450,00	8.062,50
A	2	13	101,00	Konut	2+1	801.000,00	1%	809.010,00	7.930,69
A	2	14	82,00	Konut	1+1	666.000,00	1%	672.660,00	8.121,95
A	3	15	82,00	Konut	1+1	682.000,00	1%	688.820,00	8.317,07
A	3	16	101,00	Konut	2+1	814.000,00	1%	822.140,00	8.059,41
A	3	17	80,00	Konut	1+1	627.000,00	1%	633.270,00	7.837,50
A	3	18	85,00	Konut	1+1	666.000,00	1%	672.660,00	7.835,29
A	3	19	89,00	Konut	1+1	697.000,00	1%	703.970,00	7.831,46
A	3	20	119,00	Konut	2+1	921.000,00	1%	930.210,00	7.739,50
A	3	21	119,00	Konut	2+1	936.000,00	1%	945.360,00	7.865,55
A	3	22	89,00	Konut	1+1	723.000,00	1%	730.230,00	8.123,60
A	3	23	85,00	Konut	1+1	691.000,00	1%	697.910,00	8.129,41
A	3	24	80,00	Konut	1+1	650.000,00	1%	656.500,00	8.125,00
A	4	27	82,00	Konut	1+1	677.000,00	1%	683.770,00	8.256,10
A	4	30	85,00	Konut	1+1	672.000,00	1%	678.720,00	7.905,88
A	4	31	89,00	Konut	1+1	703.000,00	1%	710.030,00	7.898,88
A	4	32	110,00	Konut	2+1	869.000,00	1%	877.690,00	7.900,00
A	4+5	33	154,00	Dubleks Konut	2+1	1.167.000,00	1%	1.178.670,00	7.577,92
A	4+5	34	154,00	Dubleks Konut	2+1	1.167.000,00	1%	1.178.670,00	7.577,92
A	4	35	110,00	Konut	2+1	883.000,00	1%	891.830,00	8.027,27
A	4	36	89,00	Konut	1+1	729.000,00	1%	736.290,00	8.191,01
A	4	37	85,00	Konut	1+1	696.000,00	1%	702.960,00	8.188,24
A	4	38	80,00	Konut	1+1	655.000,00	1%	661.550,00	8.187,50
A	4	39	101,00	Konut	2+1	834.000,00	1%	842.340,00	8.257,43
A	5	43	80,00	Konut	1+1	637.000,00	1%	643.370,00	7.962,50
A	5	44	85,00	Konut	1+1	677.000,00	1%	683.770,00	7.964,71
A	5	45	89,00	Konut	1+1	709.000,00	1%	716.090,00	7.966,29
A	5	46	107,00	Konut	2+1	852.000,00	1%	860.520,00	7.962,62
A	5	47	107,00	Konut	2+1	870.000,00	1%	878.700,00	8.130,84
A	5	48	89,00	Konut	1+1	735.000,00	1%	742.350,00	8.258,43
A	5	49	85,00	Konut	1+1	702.000,00	1%	709.020,00	8.258,82

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil	Birim Değer, ₺/m ²
A	5	50	80,00	Konut	1+1	660.000,00	1%	666.600,00	8.250,00
A	5	51	101,00	Konut	2+1	840.000,00	1%	848.400,00	8.316,83
A	5	52	82,00	Konut	1+1	682.000,00	1%	688.820,00	8.317,07
A	6	54	101,00	Konut	2+1	831.000,00	1%	839.310,00	8.227,72
A	6	57	89,00	Konut	1+1	712.000,00	1%	719.120,00	8.000,00
A	6	58	110,00	Konut	2+1	880.000,00	1%	888.800,00	8.000,00
A	6+7	59	154,00	Dubleks Konut	2+1	1.182.000,00	1%	1.193.820,00	7.675,32
A	6+7	60	154,00	Dubleks Konut	2+1	1.182.000,00	1%	1.193.820,00	7.675,32
A	6	61	110,00	Konut	2+1	894.000,00	1%	902.940,00	8.127,27
A	6	62	89,00	Konut	1+1	738.000,00	1%	745.380,00	8.292,13
A	6	65	101,00	Konut	2+1	844.000,00	1%	852.440,00	8.356,44
A	6	66	82,00	Konut	1+1	685.000,00	1%	691.850,00	8.353,66
A	7	67	82,00	Konut	1+1	701.000,00	1%	708.010,00	8.548,78
A	7	68	101,00	Konut	2+1	837.000,00	1%	845.370,00	8.287,13
A	7	71	89,00	Konut	1+1	718.000,00	1%	725.180,00	8.067,42
A	7	72	119,00	Konut	2+1	948.000,00	1%	957.480,00	7.966,39
A	7	73	119,00	Konut	2+1	963.000,00	1%	972.630,00	8.092,44
A	7	74	89,00	Konut	1+1	743.000,00	1%	750.430,00	8.348,31
A	7	75	85,00	Konut	1+1	710.000,00	1%	717.100,00	8.352,94
A	7	76	80,00	Konut	1+1	668.000,00	1%	674.680,00	8.350,00
A	7	77	101,00	Konut	2+1	850.000,00	1%	858.500,00	8.415,84
A	8	80	101,00	Konut	2+1	840.000,00	1%	848.400,00	8.316,83
A	8	83	89,00	Konut	1+1	720.000,00	1%	727.200,00	8.089,89
A	8	84	108,00	Konut	2+1	874.000,00	1%	882.740,00	8.092,59
A	8+9	85	135,00	Dubleks Konut	2+1	1.075.000,00	1%	1.085.750,00	7.962,96
A	8+9	86	135,00	Dubleks Konut	2+1	1.075.000,00	1%	1.085.750,00	7.962,96
A	8	87	108,00	Konut	2+1	888.000,00	1%	896.880,00	8.222,22
A	8	88	89,00	Konut	1+1	746.000,00	1%	753.460,00	8.382,02
A	8	89	85,00	Konut	1+1	713.000,00	1%	720.130,00	8.388,24
A	8	90	80,00	Konut	1+1	671.000,00	1%	677.710,00	8.387,50
A	8	91	101,00	Konut	2+1	853.000,00	1%	861.530,00	8.445,54
A	9	94	101,00	Konut	2+1	850.000,00	1%	858.500,00	8.415,84
A	9	97	89,00	Konut	1+1	746.000,00	1%	753.460,00	8.382,02
A	9	98	119,00	Konut	2+1	986.000,00	1%	995.860,00	8.285,71
A	9	99	119,00	Konut	2+1	1.013.000,00	1%	1.023.130,00	8.512,61
A	9	100	89,00	Konut	1+1	775.000,00	1%	782.750,00	8.707,87
A	9	103	101,00	Konut	2+1	863.000,00	1%	871.630,00	8.544,55
A	10	106	101,00	Konut	2+1	853.000,00	1%	861.530,00	8.445,54
A	10	109	89,00	Konut	1+1	749.000,00	1%	756.490,00	8.415,73
A	10	110	110,00	Konut	2+1	926.000,00	1%	935.260,00	8.418,18
A	10+11	111	154,00	Dubleks Konut	2+1	1.212.000,00	1%	1.224.120,00	7.870,13
A	10+11	112	154,00	Dubleks Konut	2+1	1.212.000,00	1%	1.224.120,00	7.870,13

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil	Birim Değer, ₺/m ²
				Konut					
A	10	113	110,00	Konut	2+1	951.000,00	1%	960.510,00	8.645,45
A	10	114	89,00	Konut	1+1	778.000,00	1%	785.780,00	8.741,57
A	10	117	101,00	Konut	2+1	866.000,00	1%	874.660,00	8.574,26
A	11	120	101,00	Konut	2+1	860.000,00	1%	868.600,00	8.514,85
A	11	123	89,00	Konut	1+1	755.000,00	1%	762.550,00	8.483,15
A	11+12	125	207,00	Dubleks Konut	3+1	1.729.000,00	1%	1.746.290,00	8.352,66
A	11	126	89,00	Konut	1+1	784.000,00	1%	791.840,00	8.808,99
A	11	130	82,00	Konut	1+1	709.000,00	1%	716.090,00	8.646,34
A	12	131	196,00	Konut	3+1	1.681.000,00	1%	1.697.810,00	8.576,53
A	12	133	127,00	Konut	2+1	1.057.000,00	1%	1.067.570,00	8.322,83
A	12	136	127,00	Konut	2+1	1.098.000,00	1%	1.108.980,00	8.645,67
A	12	137	125,00	Konut	2+1	1.080.000,00	1%	1.090.800,00	8.640,00
A	12	138	196,00	Konut	3+1	1.681.000,00	1%	1.697.810,00	8.576,53
A	13	139	196,00	Konut	3+1	1.688.000,00	1%	1.704.880,00	8.612,24
A	13	140	125,00	Konut	2+1	1.044.000,00	1%	1.054.440,00	8.352,00
A	13	145	125,00	Konut	2+1	1.084.000,00	1%	1.094.840,00	8.672,00
A	13	146	196,00	Konut	3+1	1.688.000,00	1%	1.704.880,00	8.612,24
A	14	147	196,00	Konut	3+1	1.694.000,00	1%	1.710.940,00	8.642,86
A	14	148	125,00	Konut	2+1	1.048.000,00	1%	1.058.480,00	8.384,00
A	14	149	127,00	Konut	2+1	1.065.000,00	1%	1.075.650,00	8.385,83
A	14+15	150	135,00	Dubleks Konut	2+1	1.115.000,00	1%	1.126.150,00	8.259,26
A	14	152	127,00	Konut	2+1	1.106.000,00	1%	1.117.060,00	8.708,66
A	14	153	125,00	Konut	2+1	1.088.000,00	1%	1.098.880,00	8.704,00
A	14	154	196,00	Konut	3+1	1.694.000,00	1%	1.710.940,00	8.642,86
A	15	155	196,00	Konut	3+1	1.707.000,00	1%	1.724.070,00	8.709,18
A	15	156	125,00	Konut	2+1	1.056.000,00	1%	1.066.560,00	8.448,00
A	15	161	125,00	Konut	2+1	1.097.000,00	1%	1.107.970,00	8.776,00
A	15	162	196,00	Konut	3+1	1.707.000,00	1%	1.724.070,00	8.709,18
A	16	164	125,00	Konut	2+1	1.060.000,00	1%	1.070.600,00	8.480,00
A	16	165	127,00	Konut	2+1	1.077.000,00	1%	1.087.770,00	8.480,31
A	16	168	127,00	Konut	2+1	1.118.000,00	1%	1.129.180,00	8.803,15
A	16	169	125,00	Konut	2+1	1.101.000,00	1%	1.112.010,00	8.808,00
A	16	170	196,00	Konut	3+1	1.713.000,00	1%	1.730.130,00	8.739,80
A	17	171	196,00	Konut	3+1	1.719.000,00	1%	1.736.190,00	8.770,41
A	17	172	125,00	Konut	2+1	1.064.000,00	1%	1.074.640,00	8.512,00
A	17	173	127,00	Konut	2+1	1.081.000,00	1%	1.091.810,00	8.511,81
A	17+18	175	207,00	Dubleks Konut	3+1	1.782.000,00	1%	1.799.820,00	8.608,70
A	17	176	127,00	Konut	2+1	1.122.000,00	1%	1.133.220,00	8.834,65
A	17	177	125,00	Konut	2+1	1.105.000,00	1%	1.116.050,00	8.840,00
A	17	178	196,00	Konut	3+1	1.719.000,00	1%	1.736.190,00	8.770,41
A	18	180	125,00	Konut	2+1	1.072.000,00	1%	1.082.720,00	8.576,00
A	18	181	127,00	Konut	2+1	1.089.000,00	1%	1.099.890,00	8.574,80
A	18	185	125,00	Konut	2+1	1.113.000,00	1%	1.124.130,00	8.904,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil	Birim Değer, ₺/m ²
A	18	186	196,00	Konut	3+1	1.732.000,00	1%	1.749.320,00	8.836,73
A	19	187	196,00	Konut	3+1	1.738.000,00	1%	1.755.380,00	8.867,35
A	19	188	125,00	Konut	2+1	1.076.000,00	1%	1.086.760,00	8.608,00
A	19	189	127,00	Konut	2+1	1.094.000,00	1%	1.104.940,00	8.614,17
A	20	195	196,00	Konut	3+1	1.745.000,00	1%	1.762.450,00	8.903,06
A	20	196	125,00	Konut	2+1	1.080.000,00	1%	1.090.800,00	8.640,00
A	20	197	127,00	Konut	2+1	1.098.000,00	1%	1.108.980,00	8.645,67
A	20+21	198	135,00	Dubleks Konut	2+1	1.149.000,00	1%	1.160.490,00	8.511,11
A	20+21	199	135,00	Dubleks Konut	2+1	1.149.000,00	1%	1.160.490,00	8.511,11
A	21	204	125,00	Konut	2+1	1.088.000,00	1%	1.098.880,00	8.704,00
A	21	205	127,00	Konut	2+1	1.106.000,00	1%	1.117.060,00	8.708,66
A	22	211	196,00	Konut	3+1	1.764.000,00	1%	1.781.640,00	9.000,00
A	23	219	196,00	Konut	3+1	1.770.000,00	1%	1.787.700,00	9.030,61
A	23	221	127,00	Konut	2+1	1.114.000,00	1%	1.125.140,00	8.771,65
A	24	227	196,00	Konut	3+1	1.783.000,00	1%	1.800.830,00	9.096,94
A	Zemin	260	163,00	Dükkan		2.078.000,00	18%	2.452.040,00	12.748,47
A	Zemin	261	77,00	Dükkan		1.155.000,00	18%	1.362.900,00	15.000,00
A	Zemin	262	80,00	Dükkan		1.200.000,00	18%	1.416.000,00	15.000,00
A	Zemin	263	82,00	Dükkan		1.230.000,00	18%	1.451.400,00	15.000,00
B	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	787.000,00	1%	794.870,00	7.026,79
B	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	1.153.000,00	1%	1.164.530,00	7.030,49
B	Zemin	4	170,00	Konut	3+1	1.179.000,00	1%	1.190.790,00	6.935,29
B	Zemin	5	170,00	Konut	3+1	1.179.000,00	1%	1.190.790,00	6.935,29
B	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	1.158.000,00	1%	1.169.580,00	7.060,98
B	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	791.000,00	1%	798.910,00	7.062,50
B	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	732.000,00	1%	739.320,00	6.905,66
B	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	738.000,00	1%	745.380,00	6.897,20
B	1	12	112,00	Konut	2+1	795.000,00	1%	802.950,00	7.098,21
B	1	13	156,00	Konut	3+1	1.107.000,00	1%	1.118.070,00	7.096,15
B	1	14	124,00	Konut	2+1	892.000,00	1%	900.920,00	7.193,55
B	1	15	164,00	Konut	3+1	1.148.000,00	1%	1.159.480,00	7.000,00
B	1	16	164,00	Konut	3+1	1.148.000,00	1%	1.159.480,00	7.000,00
B	1	17	124,00	Konut	2+1	892.000,00	1%	900.920,00	7.193,55
B	1	18	156,00	Konut	3+1	1.112.000,00	1%	1.123.120,00	7.128,21
B	1	19	112,00	Konut	2+1	798.000,00	1%	805.980,00	7.125,00
B	1	20	66,00	Konut	1+1	468.000,00	1%	472.680,00	7.090,91
B	1	22	107,00	Konut	2+1	745.000,00	1%	752.450,00	6.962,62
B	2	23	66,00	Konut	1+1	470.000,00	1%	474.700,00	7.121,21
B	2	24	112,00	Konut	2+1	798.000,00	1%	805.980,00	7.125,00
B	2	25	156,00	Konut	3+1	1.112.000,00	1%	1.123.120,00	7.128,21
B	2	26	124,00	Konut	2+1	896.000,00	1%	904.960,00	7.225,81
B	2	27	164,00	Konut	3+1	1.153.000,00	1%	1.164.530,00	7.030,49
B	2	28	164,00	Konut	3+1	1.153.000,00	1%	1.164.530,00	7.030,49
B	2	29	124,00	Konut	2+1	896.000,00	1%	904.960,00	7.225,81

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil	Birim Değer, ₺/m ²
B	2	31	112,00	Konut	2+1	802.000,00	1%	810.020,00	7.160,71
B	2	33	106,00	Konut	2+1	742.000,00	1%	749.420,00	7.000,00
B	2	34	70,00	Konut	1+1	499.000,00	1%	503.990,00	7.128,57
B	2	35	70,00	Konut	1+1	499.000,00	1%	503.990,00	7.128,57
B	2	36	107,00	Konut	2+1	749.000,00	1%	756.490,00	7.000,00
B	3	38	112,00	Konut	2+1	805.000,00	1%	813.050,00	7.187,50
B	3	45	112,00	Konut	2+1	809.000,00	1%	817.090,00	7.223,21
B	3	47	106,00	Konut	2+1	749.000,00	1%	756.490,00	7.066,04
B	3	50	107,00	Konut	2+1	756.000,00	1%	763.560,00	7.065,42
B	4	51	66,00	Konut	1+1	479.000,00	1%	483.790,00	7.257,58
B	4	52	112,00	Konut	2+1	813.000,00	1%	821.130,00	7.258,93
B	4	54	124,00	Konut	2+1	912.000,00	1%	921.120,00	7.354,84
B	4	59	112,00	Konut	2+1	816.000,00	1%	824.160,00	7.285,71
B	4	60	66,00	Konut	1+1	479.000,00	1%	483.790,00	7.257,58
B	4	62	70,00	Konut	1+1	508.000,00	1%	513.080,00	7.257,14
B	4	64	107,00	Konut	2+1	763.000,00	1%	770.630,00	7.130,84
B	5	71	124,00	Konut	2+1	920.000,00	1%	929.200,00	7.419,35
B	5	73	112,00	Konut	2+1	824.000,00	1%	832.240,00	7.357,14
B	5	75	106,00	Konut	2+1	762.000,00	1%	769.620,00	7.188,68
B	5	76	70,00	Konut	1+1	512.000,00	1%	517.120,00	7.314,29
B	5	78	107,00	Konut	2+1	770.000,00	1%	777.700,00	7.196,26
B	6	87	112,00	Konut	2+1	827.000,00	1%	835.270,00	7.383,93
B	6	91	70,00	Konut	1+1	515.000,00	1%	520.150,00	7.357,14
B	7	101	112,00	Konut	2+1	834.000,00	1%	842.340,00	7.446,43
B	7	105	70,00	Konut	1+1	519.000,00	1%	524.190,00	7.414,29
B	7	106	107,00	Konut	2+1	780.000,00	1%	787.800,00	7.289,72
B	8	108	112,00	Konut	2+1	834.000,00	1%	842.340,00	7.446,43
B	8	110	124,00	Konut	2+1	936.000,00	1%	945.360,00	7.548,39
B	8	112	164,00	Konut	3+1	1.206.000,00	1%	1.218.060,00	7.353,66
B	8	115	112,00	Konut	2+1	838.000,00	1%	846.380,00	7.482,14
B	8	119	70,00	Konut	1+1	521.000,00	1%	526.210,00	7.442,86
B	8	120	107,00	Konut	2+1	783.000,00	1%	790.830,00	7.317,76
B	9	122	112,00	Konut	2+1	842.000,00	1%	850.420,00	7.517,86
B	9	134	107,00	Konut	2+1	790.000,00	1%	797.900,00	7.383,18
B	10	143	112,00	Konut	2+1	849.000,00	1%	857.490,00	7.580,36
B	10	146	70,00	Konut	1+1	528.000,00	1%	533.280,00	7.542,86
B	10	147	70,00	Konut	1+1	528.000,00	1%	533.280,00	7.542,86
B	11	152	124,00	Konut	2+1	984.000,00	1%	993.840,00	7.935,48
B	11	157	112,00	Konut	2+1	856.000,00	1%	864.560,00	7.642,86
B	11	159	106,00	Konut	2+1	793.000,00	1%	800.930,00	7.481,13
B	11	160	70,00	Konut	1+1	533.000,00	1%	538.330,00	7.614,29
B	11	161	70,00	Konut	1+1	533.000,00	1%	538.330,00	7.614,29
B	11	162	107,00	Konut	2+1	801.000,00	1%	809.010,00	7.485,98
B	12	164	112,00	Konut	2+1	885.000,00	1%	893.850,00	7.901,79
B	12	174	70,00	Konut	1+1	537.000,00	1%	542.370,00	7.671,43
B	12	176	107,00	Konut	2+1	807.000,00	1%	815.070,00	7.542,06

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil	Birim Değer, ₺/ m ²
B	13	180	124,00	Konut	2+1	996.000,00	1%	1.005.960,00	8.032,26
B	13	185	112,00	Konut	2+1	867.000,00	1%	875.670,00	7.741,07
B	13	187	106,00	Konut	2+1	803.000,00	1%	811.030,00	7.575,47
B	13	189	70,00	Konut	1+1	540.000,00	1%	545.400,00	7.714,29
B	13	190	107,00	Konut	2+1	811.000,00	1%	819.110,00	7.579,44
B	14	199	112,00	Konut	2+1	870.000,00	1%	878.700,00	7.767,86
B	14	201	106,00	Konut	2+1	807.000,00	1%	815.070,00	7.613,21
B	14	202	70,00	Konut	1+1	542.000,00	1%	547.420,00	7.742,86
B	15	205	124,00	Konut	2+1	1.008.000,00	1%	1.018.080,00	8.129,03
B	15	212	107,00	Konut	2+1	821.000,00	1%	829.210,00	7.672,90
B	16	214	124,00	Konut	2+1	1.012.000,00	1%	1.022.120,00	8.161,29
B	16	220	70,00	Konut	1+1	549.000,00	1%	554.490,00	7.842,86
C	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	816.000,00	1%	824.160,00	7.285,71
C	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	1.116.000,00	1%	1.127.160,00	6.804,88
C	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	919.000,00	1%	928.190,00	7.124,03
C	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	1.137.000,00	1%	1.148.370,00	6.932,93
C	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	1.137.000,00	1%	1.148.370,00	6.932,93
C	Zemin	6	129,00	Konut	2+1	919.000,00	1%	928.190,00	7.124,03
C	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	1.201.000,00	1%	1.213.010,00	7.323,17
C	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	870.000,00	1%	878.700,00	7.767,86
C	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	803.000,00	1%	811.030,00	7.575,47
C	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	811.000,00	1%	819.110,00	7.579,44
C	1	12	112,00	Konut	2+1	824.000,00	1%	832.240,00	7.357,14
C	1	14	124,00	Konut	2+1	892.000,00	1%	900.920,00	7.193,55
C	1	15	164,00	Konut	3+1	1.148.000,00	1%	1.159.480,00	7.000,00
C	1	16	164,00	Konut	3+1	1.148.000,00	1%	1.159.480,00	7.000,00
C	1	17	124,00	Konut	2+1	892.000,00	1%	900.920,00	7.193,55
C	1	18	156,00	Konut	3+1	1.152.000,00	1%	1.163.520,00	7.384,62
C	1	19	112,00	Konut	2+1	878.000,00	1%	886.780,00	7.839,29
C	1	21	106,00	Konut	2+1	810.000,00	1%	818.100,00	7.641,51
C	1	22	107,00	Konut	2+1	818.000,00	1%	826.180,00	7.644,86
C	2	27	164,00	Konut	3+1	1.153.000,00	1%	1.164.530,00	7.030,49
C	2	29	124,00	Konut	2+1	896.000,00	1%	904.960,00	7.225,81
C	2	31	112,00	Konut	2+1	881.000,00	1%	889.810,00	7.866,07
C	2	33	106,00	Konut	2+1	814.000,00	1%	822.140,00	7.679,25
C	2	34	70,00	Konut	1+1	546.000,00	1%	551.460,00	7.800,00
C	2	35	70,00	Konut	1+1	546.000,00	1%	551.460,00	7.800,00
C	2	36	107,00	Konut	2+1	821.000,00	1%	829.210,00	7.672,90
C	3	38	112,00	Konut	2+1	834.000,00	1%	842.340,00	7.446,43
C	3	45	112,00	Konut	2+1	889.000,00	1%	897.890,00	7.937,50
C	3	48	70,00	Konut	1+1	551.000,00	1%	556.510,00	7.871,43
C	3	49	70,00	Konut	1+1	551.000,00	1%	556.510,00	7.871,43
C	3	50	107,00	Konut	2+1	828.000,00	1%	836.280,00	7.738,32
C	4	52	112,00	Konut	2+1	842.000,00	1%	850.420,00	7.517,86
C	4	56	164,00	Konut	3+1	1.174.000,00	1%	1.185.740,00	7.158,54
C	4	57	124,00	Konut	2+1	912.000,00	1%	921.120,00	7.354,84

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil	Birim Değer, ₺/m ²
C	4	59	112,00	Konut	2+1	896.000,00	1%	904.960,00	8.000,00
C	4	62	70,00	Konut	1+1	555.000,00	1%	560.550,00	7.928,57
C	4	64	107,00	Konut	2+1	835.000,00	1%	843.350,00	7.803,74
C	5	66	112,00	Konut	2+1	849.000,00	1%	857.490,00	7.580,36
C	5	73	112,00	Konut	2+1	903.000,00	1%	912.030,00	8.062,50
C	5	78	107,00	Konut	2+1	842.000,00	1%	850.420,00	7.869,16
C	6	80	112,00	Konut	2+1	852.000,00	1%	860.520,00	7.607,14
C	6	84	164,00	Konut	3+1	1.190.000,00	1%	1.201.900,00	7.256,10
C	6	87	112,00	Konut	2+1	907.000,00	1%	916.070,00	8.098,21
C	6	91	70,00	Konut	1+1	562.000,00	1%	567.620,00	8.028,57
C	6	92	107,00	Konut	2+1	845.000,00	1%	853.450,00	7.897,20
C	7	100	156,00	Konut	3+1	1.202.000,00	1%	1.214.020,00	7.705,13
C	7	101	112,00	Konut	2+1	914.000,00	1%	923.140,00	8.160,71
C	7	105	70,00	Konut	1+1	567.000,00	1%	572.670,00	8.100,00
C	8	112	164,00	Konut	3+1	1.206.000,00	1%	1.218.060,00	7.353,66
C	8	119	70,00	Konut	1+1	569.000,00	1%	574.690,00	8.128,57
C	9	128	156,00	Konut	3+1	1.218.000,00	1%	1.230.180,00	7.807,69
C	9	132	70,00	Konut	1+1	573.000,00	1%	578.730,00	8.185,71
C	9	133	70,00	Konut	1+1	573.000,00	1%	578.730,00	8.185,71
C	10	146	70,00	Konut	1+1	540.000,00	1%	545.400,00	7.714,29
C	10	147	70,00	Konut	1+1	540.000,00	1%	545.400,00	7.714,29
C	11	160	70,00	Konut	1+1	544.000,00	1%	549.440,00	7.771,43
C	11	161	70,00	Konut	1+1	544.000,00	1%	549.440,00	7.771,43
C	12	175	70,00	Konut	1+1	549.000,00	1%	554.490,00	7.842,86
C	12	176	107,00	Konut	2+1	825.000,00	1%	833.250,00	7.710,28
C	13	181	170,00	Konut	3+1	1.330.000,00	1%	1.343.300,00	7.823,53
C	13	185	112,00	Konut	2+1	934.000,00	1%	943.340,00	8.339,29
C	13	188	70,00	Konut	1+1	551.000,00	1%	556.510,00	7.871,43
C	13	189	70,00	Konut	1+1	551.000,00	1%	556.510,00	7.871,43
C	13	190	107,00	Konut	2+1	828.000,00	1%	836.280,00	7.738,32
C	14	202	70,00	Konut	1+1	553.000,00	1%	558.530,00	7.900,00
C	14	203	70,00	Konut	1+1	553.000,00	1%	558.530,00	7.900,00
C	16	220	70,00	Konut	1+1	560.000,00	1%	565.600,00	8.000,00
C	16	221	70,00	Konut	1+1	560.000,00	1%	565.600,00	8.000,00
C	16	222	107,00	Konut	2+1	842.000,00	1%	850.420,00	7.869,16
D	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	818.000,00	1%	826.180,00	7.303,57
D	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	1.132.000,00	1%	1.143.320,00	6.902,44
D	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	899.000,00	1%	907.990,00	6.968,99
D	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	1.111.000,00	1%	1.122.110,00	6.774,39
D	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	1.111.000,00	1%	1.122.110,00	6.774,39
D	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	1.201.000,00	1%	1.213.010,00	7.323,17
D	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	822.000,00	1%	830.220,00	7.339,29
D	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	776.000,00	1%	783.760,00	7.320,75
D	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	783.000,00	1%	790.830,00	7.317,76
D	1	11	66,00	Konut	1+1	496.000,00	1%	500.960,00	7.515,15
D	1	12	112,00	Konut	2+1	825.000,00	1%	833.250,00	7.366,07

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil	Birim Değer, ₺/m ²
D	1	13	156,00	Konut	3+1	1.087.000,00	1%	1.097.870,00	6.967,95
D	1	14	124,00	Konut	2+1	872.000,00	1%	880.720,00	7.032,26
D	1	15	164,00	Konut	3+1	1.121.000,00	1%	1.132.210,00	6.835,37
D	1	16	164,00	Konut	3+1	1.121.000,00	1%	1.132.210,00	6.835,37
D	1	17	124,00	Konut	2+1	872.000,00	1%	880.720,00	7.032,26
D	1	18	156,00	Konut	3+1	1.152.000,00	1%	1.163.520,00	7.384,62
D	1	19	112,00	Konut	2+1	829.000,00	1%	837.290,00	7.401,79
D	1	20	66,00	Konut	1+1	488.000,00	1%	492.880,00	7.393,94
D	1	21	106,00	Konut	2+1	783.000,00	1%	790.830,00	7.386,79
D	1	22	107,00	Konut	2+1	790.000,00	1%	797.900,00	7.383,18
D	2	24	112,00	Konut	2+1	829.000,00	1%	837.290,00	7.401,79
D	2	25	156,00	Konut	3+1	1.092.000,00	1%	1.102.920,00	7.000,00
D	2	26	124,00	Konut	2+1	876.000,00	1%	884.760,00	7.064,52
D	2	27	164,00	Konut	3+1	1.127.000,00	1%	1.138.270,00	6.871,95
D	2	28	164,00	Konut	3+1	1.127.000,00	1%	1.138.270,00	6.871,95
D	2	29	124,00	Konut	2+1	876.000,00	1%	884.760,00	7.064,52
D	2	30	156,00	Konut	3+1	1.157.000,00	1%	1.168.570,00	7.416,67
D	2	31	112,00	Konut	2+1	833.000,00	1%	841.330,00	7.437,50
D	2	32	66,00	Konut	1+1	491.000,00	1%	495.910,00	7.439,39
D	2	33	106,00	Konut	2+1	786.000,00	1%	793.860,00	7.415,09
D	2	34	70,00	Konut	1+1	520.000,00	1%	525.200,00	7.428,57
D	2	35	70,00	Konut	1+1	520.000,00	1%	525.200,00	7.428,57
D	2	36	107,00	Konut	2+1	794.000,00	1%	801.940,00	7.420,56
D	3	38	112,00	Konut	2+1	836.000,00	1%	844.360,00	7.464,29
D	3	39	156,00	Konut	3+1	1.165.000,00	1%	1.176.650,00	7.467,95
D	3	40	124,00	Konut	2+1	884.000,00	1%	892.840,00	7.129,03
D	3	41	170,00	Konut	3+1	1.179.000,00	1%	1.190.790,00	6.935,29
D	3	42	170,00	Konut	3+1	1.179.000,00	1%	1.190.790,00	6.935,29
D	3	43	124,00	Konut	2+1	884.000,00	1%	892.840,00	7.129,03
D	3	44	156,00	Konut	3+1	1.167.000,00	1%	1.178.670,00	7.480,77
D	3	45	112,00	Konut	2+1	840.000,00	1%	848.400,00	7.500,00
D	3	46	66,00	Konut	1+1	495.000,00	1%	499.950,00	7.500,00
D	3	47	106,00	Konut	2+1	793.000,00	1%	800.930,00	7.481,13
D	3	48	70,00	Konut	1+1	525.000,00	1%	530.250,00	7.500,00
D	3	49	70,00	Konut	1+1	525.000,00	1%	530.250,00	7.500,00
D	3	50	107,00	Konut	2+1	801.000,00	1%	809.010,00	7.485,98
D	4	52	112,00	Konut	2+1	843.000,00	1%	851.430,00	7.526,79
D	4	53	156,00	Konut	3+1	1.112.000,00	1%	1.123.120,00	7.128,21
D	4	54	124,00	Konut	2+1	892.000,00	1%	900.920,00	7.193,55
D	4	55	164,00	Konut	3+1	1.148.000,00	1%	1.159.480,00	7.000,00
D	4	56	164,00	Konut	3+1	1.148.000,00	1%	1.159.480,00	7.000,00
D	4	57	124,00	Konut	2+1	892.000,00	1%	900.920,00	7.193,55
D	4	58	156,00	Konut	3+1	1.177.000,00	1%	1.188.770,00	7.544,87
D	4	59	112,00	Konut	2+1	847.000,00	1%	855.470,00	7.562,50
D	4	60	66,00	Konut	1+1	499.000,00	1%	503.990,00	7.560,61
D	4	61	106,00	Konut	2+1	800.000,00	1%	808.000,00	7.547,17

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil	Birim Değer, ₺/m ²
D	4	63	70,00	Konut	1+1	529.000,00	1%	534.290,00	7.557,14
D	4	64	107,00	Konut	2+1	807.000,00	1%	815.070,00	7.542,06
D	5	66	112,00	Konut	2+1	851.000,00	1%	859.510,00	7.598,21
D	5	67	156,00	Konut	3+1	1.122.000,00	1%	1.133.220,00	7.192,31
D	5	68	124,00	Konut	2+1	900.000,00	1%	909.000,00	7.258,06
D	5	69	170,00	Konut	3+1	1.201.000,00	1%	1.213.010,00	7.064,71
D	5	70	170,00	Konut	3+1	1.201.000,00	1%	1.213.010,00	7.064,71
D	5	71	124,00	Konut	2+1	900.000,00	1%	909.000,00	7.258,06
D	5	73	112,00	Konut	2+1	854.000,00	1%	862.540,00	7.625,00
D	5	74	66,00	Konut	1+1	503.000,00	1%	508.030,00	7.621,21
D	5	75	106,00	Konut	2+1	807.000,00	1%	815.070,00	7.613,21
D	5	77	70,00	Konut	1+1	534.000,00	1%	539.340,00	7.628,57
D	5	78	107,00	Konut	2+1	814.000,00	1%	822.140,00	7.607,48
D	6	79	66,00	Konut	1+1	506.000,00	1%	511.060,00	7.666,67
D	6	80	112,00	Konut	2+1	854.000,00	1%	862.540,00	7.625,00
D	6	81	156,00	Konut	3+1	1.127.000,00	1%	1.138.270,00	7.224,36
D	6	82	124,00	Konut	2+1	904.000,00	1%	913.040,00	7.290,32
D	6	83	164,00	Konut	3+1	1.164.000,00	1%	1.175.640,00	7.097,56
D	6	84	164,00	Konut	3+1	1.164.000,00	1%	1.175.640,00	7.097,56
D	6	85	124,00	Konut	2+1	904.000,00	1%	913.040,00	7.290,32
D	6	87	112,00	Konut	2+1	858.000,00	1%	866.580,00	7.660,71
D	6	88	66,00	Konut	1+1	506.000,00	1%	511.060,00	7.666,67
D	6	89	106,00	Konut	2+1	810.000,00	1%	818.100,00	7.641,51
D	6	90	70,00	Konut	1+1	536.000,00	1%	541.360,00	7.657,14
D	6	91	70,00	Konut	1+1	536.000,00	1%	541.360,00	7.657,14
D	6	92	107,00	Konut	2+1	818.000,00	1%	826.180,00	7.644,86
D	7	94	112,00	Konut	2+1	861.000,00	1%	869.610,00	7.687,50
D	7	95	156,00	Konut	3+1	1.137.000,00	1%	1.148.370,00	7.288,46
D	7	96	124,00	Konut	2+1	912.000,00	1%	921.120,00	7.354,84
D	7	97	170,00	Konut	3+1	1.217.000,00	1%	1.229.170,00	7.158,82
D	7	98	170,00	Konut	3+1	1.217.000,00	1%	1.229.170,00	7.158,82
D	7	99	124,00	Konut	2+1	912.000,00	1%	921.120,00	7.354,84
D	7	100	156,00	Konut	3+1	1.202.000,00	1%	1.214.020,00	7.705,13
D	7	101	112,00	Konut	2+1	865.000,00	1%	873.650,00	7.723,21
D	7	103	106,00	Konut	2+1	817.000,00	1%	825.170,00	7.707,55
D	7	104	70,00	Konut	1+1	541.000,00	1%	546.410,00	7.728,57
D	7	106	107,00	Konut	2+1	825.000,00	1%	833.250,00	7.710,28
D	8	107	66,00	Konut	1+1	512.000,00	1%	517.120,00	7.757,58
D	8	108	112,00	Konut	2+1	865.000,00	1%	873.650,00	7.723,21
D	8	109	156,00	Konut	3+1	1.142.000,00	1%	1.153.420,00	7.320,51
D	8	110	124,00	Konut	2+1	916.000,00	1%	925.160,00	7.387,10
D	8	111	164,00	Konut	3+1	1.179.000,00	1%	1.190.790,00	7.189,02
D	8	112	164,00	Konut	3+1	1.179.000,00	1%	1.190.790,00	7.189,02
D	8	113	124,00	Konut	2+1	916.000,00	1%	925.160,00	7.387,10
D	8	117	106,00	Konut	2+1	820.000,00	1%	828.200,00	7.735,85
D	8	119	70,00	Konut	1+1	543.000,00	1%	548.430,00	7.757,14

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil	Birim Değer, ₺/m ²
D	8	120	107,00	Konut	2+1	828.000,00	1%	836.280,00	7.738,32
D	9	121	66,00	Konut	1+1	516.000,00	1%	521.160,00	7.818,18
D	9	122	112,00	Konut	2+1	872.000,00	1%	880.720,00	7.785,71
D	9	124	124,00	Konut	2+1	924.000,00	1%	933.240,00	7.451,61
D	9	127	124,00	Konut	2+1	924.000,00	1%	933.240,00	7.451,61
D	9	128	156,00	Konut	3+1	1.218.000,00	1%	1.230.180,00	7.807,69
D	9	130	66,00	Konut	1+1	516.000,00	1%	521.160,00	7.818,18
D	9	132	70,00	Konut	1+1	547.000,00	1%	552.470,00	7.814,29
D	9	133	70,00	Konut	1+1	547.000,00	1%	552.470,00	7.814,29
D	9	134	107,00	Konut	2+1	835.000,00	1%	843.350,00	7.803,74
D	10	136	112,00	Konut	2+1	876.000,00	1%	884.760,00	7.821,43
D	10	138	124,00	Konut	2+1	928.000,00	1%	937.280,00	7.483,87
D	10	141	124,00	Konut	2+1	928.000,00	1%	937.280,00	7.483,87
D	10	145	106,00	Konut	2+1	831.000,00	1%	839.310,00	7.839,62
D	10	146	70,00	Konut	1+1	550.000,00	1%	555.500,00	7.857,14
D	10	147	70,00	Konut	1+1	550.000,00	1%	555.500,00	7.857,14
D	10	148	107,00	Konut	2+1	839.000,00	1%	847.390,00	7.841,12
D	11	150	112,00	Konut	2+1	890.000,00	1%	898.900,00	7.946,43
D	11	159	106,00	Konut	2+1	817.000,00	1%	825.170,00	7.707,55
D	11	161	70,00	Konut	1+1	541.000,00	1%	546.410,00	7.728,57
D	11	162	107,00	Konut	2+1	825.000,00	1%	833.250,00	7.710,28
D	12	163	66,00	Konut	1+1	514.000,00	1%	519.140,00	7.787,88
D	12	164	112,00	Konut	2+1	898.000,00	1%	906.980,00	8.017,86
D	12	172	66,00	Konut	1+1	514.000,00	1%	519.140,00	7.787,88
D	12	173	106,00	Konut	2+1	824.000,00	1%	832.240,00	7.773,58
D	12	174	70,00	Konut	1+1	553.000,00	1%	558.530,00	7.900,00
D	12	176	107,00	Konut	2+1	832.000,00	1%	840.320,00	7.775,70
D	13	177	66,00	Konut	1+1	524.000,00	1%	529.240,00	7.939,39
D	13	178	112,00	Konut	2+1	874.000,00	1%	882.740,00	7.803,57
D	13	186	66,00	Konut	1+1	516.000,00	1%	521.160,00	7.818,18
D	13	187	106,00	Konut	2+1	827.000,00	1%	835.270,00	7.801,89
D	13	188	70,00	Konut	1+1	547.000,00	1%	552.470,00	7.814,29
D	13	189	70,00	Konut	1+1	547.000,00	1%	552.470,00	7.814,29
D	13	190	107,00	Konut	2+1	835.000,00	1%	843.350,00	7.803,74
D	14	191	66,00	Konut	1+1	518.000,00	1%	523.180,00	7.848,48
D	14	192	112,00	Konut	2+1	905.000,00	1%	914.050,00	8.080,36
D	14	200	66,00	Konut	1+1	518.000,00	1%	523.180,00	7.848,48
D	14	201	106,00	Konut	2+1	831.000,00	1%	839.310,00	7.839,62
D	14	202	70,00	Konut	1+1	550.000,00	1%	555.500,00	7.857,14
D	14	203	70,00	Konut	1+1	550.000,00	1%	555.500,00	7.857,14
D	14	204	107,00	Konut	2+1	839.000,00	1%	847.390,00	7.841,12
D	15	210	70,00	Konut	1+1	554.000,00	1%	559.540,00	7.914,29
D	15	211	70,00	Konut	1+1	554.000,00	1%	559.540,00	7.914,29
D	15	212	107,00	Konut	2+1	845.000,00	1%	853.450,00	7.897,20
D	16	219	106,00	Dubleks Konut	2+1	841.000,00	1%	849.410,00	7.933,96

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil	Birim Değer, ₺/m ²
D	16	220	70,00	Konut	1+1	556.000,00	1%	561.560,00	7.942,86
D	16	221	70,00	Konut	1+1	556.000,00	1%	561.560,00	7.942,86
D	16	222	107,00	Konut	2+1	849.000,00	1%	857.490,00	7.934,58
E	Zemin+1	6	177,00	Dubleks Konut	3+1	1.301.000,00	1%	1.314.010,00	7.350,28
E	Zemin+1	7	175,00	Dubleks Konut	3+1	1.287.000,00	1%	1.299.870,00	7.354,29
E	Zemin+1	8	169,00	Dubleks Konut	3+1	1.243.000,00	1%	1.255.430,00	7.355,03
E	Zemin+1	9	175,00	Dubleks Konut	3+1	1.287.000,00	1%	1.299.870,00	7.354,29
E	Zemin+1	10	177,00	Dubleks Konut	3+1	1.273.000,00	1%	1.285.730,00	7.192,09
E	2	16	115,00	Konut	2+1	827.000,00	1%	835.270,00	7.191,30
E	2	17	118,00	Konut	2+1	845.000,00	1%	853.450,00	7.161,02
E	2	18	118,00	Konut	2+1	845.000,00	1%	853.450,00	7.161,02
E	2	19	118,00	Konut	2+1	845.000,00	1%	853.450,00	7.161,02
E	2	20	117,00	Konut	2+1	845.000,00	1%	853.450,00	7.222,22
E	2+3	21	176,00	Dubleks Konut	3+1	1.311.000,00	1%	1.324.110,00	7.448,86
E	2	22	111,00	Konut	2+1	856.000,00	1%	864.560,00	7.711,71
E	2	23	107,00	Konut	2+1	825.000,00	1%	833.250,00	7.710,28
E	2	24	111,00	Konut	2+1	856.000,00	1%	864.560,00	7.711,71
E	2+3	25	176,00	Dubleks Konut	3+1	1.283.000,00	1%	1.295.830,00	7.289,77
E	3	26	107,00	Konut	2+1	776.000,00	1%	783.760,00	7.252,34
E	3	27	110,00	Konut	2+1	805.000,00	1%	813.050,00	7.318,18
E	3	28	109,00	Konut	2+1	798.000,00	1%	805.980,00	7.321,10
E	3	29	110,00	Konut	2+1	805.000,00	1%	813.050,00	7.318,18
E	3	30	107,00	Konut	2+1	780.000,00	1%	787.800,00	7.289,72
E	3+4	31	191,00	Dubleks Konut	3+1	1.417.000,00	1%	1.431.170,00	7.418,85
E	3	32	106,00	Konut	2+1	824.000,00	1%	832.240,00	7.773,58
E	3+4	33	191,00	Dubleks Konut	3+1	1.417.000,00	1%	1.431.170,00	7.418,85
E	4	34	96,00	Konut	2+1	703.000,00	1%	710.030,00	7.322,92
E	4	35	97,00	Konut	2+1	716.000,00	1%	723.160,00	7.381,44
E	4	36	98,00	Konut	2+1	724.000,00	1%	731.240,00	7.387,76
E	4	37	97,00	Konut	2+1	716.000,00	1%	723.160,00	7.381,44
E	4	38	97,00	Konut	2+1	713.000,00	1%	720.130,00	7.350,52
E	4+5	39	177,00	Dubleks Konut	3+1	1.341.000,00	1%	1.354.410,00	7.576,27
E	4	40	111,00	Konut	2+1	870.000,00	1%	878.700,00	7.837,84
E	4+5	41	177,00	Dubleks Konut	3+1	1.313.000,00	1%	1.326.130,00	7.418,08
E	5	42	85,00	Konut	1+1	639.000,00	1%	645.390,00	7.517,65
E	5	43	87,00	Konut	1+1	659.000,00	1%	665.590,00	7.574,71
E	5	44	87,00	Konut	1+1	659.000,00	1%	665.590,00	7.574,71

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil	Birim Değer, ₺/m ²
E	5	45	87,00	Konut	1+1	659.000,00	1%	665.590,00	7.574,71
E	5	46	86,00	Konut	1+1	649.000,00	1%	655.490,00	7.546,51
E	5	47	111,00	Konut	2+1	877.000,00	1%	885.770,00	7.900,90
E	5	48	111,00	Konut	2+1	877.000,00	1%	885.770,00	7.900,90
E	5	49	111,00	Konut	2+1	877.000,00	1%	885.770,00	7.900,90
E	6+7	56	198,00	Dubleks Konut	3+1	1.501.000,00	1%	1.516.010,00	7.580,81
E	6+7	58	198,00	Dubleks Konut	3+1	1.501.000,00	1%	1.516.010,00	7.580,81
E	6	59	101,00	Konut	2+1	785.000,00	1%	792.850,00	7.772,28
Toplam			56.237,00			436.702.000,00		442.031.730,00	

Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar













Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 22.02.2017 No : 406430

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Samed YALÇIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019

Belge No: 2019-01.1471

Sayın Samed YALÇIN

(Lisans No: 406430)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1407

Sayın Hasan Serhat BERKLİ

(Lisans No: 403376)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2682

Sayın Yılmaz ALUÇ

(Lisans No: 400902)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

Rapora Konu Gayrimenkule Ait Vaziyet ve Kat Planları

MALTEPE BELEDİYESİ
MİMAR VE İNŞAAT MÜHÜRÜ
Tarih: 01.04.2014
No: 2014/114
Tarih: 01.04.2014
Mühür: KOCER

47/04

ETİMLİ KAYMAKAMLIĞI
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
T.C. İZMİR İLİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI

Statik W'a göre bir katlı merkezi taşıyıcıdır.

Tüm katlı merkezi taşıyıcılar yapının dışındaki merkezi taşıyıcılarla ve sınırlı olarak katlı taşıyıcılarla yapılacaktır.

Günlük Boyutları Tavan Kadar F80
Maksimum 1 ile Kapacaktır

01.04.2014
F. FURUKAN
İnşaat Müh. M.Ü.

Kirazlıoğlu ve İnan
Sokakta Ölçülen Her 12 Metre
Kareli Her 1 Metre Çaplı Çelik
Çelik Çatı Çelik Yapılarına
(Statik) İnan Tavan Sistemleri

01.04.2014
Sadık İle Avun Projesi onaylanmıştır.
Projenin Uygulama Profesidir.
T.C.
MALTEPE KAYMAKAMLIĞI
Sahiplik Tespit ve Değerlendirme
Başkanı
Tarih: 01.04.2014
Mühür: KOCER

01.04.2014
M. H. ADIĞAR
Teknik Ekipten

PROJE MUELLİFİNİN	ADI SOYADI	UNVANI	OGA eöl no:	OGA bege no:	BELEDİYE eöl no:	SORUMLU MUTASADİSİ
MİMARİ	OMER CAMOĞLU	mimar(ITU)	7648	2285	5714	
STATİK						
MUELLİFİN ADRESİ:	CENAP SAHABETTİN SOKAK No:95/A KOSUYOLU-İSTANBUL					
ONAY						
mimari			statik			
CAMOĞLU MİMARLIK ve İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ. Cenap Sahabettin Sokak No: 95 Kosuyolu Anadolu Kahraman YDİ (28005294) İST						

ÖZDERİCİ GYO NUVO DRAGOS
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ





