



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 İLİ MALTEPE İLÇESİ
CEVİZLİ MAHALLESİ
NUVO DRAGOS PROJESİ
434 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME
İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU



Özderici Gyo

21.12-221
ARALIK, 2021



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 434 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	21.12-221			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m²)	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)				
434 adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri	952.712.000,00			
434 adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Toplam Değeri	964.095.180,00			

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.....	24
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	26
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	28
5.1 Bölge Analizi	28
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	31
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	33
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	34
5.5 İmar Durum Bilgileri	35
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	37
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	38
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	38
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 Satılık Konut Emsal Araştırması	53
6.3.2 Kiralık Konut Emsal Araştırması	56
6.3.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması.....	57
6.3.4 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması	59
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	60
6.5 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri	71
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	82
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	82
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	82
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	82
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	83
8. SONUÇ	84
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	84
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	84
RAPOR EKLERİ:	84

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

31.12.2021

1.2 Rapor Numarası

21.12-221

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, Cevizli Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 434 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

29.12.2021

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Nursel YAZGAN 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.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 03.12.2021 tarihinde imzalanan 2021/135 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	14.03.2019	31.12.2019	31.12.2020
Rapor Numarası	19.02-01-051	19.12-446	21.12-221
Raporu Hazırlayanlar	Samed YALÇIN	Samed YALÇIN	Samed YALÇIN
	Hasan Serhat BERKLİ	Hasan Serhat BERKLİ	Hasan Serhat BERKLİ
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	657 adet bağımsız bölüm toplam değer: 542.690.000,00 ₺	565 adet bağımsız bölüm toplam değer: 459.611.000,00 ₺	490 adet bağımsız bölüm toplam değer: 436.702.000,00 ₺

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 verdiğine 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, Cevizli Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 434 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 çalışmaları 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 değerleme 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 değerleme 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar 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 değerlendirilme tarihinden 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 kullanımudur. 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 hesaplarken 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 üretilmeyeceği 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 fiyattır.

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 yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle 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

yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *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 Ekim 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,7	5,3	6,0	5,2	2,7	9,7	8,5	2,5
	2022	4,5	4,6	3,9	2,3	3,4	7,9	5,8	2,1
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9

Kaynak:
 IMF 2021 Ekim ayı Görünüm Raporu
 OECD 2021 Eylül ayı Görünüm Raporu
 Dünya Bankası 2021 Haziran ayı Görünüm Raporu

2021 ve 2022 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



T.C. TİCARET
BAKANLIĞI

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

	2021	2022
Dünya Mal Ticaret Hacmi	10,8	4,7
<i>İhracat Artışı</i>		
Kuzey Amerika	8,7	6,9
Güney Amerika	7,2	2,0
Avrupa	9,7	5,6
Asya	14,4	2,3
<i>İthalat Artışı</i>		
Kuzey Amerika	12,6	4,5
Güney Amerika	19,9	2,1
Avrupa	9,1	6,8
Asya	10,7	2,9

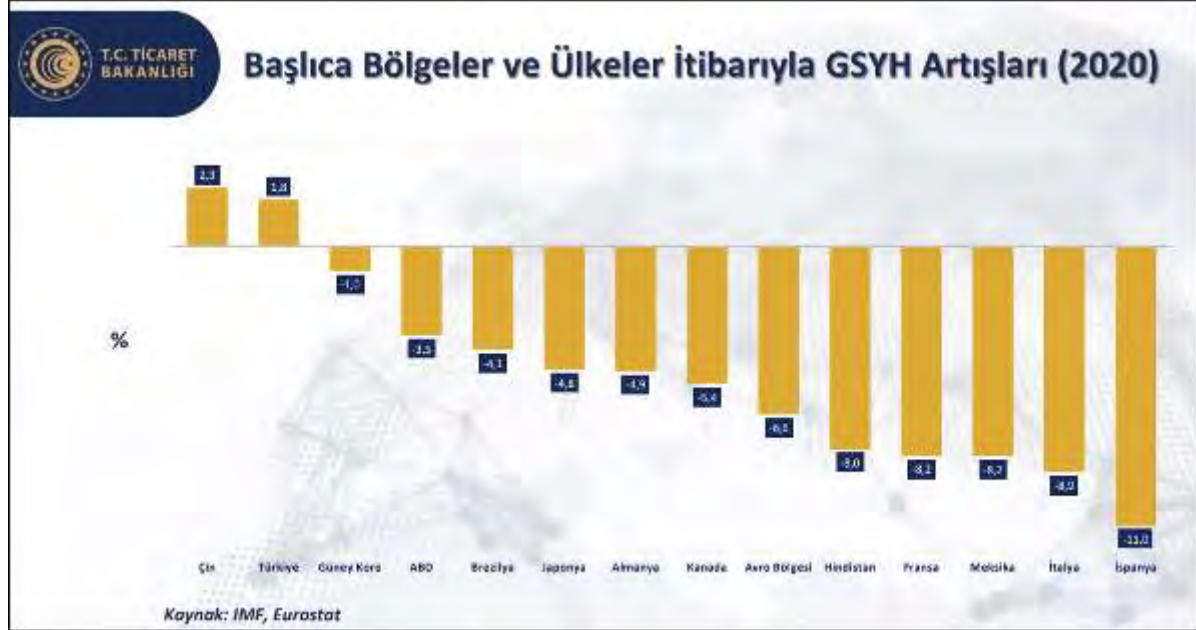
Kaynak: IMF (Ekim 2021), DTÖ (Ekim 2021)

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Reel Değişim (%)	2021	2022
Küresel Ticaret Hacmi	9,7	6,7
<i>İhracat Hacmi</i>		
-Gelişmiş Ülkeler	8,0	6,6
-Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	11,6	5,8

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2020 yılında %1,8 oranında büyüme sergilemiştir.

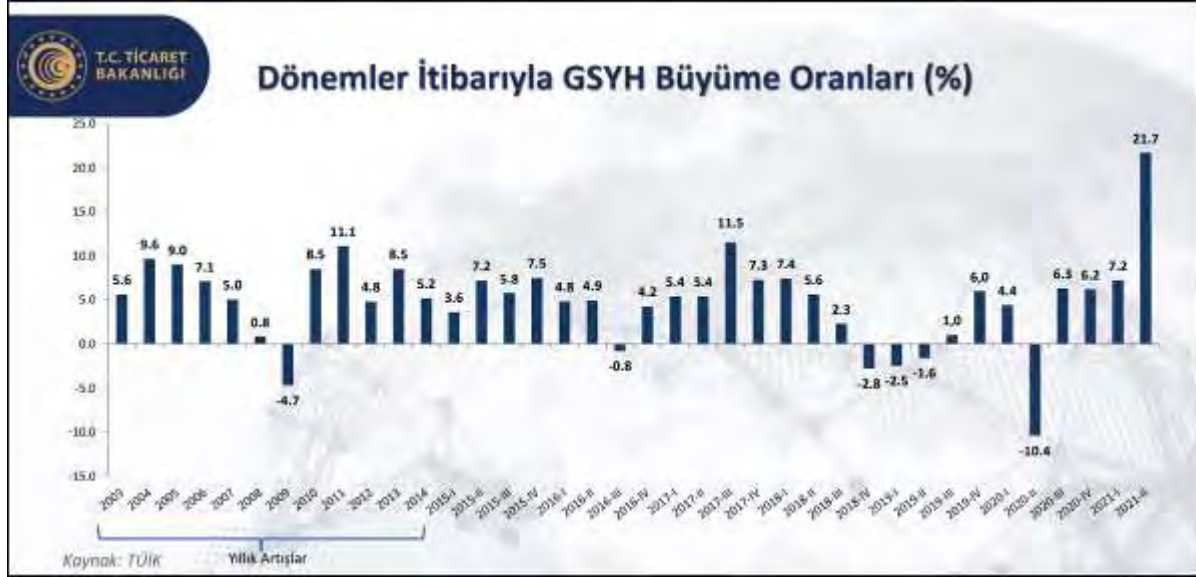


2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Türkiye ekonomisi 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2020 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,5 kat artarak 3.608 dolardan 8.597 dolara yükselmiştir.

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



2021 yılı Ağustos ayında arındırılmamış işsizlik oranı %12,0, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %12,1 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,8 (Eylül), AB (27)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %7,4 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %7,7 (Eylül) ve İtalya’da %9,2 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %9,99, bir önceki yılın Aralık ayına göre %51,06 bir önceki yılın aynı ayına göre %54,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %38,94 artış göstermiştir.

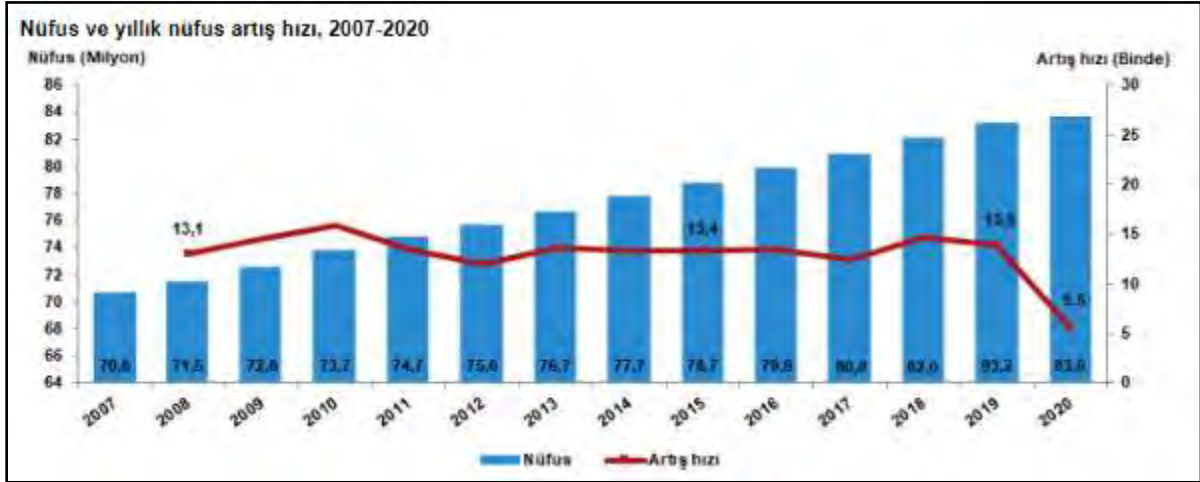


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 artış gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

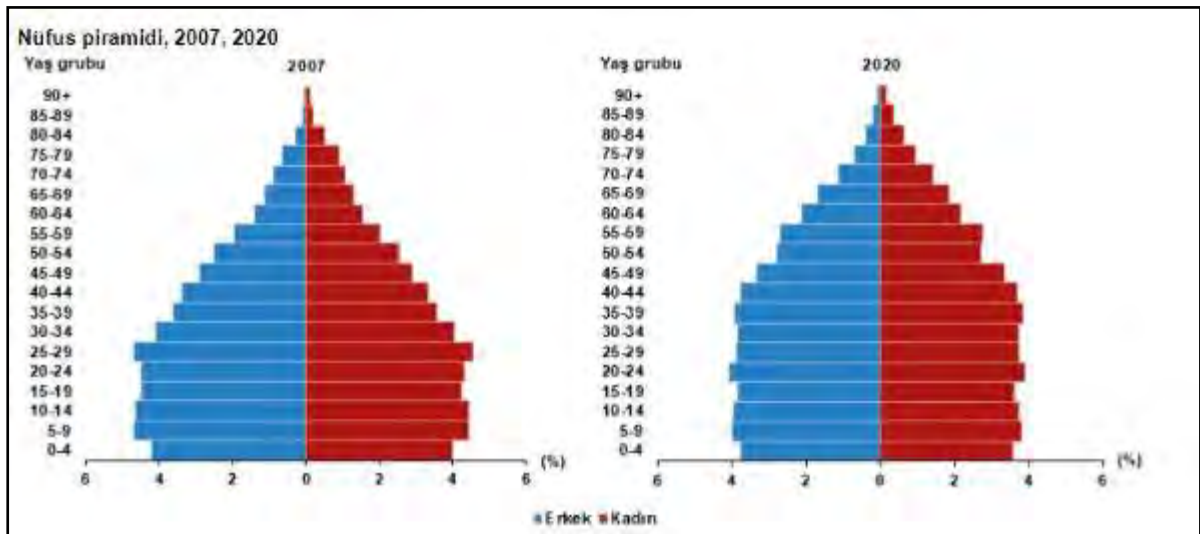
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.614.362 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (41.915.985), %49,9'unu ise kadınlar (41.698.377) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

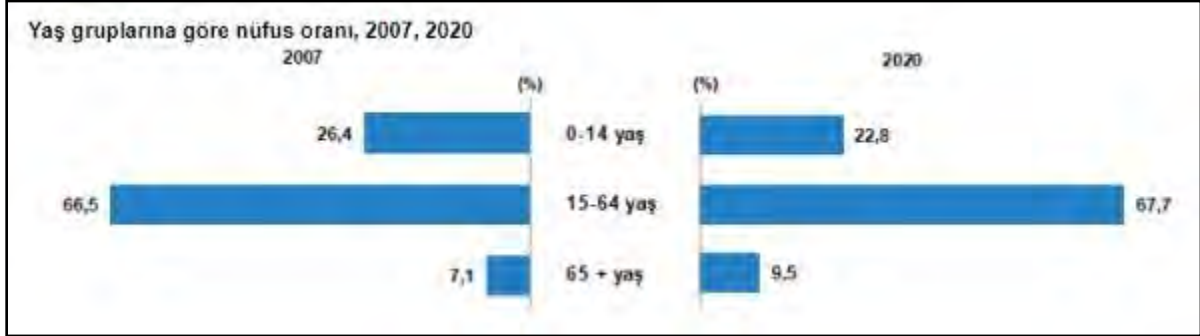
Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düşmüştür. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,05	3,04

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip ettiği görülmüştür.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	81 910	42 002	39 908	0,10	0,10	0,10
Tunceli	83 443	44 815	38 628	0,10	0,11	0,09
Ardahan	96 161	49 811	46 350	0,12	0,12	0,11
Gümüşhane	141 702	71 943	69 759	0,17	0,17	0,17
Kilis	142 792	72 852	70 140	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, "siyah kuğu" olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise "büyüme" rakamları karşımıza çıkmaktadır. Süreci ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre¹ küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir.

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

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, ithalâttaki 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.

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.



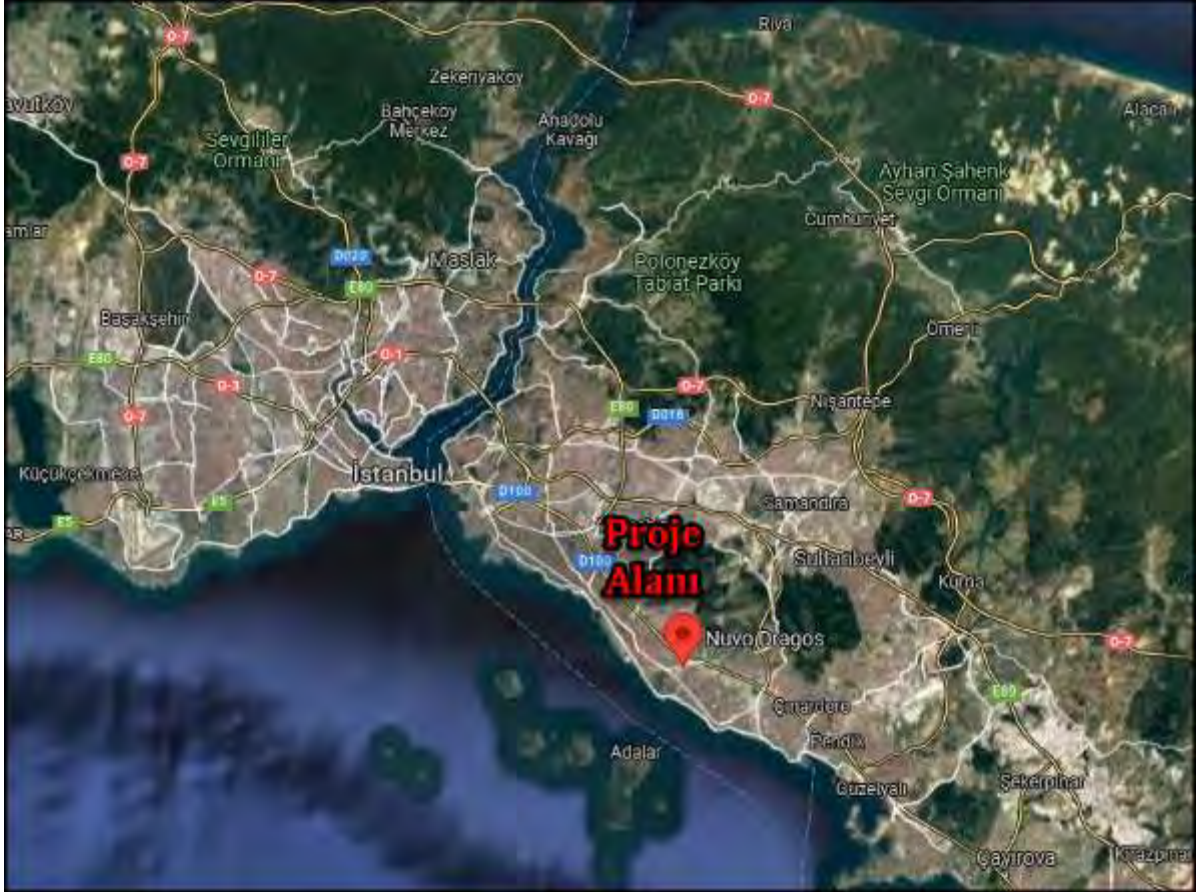
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Maltepe ilçesinin nüfusu toplam 515.021 kişidir.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi'nde 16197 ada 22 parsel numarası ile kayıtlı parsel üzerinde bulunan Nuvo Dragos Projesi bünyesindeki 434 adet bağımsız bölümdür.

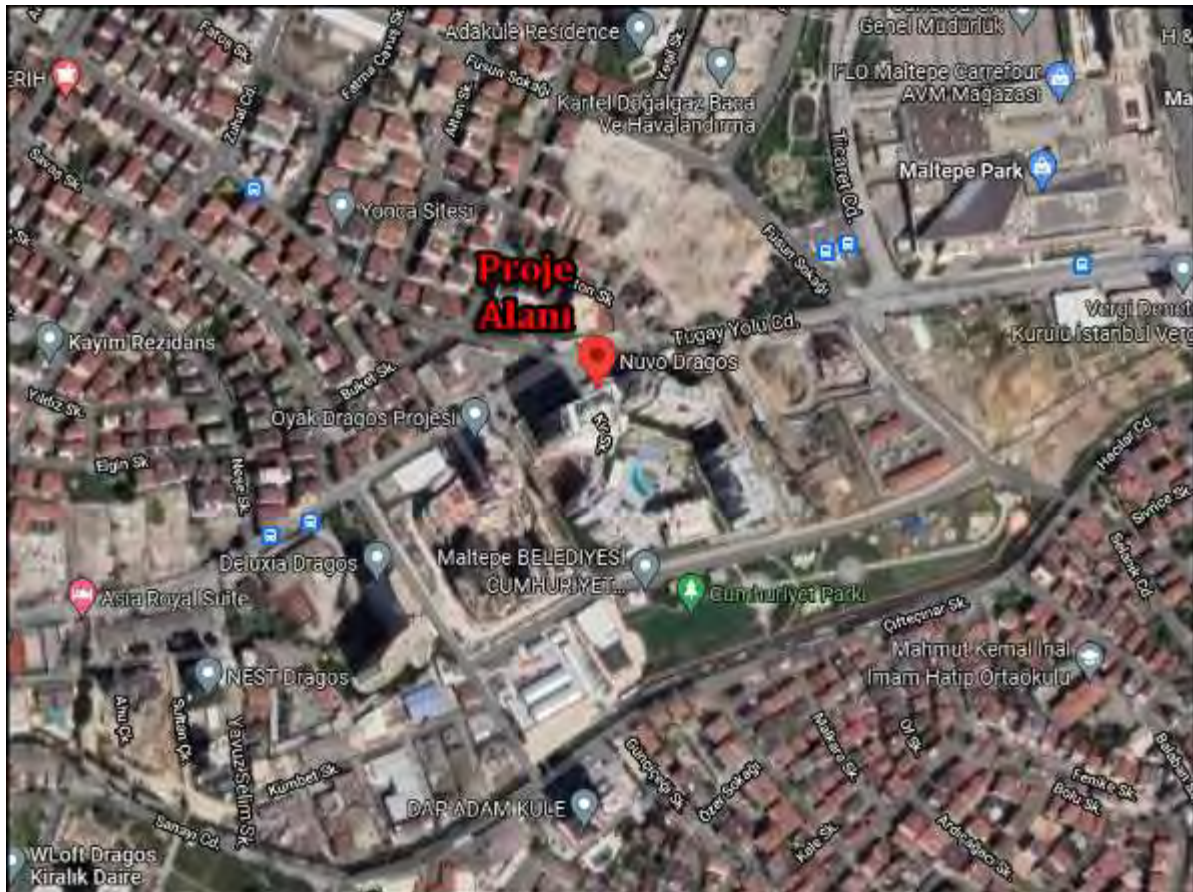
Proje toplam 6 bloktan oluşmaktadır. Projede A Bloкта 258 adet mesken ve 7 adet ofis ve işyeri, B Bloкта 226 adet mesken, C Bloкта 226 adet mesken D Bloкта 226 adet mesken, E Bloкта 63 adet mesken, F Bloкта 1 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplamda 1007 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Turgay Yolu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

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



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.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 03.12.2021 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden alınmış, rapor eklerinde sunulmuştur.

Gayrimenkullerin tamamı Özderici GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. Gayrimenkullerin tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

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

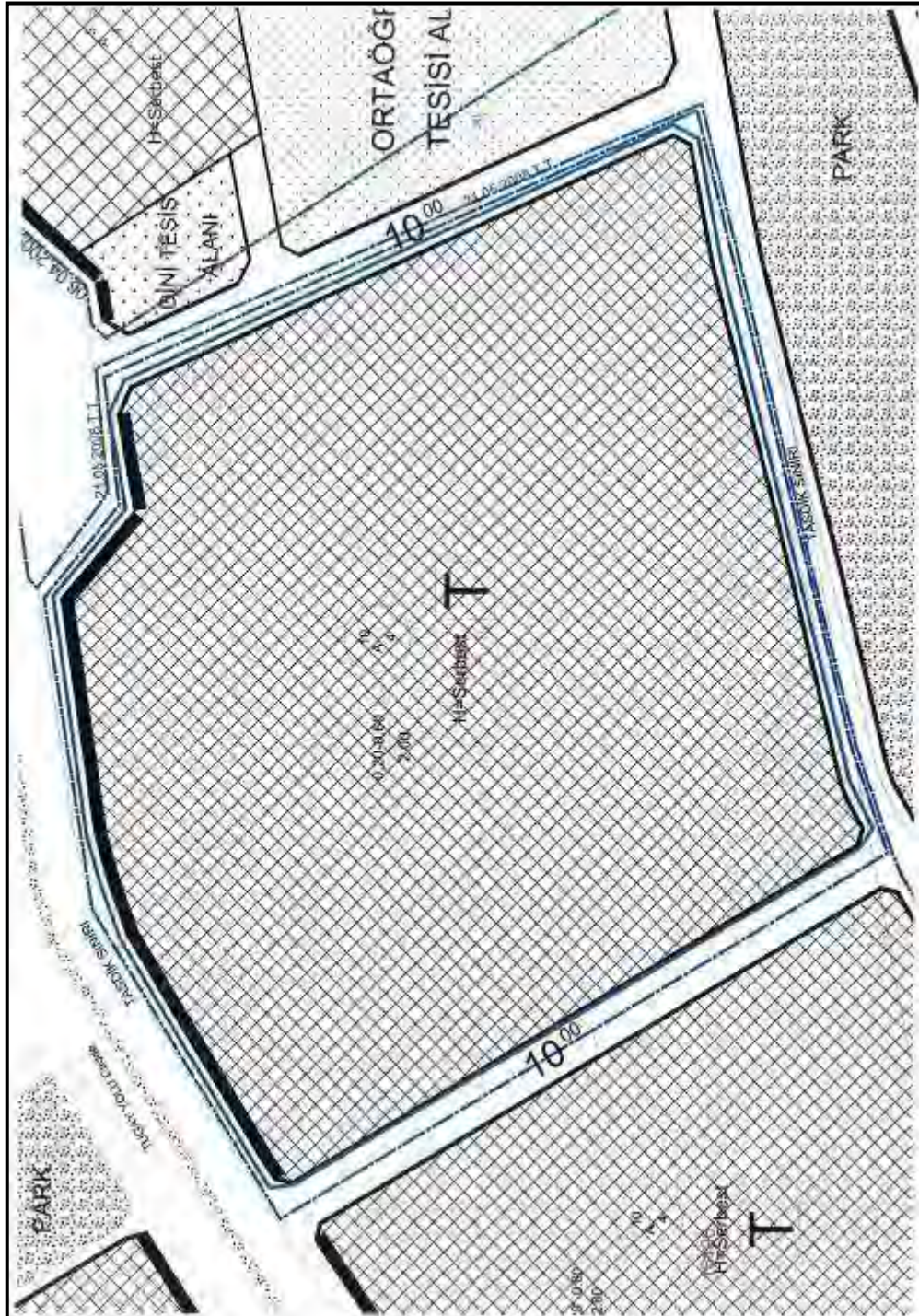
İncelemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu 16197 ada 22 parsel; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi sınırları içerisinde 28.072,17 m² yüzölçümlü “ A blok 32 katlı B blok 22 katlı C blok 22 katlı D blok 22 katlı E blok 12 katlı betonarme bina ve arsası F blok natamam” niteliği ile kayıtlıdır. 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: 0,20 – 0,60, 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 yapılaşma koşullarını geçmemek koşulu ile katlı otopark yapılabilir.
- 6.e.Emsal değerine göre yapılacak ticaret+konut alanlarında taks: 0.20-0.40
kaks:1.75'dir. Diğer alanlarda çekine mesafeleri ve kat adedi esas alınacaktır.
- 6.f.Bağdat Caddesi güzergahındaki ticaret+konut uygulaması için plan notunun 3.a. maddesi (yapılaşma şartları) geçerlidir.
- 6.g.Toplu uygulamalarda komu 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 demekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık büroları, muayenehaneler vb.) ile kirlenici 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 ayrık nizamda zemin katlar, yönetmelige bağ 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 yapılaşma şartları korumak normal katlar zemin kat konturlarından farklı olarak küçültülerek düzenlenebilir.

8 – MİP

30.10.1986- 17.03.1994 tarihli meyzi 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 günübirlik kullanıma yönelik tesisler (lokanta, büfe, kafeterya vb.) yapılabilir.

Meyve 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 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, 430 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 oturumun başladığı 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. Rapora konu 434 adet bağımsız bölümün brüt kullanım alanlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Adet	Toplam Brüt Alan, m ²
A	112	12.208,00
B	79	8.707,00
C	65	6.959,00
D	136	15.421,00
E	42	5.383,00
Toplam	434	48.678,00

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 434 adet bağımsız bölüme ilişkin bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tip	Adet	Min Alan m ²	Maks Alan m ²
1+1	124	66,00	89,00
2+1	233	96,00	154,00
3+1	73	156,00	207,00
Dükkan	4	77,34	163,00
Toplam	434		

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+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
A	6+7	60	154,00	Dubleks Konut	2+1	B

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
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	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	126	89,00	Konut	1+1	G
A	11	130	82,00	Konut	1+1	K-D
A	12	136	127,00	Konut	2+1	G
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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
A	17	171	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	17	172	125,00	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	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	205	127,00	Konut	2+1	K
A	Zemin	260	163,00	Dükkan		
A	Zemin	261	77,00	Dükkan		
A	Zemin	262	80,00	Dükkan		
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	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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
B	3	50	107,00	Konut	2+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	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
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	220	70,00	Konut	1+1	K
C	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-D

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
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	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
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	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	132	70,00	Konut	1+1	D

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
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	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	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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
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
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	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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
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
D	7	98	170,00	Konut	3+1	GB
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	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	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	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	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	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	176	107,00	Konut	2+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
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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
D	14	201	106,00	Konut	2+1	K-D
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	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
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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
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 yansıyacak 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 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 Satılık 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.



Proje	Daire Tipi	Brüt Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	Ortalama Birim Değer, ₺	İlgilisi
Nuvo Dragos	1+1 (3.Kat)	75,00	1.550.000,00	20.666,67	23.717,72	Mine Durmaz 0 (532) 584 59 80
	1+1 (4.Kat)	80,00	1.700.000,00	21.250,00		Hamdi Kavalcıoğlu 0 (530) 265 50 70
	1+1 (8. Kat)	80,00	1.875.000,00	23.437,50		Meri Barsam 0 (532) 413 61 62
	1+1 (14. Kat)	66,00	1.800.000,00	27.272,73		Kemal Şayan 0 (536) 504 37 05
	1+1 (14. Kat)	70,00	1.600.000,00	22.857,14		Uğur Şahin 0 (532) 264 05 80
	2+1 (4. Kat)	101,00	1.695.000,00	16.782,18		Nermin Kaya 0 (532) 662 06 83
	2+1 (5. Kat)	112,00	3.415.000,00	30.491,07		Nuvo Dragos Satış Ofisi 0 (543) 769 92 81
	2+1 (7. Kat)	124,00	4.570.000,00	36.854,84		Nuvo Dragos Satış Ofisi 0 (543) 769 92 81
	2+1 (12. Kat)	127,00	3.700.000,00	29.133,86		Nuvo Dragos Satış Ofisi 0 (543) 769 92 82
	2+1 (20. Kat)	127,00	2.085.000,00	16.417,32		Serkan Kara 0 (552) 678 10 00
	2+1 (22. Kat)	127,00	2.230.000,00	17.559,06		Taner Diler 0 (542) 295 30 35
	3+1 (14. Kat)	164,00	3.590.000,00	21.890,24		Serkan Kara 0 (552) 678 10 00
Piazza	1+1	120,00	2.650.000,00	22.083,33	21.903,59	Deniz Şahin 0 (530) 145 06 09
	2+1	102,00	2.240.000,00	21.960,78		Deniz Şahin 0 (530) 145 06 09
	3+1	150,00	3.250.000,00	21.666,67		Deniz Şahin 0 (530) 145 06 09
Başyapıt Dragos	2+1 (5. Kat)	166,00	2.500.000,00	15.060,24	15.622,49	Başyapıt Dragos Satış Ofisi 0 (531) 760 45 55
	2+1 (24. Kat)	166,00	2.790.000,00	16.807,23		Yeşim Şahin 0 (507) 949 91 29
	4+2 (25. Kat)	350,00	5.250.000,00	15.000,00		Başyapıt Dragos Satış Ofisi 0 (531) 760 45 55
Nest Dragos	2+1 (12. Kat)	115,00	1.750.000,00	15.217,39	14.035,94	Deniz Şahin 0 (530) 145 06 09
	3+1 (19. Kat)	197,00	2.750.000,00	13.959,39		Tarkan Yılmaz 0 (532) 420 75 21
	3+1 (19. Kat)	290,00	3.750.000,00	12.931,03		Ersan İçen 0 (532) 234 21 89
Deluxia Dragos	1+0 (24. Kat)	35,00	980.000,00	28.000,00	25.445,65	EA Gayrimenkul 0 (532) 375 62 96
	1+1 (10. Kat)	61,00	1.880.000,00	30.819,67		Occasion Gayrimenkul 0 (554) 132 32 12
	1+1 (22. Kat)	67,00	1.900.000,00	28.358,21		Bülent Taştan 0 (532) 158 79 20
	2+1 (15. Kat)	113,00	2.250.000,00	19.911,50		Occasion Gayrimenkul 0 (554) 132 32 12
	3+1 (4. Kat)	144,00	2.900.000,00	20.138,89		Bülent Taştan 0 (532) 158 79 20

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	Piazza	Başyapıt Dragos	Nest Dragos	Deluxia Dragos
Ortalama Birim m ² Fiyatı	23.717,72	21.903,59	15.622,49	14.035,94	25.445,65
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	21.345,95	19.713,24	14.060,24	12.632,34	22.901,09
Proje Nitelik	Konut+Ticaret	Konut+Ofis+Avm	Konut+Ticaret	Konut	Konut
Proje Niteliğine İlişkin Düzeltme	0,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Konum		İyi	İyi	Kötü	Kötü
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	-20,00%	-10,00%	10,00%	10,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	-10,00%	5,00%	25,00%	25,00%
Düzeltme	0,00	-1.971,32	703,01	3.158,09	5.725,27
Düzeltilmiş Birim Değer	21.345,95	17.741,91	14.763,25	15.790,43	28.626,36
Genel Ortalama	19.653,58				

Emsal analizi sonucu konutların ortalama satış m² birim değeri **~19.650,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2 Kiralık Konut Emsal Araştırması

Proje Konum	Daire Tipi	Brüt Alan, m ²	Kira Fiyatı, ₺/ay	Birim Değer, ₺/m ²	Ortalama Birim Değer, ₺	İlgilisi
Nuvo Dragos	1+1D	89,00	4.300,00	48,31	48,08	Nuvo Dragos Kiralama Ofisi 0 (543) 769 92 82 Dört adet emsalin tamamı aralık ayı içerisinde kiralanmıştır.
	2+1	107,00	5.100,00	47,66		
	2+1	127,00	6.000,00	47,24		
	2+1	112,00	5.500,00	49,11		
Piazza	2+1 (11. Kat)	112,00	7.750,00	69,20	69,20	Nermin Kaya 0 (532) 507 96 69
Nest Dragos	2+1 (6. Kat)	67,00	4.250,00	63,43	63,43	Turyap Kartal E-5 Temsilciliği Ferit Taşdelen 0 (531) 291 38 64
Deluxia Dragos	1+1 (4. Kat)	60,00	3.900,00	65,00	65,42	May Proje ve Gayrimenkul Danışmanlığı Seda Yıldız 0 (536) 384 05 44
	1+1 (17. Kat)	60,00	3.950,00	65,83		3K Proje Uprise Elite Gökhan Sönmez 0 (553) 583 41 42

Emsal Analizi				
Proje Ortalama Birim m ² Fiyatı	Nuvo Dragos	Piazza	Nest Dragos	Deluxia Dragos
	48,08	69,20	63,43	65,42
Pazarlık Payı	0%	15%	30%	30%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	48,08	58,82	44,40	45,79
Proje Nitelik	Konut+Ticaret	Konut+Ofis+Avm	Konut	Konut
Proje Niteliğine İlişkin Düzeltme	0,00%	10,00%	15,00%	15,00%
Manzara		Deniz+Adalar	Şehir	Şehir
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%
Konum		İyi	Kötü	Kötü
Manzara Göre Düzeltme	0,00%	-20,00%	20,00%	20,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	-20,00%	35,00%	35,00%
Düzeltme	0,00	-11,76	15,54	16,03
Düzeltilmiş Birim Değer	48,08	47,05	59,94	61,82
Genel Ortalama	54,22			

Emsal analizi sonucu konutların ortalama m² birim kira değeri **~55,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3 Satılık 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.

No	Konum	Depo	Zemin Kat	Toplam Brüt Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	İlgilisi
1	Başyapıt Dragos 30 Ağustos Cd.	100,00	75,00	175,00	3.250.000,00	32.500,00	Başyapıt Dragos Satış Ofisi 0 (531) 760 45 55
2	Ofisim İstanbul Tugay Yolu Cd.	0,00	630,00	630,00	25.500.000,00	40.476,19	Nermin Kaya Nermin Kaya 0 (532) 507 96 69
3	Bağdat Cd.	75,00	75,00	150,00	2.920.000,00	31.146,67	Kesepara Bay İnşaat 0 (533) 913 50 14
4	Bağdat Cd.	0,00	25,00	25,00	515.000,00	20.600,00	Kesepara Bay İnşaat 0 (533) 913 50 15
5	Saraylar Cd.	0,00	100,00	100,00	1.950.000,00	19.500,00	Orjin Emlak Mithat Güler 0 (536) 498 51 24



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

Emsal Analizi					
Emsal No	1	2	3	4	5
Birim m ² Fiyatı	32.500,00	40.476,19	31.146,67	20.600,00	19.500,00
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	29.250,00	36.428,57	28.032,00	18.540,00	17.550,00
Büyüklük	Benzer	Büyük	Benzer	Küçük	Benzer
Proje Niteliğine İlişkin Düzeltme	0,00%	10,00%	0,00%	-20,00%	0,00%
Konum	Kötü	İyi	Kötü	Kötü	İyi
Manzara Göre Düzeltme	10,00%	-15,00%	10,00%	20,00%	-15,00%
Toplam Düzeltme	10,00%	-5,00%	10,00%	0,00%	-15,00%
Düzeltme	2.925,00	-1.821,43	2.803,20	0,00	-2.632,50
Düzeltilmiş Birim Değer	32.175,00	34.607,14	30.835,20	18.540,00	14.917,50
Genel Ortalama	26.214,97				

Emsal analizi sonucu dükkanların ortalama m² birim satış değeri **~26.200,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

**Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın ¼'ü, asma katlar 1/2'si oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.*

6.3.4 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması

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

No	Konum	Depo	Zemin Kat	Asma	Toplam	Aylık Kira Bedeli, ₺	Birim Kira Bedeli Fiyatı, ₺/m ² /ay	İlgilisi
1	Carrefour Karşısı Tugay Yolu Cd.	0,00	1.250,00	1.150,00	2.400,00	185.000,00	101,37	Ali Nail Gözen 0 (532) 262 75 41
2	Başyapıt Dragos 30 Ağustos Cd.	100,00	75,00	0,00	175,00	8.000,00	80,00	Başyapıt Dragos Satış Ofisi 0 (531) 760 45 55
3	Vazo Kule 30 Ağustos Cd.	0,00	70,00	0,00	70,00	5.000,00	71,43	Başyapıt Dragos Satış Ofisi 0 (531) 760 45 55
4	Ritim İstanbul	0,00	100,00	0,00	100,00	13.000,00	130,00	Askardeşler Emlak Durmus Arslan 0 (532) 297 48 29
5	Ritim İstanbul	0,00	100,00	0,00	100,00	11.000,00	110,00	Askardeşler Emlak Durmus Arslan 0 (532) 297 48 29

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

Emsal Analizi					
Emsal No	1	2	3	4	5
Aylık Birim m ² Fiyatı	101,37	80,00	71,43	130,00	110,00
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	91,23	72,00	64,29	117,00	99,00
Büyükölük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Proje Niteliğine İlişkin Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	İyi	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Manzara Göre Düzeltme	-5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Toplam Düzeltme	-5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Düzeltme	-4,56	7,20	6,43	11,70	9,90
Düzeltilmiş Birim Değer	86,67	79,20	70,71	128,70	108,90
Genel Ortalama	94,84				

Emsal analizi sonucu dükkanların ortalama m² aylık birim kira değeri **~95,00 ₺/m²/Ay** olarak hesaplanmıştır.

**Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın ¼'ü, asma katlar 1/2'si 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 yönlerine 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 şerefeli olacağı düşünülerek site içi/site dışı cepheye sahip olmaları çalışmaya dahil edilmiştir.

➤ **Kat**

Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar şereliye kriteri olarak alınmıştır.

➤ **Blok Şereliyesi**

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

➤ **Daire Tipi ve Şekli**

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

Dükkan Şereliye Çalışması

Dükkanların konumları ve kullanım alanları dikkate alınarak birim değeri yapılmıştır.

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
A	2	1	82,00	Konut	1+1	20.625,00	1.691.250,00	1.691.000,00	1%	1.707.910,00
A	2	3	80,00	Konut	1+1	19.882,50	1.590.600,00	1.591.000,00	1%	1.606.910,00
A	2	4	85,00	Konut	1+1	19.882,50	1.690.012,50	1.690.000,00	1%	1.706.900,00
A	2	5	89,00	Konut	1+1	19.882,50	1.769.542,50	1.770.000,00	1%	1.787.700,00
A	2+3	7	154,00	Dubleks Konut	2+1	19.057,50	2.934.855,00	2.935.000,00	1%	2.964.350,00
A	2+3	8	154,00	Dubleks Konut	2+1	19.057,50	2.934.855,00	2.935.000,00	1%	2.964.350,00
A	2	9	119,00	Konut	2+1	20.047,50	2.385.652,50	2.386.000,00	1%	2.409.860,00
A	2	10	89,00	Konut	1+1	20.625,00	1.835.625,00	1.836.000,00	1%	1.854.360,00
A	2	11	85,00	Konut	1+1	20.625,00	1.753.125,00	1.753.000,00	1%	1.770.530,00
A	2	12	80,00	Konut	1+1	20.625,00	1.650.000,00	1.650.000,00	1%	1.666.500,00
A	2	13	101,00	Konut	2+1	20.295,00	2.049.795,00	2.050.000,00	1%	2.070.500,00
A	2	14	82,00	Konut	1+1	20.790,00	1.704.780,00	1.705.000,00	1%	1.722.050,00
A	3	15	82,00	Konut	1+1	21.285,00	1.745.370,00	1.745.000,00	1%	1.762.450,00
A	3	16	101,00	Konut	2+1	20.625,00	2.083.125,00	2.083.000,00	1%	2.103.830,00
A	3	17	80,00	Konut	1+1	20.047,50	1.603.800,00	1.604.000,00	1%	1.620.040,00
A	3	18	85,00	Konut	1+1	20.047,50	1.704.037,50	1.704.000,00	1%	1.721.040,00
A	3	19	89,00	Konut	1+1	20.047,50	1.784.227,50	1.784.000,00	1%	1.801.840,00
A	3	20	119,00	Konut	2+1	19.800,00	2.356.200,00	2.356.000,00	1%	2.379.560,00
A	3	21	119,00	Konut	2+1	20.130,00	2.395.470,00	2.395.000,00	1%	2.418.950,00
A	3	22	89,00	Konut	1+1	20.790,00	1.850.310,00	1.850.000,00	1%	1.868.500,00
A	3	23	85,00	Konut	1+1	20.790,00	1.767.150,00	1.767.000,00	1%	1.784.670,00
A	3	24	80,00	Konut	1+1	20.790,00	1.663.200,00	1.663.000,00	1%	1.679.630,00
A	4	27	82,00	Konut	1+1	21.120,00	1.731.840,00	1.732.000,00	1%	1.749.320,00
A	4	30	85,00	Konut	1+1	20.212,50	1.718.062,50	1.718.000,00	1%	1.735.180,00
A	4	31	89,00	Konut	1+1	20.212,50	1.798.912,50	1.799.000,00	1%	1.816.990,00
A	4	32	110,00	Konut	2+1	20.212,50	2.223.375,00	2.223.000,00	1%	2.245.230,00
A	4+5	33	154,00	Dubleks Konut	2+1	19.387,50	2.985.675,00	2.986.000,00	1%	3.015.860,00
A	4+5	34	154,00	Dubleks Konut	2+1	19.387,50	2.985.675,00	2.986.000,00	1%	3.015.860,00
A	4	35	110,00	Konut	2+1	20.542,50	2.259.675,00	2.260.000,00	1%	2.282.600,00
A	4	36	89,00	Konut	1+1	20.955,00	1.864.995,00	1.865.000,00	1%	1.883.650,00
A	4	37	85,00	Konut	1+1	20.955,00	1.781.175,00	1.781.000,00	1%	1.798.810,00
A	4	38	80,00	Konut	1+1	20.955,00	1.676.400,00	1.676.000,00	1%	1.692.760,00
A	4	39	101,00	Konut	2+1	21.120,00	2.133.120,00	2.133.000,00	1%	2.154.330,00
A	5	43	80,00	Konut	1+1	20.377,50	1.630.200,00	1.630.000,00	1%	1.646.300,00
A	5	44	85,00	Konut	1+1	20.377,50	1.732.087,50	1.732.000,00	1%	1.749.320,00
A	5	45	89,00	Konut	1+1	20.377,50	1.813.597,50	1.814.000,00	1%	1.832.140,00
A	5	46	107,00	Konut	2+1	20.377,50	2.180.392,50	2.180.000,00	1%	2.201.800,00
A	5	47	107,00	Konut	2+1	20.790,00	2.224.530,00	2.225.000,00	1%	2.247.250,00
A	5	48	89,00	Konut	1+1	21.120,00	1.879.680,00	1.880.000,00	1%	1.898.800,00
A	5	49	85,00	Konut	1+1	21.120,00	1.795.200,00	1.795.000,00	1%	1.812.950,00
A	5	50	80,00	Konut	1+1	21.120,00	1.689.600,00	1.690.000,00	1%	1.706.900,00
A	5	51	101,00	Konut	2+1	21.285,00	2.149.785,00	2.150.000,00	1%	2.171.500,00
A	5	52	82,00	Konut	1+1	21.285,00	1.745.370,00	1.745.000,00	1%	1.762.450,00
A	6	54	101,00	Konut	2+1	21.037,50	2.124.787,50	2.125.000,00	1%	2.146.250,00
A	6	57	89,00	Konut	1+1	20.460,00	1.820.940,00	1.821.000,00	1%	1.839.210,00
A	6	58	110,00	Konut	2+1	20.460,00	2.250.600,00	2.251.000,00	1%	2.273.510,00
A	6+7	59	154,00	Dubleks Konut	2+1	19.635,00	3.023.790,00	3.024.000,00	1%	3.054.240,00
A	6+7	60	154,00	Dubleks Konut	2+1	19.635,00	3.023.790,00	3.024.000,00	1%	3.054.240,00
A	6	61	110,00	Konut	2+1	20.790,00	2.286.900,00	2.287.000,00	1%	2.309.870,00
A	6	62	89,00	Konut	1+1	21.202,50	1.887.022,50	1.887.000,00	1%	1.905.870,00
A	6	65	101,00	Konut	2+1	21.367,50	2.158.117,50	2.158.000,00	1%	2.179.580,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
A	6	66	82,00	Konut	1+1	21.367,50	1.752.135,00	1.752.000,00	1%	1.769.520,00
A	7	67	82,00	Konut	1+1	21.862,50	1.792.725,00	1.793.000,00	1%	1.810.930,00
A	7	68	101,00	Konut	2+1	21.202,50	2.141.452,50	2.141.000,00	1%	2.162.410,00
A	7	71	89,00	Konut	1+1	20.625,00	1.835.625,00	1.836.000,00	1%	1.854.360,00
A	7	72	119,00	Konut	2+1	20.377,50	2.424.922,50	2.425.000,00	1%	2.449.250,00
A	7	73	119,00	Konut	2+1	20.707,50	2.464.192,50	2.464.000,00	1%	2.488.640,00
A	7	74	89,00	Konut	1+1	21.367,50	1.901.707,50	1.902.000,00	1%	1.921.020,00
A	7	75	85,00	Konut	1+1	21.367,50	1.816.237,50	1.816.000,00	1%	1.834.160,00
A	7	76	80,00	Konut	1+1	21.367,50	1.709.400,00	1.709.000,00	1%	1.726.090,00
A	7	77	101,00	Konut	2+1	21.532,50	2.174.782,50	2.175.000,00	1%	2.196.750,00
A	8	80	101,00	Konut	2+1	21.285,00	2.149.785,00	2.150.000,00	1%	2.171.500,00
A	8	83	89,00	Konut	1+1	20.707,50	1.842.967,50	1.843.000,00	1%	1.861.430,00
A	8	84	108,00	Konut	2+1	20.707,50	2.236.410,00	2.236.000,00	1%	2.258.360,00
A	8+9	85	135,00	Dubleks Konut	2+1	20.377,50	2.750.962,50	2.751.000,00	1%	2.778.510,00
A	8+9	86	135,00	Dubleks Konut	2+1	20.377,50	2.750.962,50	2.751.000,00	1%	2.778.510,00
A	8	87	108,00	Konut	2+1	21.037,50	2.272.050,00	2.272.000,00	1%	2.294.720,00
A	8	88	89,00	Konut	1+1	21.450,00	1.909.050,00	1.909.000,00	1%	1.928.090,00
A	8	89	85,00	Konut	1+1	21.450,00	1.823.250,00	1.823.000,00	1%	1.841.230,00
A	8	90	80,00	Konut	1+1	21.450,00	1.716.000,00	1.716.000,00	1%	1.733.160,00
A	8	91	101,00	Konut	2+1	21.615,00	2.183.115,00	2.183.000,00	1%	2.204.830,00
A	9	94	101,00	Konut	2+1	21.532,50	2.174.782,50	2.175.000,00	1%	2.196.750,00
A	9	97	89,00	Konut	1+1	21.450,00	1.909.050,00	1.909.000,00	1%	1.928.090,00
A	9	99	119,00	Konut	2+1	21.780,00	2.591.820,00	2.592.000,00	1%	2.617.920,00
A	9	100	89,00	Konut	1+1	22.275,00	1.982.475,00	1.982.000,00	1%	2.001.820,00
A	9	103	101,00	Konut	2+1	21.862,50	2.208.112,50	2.208.000,00	1%	2.230.080,00
A	10	106	101,00	Konut	2+1	21.615,00	2.183.115,00	2.183.000,00	1%	2.204.830,00
A	10	109	89,00	Konut	1+1	21.532,50	1.916.392,50	1.916.000,00	1%	1.935.160,00
A	10	110	110,00	Konut	2+1	21.532,50	2.368.575,00	2.369.000,00	1%	2.392.690,00
A	10+11	111	154,00	Dubleks Konut	2+1	20.130,00	3.100.020,00	3.100.000,00	1%	3.131.000,00
A	10+11	112	154,00	Dubleks Konut	2+1	20.130,00	3.100.020,00	3.100.000,00	1%	3.131.000,00
A	10	113	110,00	Konut	2+1	22.110,00	2.432.100,00	2.432.000,00	1%	2.456.320,00
A	10	114	89,00	Konut	1+1	22.357,50	1.989.817,50	1.990.000,00	1%	2.009.900,00
A	10	117	101,00	Konut	2+1	21.945,00	2.216.445,00	2.216.000,00	1%	2.238.160,00
A	11	120	101,00	Konut	2+1	21.780,00	2.199.780,00	2.200.000,00	1%	2.222.000,00
A	11	123	89,00	Konut	1+1	21.697,50	1.931.077,50	1.931.000,00	1%	1.950.310,00
A	11	126	89,00	Konut	1+1	22.522,50	2.004.502,50	2.005.000,00	1%	2.025.050,00
A	11	130	82,00	Konut	1+1	22.110,00	1.813.020,00	1.813.000,00	1%	1.831.130,00
A	12	136	127,00	Konut	2+1	22.110,00	2.807.970,00	2.808.000,00	1%	2.836.080,00
A	14	147	196,00	Konut	3+1	22.110,00	4.333.560,00	4.334.000,00	1%	4.377.340,00
A	14	148	125,00	Konut	2+1	21.450,00	2.681.250,00	2.681.000,00	1%	2.707.810,00
A	14	149	127,00	Konut	2+1	21.450,00	2.724.150,00	2.724.000,00	1%	2.751.240,00
A	14+15	150	135,00	Dubleks Konut	2+1	21.120,00	2.851.200,00	2.851.000,00	1%	2.879.510,00
A	14	152	127,00	Konut	2+1	22.275,00	2.828.925,00	2.829.000,00	1%	2.857.290,00
A	14	153	125,00	Konut	2+1	22.275,00	2.784.375,00	2.784.000,00	1%	2.811.840,00
A	14	154	196,00	Konut	3+1	22.110,00	4.333.560,00	4.334.000,00	1%	4.377.340,00
A	17	171	196,00	Konut	3+1	22.440,00	4.398.240,00	4.398.000,00	1%	4.441.980,00
A	17	172	125,00	Konut	2+1	21.780,00	2.722.500,00	2.723.000,00	1%	2.750.230,00
A	17+18	175	207,00	Dubleks Konut	3+1	22.027,50	4.559.692,50	4.560.000,00	1%	4.605.600,00
A	17	176	127,00	Konut	2+1	22.605,00	2.870.835,00	2.871.000,00	1%	2.899.710,00
A	17	177	125,00	Konut	2+1	22.605,00	2.825.625,00	2.826.000,00	1%	2.854.260,00
A	17	178	196,00	Konut	3+1	22.440,00	4.398.240,00	4.398.000,00	1%	4.441.980,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
A	20	195	196,00	Konut	3+1	22.770,00	4.462.920,00	4.463.000,00	1%	4.507.630,00
A	20	196	125,00	Konut	2+1	22.110,00	2.763.750,00	2.764.000,00	1%	2.791.640,00
A	20	197	127,00	Konut	2+1	22.110,00	2.807.970,00	2.808.000,00	1%	2.836.080,00
A	20+21	198	135,00	Dubleks Konut	2+1	21.780,00	2.940.300,00	2.940.000,00	1%	2.969.400,00
A	20+21	199	135,00	Dubleks Konut	2+1	21.780,00	2.940.300,00	2.940.000,00	1%	2.969.400,00
A	21	205	127,00	Konut	2+1	22.275,00	2.828.925,00	2.829.000,00	1%	2.857.290,00
A	Zemin	260	163,00	Dükkan		25.245,00	4.114.935,00	4.115.000,00	18%	4.855.700,00
A	Zemin	261	77,00	Dükkan		28.462,50	2.191.612,50	2.192.000,00	18%	2.586.560,00
A	Zemin	262	80,00	Dükkan		28.462,50	2.277.000,00	2.277.000,00	18%	2.686.860,00
A	Zemin	263	82,00	Dükkan		28.462,50	2.333.925,00	2.334.000,00	18%	2.754.120,00
B	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	17.985,00	2.014.320,00	2.014.000,00	1%	2.034.140,00
B	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	17.985,00	2.949.540,00	2.950.000,00	1%	2.979.500,00
B	Zemin	4	170,00	Konut	3+1	17.737,50	3.015.375,00	3.015.000,00	1%	3.045.150,00
B	Zemin	5	170,00	Konut	3+1	17.737,50	3.015.375,00	3.015.000,00	1%	3.045.150,00
B	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	18.067,50	2.963.070,00	2.963.000,00	1%	2.992.630,00
B	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	18.067,50	2.023.560,00	2.024.000,00	1%	2.044.240,00
B	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	17.655,00	1.871.430,00	1.871.000,00	1%	1.889.710,00
B	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	17.655,00	1.889.085,00	1.889.000,00	1%	1.907.890,00
B	1	12	112,00	Konut	2+1	18.150,00	2.032.800,00	2.033.000,00	1%	2.053.330,00
B	1	13	156,00	Konut	3+1	18.150,00	2.831.400,00	2.831.000,00	1%	2.859.310,00
B	1	14	124,00	Konut	2+1	18.397,50	2.281.290,00	2.281.000,00	1%	2.303.810,00
B	1	15	164,00	Konut	3+1	17.902,50	2.936.010,00	2.936.000,00	1%	2.965.360,00
B	1	16	164,00	Konut	3+1	17.902,50	2.936.010,00	2.936.000,00	1%	2.965.360,00
B	1	17	124,00	Konut	2+1	18.397,50	2.281.290,00	2.281.000,00	1%	2.303.810,00
B	1	19	112,00	Konut	2+1	18.232,50	2.042.040,00	2.042.000,00	1%	2.062.420,00
B	1	20	66,00	Konut	1+1	18.150,00	1.197.900,00	1.198.000,00	1%	1.209.980,00
B	1	22	107,00	Konut	2+1	17.820,00	1.906.740,00	1.907.000,00	1%	1.926.070,00
B	2	23	66,00	Konut	1+1	18.232,50	1.203.345,00	1.203.000,00	1%	1.215.030,00
B	2	24	112,00	Konut	2+1	18.232,50	2.042.040,00	2.042.000,00	1%	2.062.420,00
B	2	25	156,00	Konut	3+1	18.232,50	2.844.270,00	2.844.000,00	1%	2.872.440,00
B	2	26	124,00	Konut	2+1	18.480,00	2.291.520,00	2.292.000,00	1%	2.314.920,00
B	2	27	164,00	Konut	3+1	17.985,00	2.949.540,00	2.950.000,00	1%	2.979.500,00
B	2	28	164,00	Konut	3+1	17.985,00	2.949.540,00	2.950.000,00	1%	2.979.500,00
B	2	29	124,00	Konut	2+1	18.480,00	2.291.520,00	2.292.000,00	1%	2.314.920,00
B	2	31	112,00	Konut	2+1	18.315,00	2.051.280,00	2.051.000,00	1%	2.071.510,00
B	2	33	106,00	Konut	2+1	17.902,50	1.897.665,00	1.898.000,00	1%	1.916.980,00
B	2	34	70,00	Konut	1+1	18.232,50	1.276.275,00	1.276.000,00	1%	1.288.760,00
B	2	35	70,00	Konut	1+1	18.232,50	1.276.275,00	1.276.000,00	1%	1.288.760,00
B	2	36	107,00	Konut	2+1	17.902,50	1.915.567,50	1.916.000,00	1%	1.935.160,00
B	3	38	112,00	Konut	2+1	18.397,50	2.060.520,00	2.061.000,00	1%	2.081.610,00
B	3	45	112,00	Konut	2+1	18.480,00	2.069.760,00	2.070.000,00	1%	2.090.700,00
B	3	47	106,00	Konut	2+1	18.067,50	1.915.155,00	1.915.000,00	1%	1.934.150,00
B	3	50	107,00	Konut	2+1	18.067,50	1.933.222,50	1.933.000,00	1%	1.952.330,00
B	4	52	112,00	Konut	2+1	18.562,50	2.079.000,00	2.079.000,00	1%	2.099.790,00
B	4	54	124,00	Konut	2+1	18.810,00	2.332.440,00	2.332.000,00	1%	2.355.320,00
B	4	59	112,00	Konut	2+1	18.645,00	2.088.240,00	2.088.000,00	1%	2.108.880,00
B	4	62	70,00	Konut	1+1	18.562,50	1.299.375,00	1.299.000,00	1%	1.311.990,00
B	4	64	107,00	Konut	2+1	18.232,50	1.950.877,50	1.951.000,00	1%	1.970.510,00
B	5	71	124,00	Konut	2+1	18.975,00	2.352.900,00	2.353.000,00	1%	2.376.530,00
B	5	73	112,00	Konut	2+1	18.810,00	2.106.720,00	2.107.000,00	1%	2.128.070,00
B	5	75	106,00	Konut	2+1	18.397,50	1.950.135,00	1.950.000,00	1%	1.969.500,00
B	5	76	70,00	Konut	1+1	18.727,50	1.310.925,00	1.311.000,00	1%	1.324.110,00
B	5	78	107,00	Konut	2+1	18.397,50	1.968.532,50	1.969.000,00	1%	1.988.690,00
B	6	87	112,00	Konut	2+1	18.892,50	2.115.960,00	2.116.000,00	1%	2.137.160,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
B	6	91	70,00	Konut	1+1	18.810,00	1.316.700,00	1.317.000,00	1%	1.330.170,00
B	7	101	112,00	Konut	2+1	19.057,50	2.134.440,00	2.134.000,00	1%	2.155.340,00
B	7	105	70,00	Konut	1+1	18.975,00	1.328.250,00	1.328.000,00	1%	1.341.280,00
B	7	106	107,00	Konut	2+1	18.645,00	1.995.015,00	1.995.000,00	1%	2.014.950,00
B	8	108	112,00	Konut	2+1	19.057,50	2.134.440,00	2.134.000,00	1%	2.155.340,00
B	8	110	124,00	Konut	2+1	19.305,00	2.393.820,00	2.394.000,00	1%	2.417.940,00
B	8	112	164,00	Konut	3+1	18.810,00	3.084.840,00	3.085.000,00	1%	3.115.850,00
B	8	115	112,00	Konut	2+1	19.140,00	2.143.680,00	2.144.000,00	1%	2.165.440,00
B	8	119	70,00	Konut	1+1	19.057,50	1.334.025,00	1.334.000,00	1%	1.347.340,00
B	8	120	107,00	Konut	2+1	18.727,50	2.003.842,50	2.004.000,00	1%	2.024.040,00
B	9	122	112,00	Konut	2+1	19.222,50	2.152.920,00	2.153.000,00	1%	2.174.530,00
B	9	134	107,00	Konut	2+1	18.892,50	2.021.497,50	2.021.000,00	1%	2.041.210,00
B	10	143	112,00	Konut	2+1	19.387,50	2.171.400,00	2.171.000,00	1%	2.192.710,00
B	10	146	70,00	Konut	1+1	19.305,00	1.351.350,00	1.351.000,00	1%	1.364.510,00
B	10	147	70,00	Konut	1+1	19.305,00	1.351.350,00	1.351.000,00	1%	1.364.510,00
B	11	152	124,00	Konut	2+1	20.295,00	2.516.580,00	2.517.000,00	1%	2.542.170,00
B	11	157	112,00	Konut	2+1	19.552,50	2.189.880,00	2.190.000,00	1%	2.211.900,00
B	11	159	106,00	Konut	2+1	19.140,00	2.028.840,00	2.029.000,00	1%	2.049.290,00
B	11	160	70,00	Konut	1+1	19.470,00	1.362.900,00	1.363.000,00	1%	1.376.630,00
B	11	161	70,00	Konut	1+1	19.470,00	1.362.900,00	1.363.000,00	1%	1.376.630,00
B	11	162	107,00	Konut	2+1	19.140,00	2.047.980,00	2.048.000,00	1%	2.068.480,00
B	12	164	112,00	Konut	2+1	20.212,50	2.263.800,00	2.264.000,00	1%	2.286.640,00
B	12	174	70,00	Konut	1+1	19.635,00	1.374.450,00	1.374.000,00	1%	1.387.740,00
B	12	176	107,00	Konut	2+1	19.305,00	2.065.635,00	2.066.000,00	1%	2.086.660,00
B	13	180	124,00	Konut	2+1	20.542,50	2.547.270,00	2.547.000,00	1%	2.572.470,00
B	13	185	112,00	Konut	2+1	19.800,00	2.217.600,00	2.218.000,00	1%	2.240.180,00
B	13	187	106,00	Konut	2+1	19.387,50	2.055.075,00	2.055.000,00	1%	2.075.550,00
B	13	189	70,00	Konut	1+1	19.717,50	1.380.225,00	1.380.000,00	1%	1.393.800,00
B	13	190	107,00	Konut	2+1	19.387,50	2.074.462,50	2.074.000,00	1%	2.094.740,00
B	14	199	112,00	Konut	2+1	19.882,50	2.226.840,00	2.227.000,00	1%	2.249.270,00
B	14	201	106,00	Konut	2+1	19.470,00	2.063.820,00	2.064.000,00	1%	2.084.640,00
B	14	202	70,00	Konut	1+1	19.800,00	1.386.000,00	1.386.000,00	1%	1.399.860,00
B	15	205	124,00	Konut	2+1	20.790,00	2.577.960,00	2.578.000,00	1%	2.603.780,00
B	15	212	107,00	Konut	2+1	19.635,00	2.100.945,00	2.101.000,00	1%	2.122.010,00
B	16	220	70,00	Konut	1+1	20.047,50	1.403.325,00	1.403.000,00	1%	1.417.030,00
C	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	18.645,00	2.088.240,00	2.088.000,00	1%	2.108.880,00
C	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	17.407,50	2.854.830,00	2.855.000,00	1%	2.883.550,00
C	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	18.232,50	2.351.992,50	2.352.000,00	1%	2.375.520,00
C	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	17.737,50	2.908.950,00	2.909.000,00	1%	2.938.090,00
C	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	17.737,50	2.908.950,00	2.909.000,00	1%	2.938.090,00
C	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	18.727,50	3.071.310,00	3.071.000,00	1%	3.101.710,00
C	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	19.882,50	2.226.840,00	2.227.000,00	1%	2.249.270,00
C	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	19.387,50	2.055.075,00	2.055.000,00	1%	2.075.550,00
C	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	19.387,50	2.074.462,50	2.074.000,00	1%	2.094.740,00
C	1	12	112,00	Konut	2+1	18.810,00	2.106.720,00	2.107.000,00	1%	2.128.070,00
C	1	14	124,00	Konut	2+1	18.397,50	2.281.290,00	2.281.000,00	1%	2.303.810,00
C	1	15	164,00	Konut	3+1	17.902,50	2.936.010,00	2.936.000,00	1%	2.965.360,00
C	1	16	164,00	Konut	3+1	17.902,50	2.936.010,00	2.936.000,00	1%	2.965.360,00
C	1	17	124,00	Konut	2+1	18.397,50	2.281.290,00	2.281.000,00	1%	2.303.810,00
C	1	18	156,00	Konut	3+1	18.892,50	2.947.230,00	2.947.000,00	1%	2.976.470,00
C	1	19	112,00	Konut	2+1	20.047,50	2.245.320,00	2.245.000,00	1%	2.267.450,00
C	1	21	106,00	Konut	2+1	19.552,50	2.072.565,00	2.073.000,00	1%	2.093.730,00
C	1	22	107,00	Konut	2+1	19.552,50	2.092.117,50	2.092.000,00	1%	2.112.920,00
C	2	27	164,00	Konut	3+1	17.985,00	2.949.540,00	2.950.000,00	1%	2.979.500,00
C	2	29	124,00	Konut	2+1	18.480,00	2.291.520,00	2.292.000,00	1%	2.314.920,00
C	2	31	112,00	Konut	2+1	20.130,00	2.254.560,00	2.255.000,00	1%	2.277.550,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
C	2	33	106,00	Konut	2+1	19.635,00	2.081.310,00	2.081.000,00	1%	2.101.810,00
C	2	34	70,00	Konut	1+1	19.965,00	1.397.550,00	1.398.000,00	1%	1.411.980,00
C	2	35	70,00	Konut	1+1	19.965,00	1.397.550,00	1.398.000,00	1%	1.411.980,00
C	2	36	107,00	Konut	2+1	19.635,00	2.100.945,00	2.101.000,00	1%	2.122.010,00
C	3	38	112,00	Konut	2+1	19.057,50	2.134.440,00	2.134.000,00	1%	2.155.340,00
C	3	45	112,00	Konut	2+1	20.295,00	2.273.040,00	2.273.000,00	1%	2.295.730,00
C	3	48	70,00	Konut	1+1	20.130,00	1.409.100,00	1.409.000,00	1%	1.423.090,00
C	3	49	70,00	Konut	1+1	20.130,00	1.409.100,00	1.409.000,00	1%	1.423.090,00
C	3	50	107,00	Konut	2+1	19.800,00	2.118.600,00	2.119.000,00	1%	2.140.190,00
C	4	52	112,00	Konut	2+1	19.222,50	2.152.920,00	2.153.000,00	1%	2.174.530,00
C	4	56	164,00	Konut	3+1	18.315,00	3.003.660,00	3.004.000,00	1%	3.034.040,00
C	4	57	124,00	Konut	2+1	18.810,00	2.332.440,00	2.332.000,00	1%	2.355.320,00
C	4	59	112,00	Konut	2+1	20.460,00	2.291.520,00	2.292.000,00	1%	2.314.920,00
C	4	62	70,00	Konut	1+1	20.295,00	1.420.650,00	1.421.000,00	1%	1.435.210,00
C	4	64	107,00	Konut	2+1	19.965,00	2.136.255,00	2.136.000,00	1%	2.157.360,00
C	5	66	112,00	Konut	2+1	19.387,50	2.171.400,00	2.171.000,00	1%	2.192.710,00
C	5	73	112,00	Konut	2+1	20.625,00	2.310.000,00	2.310.000,00	1%	2.333.100,00
C	5	78	107,00	Konut	2+1	20.130,00	2.153.910,00	2.154.000,00	1%	2.175.540,00
C	6	80	112,00	Konut	2+1	19.470,00	2.180.640,00	2.181.000,00	1%	2.202.810,00
C	6	84	164,00	Konut	3+1	18.562,50	3.044.250,00	3.044.000,00	1%	3.074.440,00
C	6	87	112,00	Konut	2+1	20.707,50	2.319.240,00	2.319.000,00	1%	2.342.190,00
C	6	91	70,00	Konut	1+1	20.542,50	1.437.975,00	1.438.000,00	1%	1.452.380,00
C	6	92	107,00	Konut	2+1	20.212,50	2.162.737,50	2.163.000,00	1%	2.184.630,00
C	7	101	112,00	Konut	2+1	20.872,50	2.337.720,00	2.338.000,00	1%	2.361.380,00
C	7	105	70,00	Konut	1+1	20.707,50	1.449.525,00	1.450.000,00	1%	1.464.500,00
C	8	112	164,00	Konut	3+1	18.810,00	3.084.840,00	3.085.000,00	1%	3.115.850,00
C	8	119	70,00	Konut	1+1	20.790,00	1.455.300,00	1.455.000,00	1%	1.469.550,00
C	9	132	70,00	Konut	1+1	20.955,00	1.466.850,00	1.467.000,00	1%	1.481.670,00
C	9	133	70,00	Konut	1+1	20.955,00	1.466.850,00	1.467.000,00	1%	1.481.670,00
C	10	146	70,00	Konut	1+1	19.717,50	1.380.225,00	1.380.000,00	1%	1.393.800,00
C	10	147	70,00	Konut	1+1	19.717,50	1.380.225,00	1.380.000,00	1%	1.393.800,00
C	11	160	70,00	Konut	1+1	19.882,50	1.391.775,00	1.392.000,00	1%	1.405.920,00
C	11	161	70,00	Konut	1+1	19.882,50	1.391.775,00	1.392.000,00	1%	1.405.920,00
C	12	175	70,00	Konut	1+1	20.047,50	1.403.325,00	1.403.000,00	1%	1.417.030,00
C	12	176	107,00	Konut	2+1	19.717,50	2.109.772,50	2.110.000,00	1%	2.131.100,00
C	13	185	112,00	Konut	2+1	21.326,25	2.388.540,00	2.389.000,00	1%	2.412.890,00
C	13	188	70,00	Konut	1+1	20.130,00	1.409.100,00	1.409.000,00	1%	1.423.090,00
C	13	189	70,00	Konut	1+1	20.130,00	1.409.100,00	1.409.000,00	1%	1.423.090,00
C	13	190	107,00	Konut	2+1	19.800,00	2.118.600,00	2.119.000,00	1%	2.140.190,00
C	14	202	70,00	Konut	1+1	20.212,50	1.414.875,00	1.415.000,00	1%	1.429.150,00
C	14	203	70,00	Konut	1+1	20.212,50	1.414.875,00	1.415.000,00	1%	1.429.150,00
C	16	220	70,00	Konut	1+1	20.460,00	1.432.200,00	1.432.000,00	1%	1.446.320,00
C	16	221	70,00	Konut	1+1	20.460,00	1.432.200,00	1.432.000,00	1%	1.446.320,00
C	16	222	107,00	Konut	2+1	20.130,00	2.153.910,00	2.154.000,00	1%	2.175.540,00
D	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	18.686,25	2.092.860,00	2.093.000,00	1%	2.113.930,00
D	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	17.655,00	2.895.420,00	2.895.000,00	1%	2.923.950,00
D	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	17.820,00	2.298.780,00	2.299.000,00	1%	2.321.990,00
D	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	17.325,00	2.841.300,00	2.841.000,00	1%	2.869.410,00
D	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	17.325,00	2.841.300,00	2.841.000,00	1%	2.869.410,00
D	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	18.727,50	3.071.310,00	3.071.000,00	1%	3.101.710,00
D	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	18.768,75	2.102.100,00	2.102.000,00	1%	2.123.020,00
D	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	18.727,50	1.985.115,00	1.985.000,00	1%	2.004.850,00
D	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	18.727,50	2.003.842,50	2.004.000,00	1%	2.024.040,00
D	1	11	66,00	Konut	1+1	19.222,50	1.268.685,00	1.269.000,00	1%	1.281.690,00
D	1	12	112,00	Konut	2+1	18.851,25	2.111.340,00	2.111.000,00	1%	2.132.110,00
D	1	13	156,00	Konut	3+1	17.820,00	2.779.920,00	2.780.000,00	1%	2.807.800,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
D	1	14	124,00	Konut	2+1	17.985,00	2.230.140,00	2.230.000,00	1%	2.252.300,00
D	1	15	164,00	Konut	3+1	17.490,00	2.868.360,00	2.868.000,00	1%	2.896.680,00
D	1	16	164,00	Konut	3+1	17.490,00	2.868.360,00	2.868.000,00	1%	2.896.680,00
D	1	17	124,00	Konut	2+1	17.985,00	2.230.140,00	2.230.000,00	1%	2.252.300,00
D	1	18	156,00	Konut	3+1	18.892,50	2.947.230,00	2.947.000,00	1%	2.976.470,00
D	1	19	112,00	Konut	2+1	18.933,75	2.120.580,00	2.121.000,00	1%	2.142.210,00
D	1	20	66,00	Konut	1+1	18.933,75	1.249.627,50	1.250.000,00	1%	1.262.500,00
D	1	21	106,00	Konut	2+1	18.892,50	2.002.605,00	2.003.000,00	1%	2.023.030,00
D	1	22	107,00	Konut	2+1	18.892,50	2.021.497,50	2.021.000,00	1%	2.041.210,00
D	2	24	112,00	Konut	2+1	18.933,75	2.120.580,00	2.121.000,00	1%	2.142.210,00
D	2	25	156,00	Konut	3+1	17.902,50	2.792.790,00	2.793.000,00	1%	2.820.930,00
D	2	26	124,00	Konut	2+1	18.067,50	2.240.370,00	2.240.000,00	1%	2.262.400,00
D	2	27	164,00	Konut	3+1	17.572,50	2.881.890,00	2.882.000,00	1%	2.910.820,00
D	2	28	164,00	Konut	3+1	17.572,50	2.881.890,00	2.882.000,00	1%	2.910.820,00
D	2	29	124,00	Konut	2+1	18.067,50	2.240.370,00	2.240.000,00	1%	2.262.400,00
D	2	30	156,00	Konut	3+1	18.975,00	2.960.100,00	2.960.000,00	1%	2.989.600,00
D	2	31	112,00	Konut	2+1	19.016,25	2.129.820,00	2.130.000,00	1%	2.151.300,00
D	2	33	106,00	Konut	2+1	18.975,00	2.011.350,00	2.011.000,00	1%	2.031.110,00
D	2	34	70,00	Konut	1+1	19.016,25	1.331.137,50	1.331.000,00	1%	1.344.310,00
D	2	35	70,00	Konut	1+1	19.016,25	1.331.137,50	1.331.000,00	1%	1.344.310,00
D	2	36	107,00	Konut	2+1	18.975,00	2.030.325,00	2.030.000,00	1%	2.050.300,00
D	3	38	112,00	Konut	2+1	19.098,75	2.139.060,00	2.139.000,00	1%	2.160.390,00
D	3	39	156,00	Konut	3+1	19.098,75	2.979.405,00	2.979.000,00	1%	3.008.790,00
D	3	40	124,00	Konut	2+1	18.232,50	2.260.830,00	2.261.000,00	1%	2.283.610,00
D	3	41	170,00	Konut	3+1	17.737,50	3.015.375,00	3.015.000,00	1%	3.045.150,00
D	3	42	170,00	Konut	3+1	17.737,50	3.015.375,00	3.015.000,00	1%	3.045.150,00
D	3	43	124,00	Konut	2+1	18.232,50	2.260.830,00	2.261.000,00	1%	2.283.610,00
D	3	44	156,00	Konut	3+1	19.140,00	2.985.840,00	2.986.000,00	1%	3.015.860,00
D	3	45	112,00	Konut	2+1	19.181,25	2.148.300,00	2.148.000,00	1%	2.169.480,00
D	3	46	66,00	Konut	1+1	19.181,25	1.265.962,50	1.266.000,00	1%	1.278.660,00
D	3	47	106,00	Konut	2+1	19.140,00	2.028.840,00	2.029.000,00	1%	2.049.290,00
D	3	48	70,00	Konut	1+1	19.181,25	1.342.687,50	1.343.000,00	1%	1.356.430,00
D	3	49	70,00	Konut	1+1	19.181,25	1.342.687,50	1.343.000,00	1%	1.356.430,00
D	3	50	107,00	Konut	2+1	19.140,00	2.047.980,00	2.048.000,00	1%	2.068.480,00
D	4	52	112,00	Konut	2+1	19.263,75	2.157.540,00	2.158.000,00	1%	2.179.580,00
D	4	53	156,00	Konut	3+1	18.232,50	2.844.270,00	2.844.000,00	1%	2.872.440,00
D	4	54	124,00	Konut	2+1	18.397,50	2.281.290,00	2.281.000,00	1%	2.303.810,00
D	4	55	164,00	Konut	3+1	17.902,50	2.936.010,00	2.936.000,00	1%	2.965.360,00
D	4	56	164,00	Konut	3+1	17.902,50	2.936.010,00	2.936.000,00	1%	2.965.360,00
D	4	57	124,00	Konut	2+1	18.397,50	2.281.290,00	2.281.000,00	1%	2.303.810,00
D	4	58	156,00	Konut	3+1	19.305,00	3.011.580,00	3.012.000,00	1%	3.042.120,00
D	4	59	112,00	Konut	2+1	19.346,25	2.166.780,00	2.167.000,00	1%	2.188.670,00
D	4	60	66,00	Konut	1+1	19.346,25	1.276.852,50	1.277.000,00	1%	1.289.770,00
D	4	61	106,00	Konut	2+1	19.305,00	2.046.330,00	2.046.000,00	1%	2.066.460,00
D	4	63	70,00	Konut	1+1	19.346,25	1.354.237,50	1.354.000,00	1%	1.367.540,00
D	4	64	107,00	Konut	2+1	19.305,00	2.065.635,00	2.066.000,00	1%	2.086.660,00
D	5	66	112,00	Konut	2+1	19.428,75	2.176.020,00	2.176.000,00	1%	2.197.760,00
D	5	67	156,00	Konut	3+1	18.397,50	2.870.010,00	2.870.000,00	1%	2.898.700,00
D	5	68	124,00	Konut	2+1	18.562,50	2.301.750,00	2.302.000,00	1%	2.325.020,00
D	5	69	170,00	Konut	3+1	18.067,50	3.071.475,00	3.071.000,00	1%	3.101.710,00
D	5	70	170,00	Konut	3+1	18.067,50	3.071.475,00	3.071.000,00	1%	3.101.710,00
D	5	71	124,00	Konut	2+1	18.562,50	2.301.750,00	2.302.000,00	1%	2.325.020,00
D	5	73	112,00	Konut	2+1	19.511,25	2.185.260,00	2.185.000,00	1%	2.206.850,00
D	5	74	66,00	Konut	1+1	19.511,25	1.287.742,50	1.288.000,00	1%	1.300.880,00
D	5	75	106,00	Konut	2+1	19.470,00	2.063.820,00	2.064.000,00	1%	2.084.640,00
D	5	77	70,00	Konut	1+1	19.511,25	1.365.787,50	1.366.000,00	1%	1.379.660,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
D	5	78	107,00	Konut	2+1	19.470,00	2.083.290,00	2.083.000,00	1%	2.103.830,00
D	6	79	66,00	Konut	1+1	19.593,75	1.293.187,50	1.293.000,00	1%	1.305.930,00
D	6	80	112,00	Konut	2+1	19.511,25	2.185.260,00	2.185.000,00	1%	2.206.850,00
D	6	81	156,00	Konut	3+1	18.480,00	2.882.880,00	2.883.000,00	1%	2.911.830,00
D	6	82	124,00	Konut	2+1	18.645,00	2.311.980,00	2.312.000,00	1%	2.335.120,00
D	6	83	164,00	Konut	3+1	18.150,00	2.976.600,00	2.977.000,00	1%	3.006.770,00
D	6	84	164,00	Konut	3+1	18.150,00	2.976.600,00	2.977.000,00	1%	3.006.770,00
D	6	85	124,00	Konut	2+1	18.645,00	2.311.980,00	2.312.000,00	1%	2.335.120,00
D	6	88	66,00	Konut	1+1	19.593,75	1.293.187,50	1.293.000,00	1%	1.305.930,00
D	6	89	106,00	Konut	2+1	19.552,50	2.072.565,00	2.073.000,00	1%	2.093.730,00
D	6	90	70,00	Konut	1+1	19.593,75	1.371.562,50	1.372.000,00	1%	1.385.720,00
D	6	91	70,00	Konut	1+1	19.593,75	1.371.562,50	1.372.000,00	1%	1.385.720,00
D	6	92	107,00	Konut	2+1	19.552,50	2.092.117,50	2.092.000,00	1%	2.112.920,00
D	7	94	112,00	Konut	2+1	19.676,25	2.203.740,00	2.204.000,00	1%	2.226.040,00
D	7	95	156,00	Konut	3+1	18.645,00	2.908.620,00	2.909.000,00	1%	2.938.090,00
D	7	96	124,00	Konut	2+1	18.810,00	2.332.440,00	2.332.000,00	1%	2.355.320,00
D	7	97	170,00	Konut	3+1	18.315,00	3.113.550,00	3.114.000,00	1%	3.145.140,00
D	7	98	170,00	Konut	3+1	18.315,00	3.113.550,00	3.114.000,00	1%	3.145.140,00
D	7	103	106,00	Konut	2+1	19.717,50	2.090.055,00	2.090.000,00	1%	2.110.900,00
D	7	104	70,00	Konut	1+1	19.758,75	1.383.112,50	1.383.000,00	1%	1.396.830,00
D	7	106	107,00	Konut	2+1	19.717,50	2.109.772,50	2.110.000,00	1%	2.131.100,00
D	8	108	112,00	Konut	2+1	19.758,75	2.212.980,00	2.213.000,00	1%	2.235.130,00
D	8	109	156,00	Konut	3+1	18.727,50	2.921.490,00	2.921.000,00	1%	2.950.210,00
D	8	110	124,00	Konut	2+1	18.892,50	2.342.670,00	2.343.000,00	1%	2.366.430,00
D	8	111	164,00	Konut	3+1	18.397,50	3.017.190,00	3.017.000,00	1%	3.047.170,00
D	8	112	164,00	Konut	3+1	18.397,50	3.017.190,00	3.017.000,00	1%	3.047.170,00
D	8	113	124,00	Konut	2+1	18.892,50	2.342.670,00	2.343.000,00	1%	2.366.430,00
D	8	119	70,00	Konut	1+1	19.841,25	1.388.887,50	1.389.000,00	1%	1.402.890,00
D	8	120	107,00	Konut	2+1	19.800,00	2.118.600,00	2.119.000,00	1%	2.140.190,00
D	9	121	66,00	Konut	1+1	20.006,25	1.320.412,50	1.320.000,00	1%	1.333.200,00
D	9	122	112,00	Konut	2+1	19.923,75	2.231.460,00	2.231.000,00	1%	2.253.310,00
D	9	124	124,00	Konut	2+1	19.057,50	2.363.130,00	2.363.000,00	1%	2.386.630,00
D	9	127	124,00	Konut	2+1	19.057,50	2.363.130,00	2.363.000,00	1%	2.386.630,00
D	9	130	66,00	Konut	1+1	20.006,25	1.320.412,50	1.320.000,00	1%	1.333.200,00
D	9	132	70,00	Konut	1+1	20.006,25	1.400.437,50	1.400.000,00	1%	1.414.000,00
D	9	133	70,00	Konut	1+1	20.006,25	1.400.437,50	1.400.000,00	1%	1.414.000,00
D	9	134	107,00	Konut	2+1	19.965,00	2.136.255,00	2.136.000,00	1%	2.157.360,00
D	10	136	112,00	Konut	2+1	20.006,25	2.240.700,00	2.241.000,00	1%	2.263.410,00
D	10	138	124,00	Konut	2+1	19.140,00	2.373.360,00	2.373.000,00	1%	2.396.730,00
D	10	145	106,00	Konut	2+1	20.047,50	2.125.035,00	2.125.000,00	1%	2.146.250,00
D	10	146	70,00	Konut	1+1	20.088,75	1.406.212,50	1.406.000,00	1%	1.420.060,00
D	10	147	70,00	Konut	1+1	20.088,75	1.406.212,50	1.406.000,00	1%	1.420.060,00
D	10	148	107,00	Konut	2+1	20.047,50	2.145.082,50	2.145.000,00	1%	2.166.450,00
D	11	150	112,00	Konut	2+1	20.336,25	2.277.660,00	2.278.000,00	1%	2.300.780,00
D	11	159	106,00	Konut	2+1	19.717,50	2.090.055,00	2.090.000,00	1%	2.110.900,00
D	11	161	70,00	Konut	1+1	19.758,75	1.383.112,50	1.383.000,00	1%	1.396.830,00
D	12	163	66,00	Konut	1+1	19.923,75	1.314.967,50	1.315.000,00	1%	1.328.150,00
D	12	164	112,00	Konut	2+1	20.501,25	2.296.140,00	2.296.000,00	1%	2.318.960,00
D	12	172	66,00	Konut	1+1	19.923,75	1.314.967,50	1.315.000,00	1%	1.328.150,00
D	12	173	106,00	Konut	2+1	19.882,50	2.107.545,00	2.108.000,00	1%	2.129.080,00
D	12	176	107,00	Konut	2+1	19.882,50	2.127.427,50	2.127.000,00	1%	2.148.270,00
D	13	178	112,00	Konut	2+1	19.965,00	2.236.080,00	2.236.000,00	1%	2.258.360,00
D	13	186	66,00	Konut	1+1	20.006,25	1.320.412,50	1.320.000,00	1%	1.333.200,00
D	13	187	106,00	Konut	2+1	19.965,00	2.116.290,00	2.116.000,00	1%	2.137.160,00
D	13	188	70,00	Konut	1+1	20.006,25	1.400.437,50	1.400.000,00	1%	1.414.000,00
D	13	189	70,00	Konut	1+1	20.006,25	1.400.437,50	1.400.000,00	1%	1.414.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
D	13	190	107,00	Konut	2+1	19.965,00	2.136.255,00	2.136.000,00	1%	2.157.360,00
D	14	191	66,00	Konut	1+1	20.088,75	1.325.857,50	1.326.000,00	1%	1.339.260,00
D	14	192	112,00	Konut	2+1	20.666,25	2.314.620,00	2.315.000,00	1%	2.338.150,00
D	14	200	66,00	Konut	1+1	20.088,75	1.325.857,50	1.326.000,00	1%	1.339.260,00
D	14	201	106,00	Konut	2+1	20.047,50	2.125.035,00	2.125.000,00	1%	2.146.250,00
D	14	204	107,00	Konut	2+1	20.047,50	2.145.082,50	2.145.000,00	1%	2.166.450,00
D	15	210	70,00	Konut	1+1	20.253,75	1.417.762,50	1.418.000,00	1%	1.432.180,00
D	15	211	70,00	Konut	1+1	20.253,75	1.417.762,50	1.418.000,00	1%	1.432.180,00
D	15	212	107,00	Konut	2+1	20.212,50	2.162.737,50	2.163.000,00	1%	2.184.630,00
D	16	219	106,00	Dubleks Konut	2+1	20.295,00	2.151.270,00	2.151.000,00	1%	2.172.510,00
D	16	221	70,00	Konut	1+1	20.336,25	1.423.537,50	1.424.000,00	1%	1.438.240,00
D	16	222	107,00	Konut	2+1	20.295,00	2.171.565,00	2.172.000,00	1%	2.193.720,00
E	Zemin+1	6	177,00	Dubleks Konut	3+1	18.810,00	3.329.370,00	3.329.000,00	1%	3.362.290,00
E	Zemin+1	7	175,00	Dubleks Konut	3+1	18.810,00	3.291.750,00	3.292.000,00	1%	3.324.920,00
E	Zemin+1	8	169,00	Dubleks Konut	3+1	18.810,00	3.178.890,00	3.179.000,00	1%	3.210.790,00
E	Zemin+1	9	175,00	Dubleks Konut	3+1	18.810,00	3.291.750,00	3.292.000,00	1%	3.324.920,00
E	Zemin+1	10	177,00	Dubleks Konut	3+1	18.397,50	3.256.357,50	3.256.000,00	1%	3.288.560,00
E	2	16	115,00	Konut	2+1	18.397,50	2.115.712,50	2.116.000,00	1%	2.137.160,00
E	2	17	118,00	Konut	2+1	18.315,00	2.161.170,00	2.161.000,00	1%	2.182.610,00
E	2	18	118,00	Konut	2+1	18.315,00	2.161.170,00	2.161.000,00	1%	2.182.610,00
E	2	19	118,00	Konut	2+1	18.315,00	2.161.170,00	2.161.000,00	1%	2.182.610,00
E	2	20	117,00	Konut	2+1	18.480,00	2.162.160,00	2.162.000,00	1%	2.183.620,00
E	2+3	21	176,00	Dubleks Konut	3+1	19.057,50	3.354.120,00	3.354.000,00	1%	3.387.540,00
E	2	22	111,00	Konut	2+1	19.717,50	2.188.642,50	2.189.000,00	1%	2.210.890,00
E	2	23	107,00	Konut	2+1	19.717,50	2.109.772,50	2.110.000,00	1%	2.131.100,00
E	2	24	111,00	Konut	2+1	19.717,50	2.188.642,50	2.189.000,00	1%	2.210.890,00
E	2+3	25	176,00	Dubleks Konut	3+1	18.645,00	3.281.520,00	3.282.000,00	1%	3.314.820,00
E	3	26	107,00	Konut	2+1	18.562,50	1.986.187,50	1.986.000,00	1%	2.005.860,00
E	3	27	110,00	Konut	2+1	18.727,50	2.060.025,00	2.060.000,00	1%	2.080.600,00
E	3	28	109,00	Konut	2+1	18.727,50	2.041.297,50	2.041.000,00	1%	2.061.410,00
E	3	29	110,00	Konut	2+1	18.727,50	2.060.025,00	2.060.000,00	1%	2.080.600,00
E	3	30	107,00	Konut	2+1	18.645,00	1.995.015,00	1.995.000,00	1%	2.014.950,00
E	3+4	31	191,00	Dubleks Konut	3+1	18.975,00	3.624.225,00	3.624.000,00	1%	3.660.240,00
E	3	32	106,00	Konut	2+1	19.882,50	2.107.545,00	2.108.000,00	1%	2.129.080,00
E	3+4	33	191,00	Dubleks Konut	3+1	18.975,00	3.624.225,00	3.624.000,00	1%	3.660.240,00
E	4	34	96,00	Konut	2+1	18.727,50	1.797.840,00	1.798.000,00	1%	1.815.980,00
E	4	35	97,00	Konut	2+1	18.892,50	1.832.572,50	1.833.000,00	1%	1.851.330,00
E	4	36	98,00	Konut	2+1	18.892,50	1.851.465,00	1.851.000,00	1%	1.869.510,00
E	4	37	97,00	Konut	2+1	18.892,50	1.832.572,50	1.833.000,00	1%	1.851.330,00
E	4	38	97,00	Konut	2+1	18.810,00	1.824.570,00	1.825.000,00	1%	1.843.250,00
E	4+5	39	177,00	Dubleks Konut	3+1	19.387,50	3.431.587,50	3.432.000,00	1%	3.466.320,00
E	4	40	111,00	Konut	2+1	20.047,50	2.225.272,50	2.225.000,00	1%	2.247.250,00
E	4+5	41	177,00	Dubleks Konut	3+1	18.975,00	3.358.575,00	3.359.000,00	1%	3.392.590,00
E	5	42	85,00	Konut	1+1	19.222,50	1.633.912,50	1.634.000,00	1%	1.650.340,00
E	5	43	87,00	Konut	1+1	19.387,50	1.686.712,50	1.687.000,00	1%	1.703.870,00
E	5	44	87,00	Konut	1+1	19.387,50	1.686.712,50	1.687.000,00	1%	1.703.870,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	KDV	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
E	5	45	87,00	Konut	1+1	19.387,50	1.686.712,50	1.687.000,00	1%	1.703.870,00
E	5	46	86,00	Konut	1+1	19.305,00	1.660.230,00	1.660.000,00	1%	1.676.600,00
E	5	47	111,00	Konut	2+1	20.212,50	2.243.587,50	2.244.000,00	1%	2.266.440,00
E	5	48	111,00	Konut	2+1	20.212,50	2.243.587,50	2.244.000,00	1%	2.266.440,00
E	5	49	111,00	Konut	2+1	20.212,50	2.243.587,50	2.244.000,00	1%	2.266.440,00
E	6+7	56	198,00	Dubleks Konut	3+1	19.387,50	3.838.725,00	3.839.000,00	1%	3.877.390,00
E	6+7	58	198,00	Dubleks Konut	3+1	19.387,50	3.838.725,00	3.839.000,00	1%	3.877.390,00
E	6	59	101,00	Konut	2+1	19.882,50	2.008.132,50	2.008.000,00	1%	2.028.080,00
Toplam			48.678,00				952.707.030,00	952.712.000,00		964.095.180,00

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 28 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%3,50 olabileceği,
- Dükkanlar için amorti süresi beklentilerinin 23 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%4,50 olabileceği kabul edilmiştir.
- Konut birimleri için KDV oranı %1, ticari birimler için KDV oranı %18’dir.

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

Kira birim fiyat farklılığında;

- Tipleri ve büyüklükleri,
- Sahip oldukları manzara,
- Bulundukları 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	Birim Kira Değeri, ₺/m ²	Aylık (Kira) Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
A	2	1	82,00	Konut	1+1	57,50	4.700,00	56.400,00	1.635.600,00	1.636.000,00	1.652.360,00
A	2	3	80,00	Konut	1+1	55,43	4.450,00	53.400,00	1.548.600,00	1.549.000,00	1.564.490,00
A	2	4	85,00	Konut	1+1	55,43	4.700,00	56.400,00	1.635.600,00	1.636.000,00	1.652.360,00
A	2	5	89,00	Konut	1+1	55,43	4.950,00	59.400,00	1.722.600,00	1.723.000,00	1.740.230,00
A	2+3	7	154,00	Dubleks Konut	2+1	53,13	8.200,00	98.400,00	2.853.600,00	2.854.000,00	2.882.540,00
A	2+3	8	154,00	Dubleks Konut	2+1	53,13	8.200,00	98.400,00	2.853.600,00	2.854.000,00	2.882.540,00
A	2	9	119,00	Konut	2+1	55,89	6.650,00	79.800,00	2.314.200,00	2.314.000,00	2.337.140,00
A	2	10	89,00	Konut	1+1	57,50	5.100,00	61.200,00	1.774.800,00	1.775.000,00	1.792.750,00
A	2	11	85,00	Konut	1+1	57,50	4.900,00	58.800,00	1.705.200,00	1.705.000,00	1.722.050,00
A	2	12	80,00	Konut	1+1	57,50	4.600,00	55.200,00	1.600.800,00	1.601.000,00	1.617.010,00
A	2	13	101,00	Konut	2+1	56,58	5.700,00	68.400,00	1.983.600,00	1.984.000,00	2.003.840,00
A	2	14	82,00	Konut	1+1	57,96	4.750,00	57.000,00	1.653.000,00	1.653.000,00	1.669.530,00
A	3	15	82,00	Konut	1+1	59,34	4.850,00	58.200,00	1.687.800,00	1.688.000,00	1.704.880,00
A	3	16	101,00	Konut	2+1	57,50	5.800,00	69.600,00	2.018.400,00	2.018.000,00	2.038.180,00
A	3	17	80,00	Konut	1+1	55,89	4.450,00	53.400,00	1.548.600,00	1.549.000,00	1.564.490,00
A	3	18	85,00	Konut	1+1	55,89	4.750,00	57.000,00	1.653.000,00	1.653.000,00	1.669.530,00
A	3	19	89,00	Konut	1+1	55,89	4.950,00	59.400,00	1.722.600,00	1.723.000,00	1.740.230,00
A	3	20	119,00	Konut	2+1	55,20	6.550,00	78.600,00	2.279.400,00	2.279.000,00	2.301.790,00
A	3	21	119,00	Konut	2+1	56,12	6.700,00	80.400,00	2.331.600,00	2.332.000,00	2.355.320,00
A	3	22	89,00	Konut	1+1	57,96	5.150,00	61.800,00	1.792.200,00	1.792.000,00	1.809.920,00
A	3	23	85,00	Konut	1+1	57,96	4.950,00	59.400,00	1.722.600,00	1.723.000,00	1.740.230,00
A	3	24	80,00	Konut	1+1	57,96	4.650,00	55.800,00	1.618.200,00	1.618.000,00	1.634.180,00
A	4	27	82,00	Konut	1+1	58,88	4.850,00	58.200,00	1.687.800,00	1.688.000,00	1.704.880,00
A	4	30	85,00	Konut	1+1	56,35	4.800,00	57.600,00	1.670.400,00	1.670.000,00	1.686.700,00
A	4	31	89,00	Konut	1+1	56,35	5.000,00	60.000,00	1.740.000,00	1.740.000,00	1.757.400,00
A	4	32	110,00	Konut	2+1	56,35	6.200,00	74.400,00	2.157.600,00	2.158.000,00	2.179.580,00
A	4+5	33	154,00	Dubleks Konut	2+1	54,05	8.300,00	99.600,00	2.888.400,00	2.888.000,00	2.916.880,00
A	4+5	34	154,00	Dubleks Konut	2+1	54,05	8.300,00	99.600,00	2.888.400,00	2.888.000,00	2.916.880,00
A	4	35	110,00	Konut	2+1	57,27	6.300,00	75.600,00	2.192.400,00	2.192.000,00	2.213.920,00
A	4	36	89,00	Konut	1+1	58,42	5.200,00	62.400,00	1.809.600,00	1.810.000,00	1.828.100,00
A	4	37	85,00	Konut	1+1	58,42	4.950,00	59.400,00	1.722.600,00	1.723.000,00	1.740.230,00
A	4	38	80,00	Konut	1+1	58,42	4.650,00	55.800,00	1.618.200,00	1.618.000,00	1.634.180,00
A	4	39	101,00	Konut	2+1	58,88	5.950,00	71.400,00	2.070.600,00	2.071.000,00	2.091.710,00
A	5	43	80,00	Konut	1+1	56,81	4.550,00	54.600,00	1.583.400,00	1.583.000,00	1.598.830,00
A	5	44	85,00	Konut	1+1	56,81	4.850,00	58.200,00	1.687.800,00	1.688.000,00	1.704.880,00
A	5	45	89,00	Konut	1+1	56,81	5.050,00	60.600,00	1.757.400,00	1.757.000,00	1.774.570,00
A	5	46	107,00	Konut	2+1	56,81	6.100,00	73.200,00	2.122.800,00	2.123.000,00	2.144.230,00
A	5	47	107,00	Konut	2+1	57,96	6.200,00	74.400,00	2.157.600,00	2.158.000,00	2.179.580,00
A	5	48	89,00	Konut	1+1	58,88	5.250,00	63.000,00	1.827.000,00	1.827.000,00	1.845.270,00
A	5	49	85,00	Konut	1+1	58,88	5.000,00	60.000,00	1.740.000,00	1.740.000,00	1.757.400,00
A	5	50	80,00	Konut	1+1	58,88	4.700,00	56.400,00	1.635.600,00	1.636.000,00	1.652.360,00
A	5	51	101,00	Konut	2+1	59,34	6.000,00	72.000,00	2.088.000,00	2.088.000,00	2.108.880,00
A	5	52	82,00	Konut	1+1	59,34	4.850,00	58.200,00	1.687.800,00	1.688.000,00	1.704.880,00
A	6	54	101,00	Konut	2+1	58,65	5.900,00	70.800,00	2.053.200,00	2.053.000,00	2.073.530,00
A	6	57	89,00	Konut	1+1	57,04	5.100,00	61.200,00	1.774.800,00	1.775.000,00	1.792.750,00
A	6	58	110,00	Konut	2+1	57,04	6.250,00	75.000,00	2.175.000,00	2.175.000,00	2.196.750,00
A	6+7	59	154,00	Dubleks Konut	2+1	54,74	8.450,00	101.400,00	2.940.600,00	2.941.000,00	2.970.410,00
A	6+7	60	154,00	Dubleks Konut	2+1	54,74	8.450,00	101.400,00	2.940.600,00	2.941.000,00	2.970.410,00
A	6	61	110,00	Konut	2+1	57,96	6.400,00	76.800,00	2.227.200,00	2.227.000,00	2.249.270,00
A	6	62	89,00	Konut	1+1	59,11	5.250,00	63.000,00	1.827.000,00	1.827.000,00	1.845.270,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Kira Değeri, ₺/m ²	Aylık (Kira) Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
A	6	65	101,00	Konut	2+1	59,57	6.000,00	72.000,00	2.088.000,00	2.088.000,00	2.108.880,00
A	6	66	82,00	Konut	1+1	59,57	4.900,00	58.800,00	1.705.200,00	1.705.000,00	1.722.050,00
A	7	67	82,00	Konut	1+1	60,95	5.000,00	60.000,00	1.740.000,00	1.740.000,00	1.757.400,00
A	7	68	101,00	Konut	2+1	59,11	5.950,00	71.400,00	2.070.600,00	2.071.000,00	2.091.710,00
A	7	71	89,00	Konut	1+1	57,50	5.100,00	61.200,00	1.774.800,00	1.775.000,00	1.792.750,00
A	7	72	119,00	Konut	2+1	56,81	6.750,00	81.000,00	2.349.000,00	2.349.000,00	2.372.490,00
A	7	73	119,00	Konut	2+1	57,73	6.850,00	82.200,00	2.383.800,00	2.384.000,00	2.407.840,00
A	7	74	89,00	Konut	1+1	59,57	5.300,00	63.600,00	1.844.400,00	1.844.000,00	1.862.440,00
A	7	75	85,00	Konut	1+1	59,57	5.050,00	60.600,00	1.757.400,00	1.757.000,00	1.774.570,00
A	7	76	80,00	Konut	1+1	59,57	4.750,00	57.000,00	1.653.000,00	1.653.000,00	1.669.530,00
A	7	77	101,00	Konut	2+1	60,03	6.050,00	72.600,00	2.105.400,00	2.105.000,00	2.126.050,00
A	8	80	101,00	Konut	2+1	59,34	6.000,00	72.000,00	2.088.000,00	2.088.000,00	2.108.880,00
A	8	83	89,00	Konut	1+1	57,73	5.150,00	61.800,00	1.792.200,00	1.792.000,00	1.809.920,00
A	8	84	108,00	Konut	2+1	57,73	6.250,00	75.000,00	2.175.000,00	2.175.000,00	2.196.750,00
A	8+9	85	135,00	Dubleks Konut	2+1	56,81	7.650,00	91.800,00	2.662.200,00	2.662.000,00	2.688.620,00
A	8+9	86	135,00	Dubleks Konut	2+1	56,81	7.650,00	91.800,00	2.662.200,00	2.662.000,00	2.688.620,00
A	8	87	108,00	Konut	2+1	58,65	6.350,00	76.200,00	2.209.800,00	2.210.000,00	2.232.100,00
A	8	88	89,00	Konut	1+1	59,80	5.300,00	63.600,00	1.844.400,00	1.844.000,00	1.862.440,00
A	8	89	85,00	Konut	1+1	59,80	5.100,00	61.200,00	1.774.800,00	1.775.000,00	1.792.750,00
A	8	90	80,00	Konut	1+1	59,80	4.800,00	57.600,00	1.670.400,00	1.670.000,00	1.686.700,00
A	8	91	101,00	Konut	2+1	60,26	6.100,00	73.200,00	2.122.800,00	2.123.000,00	2.144.230,00
A	9	94	101,00	Konut	2+1	60,03	6.050,00	72.600,00	2.105.400,00	2.105.000,00	2.126.050,00
A	9	97	89,00	Konut	1+1	59,80	5.300,00	63.600,00	1.844.400,00	1.844.000,00	1.862.440,00
A	9	99	119,00	Konut	2+1	60,72	7.250,00	87.000,00	2.523.000,00	2.523.000,00	2.548.230,00
A	9	100	89,00	Konut	1+1	62,10	5.550,00	66.600,00	1.931.400,00	1.931.000,00	1.950.310,00
A	9	103	101,00	Konut	2+1	60,95	6.150,00	73.800,00	2.140.200,00	2.140.000,00	2.161.400,00
A	10	106	101,00	Konut	2+1	60,26	6.100,00	73.200,00	2.122.800,00	2.123.000,00	2.144.230,00
A	10	109	89,00	Konut	1+1	60,03	5.350,00	64.200,00	1.861.800,00	1.862.000,00	1.880.620,00
A	10	110	110,00	Konut	2+1	60,03	6.600,00	79.200,00	2.296.800,00	2.297.000,00	2.319.970,00
A	10+11	111	154,00	Dubleks Konut	2+1	56,12	8.650,00	103.800,00	3.010.200,00	3.010.000,00	3.040.100,00
A	10+11	112	154,00	Dubleks Konut	2+1	56,12	8.650,00	103.800,00	3.010.200,00	3.010.000,00	3.040.100,00
A	10	113	110,00	Konut	2+1	61,64	6.800,00	81.600,00	2.366.400,00	2.366.000,00	2.389.660,00
A	10	114	89,00	Konut	1+1	62,33	5.550,00	66.600,00	1.931.400,00	1.931.000,00	1.950.310,00
A	10	117	101,00	Konut	2+1	61,18	6.200,00	74.400,00	2.157.600,00	2.158.000,00	2.179.580,00
A	11	120	101,00	Konut	2+1	60,72	6.150,00	73.800,00	2.140.200,00	2.140.000,00	2.161.400,00
A	11	123	89,00	Konut	1+1	60,49	5.400,00	64.800,00	1.879.200,00	1.879.000,00	1.897.790,00
A	11	126	89,00	Konut	1+1	62,79	5.600,00	67.200,00	1.948.800,00	1.949.000,00	1.968.490,00
A	11	130	82,00	Konut	1+1	61,64	5.050,00	60.600,00	1.757.400,00	1.757.000,00	1.774.570,00
A	12	136	127,00	Konut	2+1	61,64	7.850,00	94.200,00	2.731.800,00	2.732.000,00	2.759.320,00
A	14	147	196,00	Konut	3+1	61,64	12.100,00	145.200,00	4.210.800,00	4.211.000,00	4.253.110,00
A	14	148	125,00	Konut	2+1	59,80	7.500,00	90.000,00	2.610.000,00	2.610.000,00	2.636.100,00
A	14	149	127,00	Konut	2+1	59,80	7.600,00	91.200,00	2.644.800,00	2.645.000,00	2.671.450,00
A	14+15	150	135,00	Dubleks Konut	2+1	58,88	7.950,00	95.400,00	2.766.600,00	2.767.000,00	2.794.670,00
A	14	152	127,00	Konut	2+1	62,10	7.900,00	94.800,00	2.749.200,00	2.749.000,00	2.776.490,00
A	14	153	125,00	Konut	2+1	62,10	7.750,00	93.000,00	2.697.000,00	2.697.000,00	2.723.970,00
A	14	154	196,00	Konut	3+1	61,64	12.100,00	145.200,00	4.210.800,00	4.211.000,00	4.253.110,00
A	17	171	196,00	Konut	3+1	62,56	12.250,00	147.000,00	4.263.000,00	4.263.000,00	4.305.630,00
A	17	172	125,00	Konut	2+1	60,72	7.600,00	91.200,00	2.644.800,00	2.645.000,00	2.671.450,00
A	17+18	175	207,00	Dubleks Konut	3+1	61,41	12.700,00	152.400,00	4.419.600,00	4.420.000,00	4.464.200,00
A	17	176	127,00	Konut	2+1	63,02	8.000,00	96.000,00	2.784.000,00	2.784.000,00	2.811.840,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Kira Değeri, ₺/m ²	Aylık (Kira) Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
A	17	177	125,00	Konut	2+1	63,02	7.900,00	94.800,00	2.749.200,00	2.749.000,00	2.776.490,00
A	17	178	196,00	Konut	3+1	62,56	12.250,00	147.000,00	4.263.000,00	4.263.000,00	4.305.630,00
A	20	195	196,00	Konut	3+1	63,48	12.450,00	149.400,00	4.332.600,00	4.333.000,00	4.376.330,00
A	20	196	125,00	Konut	2+1	61,64	7.700,00	92.400,00	2.679.600,00	2.680.000,00	2.706.800,00
A	20	197	127,00	Konut	2+1	61,64	7.850,00	94.200,00	2.731.800,00	2.732.000,00	2.759.320,00
A	20+21	198	135,00	Dubleks Konut	2+1	60,72	8.200,00	98.400,00	2.853.600,00	2.854.000,00	2.882.540,00
A	20+21	199	135,00	Dubleks Konut	2+1	60,72	8.200,00	98.400,00	2.853.600,00	2.854.000,00	2.882.540,00
A	21	205	127,00	Konut	2+1	62,10	7.900,00	94.800,00	2.749.200,00	2.749.000,00	2.776.490,00
A	Zemin	260	163,00	Dükkan		102,00	16.650,00	199.800,00	4.595.400,00	4.595.000,00	5.422.100,00
A	Zemin	261	77,00	Dükkan		100,00	7.700,00	92.400,00	2.125.200,00	2.125.000,00	2.507.500,00
A	Zemin	262	80,00	Dükkan		100,00	8.000,00	96.000,00	2.208.000,00	2.208.000,00	2.605.440,00
A	Zemin	263	82,00	Dükkan		100,00	8.200,00	98.400,00	2.263.200,00	2.263.000,00	2.670.340,00
B	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	50,14	5.600,00	67.200,00	1.948.800,00	1.949.000,00	1.968.490,00
B	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	50,14	8.200,00	98.400,00	2.853.600,00	2.854.000,00	2.882.540,00
B	Zemin	4	170,00	Konut	3+1	49,45	8.400,00	100.800,00	2.923.200,00	2.923.000,00	2.952.230,00
B	Zemin	5	170,00	Konut	3+1	49,45	8.400,00	100.800,00	2.923.200,00	2.923.000,00	2.952.230,00
B	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	50,37	8.250,00	99.000,00	2.871.000,00	2.871.000,00	2.899.710,00
B	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	50,37	5.650,00	67.800,00	1.966.200,00	1.966.000,00	1.985.660,00
B	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	49,22	5.200,00	62.400,00	1.809.600,00	1.810.000,00	1.828.100,00
B	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	49,22	5.250,00	63.000,00	1.827.000,00	1.827.000,00	1.845.270,00
B	1	12	112,00	Konut	2+1	50,60	5.650,00	67.800,00	1.966.200,00	1.966.000,00	1.985.660,00
B	1	13	156,00	Konut	3+1	50,60	7.900,00	94.800,00	2.749.200,00	2.749.000,00	2.776.490,00
B	1	14	124,00	Konut	2+1	51,29	6.350,00	76.200,00	2.209.800,00	2.210.000,00	2.232.100,00
B	1	15	164,00	Konut	3+1	49,91	8.200,00	98.400,00	2.853.600,00	2.854.000,00	2.882.540,00
B	1	16	164,00	Konut	3+1	49,91	8.200,00	98.400,00	2.853.600,00	2.854.000,00	2.882.540,00
B	1	17	124,00	Konut	2+1	51,29	6.350,00	76.200,00	2.209.800,00	2.210.000,00	2.232.100,00
B	1	19	112,00	Konut	2+1	50,83	5.700,00	68.400,00	1.983.600,00	1.984.000,00	2.003.840,00
B	1	20	66,00	Konut	1+1	61,60	4.050,00	48.600,00	1.409.400,00	1.409.000,00	1.423.090,00
B	1	22	107,00	Konut	2+1	49,68	5.300,00	63.600,00	1.844.400,00	1.844.000,00	1.862.440,00
B	2	23	66,00	Konut	1+1	61,88	4.100,00	49.200,00	1.426.800,00	1.427.000,00	1.441.270,00
B	2	24	112,00	Konut	2+1	50,83	5.700,00	68.400,00	1.983.600,00	1.984.000,00	2.003.840,00
B	2	25	156,00	Konut	3+1	50,83	7.950,00	95.400,00	2.766.600,00	2.767.000,00	2.794.670,00
B	2	26	124,00	Konut	2+1	51,52	6.400,00	76.800,00	2.227.200,00	2.227.000,00	2.249.270,00
B	2	27	164,00	Konut	3+1	50,14	8.200,00	98.400,00	2.853.600,00	2.854.000,00	2.882.540,00
B	2	28	164,00	Konut	3+1	50,14	8.200,00	98.400,00	2.853.600,00	2.854.000,00	2.882.540,00
B	2	29	124,00	Konut	2+1	51,52	6.400,00	76.800,00	2.227.200,00	2.227.000,00	2.249.270,00
B	2	31	112,00	Konut	2+1	51,06	5.700,00	68.400,00	1.983.600,00	1.984.000,00	2.003.840,00
B	2	33	106,00	Konut	2+1	49,91	5.300,00	63.600,00	1.844.400,00	1.844.000,00	1.862.440,00
B	2	34	70,00	Konut	1+1	61,88	4.350,00	52.200,00	1.513.800,00	1.514.000,00	1.529.140,00
B	2	35	70,00	Konut	1+1	61,88	4.350,00	52.200,00	1.513.800,00	1.514.000,00	1.529.140,00
B	2	36	107,00	Konut	2+1	49,91	5.350,00	64.200,00	1.861.800,00	1.862.000,00	1.880.620,00
B	3	38	112,00	Konut	2+1	51,29	5.750,00	69.000,00	2.001.000,00	2.001.000,00	2.021.010,00
B	3	45	112,00	Konut	2+1	51,52	5.750,00	69.000,00	2.001.000,00	2.001.000,00	2.021.010,00
B	3	47	106,00	Konut	2+1	50,37	5.350,00	64.200,00	1.861.800,00	1.862.000,00	1.880.620,00
B	3	50	107,00	Konut	2+1	50,37	5.400,00	64.800,00	1.879.200,00	1.879.000,00	1.897.790,00
B	4	52	112,00	Konut	2+1	51,75	5.800,00	69.600,00	2.018.400,00	2.018.000,00	2.038.180,00
B	4	54	124,00	Konut	2+1	52,44	6.500,00	78.000,00	2.262.000,00	2.262.000,00	2.284.620,00
B	4	59	112,00	Konut	2+1	51,98	5.800,00	69.600,00	2.018.400,00	2.018.000,00	2.038.180,00
B	4	62	70,00	Konut	1+1	63,00	4.400,00	52.800,00	1.531.200,00	1.531.000,00	1.546.310,00
B	4	64	107,00	Konut	2+1	50,83	5.450,00	65.400,00	1.896.600,00	1.897.000,00	1.915.970,00
B	5	71	124,00	Konut	2+1	52,90	6.550,00	78.600,00	2.279.400,00	2.279.000,00	2.301.790,00
B	5	73	112,00	Konut	2+1	52,44	5.850,00	70.200,00	2.035.800,00	2.036.000,00	2.056.360,00
B	5	75	106,00	Konut	2+1	51,29	5.450,00	65.400,00	1.896.600,00	1.897.000,00	1.915.970,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Kira Değeri, ₺/m ²	Aylık (Kira) Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
D	5	70	170,00	Konut	3+1	50,37	8.550,00	102.600,00	2.975.400,00	2.975.000,00	3.004.750,00
D	5	71	124,00	Konut	2+1	51,75	6.400,00	76.800,00	2.227.200,00	2.227.000,00	2.249.270,00
D	5	73	112,00	Konut	2+1	54,40	6.100,00	73.200,00	2.122.800,00	2.123.000,00	2.144.230,00
D	5	74	66,00	Konut	1+1	66,22	4.350,00	52.200,00	1.513.800,00	1.514.000,00	1.529.140,00
D	5	75	106,00	Konut	2+1	54,28	5.750,00	69.000,00	2.001.000,00	2.001.000,00	2.021.010,00
D	5	77	70,00	Konut	1+1	66,22	4.650,00	55.800,00	1.618.200,00	1.618.000,00	1.634.180,00
D	5	78	107,00	Konut	2+1	54,28	5.800,00	69.600,00	2.018.400,00	2.018.000,00	2.038.180,00
D	6	79	66,00	Konut	1+1	66,50	4.400,00	52.800,00	1.531.200,00	1.531.000,00	1.546.310,00
D	6	80	112,00	Konut	2+1	54,40	6.100,00	73.200,00	2.122.800,00	2.123.000,00	2.144.230,00
D	6	81	156,00	Konut	3+1	51,52	8.050,00	96.600,00	2.801.400,00	2.801.000,00	2.829.010,00
D	6	82	124,00	Konut	2+1	51,98	6.450,00	77.400,00	2.244.600,00	2.245.000,00	2.267.450,00
D	6	83	164,00	Konut	3+1	50,60	8.300,00	99.600,00	2.888.400,00	2.888.000,00	2.916.880,00
D	6	84	164,00	Konut	3+1	50,60	8.300,00	99.600,00	2.888.400,00	2.888.000,00	2.916.880,00
D	6	85	124,00	Konut	2+1	51,98	6.450,00	77.400,00	2.244.600,00	2.245.000,00	2.267.450,00
D	6	88	66,00	Konut	1+1	66,50	4.400,00	52.800,00	1.531.200,00	1.531.000,00	1.546.310,00
D	6	89	106,00	Konut	2+1	54,51	5.800,00	69.600,00	2.018.400,00	2.018.000,00	2.038.180,00
D	6	90	70,00	Konut	1+1	66,50	4.650,00	55.800,00	1.618.200,00	1.618.000,00	1.634.180,00
D	6	91	70,00	Konut	1+1	66,50	4.650,00	55.800,00	1.618.200,00	1.618.000,00	1.634.180,00
D	6	92	107,00	Konut	2+1	54,51	5.850,00	70.200,00	2.035.800,00	2.036.000,00	2.056.360,00
D	7	94	112,00	Konut	2+1	54,86	6.150,00	73.800,00	2.140.200,00	2.140.000,00	2.161.400,00
D	7	95	156,00	Konut	3+1	51,98	8.100,00	97.200,00	2.818.800,00	2.819.000,00	2.847.190,00
D	7	96	124,00	Konut	2+1	52,44	6.500,00	78.000,00	2.262.000,00	2.262.000,00	2.284.620,00
D	7	97	170,00	Konut	3+1	51,06	8.700,00	104.400,00	3.027.600,00	3.028.000,00	3.058.280,00
D	7	98	170,00	Konut	3+1	51,06	8.700,00	104.400,00	3.027.600,00	3.028.000,00	3.058.280,00
D	7	103	106,00	Konut	2+1	54,97	5.850,00	70.200,00	2.035.800,00	2.036.000,00	2.056.360,00
D	7	104	70,00	Konut	1+1	67,06	4.700,00	56.400,00	1.635.600,00	1.636.000,00	1.652.360,00
D	7	106	107,00	Konut	2+1	54,97	5.900,00	70.800,00	2.053.200,00	2.053.000,00	2.073.530,00
D	8	108	112,00	Konut	2+1	55,09	6.150,00	73.800,00	2.140.200,00	2.140.000,00	2.161.400,00
D	8	109	156,00	Konut	3+1	52,21	8.150,00	97.800,00	2.836.200,00	2.836.000,00	2.864.360,00
D	8	110	124,00	Konut	2+1	52,67	6.550,00	78.600,00	2.279.400,00	2.279.000,00	2.301.790,00
D	8	111	164,00	Konut	3+1	51,29	8.400,00	100.800,00	2.923.200,00	2.923.000,00	2.952.230,00
D	8	112	164,00	Konut	3+1	51,29	8.400,00	100.800,00	2.923.200,00	2.923.000,00	2.952.230,00
D	8	113	124,00	Konut	2+1	52,67	6.550,00	78.600,00	2.279.400,00	2.279.000,00	2.301.790,00
D	8	119	70,00	Konut	1+1	67,34	4.700,00	56.400,00	1.635.600,00	1.636.000,00	1.652.360,00
D	8	120	107,00	Konut	2+1	55,20	5.900,00	70.800,00	2.053.200,00	2.053.000,00	2.073.530,00
D	9	121	66,00	Konut	1+1	67,90	4.500,00	54.000,00	1.566.000,00	1.566.000,00	1.581.660,00
D	9	122	112,00	Konut	2+1	55,55	6.200,00	74.400,00	2.157.600,00	2.158.000,00	2.179.580,00
D	9	124	124,00	Konut	2+1	53,13	6.600,00	79.200,00	2.296.800,00	2.297.000,00	2.319.970,00
D	9	127	124,00	Konut	2+1	53,13	6.600,00	79.200,00	2.296.800,00	2.297.000,00	2.319.970,00
D	9	130	66,00	Konut	1+1	67,90	4.500,00	54.000,00	1.566.000,00	1.566.000,00	1.581.660,00
D	9	132	70,00	Konut	1+1	67,90	4.750,00	57.000,00	1.653.000,00	1.653.000,00	1.669.530,00
D	9	133	70,00	Konut	1+1	67,90	4.750,00	57.000,00	1.653.000,00	1.653.000,00	1.669.530,00
D	9	134	107,00	Konut	2+1	55,66	5.950,00	71.400,00	2.070.600,00	2.071.000,00	2.091.710,00
D	10	136	112,00	Konut	2+1	55,78	6.250,00	75.000,00	2.175.000,00	2.175.000,00	2.196.750,00
D	10	138	124,00	Konut	2+1	53,36	6.600,00	79.200,00	2.296.800,00	2.297.000,00	2.319.970,00
D	10	145	106,00	Konut	2+1	55,89	5.900,00	70.800,00	2.053.200,00	2.053.000,00	2.073.530,00
D	10	146	70,00	Konut	1+1	68,18	4.750,00	57.000,00	1.653.000,00	1.653.000,00	1.669.530,00
D	10	147	70,00	Konut	1+1	68,18	4.750,00	57.000,00	1.653.000,00	1.653.000,00	1.669.530,00
D	10	148	107,00	Konut	2+1	55,89	6.000,00	72.000,00	2.088.000,00	2.088.000,00	2.108.880,00
D	11	150	112,00	Konut	2+1	56,70	6.350,00	76.200,00	2.209.800,00	2.210.000,00	2.232.100,00
D	11	159	106,00	Konut	2+1	54,97	5.850,00	70.200,00	2.035.800,00	2.036.000,00	2.056.360,00
D	11	161	70,00	Konut	1+1	67,06	4.700,00	56.400,00	1.635.600,00	1.636.000,00	1.652.360,00
D	12	163	66,00	Konut	1+1	67,62	4.450,00	53.400,00	1.548.600,00	1.549.000,00	1.564.490,00
D	12	164	112,00	Konut	2+1	57,16	6.400,00	76.800,00	2.227.200,00	2.227.000,00	2.249.270,00
D	12	172	66,00	Konut	1+1	67,62	4.450,00	53.400,00	1.548.600,00	1.549.000,00	1.564.490,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Kira Değeri, ₺/m ²	Aylık (Kira) Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
D	12	173	106,00	Konut	2+1	55,43	5.900,00	70.800,00	2.053.200,00	2.053.000,00	2.073.530,00
D	12	176	107,00	Konut	2+1	55,43	5.950,00	71.400,00	2.070.600,00	2.071.000,00	2.091.710,00
D	13	178	112,00	Konut	2+1	55,66	6.250,00	75.000,00	2.175.000,00	2.175.000,00	2.196.750,00
D	13	186	66,00	Konut	1+1	67,90	4.500,00	54.000,00	1.566.000,00	1.566.000,00	1.581.660,00
D	13	187	106,00	Konut	2+1	55,66	5.900,00	70.800,00	2.053.200,00	2.053.000,00	2.073.530,00
D	13	188	70,00	Konut	1+1	67,90	4.750,00	57.000,00	1.653.000,00	1.653.000,00	1.669.530,00
D	13	189	70,00	Konut	1+1	67,90	4.750,00	57.000,00	1.653.000,00	1.653.000,00	1.669.530,00
D	13	190	107,00	Konut	2+1	55,66	5.950,00	71.400,00	2.070.600,00	2.071.000,00	2.091.710,00
D	14	191	66,00	Konut	1+1	68,18	4.500,00	54.000,00	1.566.000,00	1.566.000,00	1.581.660,00
D	14	192	112,00	Konut	2+1	57,62	6.450,00	77.400,00	2.244.600,00	2.245.000,00	2.267.450,00
D	14	200	66,00	Konut	1+1	68,18	4.500,00	54.000,00	1.566.000,00	1.566.000,00	1.581.660,00
D	14	201	106,00	Konut	2+1	55,89	5.900,00	70.800,00	2.053.200,00	2.053.000,00	2.073.530,00
D	14	204	107,00	Konut	2+1	55,89	6.000,00	72.000,00	2.088.000,00	2.088.000,00	2.108.880,00
D	15	210	70,00	Konut	1+1	68,74	4.800,00	57.600,00	1.670.400,00	1.670.000,00	1.686.700,00
D	15	211	70,00	Konut	1+1	68,74	4.800,00	57.600,00	1.670.400,00	1.670.000,00	1.686.700,00
D	15	212	107,00	Konut	2+1	56,35	6.050,00	72.600,00	2.105.400,00	2.105.000,00	2.126.050,00
D	16	219	106,00	Dubleks Konut	2+1	56,58	6.000,00	72.000,00	2.088.000,00	2.088.000,00	2.108.880,00
D	16	221	70,00	Konut	1+1	69,02	4.850,00	58.200,00	1.687.800,00	1.688.000,00	1.704.880,00
D	16	222	107,00	Konut	2+1	56,58	6.050,00	72.600,00	2.105.400,00	2.105.000,00	2.126.050,00
E	Zemin+1	6	177,00	Dubleks Konut	3+1	52,44	9.300,00	111.600,00	3.236.400,00	3.236.000,00	3.268.360,00
E	Zemin+1	7	175,00	Dubleks Konut	3+1	52,44	9.200,00	110.400,00	3.201.600,00	3.202.000,00	3.234.020,00
E	Zemin+1	8	169,00	Dubleks Konut	3+1	52,44	8.850,00	106.200,00	3.079.800,00	3.080.000,00	3.110.800,00
E	Zemin+1	9	175,00	Dubleks Konut	3+1	52,44	9.200,00	110.400,00	3.201.600,00	3.202.000,00	3.234.020,00
E	Zemin+1	10	177,00	Dubleks Konut	3+1	51,29	9.100,00	109.200,00	3.166.800,00	3.167.000,00	3.198.670,00
E	2	16	115,00	Konut	2+1	51,29	5.900,00	70.800,00	2.053.200,00	2.053.000,00	2.073.530,00
E	2	17	118,00	Konut	2+1	51,06	6.050,00	72.600,00	2.105.400,00	2.105.000,00	2.126.050,00
E	2	18	118,00	Konut	2+1	51,06	6.050,00	72.600,00	2.105.400,00	2.105.000,00	2.126.050,00
E	2	19	118,00	Konut	2+1	51,06	6.050,00	72.600,00	2.105.400,00	2.105.000,00	2.126.050,00
E	2	20	117,00	Konut	2+1	51,52	6.050,00	72.600,00	2.105.400,00	2.105.000,00	2.126.050,00
E	2+3	21	176,00	Dubleks Konut	3+1	53,13	9.350,00	112.200,00	3.253.800,00	3.254.000,00	3.286.540,00
E	2	22	111,00	Konut	2+1	54,97	6.100,00	73.200,00	2.122.800,00	2.123.000,00	2.144.230,00
E	2	23	107,00	Konut	2+1	54,97	5.900,00	70.800,00	2.053.200,00	2.053.000,00	2.073.530,00
E	2	24	111,00	Konut	2+1	54,97	6.100,00	73.200,00	2.122.800,00	2.123.000,00	2.144.230,00
E	2+3	25	176,00	Dubleks Konut	3+1	51,98	9.150,00	109.800,00	3.184.200,00	3.184.000,00	3.215.840,00
E	3	26	107,00	Konut	2+1	51,75	5.550,00	66.600,00	1.931.400,00	1.931.000,00	1.950.310,00
E	3	27	110,00	Konut	2+1	52,21	5.750,00	69.000,00	2.001.000,00	2.001.000,00	2.021.010,00
E	3	28	109,00	Konut	2+1	52,21	5.700,00	68.400,00	1.983.600,00	1.984.000,00	2.003.840,00
E	3	29	110,00	Konut	2+1	52,21	5.750,00	69.000,00	2.001.000,00	2.001.000,00	2.021.010,00
E	3	30	107,00	Konut	2+1	51,98	5.550,00	66.600,00	1.931.400,00	1.931.000,00	1.950.310,00
E	3+4	31	191,00	Dubleks Konut	3+1	52,90	10.100,00	121.200,00	3.514.800,00	3.515.000,00	3.550.150,00
E	3	32	106,00	Konut	2+1	55,43	5.900,00	70.800,00	2.053.200,00	2.053.000,00	2.073.530,00
E	3+4	33	191,00	Dubleks Konut	3+1	52,90	10.100,00	121.200,00	3.514.800,00	3.515.000,00	3.550.150,00
E	4	34	96,00	Konut	2+1	52,21	5.000,00	60.000,00	1.740.000,00	1.740.000,00	1.757.400,00
E	4	35	97,00	Konut	2+1	52,67	5.100,00	61.200,00	1.774.800,00	1.775.000,00	1.792.750,00
E	4	36	98,00	Konut	2+1	52,67	5.150,00	61.800,00	1.792.200,00	1.792.000,00	1.809.920,00
E	4	37	97,00	Konut	2+1	52,67	5.100,00	61.200,00	1.774.800,00	1.775.000,00	1.792.750,00
E	4	38	97,00	Konut	2+1	52,44	5.100,00	61.200,00	1.774.800,00	1.775.000,00	1.792.750,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Birim Kira Değeri, ₺/m ²	Aylık (Kira) Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Dahil
E	4+5	39	177,00	Dubleks Konut	3+1	54,05	9.550,00	114.600,00	3.323.400,00	3.323.000,00	3.356.230,00
E	4	40	111,00	Konut	2+1	55,89	6.200,00	74.400,00	2.157.600,00	2.158.000,00	2.179.580,00
E	4+5	41	177,00	Dubleks Konut	3+1	52,90	9.350,00	112.200,00	3.253.800,00	3.254.000,00	3.286.540,00
E	5	42	85,00	Konut	1+1	53,59	4.550,00	54.600,00	1.583.400,00	1.583.000,00	1.598.830,00
E	5	43	87,00	Konut	1+1	54,05	4.700,00	56.400,00	1.635.600,00	1.636.000,00	1.652.360,00
E	5	44	87,00	Konut	1+1	54,05	4.700,00	56.400,00	1.635.600,00	1.636.000,00	1.652.360,00
E	5	45	87,00	Konut	1+1	54,05	4.700,00	56.400,00	1.635.600,00	1.636.000,00	1.652.360,00
E	5	46	86,00	Konut	1+1	53,82	4.650,00	55.800,00	1.618.200,00	1.618.000,00	1.634.180,00
E	5	47	111,00	Konut	2+1	56,35	6.250,00	75.000,00	2.175.000,00	2.175.000,00	2.196.750,00
E	5	48	111,00	Konut	2+1	56,35	6.250,00	75.000,00	2.175.000,00	2.175.000,00	2.196.750,00
E	5	49	111,00	Konut	2+1	56,35	6.250,00	75.000,00	2.175.000,00	2.175.000,00	2.196.750,00
E	6+7	56	198,00	Dubleks Konut	3+1	54,05	10.700,00	128.400,00	3.723.600,00	3.724.000,00	3.761.240,00
E	6+7	58	198,00	Dubleks Konut	3+1	54,05	10.700,00	128.400,00	3.723.600,00	3.724.000,00	3.761.240,00
E	6	59	101,00	Konut	2+1	55,43	5.600,00	67.200,00	1.948.800,00	1.949.000,00	1.968.490,00
Toplam			48.678,00					32.710.800,00	945.693.600,00	945.699.000,00	957.058.460,00

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-satım 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 değer 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	952.712.000,00
Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon)	945.699.000,00

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 fıkroda 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 hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme 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, Cevizli Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 434 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, Cevizli Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 434 adet bağımsız bölümün toplam değeri aşağıdaki tabloda, ayrı ayrı olarak da rapor eklerinde sunulmuştur.

Takdir Edilen Değerler	TL
434 Adet Bağımsız Bölüm Değeri (KDV Hariç)	952.712.000,00
434 Adet Bağımsız Bölüm Değeri (KDV Dahil)	964.095.180,00

Nursel YAZGAN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401180

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

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

RAPOR EKLERİ:

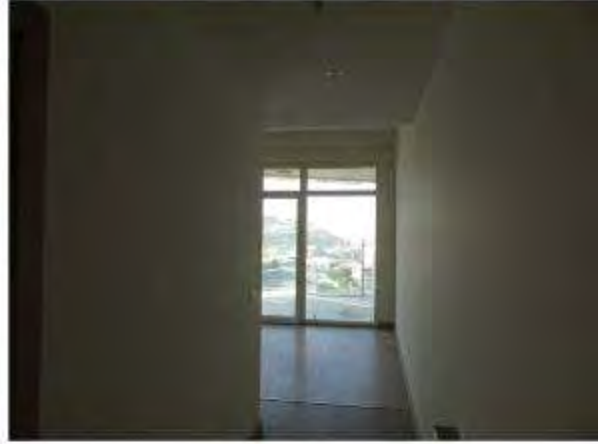
1. Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
2. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri-Mesleki Tecrübe Belgeleri
3. Rapora Konu Gayrimenkule Ait Vaziyet ve Kat Planları
4. Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatı – Yapı Kullanma İzin Belgesi
5. Enerji Kimlik Belgesi
6. Tapu Kayıtları

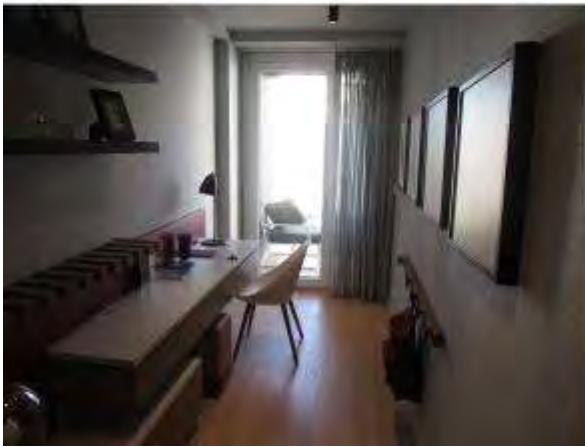
Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar

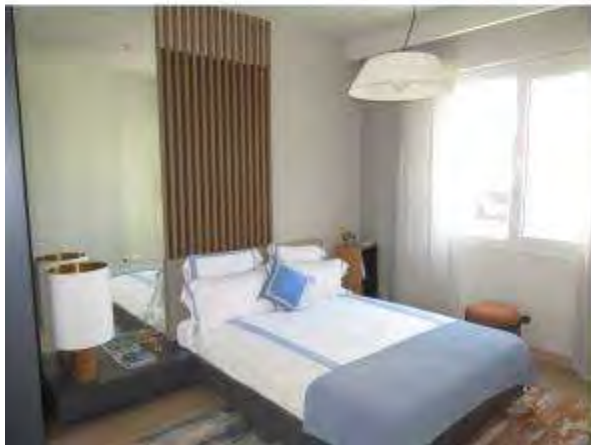
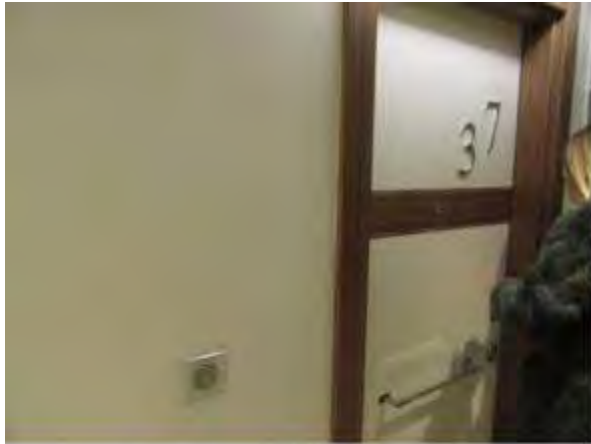
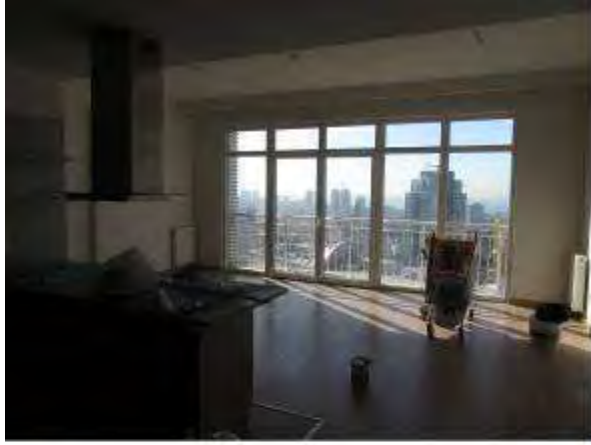












Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulogu

#09811

Tarih : 05.03.2015 No : 401180

24 Mart 2015

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

Nursel YAZGAN

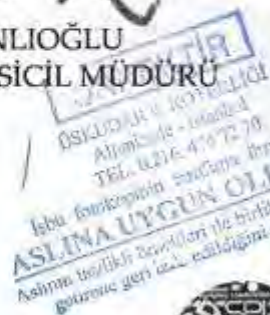
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



OSKODAR KONTROL
Atılımında - İstanbul
TEL: 0216 470 72 70
İşbu fonksiyonun başarılı bir şekilde
ASLINA UYGUN OLDUĞUNU
Aşağıda belirtilen kişiler ile birlikte imza koyarak
gözetim geri alınabileceğini tasdik ederim



OSKODAR KONTROL
Hacı Ayhan GERİM
Yeminli İmza Yürürlüğü Başkale
Yusuf AMAC



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.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.10.2020

Belge No: 2019-02.6924

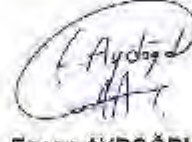
Sayın Nursel YAZGAN

(Lisans No: 401180)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) 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

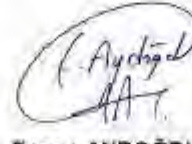
Sayın Hasan Serhat BERKLİ

(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

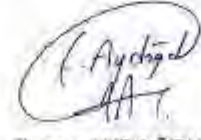
Belge No: 2019-01.2682

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

MİLLİ UYGULAMA PROJESİ

