

ÖZDERİCİ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL MALTEPE CEVİZLİ MAHALLESİ 16197 ADA 22
PARSEL NUVO DRAGOS PROJESİ 410 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜME İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU
Maltepe/İSTANBUL
ÖZDERİCİ GYO A.Ş.-122 / 31.12.2022

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 03.10.2022 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Talebiniz doğrultusunda İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi, 16197 ada 22 parsel üzerinde yer alan Nuvo Dragos Projesi kapsamında 410 adet taşınmazın güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik **2022-ÖZDERİCİ GYO A.Ş.-122** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

410 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)
31.12.2022	2.054.457.000 TL (İkimilyarellidörtmilyon dört yüzelliyedibin Türk Lirası)	2.078.148.780 TL (İkimilyaryetmişsekizmilyonyüz kırk sekizbinyediyüzseksen Türk Lirası)

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Değerleme hizmeti kapsamında bizi tercih ettiğiniz için teşekkür ederiz. Her türlü soru ve görüşleriniz için dilediğiniz zaman iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

www.emsalgd.com.tr
info@emsalgd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Cevizli Mahallesi, Tugay Yolu Caddesi, Nuvo Dragos Projesi Maltepe-İSTANBUL
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Rapora konusu taşınmazlar kiracı kullanımındadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi, 16197 Ada 22 Parsel "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" vasıflıdır.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri " 4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri " başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmanağa Mahallesi, 26 ada, 22 Parsel üzerinde bulunan taşınmazın, piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. *Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar koşulları doğrultusunda "Konut amaçlı" olarak kullanılması düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2022
RAPOR TARİHİ	31.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	2.054.457.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.078.148.780 TL

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER	6
2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	9
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	12
4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ	19
5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ	25
6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU	40
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	43
8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	45
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	72
10. EKLER.....	76

Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM- 1

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

1.1.Talep tarihi:

Özderici GYO A.Ş.'nin 15.12.2022 tarihli talebine istinaden, 15.12.2022 tarihli sözleşmeye istinaden, belirtilen gayrimenkul için bu değerleme raporu hazırlanmıştır.

1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Özderici GYO A.Ş.'nin 15.12.2022 tarihli talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2022- ÖZDERİCİ GYO A.Ş.-122 rapor numarası ile 31.12.2022 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerleme raporu için, firmamızın değerleme uzmanları 15.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 31.12.2022 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

Nuvo Dragos Projesi kapsamında tamamının mülkiyeti, "ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olan; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi, 16197 ada, 22 Parsel Nuvo Dragos Projesi kapsamında 410 adet taşınmazın gayrimenkulün güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespiti amacıyla hazırlanmış değerleme raporudur. Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.5.Raporu hazırlayanlar:

Bu değerleme raporu, Değerleme Uzmanı Samed YALÇIN tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.6. Dayanak sözleşme:

Özderici GYO A.Ş. ile Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.02.2022 tarihli talebe istinaden düzenlenen 15.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 23.07.2009 tarih ve 7360 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 04.12.2009 tarihli Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket Unvanı: Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi: Nasuh Akar Mahallesi Osmanlı Caddesi Elit Blok No:27 İç Kapı No:11 Çankaya Ankara

1.8.Müşteri unvan ve adresi :

Şirket Unvanı: Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Şirket Amacı: Özderici GYO, gayrimenkul sektöründe arazi geliştirme, proje geliştirme ve kentsel dönüşüm alanlarında, nitelikli projeleri geliştirmekte, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere (öncelikli konut sektörüne) odaklanarak büyüme politikası geliştirmiştir.

Sermayesi: 250.000.000,00.-TL

Halka Açıklık : %49

Telefon : 0 212 281 52 61

e-posta : info@ozdericigyo.com.tr

1.9.Müşteri talepleri kapsamı:

"4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanan gayrimenkullerin güncel rayiç ekspertiz değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.10.Müşteri tarafından getirilen sınırlamalar:

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.11. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Değerleme Çalışması:

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin önceki yıllarda değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

1.12. İşin Kapsamı

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine niteliği yazılı gayrimenkullerin güncel rayiç ekspertiz değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1. maddesi 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Değerleme Yaklaşımları

BÖLÜM-2

2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı’dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için esas kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı öngörülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, bayındırlık bakanlığı yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

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

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Tasfiye Değeri (Zorunlu Likidasyon Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likidasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

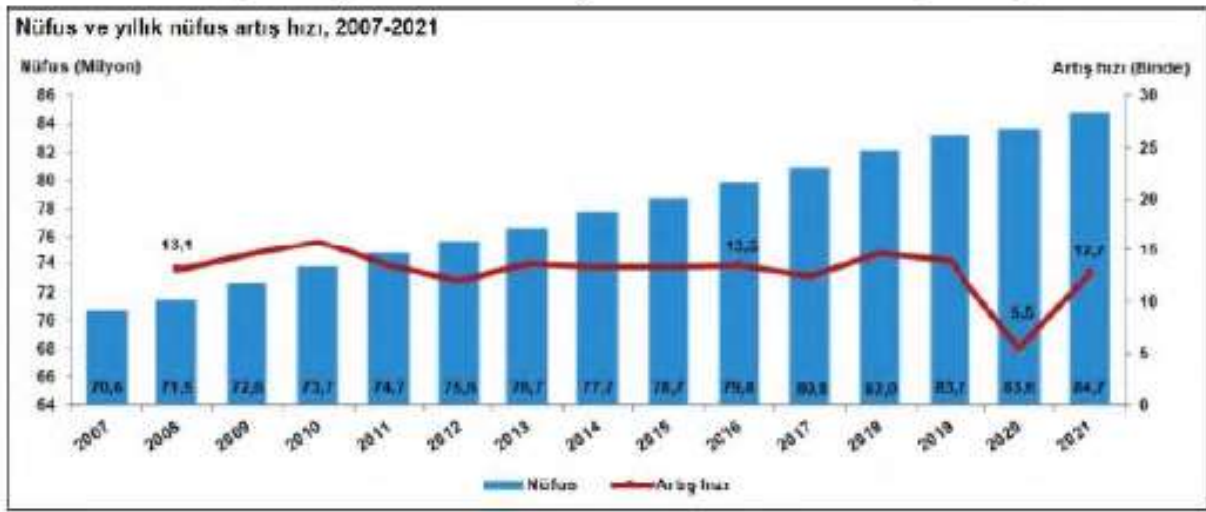
BÖLÜM-3

3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Genel veriler, bulunulan piyasa bölgelerinde mülk değerini etkileyen kamusal, ekonomik, toplumsal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir. Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa koşullarındaki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi eğilimlerini incelemek ve araştırmakla başlar. Bu araştırma uzmanının özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen faktörlerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerinin kurulmasına yardımcı olur. Ayrıca rakamsal bilgileri, piyasa şatları ve ipuçlarını sağlar.

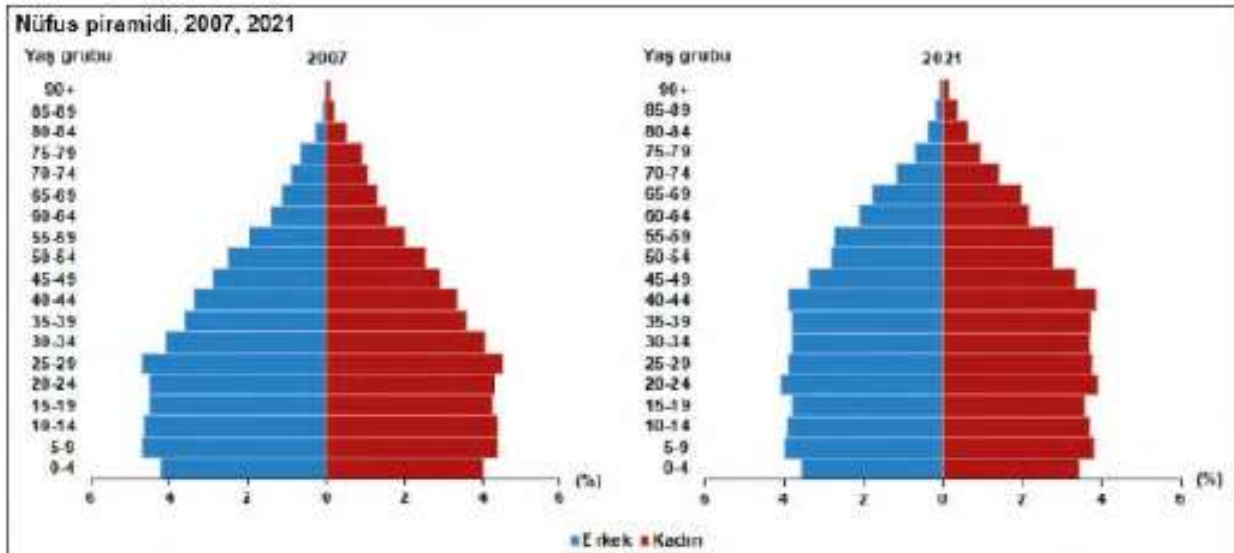
3.1. Demografik Veriler:

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 84.680.273 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.428.101), %49,9'unu ise kadınlar (42.252.172) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 12,7 olarak açıklanmıştır.



Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'e yükselmiştir.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi azalarak 15 milyon 840 bin 900 kişiye yükselmiştir. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi. Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip ettiği görülmüştür.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 563 kişi ile Kocaeli ve 368 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 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul İline Genel Bakış;

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.

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

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

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin

çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

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

3.2.Ekonomik Veriler:

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu

COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış

GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH’de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’unaynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

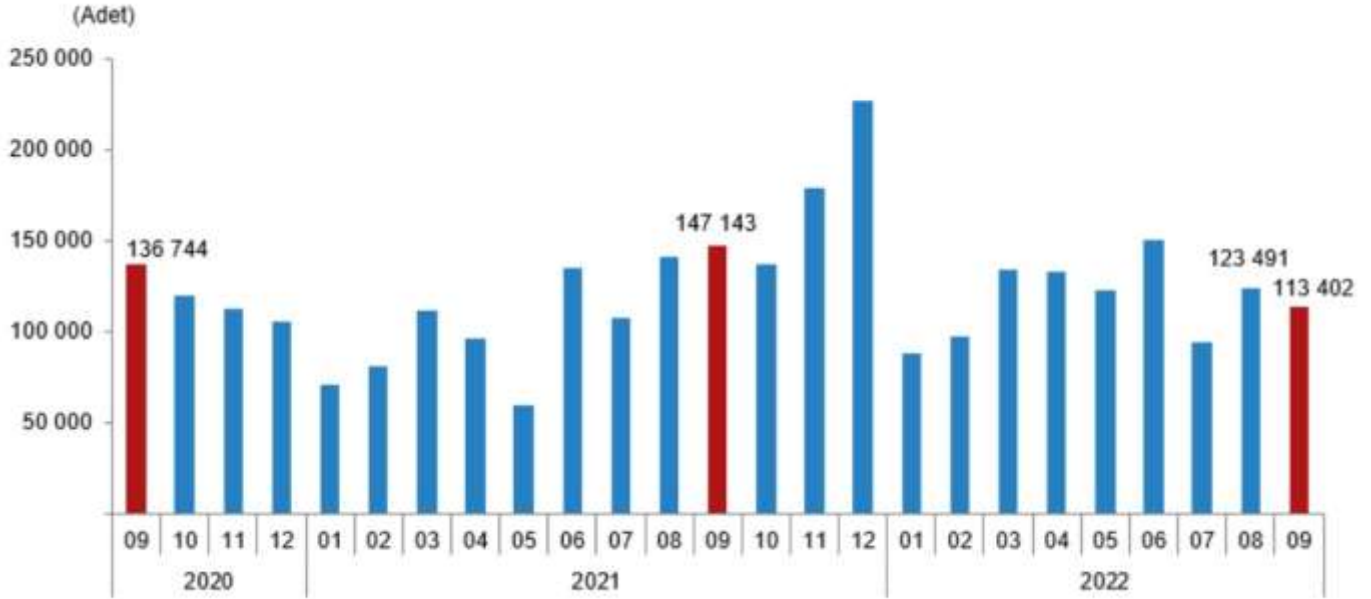
Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde ‘inşaat’, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye’nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gelişmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde geçen yıl (2020) gayrimenkul satış adedinde yüzde14,5’lik, satışlarda beyan edilen değerlerde yüzde 29’luk, tapu harcında ise yüzde76’lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020’de Türkiye genelinde gayrimenkul(konut, işyeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019’da 2milyon 338bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5’lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1milyon 499bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul’da gerçekleşirken, İstanbul’u, 215bin 589 adetle Ankara, 144bin 463 adetle İzmir, 104bin 160adetle Antalya ve 100bin 952 adetle Bursa takip etti.

Geçtiğimiz yıl artan talep ile birlikte inşaat firmalarının son iki yıldır ellerinde biriken konut stoklarının erimesi, proje geliştirmek için arsa stoklarının azalması ve yeni yapılacak gayrimenkullerde dövizle endeksli inşaat maliyetlerinin çok yükselmesi sebebiyle konut fiyatları da artmaya devam edecektir. Müteahhitlerin bir daha eski fiyatlarla gayrimenkul üretmeleri önümüzdeki dönemde zor görünüyor. Bu nedenle ikici el piyasalarda ihtiyaçlar nedeniyle ortaya çıkabilecek fırsatlar hariç yeni konut projelerinde fiyatların düşmesi beklenmiyor.

2021 yılındaki döviz artışlarına paralel olarak gayrimenkul değerlerinde artış gözlemlenmiştir. 2021 Yılı sonunda döviz kurlarındaki hızlı yükselişin ve faiz oranlarında düşüşün durması sonrasında, yükselen enflasyon rakamları ile beraber yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul talebine paralel olarak, gayrimenkul sektöründeki değerlerde ciddi artışlar olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2022 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalmasına karşın, 2022 yılı ilk 9 aylık verilerine göre Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşmiştir. (TÜİK)

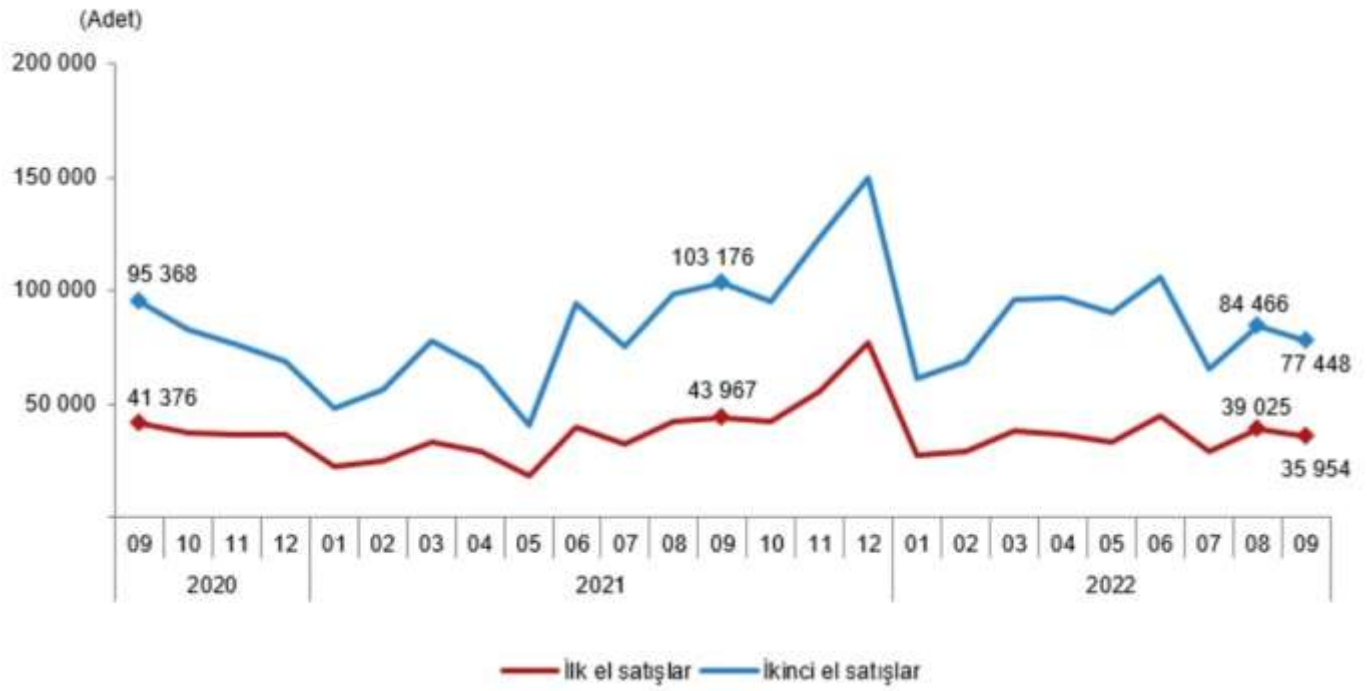
Konut satışı, Eylül 2022**Konut satış sayısı, Eylül 2022**

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ**4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:**

İli	İstanbul
İlçesi	Maltepe
Mahallesi	Cevizli
Köyü	-
Sokak	-
Mevki	-
Ada No	16197
Parsel No	22
Ana Gayrimenkul Niteliği	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
Bağımsız Bölüm No	-
Arsa pay/payda	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	-
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	28.072,17 m ²
Malik / Hissesi	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi/ TAM

4.2.Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile değerleme uzmanı, tapu kayıtlarının üzerinde inceleme çalışması yapmaktadır.

14.12.2022 tarihinde TKGM Portal Hizmetleri'nden alınan rapor eklerinde sunulan TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazların tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesi:

- 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)

Şerhler Hanesi:

- Şerhler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Hak ve Mükellefiyetler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Rehinler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmazın tapu kayıtlarında gayrimenkulün değerine ilişkin kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri:

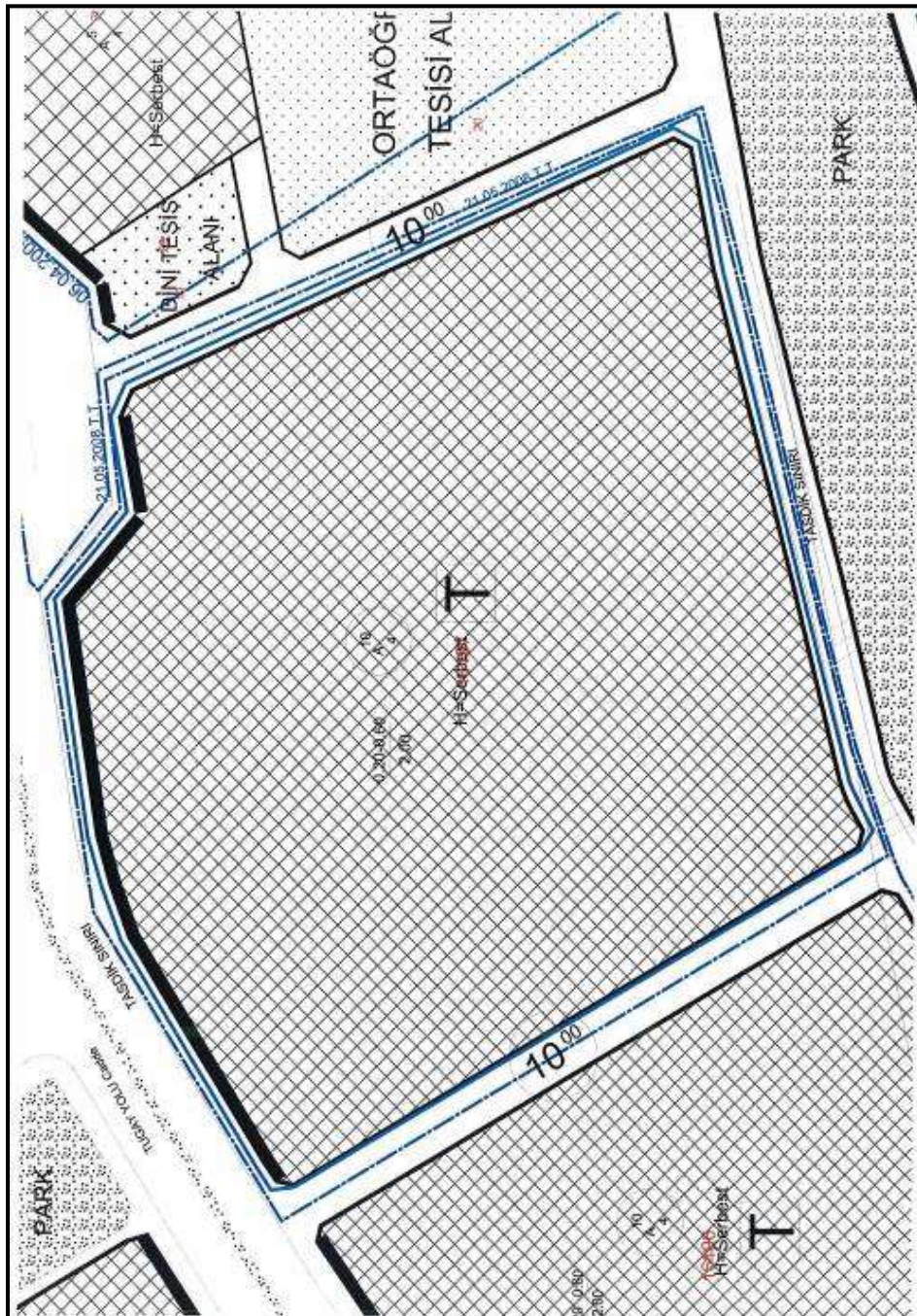
Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre rapora konu taşınmaz 05.09.2019 tarih 22067 yevmiye numarası ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi gereği "köy/mahalle/mevki/ada/parsel bilgilerinin düzeltilmesi işlemi + birleş" ile Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri:

Değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

İMAR DURUMU:

ADA/PARSEL	16197 Ada, 22 Parsel
PLAN ADI	1/1000 ölçekli Maltepe E5 Güneyi Uygulama İmar Planı
PLAN ONAY TARİHİ	26.02.2007-21.05.2008-30.10.2008-08.10.2010-16.06.2012-13.09.2013-16.02.2016
LEJANT	Ticaret Alanı
YAPILAŞMA KOŞULLARI	• Ayrık nizam • Hmaks: Serbest, Ön Bahçe Mesafesi 10 m, Yan Bahçe Mesafesi 4 m



Plan Notları:

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

7 – TİCARET

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

8 – MİP

30.10.1986–17.03.1994 tarihli mevzi plan yapılaşma koşulları geçerlidir.

9 - KENTSEL YENİLEME PROJE ALANI:

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

Brüt maks. emsal:1.50

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

10 - GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI:

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

Mevcut ağaçlar korunacaktır.

Maks emsal:0.30 Maks h:7.50

11 - 18.MADDE KAPSAMINDA DÜZENLEME YAPILACAK ALAN:

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

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

12 - DONATI ALANLARI :

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb) İlişkin Bilgi:

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatları, Tadilat Ruhsatları, Yapı Kullanım İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler:

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 20.12.2022 tarihinde yapılan incelemelerde imar arşiv dosyası içerisinde yer alan bilgi ve belgeler aşağıda yer almaktadır.

Ruhsat ve İzinler:

• **Mimari Proje Bilgileri**

Ada/Parsel	Tarih	Numara
16197/22	1.02.2008	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**

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

Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama:

Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyası içerisinde ve ilgili belediye biriminden alınan bilgiye göre taşınmaz için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı vb karar bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

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.

İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru 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 4.3. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin kayıtlarında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama:

Söz konusu parsel üzerinde yapı ruhsatı alınmış, mimari projesi onaylanmış ve iskan belgesi alınmış bloklar bulunmaktadır. Söz konusu değerlendirme çalışması hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal bilgi ve belgelere göre yapılmış olup farklı bir proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme işini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir durum bulunmamaktadır

4.4 Çevre ve Zemin Araştırmaları

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Firmamız bu konuda bir uzmanlığı olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılamamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri ve Çevre Bilgileri

BÖLÜM-5

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Maltepe İlçesine Genel Bakış:

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 kıyıdan 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 Başibüyük ve Büyükbakkal semtlerinden çıkan memba suları İstanbul halkının büyük ölçüde içme suyu ihtiyacını karşılamaktadır.

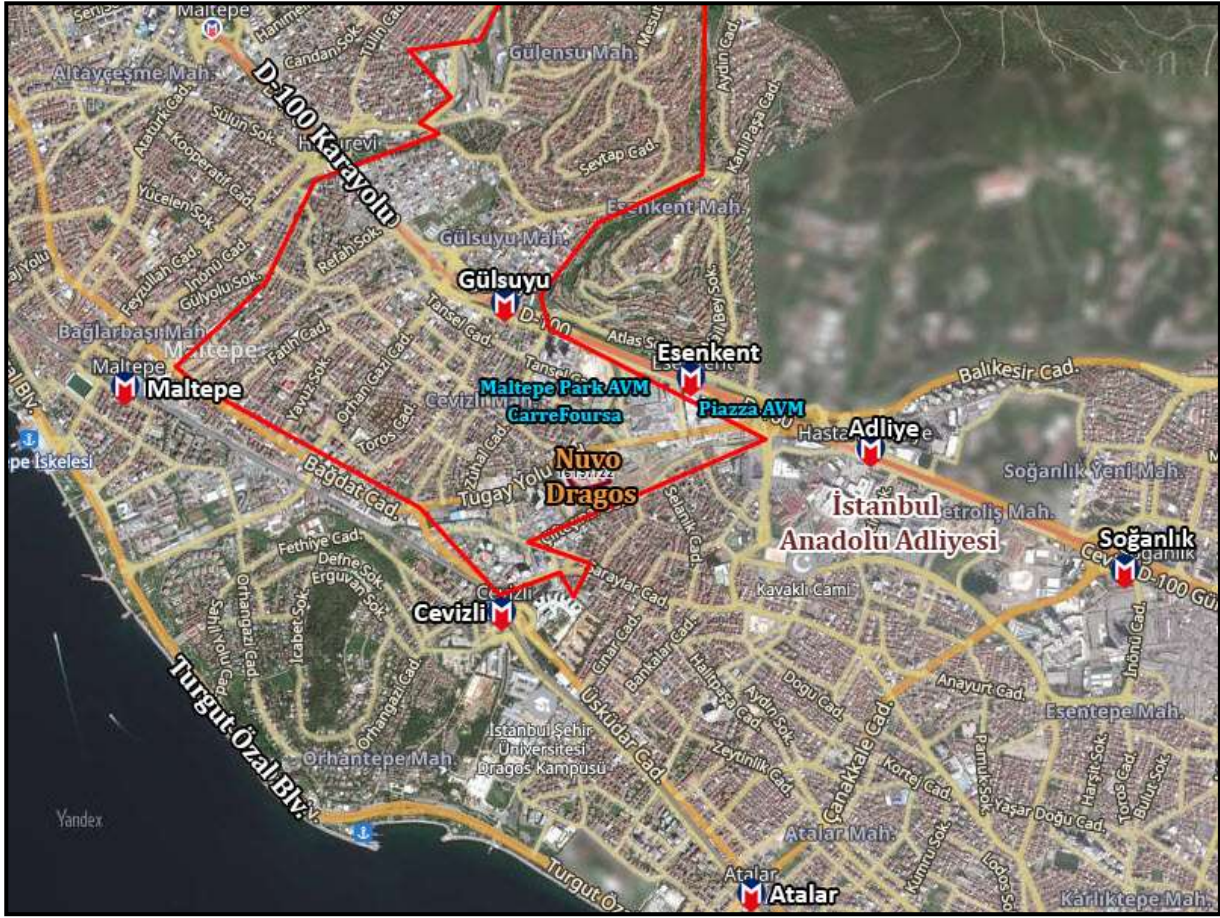
Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçit teşkil eder. Ortalama 7 gün kar yağar, 25 günde don olur.

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 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Maltepe ilçesinin nüfusu toplam 525.566 kişidir.

Konumu ve Çevresel Özellikleri:

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi'nde 16197 ada 22 parsel numarası ile kayıtlı parsel üzerinde bulunan Nuvo Dragos Projesi bünyesindeki 410 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, Anadolium Marmara AVM, İstanbul Anadolu Adalet Sarayı, Kartal Lütü Kırdar Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Esenkent Metro Duracağı ve birçok konut/ofis karma projeleri yer almaktadır.



Bazı Merkezlerle Uzaklık (Km)

D-100 Karayolu	850 m
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	21 Km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	27 Km
Avrasya Tüneli	16 Km
Sabiha Gökçen Havalimanı	24 Km

5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:

Ana Gayrimenkulün Tanımı ve Özellikleri

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

Değerleme konusu bağımsız bölümler Nuvo Dragos Projesi kapsamında bulunan; A, B, C, D ve E Bloklarda konumlu 4 adet dükkan, 406 adet dairedir. Projenin sosyal donatıları arasında, Koşu ve Yürüyüş alanları, SPA Merkezi, Fitness Salonu, çocuklar için özel olarak hazırlanmış oyun alanları, yüzme havuzu gibi spor alanları yer almaktadır. D-100 Karayoluna yakın konumlu olması, Bölgede mevcut metro hattı ve toplu taşıma güzergahı üzerinde bulunması projeye ulaşım kolaylığı sağlamaktadır.







Site genelinde inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup oturma başlatıldığı görülmüştür. Sitede toplam 1.852 araç kapasiteli (1+1 daireler için bir, 2+1 ve 3+1 daireler için ikişer araç kapasiteli) kapalı otopark alanı planlanmıştır. Site içerisinde yaşam başlamıştır.

Blok	Adet	Toplam Brüt Alan, m ²
A	106	11.300,00
B	76	8.301,00
C	64	6.487,00
D	122	14.064,00
E	42	5.383,00
Toplam	410	45.895,00

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 öğrenilmiştir.

Bağımsız Bölüm Özellikleri;

Değerlemesi yapılan 410 adet bağımsız bölüme ilişkin bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tip	Sayı	Min m ²	Maks m ²
1+1	120	66,00	89,00
2+1	216	96,00	154,00
3+1	70	156,00	207,00
Dükkan	4	77,34	163,40
Toplam	410		

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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
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
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	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	152	127,00	Konut	2+1	G
A	14	153	125,00	Konut	2+1	G
A	14	154	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m²	Nitelik	Tipi	Cephe
A	17	177	125,00	Konut	2+1	G
A	20	195	196,00	Konut	3+1	G-K-D
A	20	196	125,00	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	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	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
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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m²	Nitelik	Tipi	Cephe
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	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
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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m²	Nitelik	Tipi	Cephe
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	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
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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
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
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	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	73	112,00	Konut	2+1	KD-D
D	5	74	66,00	Konut	1+1	KD
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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
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	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	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	12	164	112,00	Konut	2+1	KD-B
D	12	172	66,00	Konut	1+1	KD
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	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	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	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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m²	Nitelik	Tipi	Cephe
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
E	6+7	58	198,00	Dubleks Konut	3+1	G
E	6	59	101,00	Konut	2+1	G-D
Toplam			45.895,00			

Gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi'nde 16197 ada 22 parsel numarası ile kayıtlı parsel üzerinde bulunan Nuvo Dragos Projesi bünyesindeki 410 adet bağımsız bölümdür. Konu gayrimenkullerden 406 adedi konut nitelikli, 4 adedi dükkan niteliklidir.

Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Ayrık Durumlara İlişkin Bilgi:

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapıda yapılan incelemelerde taşınmazların mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Ruhsat Alınmış Yapılarda yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Söz konusu gayrimenkuller için yeniden bir ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ve KDV Konusu

BÖLÜM-6

6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU

En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden hayata geçirilebilir mi?

İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

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

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten stabil kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, taşınmazın konumu ve üst yapı düzenlemeleri dikkate alındığında; en etkin ve verimli kullanımının **“konut ve ticari”** amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

KDV Konusu:

29 Mart 2022 tarihli Resmi Gazetede 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar 1 Nisan 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımlanmıştır. Söz konusu değişikliklerin uygulama esaslarına ilişkin Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Taslağı (Seri No: 41) 4 Nisan 2022 tarihinde Gelir İdaresi Başkanlığı'nın internet sitesinde yayımlanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı sonrasında konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranlarına ilişkin açıklamaları aşağıdaki şekilde üç başlık altında toplayabiliriz.

1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Alınan Konutlar İçin

Taslak Tebliğ'de 1 Nisan 2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların 1 Nisan 2022 sonrası tesliminde;

Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinin;

Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde %1,

Büyükşehirlerde, 2007/13033 sayılı BKK'nın 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kaldırılmadan önceki 1 inci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında %1, %8 veya %18

Net alanı 150 m²'yi aşan konutlarda ise %18,

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Alınmış Konutlar İçin:

Tebliğ kapsamında 1 Nisan 2022 tarihinden sonrasında yapı ruhsatı alınmış konut teslimlerinde, konut net alanının;

150 m² veya daha az olması durumunda %8,

150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için %8, 150 m²'nin üzerindeki kısmı için %18,

Yine ilgili Karar'da yer aldığı şekilde 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde 1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konutların tesliminde, konutun net alanının;

150 m² veya daha az olması durumunda %1,

150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için (%1), 150 m²'nin üzerindeki kısmı için %18,

KDV oranı kullanılacağı açıklanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı çerçevesinde tebliğde de 1/4/2022 tarihinden sonra gerçekleşen arsa teslimlerinin %8 oranında KDV'ne tabi tutulacağı açıklanmıştır.

Taşınmaz ticari vasıflı bir taşınmaz olması dikkate alınarak KDV oranı %18 olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

SWOT ANALİZİ	
Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması - Bölge altyapı çalışmalarını tamamlanmış olması, - Yapı Kullanma İzin belgelerinin bulunması, - Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması, - Deniz-Adalar manzarasının hakim olması.	1. Dereceden deprem bölgesi içerisinde yer almış olması, - Gayrimenkulün yakın çevresinde benzer nitelikte çok sayıda proje yapılması,
Fırsatlar	Tehditler
D-100 Karayoluna yakın konumda olması ve toplu taşıma güzergahı üzerinde bulunması sebebiyle ulaşımın kolay olması.	Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların olumsuz etkileri.

Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme konusu ana taşınmaz “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” vasıfıdır. Taşınmaz niteliği sebebi sıklıkla alım satım&kiralama işlemine konu olan gayrimenkuller arasında yer almaktadır. Bu özellikleri sebebi ile taşınmaz için bu değerleme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” 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.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi:

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

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/ Konum	Daire Tipi	Brüt Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	Ortalama Birim Değer, ₺	İlgilisi
Nuvo Dragos	1+1	66,00	2.850.000,00	43.181,82	46.808,20	Viva Gayrimenkul 0533 903 68 60
	1+1	66,00	3.100.000,00	46.969,70		Adress Gayrimenkul 0533 662 03 38
	2+1	124,00	5.400.000,00	43.548,39		1st First Class Real Estate Solutions 0532 211 23 04
	2+1	124,00	4.990.000,00	40.241,94		Remax Smart 0552 678 10 00
	2+1	106,00	5.490.000,00	51.792,45		Red Partners 0530 575 82 62
	3+1	156,00	7.100.000,00	45.512,82		Remax İcon 0505 755 17 02
	3+1	156,00	8.800.000,00	56.410,26		Coldwell Banker Ambiance 2 0533 928 95 54
Piazza	1+1	60,00	3.500.000,00	58.333,33	51.862,75	Vox Emlak 0542 192 35 48
	1+1	60,00	3.300.000,00	55.000,00		Alpha Gayrimenkul 0530 145 06 09
	2+1	120,00	6.000.000,00	50.000,00		
	2+1	102,00	4.500.000,00	44.117,65		
Başyapıt Dragos	1+1	85,00	3.450.000,00	40.588,24	43.577,31	Redstone Elite Gayrimenkul 0532 290 28 72
	1+1	85,00	3.500.000,00	41.176,47		Remax Regnum 0545 896 03 03
	2+1	165,00	6.600.000,00	40.000,00		Easy&Saygın Gayrimenkul 0532 743 48 83
	2+1	165,00	8.400.000,00	50.909,09		Redstone Elite Gayrimenkul 0532 290 28 72
	3+1	188,00	8.500.000,00	45.212,77		Alke Grup Gayrimenkul 0555 048 25 25
Nest Dragos	2+1	93,00	3.090.000,00	33.225,81	35.733,65	Remax Smart 0532 435 77 00
	2+1	105,00	3.750.000,00	35.714,29		Sahibi 0537 406 67 43
	2+1	115,00	4.400.000,00	38.260,87		Remax Joker 0554 129 33 47
Deluxia Dragos	1+1	62,00	2.500.000,00	40.322,58	39.461,52	Deluxia DRAGOS Gayrimenkul 0532 158 79 20
	1+1	60,00	2.550.000,00	42.500,00		Star Team 0552 514 51 11
	2+1	113,00	3.900.000,00	34.513,27		Remax Yıldız 0553 701 02 10
	2+1	113,00	4.250.000,00	37.610,62		Deluxia DRAGOS Gayrimenkul 0532 158 79 20
	3+1	144,00	6.100.000,00	42.361,11		Deluxia DRAGOS Gayrimenkul 0532 158 79 20



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

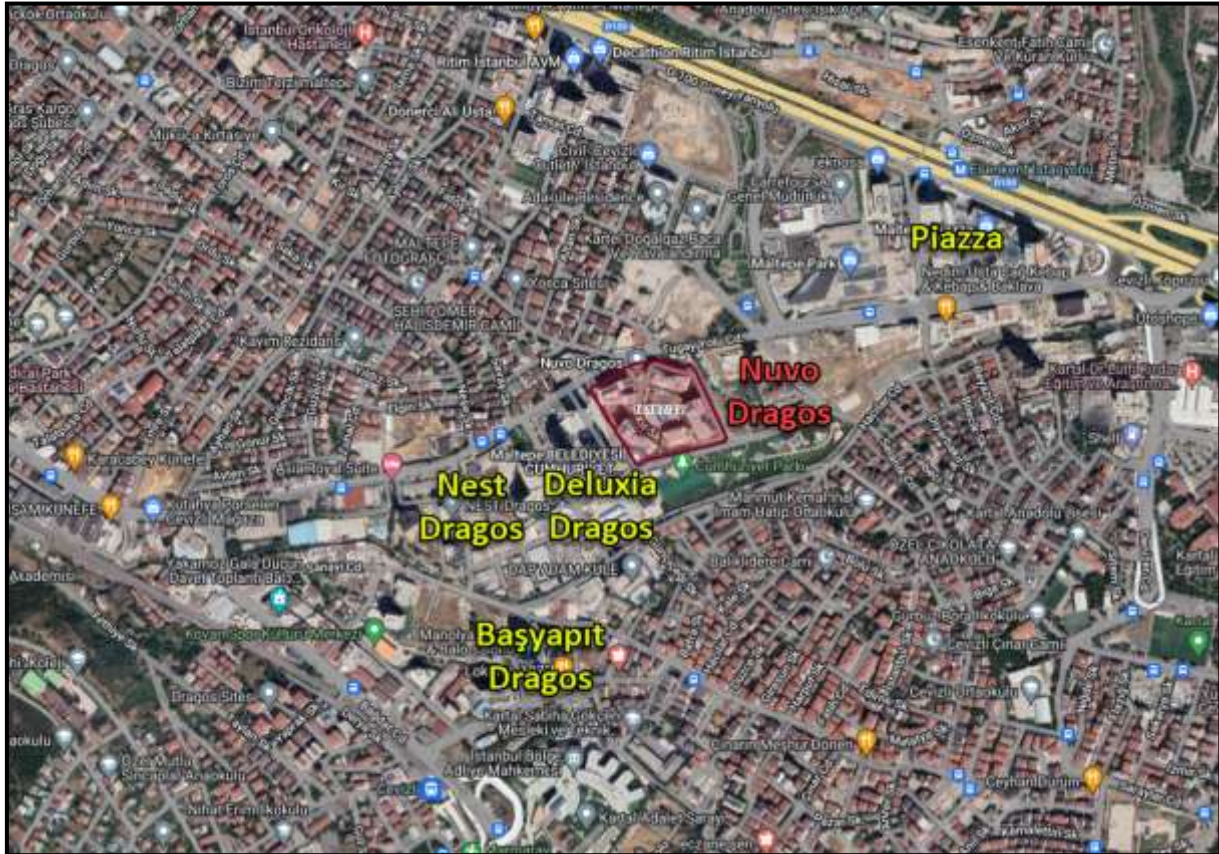
Emsal Analizi					
Proje	Nuvo Dragos	Piazza	Başyapıt Dragos	Nest Dragos	Deluxia Dragos
Ortalama Birim m ² Fiyatı	46.808,20	51.862,75	43.577,31	35.733,65	39.461,52
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	44.467,79	49.269,61	41.398,45	33.946,97	37.488,44
Proje Nitelik	Konut+Ticaret	Konut+Ofis+Avm	Konut	Konut	Konut
Proje Niteliğine İlişkin Düzeltme	0,00%	-5,00%	20,00%	20,00%	10,00%
Proje Teslim Tarihi	2014	2018	2019	2020	2014
Proje Tarihine İlişkin Düzeltme	0,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%	0,00%
Konum		İyi	İyi	Kötü	Kötü
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	-5,00%	-5,00%	10,00%	10,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	-12,00%	13,00%	28,00%	20,00%
Düzeltilmiş Birim Değer	44.467,79	43.357,25	46.780,25	43.452,12	44.986,13
Genel Ortalama	44.608,71				

Emsal analizi sonucu konutların ortalama satış m² birim değeri ~ **45.000,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

Kiralık Konut Emsal Araştırması;

Çevredeki projelerde bulunan kiralık olan dairelerin kira fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje/Konum	Daire Tipi	Brüt Alan, m ²	Kira Fiyatı, ₺/ay	Birim Değer, ₺/m ²	İlgilisi
Nuvo Dragos	1+1	86,00	12.000,00	139,53	Nuvo Dragos Kiralama Ofisi 0 (543) 769 92 82
	2+1	119,00	16.000,00	134,45	
	3,5+1	154,00	26.000,00	168,83	Coldwell Banker Baras 0532 683 35 95
	2+1	125,00	17.500,00	140,00	
Piazza	1+1	60,00	17.000,00	283,33	Alpha Gayrimenkul 0530 145 06 09
	2+1	161,00	30.000,00	186,34	1-e-1 Gayrimenkul 0532 735 08 33
Nest Dragos	2+1	115,00	15.000,00	130,43	Remax Joker 0554 129 33 47
	2+1	100,00	15.000,00	150,00	İmax Gayrimenkul 0532 417 14 29
Deluxia Dragos	1+1	65,00	12.500,00	192,31	Sahibi 0532 214 82 18
	1+1	65,00	13.000,00	200,00	Red Partners 0532 276 89 63



Emsal Analizi				
Proje	Nuvo Dragos	Piazza	Nest Dragos	Deluxia Dragos
Ortalama Birim m ² Fiyatı	145,70	189,00	140,22	0,00
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	138,42	179,55	133,21	0,00
Proje Nitelik	Konut+Ticaret	Konut+Ofis+Avm	Konut	Konut
Proje Niteliğine İlişkin Düzeltme	0,00%	-10,00%	5,00%	5,00%
Proje Teslim Tarihi	2014	2018	2020	2014
Proje Tarihine İlişkin Düzeltme	0,00%	-2,00%	-2,00%	0,00%
Konum		İyi	Kötü	Kötü
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	-15,00%	10,00%	10,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	-27,00%	13,00%	15,00%
Düzeltilmiş Birim Değer	138,42	131,07	158,45	0,00
Genel Ortalama	142,64			

Emsal analizi sonucu konutların ortalama kira m² birim değeri ~ 143 ₺/m² olarak hesaplanmıştır.



Satılık Dükkan Emsal Araştırması;

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

Proje/Konum	Depo	Zemin Kat	Asma	Ön Kullanım	Toplam Brüt Alan, m ²	Satış Fiyatı	Birim Değer	İlgilisi
Ritim İstanbul		69,00			69,00	2.457.000,00	35.608,70	Tapu ve Teknoloji Gayrimenkul 0530 344 54 98
DAP VAZO KULE		35,00			35,00	1.500.000,00	42.857,14	Logos Gayrimenkul 0533 376 00 68
DAP DALGA KULE	35,00	40,00			75,00	2.750.000,00	56.410,26	Takırlar İnşaat 0535 618 69 20
Talatpaşa Cad.		60,00		0	60,00	2.975.000,00	49.583,33	Coldwell Banker TİM 0530 044 18 43
Toros Cad.	0,00	100,00	0,00	50	100,00	4.500.000,00	40.909,09	Remax Pusula 0 (532) 407 84 35

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

Emsal Analizi					
Satış Fiyatı, ₺	2.457.000,00	1.500.000,00	2.750.000,00	2.975.000,00	4.500.000,00
Alan, m ²	69,00	35,00	75,00	60,00	100,00
Birim Değer, ₺/m ²	35.608,70	42.857,14	56.410,26	49.583,33	40.909,09
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	33.828,26	40.714,29	53.589,74	47.104,17	38.863,64
Büyüklik	69,00	35,00	75,00	60,00	100
Büyükliğe İlişkin Düzeltme	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Konum	Aynı	İyi	İyi	İyi	İyi
Proje Tarihine İlişkin Düzeltme	0,00%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Toplam Düzeltme	0,00%	-2,50%	7,50%	7,50%	12,50%
Düzeltme	0,00	-1.017,86	4.019,23	3.532,81	4.857,95
Düzeltilmiş Birim Değer	33.828,26	39.696,43	57.608,97	50.636,98	43.721,59
Genel Ortalama	45.098,45				

Emsal analizi sonucu dükkanların ortalama satış m² birim değeri ~ 45.000,00 ₺/m² olarak hesaplanmıştır.

**Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katları zemin katın ¼'ü, asma katlar ½ si, ön kullanım alanları 1/5'i oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.*

Kiralık Dükkan Emsal Araştırması;

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

Konum	Depo	Zemin Kat	Ön Bahçe	Toplam	Aylık Kira Bedeli, ₺	Birim Kira Bedeli Fiyatı, ₺/m ² /ay	İlgilisi
Toros Cad.	180,00	160,00	70,00	410,00	15.000,00	68,49	Coldwell Banker Referans 0505 259 44 39
DAP Dalga Kule	90,00	60,00		150,00	16.500,00	200,00	Remax Regnum 0 545 896 03 03
Cevizli Mahallesi		105,00		105,00	17.000,00	161,90	Selçuk Emlak 0532 669 17 25
Talatpaşa Cad.		60,00		60,00	15.275,00	254,58	Coldwell Banker TİM 0530 044 18 43
Cevizli Mahallesi	30,00	30,00		60,00	7.000,00	186,67	İmax Gayrimenkul 0532 417 14 29

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

Emsal Analizi					
Kiralık Fiyatı, ₺	15.000,00	16.500,00	17.000,00	15.275,00	7.000,00
Alan, m ²	410,00	150,00	105,00	60,00	60,00
Birim Değer, ₺/m ²	131,58	200,00	161,90	254,58	186,67
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	125,00	190,00	153,81	241,85	177,33
Büyüklük	410,00	150,00	105,00	60,00	60,00
Büyüklüğe İlişkin Düzeltme	35,00%	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Konum	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konuma İlişkin Düzeltme	-20,00%	-15,00%	-20,00%	-20,00%	-15,00%
Toplam Düzeltme	15,00%	-5,00%	-10,00%	-20,00%	-15,00%
Düzeltme	18,75	-9,50	-15,38	-48,37	-26,60
Düzeltilmiş Birim Değer	143,75	180,50	138,43	193,48	150,73
Genel Ortalama	161,38				

Emsal analizi sonucu dükkanların ortalama kira m² birim değeri ~ 161 ₺/m² olarak hesaplanmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Maltepe Belediyesi ve Web Tapu Sisteminde 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 yönleri 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 şerefiyeli olacağı düşünüldükçe site içi/site dışı cepheye sahip olmaları çalışmaya dahil edilmiştir.

❖ Kat

Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar şerefiye kriteri olarak alınmıştır.

❖ Blok Şerefiyesi

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

❖ Daire Tipi ve Şekli

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

Dükkan Şerefiye Çalışması

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

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
A	2	1	82,00	Konut	1+1	G	1,220	46.726,00	3.831.532,00	3.832.000,00
A	2	3	80,00	Konut	1+1	K	1,175	45.002,50	3.600.200,00	3.600.000,00
A	2	4	85,00	Konut	1+1	K	1,175	45.002,50	3.825.212,50	3.825.000,00
A	2	5	89,00	Konut	1+1	K	1,175	45.002,50	4.005.222,50	4.005.000,00
A	2+3	7	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,155	44.236,50	6.812.421,00	6.812.000,00
A	2+3	8	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,155	44.236,50	6.812.421,00	6.812.000,00
A	2	9	119,00	Konut	2+1	G	1,200	45.960,00	5.469.240,00	5.469.000,00
A	2	10	89,00	Konut	1+1	G	1,220	46.726,00	4.158.614,00	4.159.000,00
A	2	11	85,00	Konut	1+1	G	1,220	46.726,00	3.971.710,00	3.972.000,00
A	2	12	80,00	Konut	1+1	G	1,220	46.726,00	3.738.080,00	3.738.000,00
A	2	13	101,00	Konut	2+1	D	1,215	46.534,50	4.699.984,50	4.700.000,00
A	2	14	82,00	Konut	1+1	D-K	1,230	47.109,00	3.862.938,00	3.863.000,00
A	3	15	82,00	Konut	1+1	D-G	1,260	48.258,00	3.957.156,00	3.957.000,00
A	3	16	101,00	Konut	2+1	D-K	1,235	47.300,50	4.777.350,50	4.777.000,00
A	3	17	80,00	Konut	1+1	K	1,185	45.385,50	3.630.840,00	3.631.000,00
A	3	18	85,00	Konut	1+1	K	1,185	45.385,50	3.857.767,50	3.858.000,00
A	3	19	89,00	Konut	1+1	K	1,185	45.385,50	4.039.309,50	4.039.000,00
A	3	20	119,00	Konut	2+1	K-B	1,185	45.385,50	5.400.874,50	5.401.000,00
A	3	21	119,00	Konut	2+1	G-B	1,205	46.151,50	5.492.028,50	5.492.000,00
A	3	22	89,00	Konut	1+1	G	1,230	47.109,00	4.192.701,00	4.193.000,00
A	3	23	85,00	Konut	1+1	G	1,230	47.109,00	4.004.265,00	4.004.000,00
A	3	24	80,00	Konut	1+1	G	1,230	47.109,00	3.768.720,00	3.769.000,00
A	4	27	82,00	Konut	1+1	K-D	1,250	47.875,00	3.925.750,00	3.926.000,00
A	4	30	85,00	Konut	1+1	K	1,195	45.768,50	3.890.322,50	3.890.000,00
A	4	31	89,00	Konut	1+1	K	1,195	45.768,50	4.073.396,50	4.073.000,00
A	4	32	110,00	Konut	2+1	K-B	1,210	46.343,00	5.097.730,00	5.098.000,00
A	4+5	33	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,175	45.002,50	6.930.385,00	6.930.000,00
A	4+5	34	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,175	45.002,50	6.930.385,00	6.930.000,00
A	4	35	110,00	Konut	2+1	G-B	1,230	47.109,00	5.181.990,00	5.182.000,00
A	4	36	89,00	Konut	1+1	G	1,240	47.492,00	4.226.788,00	4.227.000,00
A	4	37	85,00	Konut	1+1	G	1,240	47.492,00	4.036.820,00	4.037.000,00
A	4	38	80,00	Konut	1+1	G	1,240	47.492,00	3.799.360,00	3.799.000,00
A	4	39	101,00	Konut	2+1	G-D	1,265	48.449,50	4.893.399,50	4.893.000,00
A	5	43	80,00	Konut	1+1	K	1,205	46.151,50	3.692.120,00	3.692.000,00
A	5	44	85,00	Konut	1+1	K	1,205	46.151,50	3.922.877,50	3.923.000,00
A	5	45	89,00	Konut	1+1	K	1,205	46.151,50	4.107.483,50	4.107.000,00
A	5	46	107,00	Konut	2+1	K-B	1,220	46.726,00	4.999.682,00	5.000.000,00
A	5	47	107,00	Konut	2+1	G	1,245	47.683,50	5.102.134,50	5.102.000,00
A	5	48	89,00	Konut	1+1	G	1,250	47.875,00	4.260.875,00	4.261.000,00
A	5	49	85,00	Konut	1+1	G	1,250	47.875,00	4.069.375,00	4.069.000,00
A	5	50	80,00	Konut	1+1	G	1,250	47.875,00	3.830.000,00	3.830.000,00
A	5	51	101,00	Konut	2+1	G-D	1,275	48.832,50	4.932.082,50	4.932.000,00
A	5	52	82,00	Konut	1+1	K-D	1,260	48.258,00	3.957.156,00	3.957.000,00
A	6	54	101,00	Konut	2+1	K-D	1,260	48.258,00	4.874.058,00	4.874.000,00
A	6	57	89,00	Konut	1+1	K	1,210	46.343,00	4.124.527,00	4.125.000,00
A	6	58	110,00	Konut	2+1	K-B	1,225	46.917,50	5.160.925,00	5.161.000,00
A	6+7	59	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,190	45.577,00	7.018.858,00	7.019.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
A	6+7	60	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,190	45.577,00	7.018.858,00	7.019.000,00
A	6	61	110,00	Konut	2+1	G-B	1,245	47.683,50	5.245.185,00	5.245.000,00
A	6	62	89,00	Konut	1+1	G	1,255	48.066,50	4.277.918,50	4.278.000,00
A	6	65	101,00	Konut	2+1	G-D	1,280	49.024,00	4.951.424,00	4.951.000,00
A	6	66	82,00	Konut	1+1	K-D	1,265	48.449,50	3.972.859,00	3.973.000,00
A	7	67	82,00	Konut	1+1	G-D	1,295	49.598,50	4.067.077,00	4.067.000,00
A	7	68	101,00	Konut	2+1	K-D	1,270	48.641,00	4.912.741,00	4.913.000,00
A	7	71	89,00	Konut	1+1	K	1,220	46.726,00	4.158.614,00	4.159.000,00
A	7	72	119,00	Konut	2+1	K-B	1,220	46.726,00	5.560.394,00	5.560.000,00
A	7	73	119,00	Konut	2+1	G-B	1,240	47.492,00	5.651.548,00	5.652.000,00
A	7	74	89,00	Konut	1+1	G	1,265	48.449,50	4.312.005,50	4.312.000,00
A	7	75	85,00	Konut	1+1	G	1,265	48.449,50	4.118.207,50	4.118.000,00
A	7	76	80,00	Konut	1+1	G	1,265	48.449,50	3.875.960,00	3.876.000,00
A	7	77	101,00	Konut	2+1	G-D	1,290	49.407,00	4.990.107,00	4.990.000,00
A	8	80	101,00	Konut	2+1	K-D	1,275	48.832,50	4.932.082,50	4.932.000,00
A	8	83	89,00	Konut	1+1	K	1,225	46.917,50	4.175.657,50	4.176.000,00
A	8	84	108,00	Konut	2+1	K-B	1,240	47.492,00	5.129.136,00	5.129.000,00
A	8+9	85	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	46.726,00	6.308.010,00	6.308.000,00
A	8+9	86	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	46.726,00	6.308.010,00	6.308.000,00
A	8	87	108,00	Konut	2+1	G-B	1,260	48.258,00	5.211.864,00	5.212.000,00
A	8	88	89,00	Konut	1+1	G	1,270	48.641,00	4.329.049,00	4.329.000,00
A	8	89	85,00	Konut	1+1	G	1,270	48.641,00	4.134.485,00	4.134.000,00
A	8	90	80,00	Konut	1+1	G	1,270	48.641,00	3.891.280,00	3.891.000,00
A	8	91	101,00	Konut	2+1	G-D	1,295	49.598,50	5.009.448,50	5.009.000,00
A	9	94	101,00	Konut	2+1	K-D	1,325	50.747,50	5.125.497,50	5.125.000,00
A	9	97	89,00	Konut	1+1	K	1,305	49.981,50	4.448.353,50	4.448.000,00
A	9	99	119,00	Konut	2+1	G-B	1,340	51.322,00	6.107.318,00	6.107.000,00
A	9	100	89,00	Konut	1+1	G	1,355	51.896,50	4.618.788,50	4.619.000,00
A	9	103	101,00	Konut	2+1	G-D	1,345	51.513,50	5.202.863,50	5.203.000,00
A	10	106	101,00	Konut	2+1	K-D	1,330	50.939,00	5.144.839,00	5.145.000,00
A	10	109	89,00	Konut	1+1	K	1,310	50.173,00	4.465.397,00	4.465.000,00
A	10	110	110,00	Konut	2+1	K-B	1,325	50.747,50	5.582.225,00	5.582.000,00
A	10+11	111	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	46.726,00	7.195.804,00	7.196.000,00
A	10+11	112	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	46.726,00	7.195.804,00	7.196.000,00
A	10	113	110,00	Konut	2+1	G-B	1,360	52.088,00	5.729.680,00	5.730.000,00
A	10	114	89,00	Konut	1+1	G	1,360	52.088,00	4.635.832,00	4.636.000,00
A	10	117	101,00	Konut	2+1	G-D	1,350	51.705,00	5.222.205,00	5.222.000,00
A	11	120	101,00	Konut	2+1	K-D	1,340	51.322,00	5.183.522,00	5.184.000,00
A	11	123	89,00	Konut	1+1	K	1,320	50.556,00	4.499.484,00	4.499.000,00
A	11	126	89,00	Konut	1+1	G	1,370	52.471,00	4.669.919,00	4.670.000,00
A	11	130	82,00	Konut	1+1	K-D	1,345	51.513,50	4.224.107,00	4.224.000,00
A	14	147	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,375	52.662,50	10.321.850,00	10.322.000,00
A	14	148	125,00	Konut	2+1	K	1,320	50.556,00	6.319.500,00	6.320.000,00
A	14	149	127,00	Konut	2+1	K	1,320	50.556,00	6.420.612,00	6.421.000,00
A	14	152	127,00	Konut	2+1	G	1,370	52.471,00	6.663.817,00	6.664.000,00
A	14	153	125,00	Konut	2+1	G	1,370	52.471,00	6.558.875,00	6.559.000,00
A	14	154	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,375	52.662,50	10.321.850,00	10.322.000,00
A	17	172	125,00	Konut	2+1	K	1,340	51.322,00	6.415.250,00	6.415.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
A	17+18	175	207,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,370	52.471,00	10.861.497,00	10.861.000,00
A	17	176	127,00	Konut	2+1	G	1,390	53.237,00	6.761.099,00	6.761.000,00
A	17	177	125,00	Konut	2+1	G	1,390	53.237,00	6.654.625,00	6.655.000,00
A	20	195	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,415	54.194,50	10.622.122,00	10.622.000,00
A	20	196	125,00	Konut	2+1	K	1,360	52.088,00	6.511.000,00	6.511.000,00
A	20+21	198	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,305	49.981,50	6.747.502,50	6.748.000,00
A	20+21	199	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,305	49.981,50	6.747.502,50	6.748.000,00
A	Zemin	260	163,00	Dükkan			1,020	45.390,00	7.398.570,00	7.399.000,00
A	Zemin	261	77,00	Dükkan			1,000	46.500,00	3.580.500,00	3.581.000,00
A	Zemin	262	80,00	Dükkan			1,000	46.500,00	3.720.000,00	3.720.000,00
A	Zemin	263	82,00	Dükkan			1,000	46.500,00	3.813.000,00	3.813.000,00
B	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-B	1,075	41.172,50	4.611.320,00	4.611.000,00
B	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	G-B	1,090	41.747,00	6.846.508,00	6.847.000,00
B	Zemin	5	170,00	Konut	3+1	G	1,075	41.172,50	6.999.325,00	6.999.000,00
B	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-D	1,095	41.938,50	6.877.914,00	6.878.000,00
B	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	K-D	1,080	41.364,00	4.632.768,00	4.633.000,00
B	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K	1,055	40.406,50	4.283.089,00	4.283.000,00
B	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K	1,055	40.406,50	4.323.495,50	4.323.000,00
B	1	12	112,00	Konut	2+1	K-B	1,085	41.555,50	4.654.216,00	4.654.000,00
B	1	13	156,00	Konut	3+1	G-B	1,100	42.130,00	6.572.280,00	6.572.000,00
B	1	14	124,00	Konut	2+1	G	1,100	42.130,00	5.224.120,00	5.224.000,00
B	1	15	164,00	Konut	3+1	G	1,085	41.555,50	6.815.102,00	6.815.000,00
B	1	16	164,00	Konut	3+1	G	1,085	41.555,50	6.815.102,00	6.815.000,00
B	1	17	124,00	Konut	2+1	G	1,100	42.130,00	5.224.120,00	5.224.000,00
B	1	19	112,00	Konut	2+1	K-D	1,090	41.747,00	4.675.664,00	4.676.000,00
B	1	20	66,00	Konut	1+1	K	1,080	41.364,00	2.730.024,00	2.730.000,00
B	1	22	107,00	Konut	2+1	K	1,065	40.789,50	4.364.476,50	4.364.000,00
B	2	23	66,00	Konut	1+1	K	1,085	41.555,50	2.742.663,00	2.743.000,00
B	2	24	112,00	Konut	2+1	K-B	1,090	41.747,00	4.675.664,00	4.676.000,00
B	2	25	156,00	Konut	3+1	G-B	1,105	42.321,50	6.602.154,00	6.602.000,00
B	2	26	124,00	Konut	2+1	G	1,105	42.321,50	5.247.866,00	5.248.000,00
B	2	27	164,00	Konut	3+1	G	1,090	41.747,00	6.846.508,00	6.847.000,00
B	2	28	164,00	Konut	3+1	G	1,090	41.747,00	6.846.508,00	6.847.000,00
B	2	29	124,00	Konut	2+1	G	1,105	42.321,50	5.247.866,00	5.248.000,00
B	2	31	112,00	Konut	2+1	K-D	1,095	41.938,50	4.697.112,00	4.697.000,00
B	2	33	106,00	Konut	2+1	K	1,070	40.981,00	4.343.986,00	4.344.000,00
B	2	34	70,00	Konut	1+1	K	1,075	41.172,50	2.882.075,00	2.882.000,00
B	2	35	70,00	Konut	1+1	K	1,075	41.172,50	2.882.075,00	2.882.000,00
B	2	36	107,00	Konut	2+1	K	1,070	40.981,00	4.384.967,00	4.385.000,00
B	3	38	112,00	Konut	2+1	K-B	1,100	42.130,00	4.718.560,00	4.719.000,00
B	3	45	112,00	Konut	2+1	K-D	1,105	42.321,50	4.740.008,00	4.740.000,00
B	3	47	106,00	Konut	2+1	K	1,080	41.364,00	4.384.584,00	4.385.000,00
B	3	50	107,00	Konut	2+1	K	1,080	41.364,00	4.425.948,00	4.426.000,00
B	4	52	112,00	Konut	2+1	K-B	1,110	42.513,00	4.761.456,00	4.761.000,00
B	4	54	124,00	Konut	2+1	G	1,125	43.087,50	5.342.850,00	5.343.000,00
B	4	59	112,00	Konut	2+1	K-D	1,115	42.704,50	4.782.904,00	4.783.000,00
B	4	62	70,00	Konut	1+1	K	1,095	41.938,50	2.935.695,00	2.936.000,00
B	4	64	107,00	Konut	2+1	K	1,090	41.747,00	4.466.929,00	4.467.000,00
B	5	71	124,00	Konut	2+1	G	1,135	43.470,50	5.390.342,00	5.390.000,00
B	5	73	112,00	Konut	2+1	K-D	1,125	43.087,50	4.825.800,00	4.826.000,00
B	5	75	106,00	Konut	2+1	K	1,100	42.130,00	4.465.780,00	4.466.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
B	5	76	70,00	Konut	1+1	K	1,105	42.321,50	2.962.505,00	2.963.000,00
B	5	78	107,00	Konut	2+1	K	1,100	42.130,00	4.507.910,00	4.508.000,00
B	6	87	112,00	Konut	2+1	K-D	1,130	43.279,00	4.847.248,00	4.847.000,00
B	6	91	70,00	Konut	1+1	K	1,110	42.513,00	2.975.910,00	2.976.000,00
B	7	101	112,00	Konut	2+1	K-D	1,140	43.662,00	4.890.144,00	4.890.000,00
B	7	105	70,00	Konut	1+1	K	1,120	42.896,00	3.002.720,00	3.003.000,00
B	7	106	107,00	Konut	2+1	K	1,115	42.704,50	4.569.381,50	4.569.000,00
B	8	108	112,00	Konut	2+1	K-B	1,140	43.662,00	4.890.144,00	4.890.000,00
B	8	110	124,00	Konut	2+1	G	1,155	44.236,50	5.485.326,00	5.485.000,00
B	8	112	164,00	Konut	3+1	G	1,140	43.662,00	7.160.568,00	7.161.000,00
B	8	115	112,00	Konut	2+1	K-D	1,145	43.853,50	4.911.592,00	4.912.000,00
B	8	119	70,00	Konut	1+1	K	1,125	43.087,50	3.016.125,00	3.016.000,00
B	8	120	107,00	Konut	2+1	K	1,120	42.896,00	4.589.872,00	4.590.000,00
B	9	122	112,00	Konut	2+1	K-B	1,150	44.045,00	4.933.040,00	4.933.000,00
B	9	134	107,00	Konut	2+1	K	1,130	43.279,00	4.630.853,00	4.631.000,00
B	10	143	112,00	Konut	2+1	K-D	1,160	44.428,00	4.975.936,00	4.976.000,00
B	10	146	70,00	Konut	1+1	K	1,140	43.662,00	3.056.340,00	3.056.000,00
B	10	147	70,00	Konut	1+1	K	1,140	43.662,00	3.056.340,00	3.056.000,00
B	11	159	106,00	Konut	2+1	K	1,145	43.853,50	4.648.471,00	4.648.000,00
B	11	160	70,00	Konut	1+1	K	1,150	44.045,00	3.083.150,00	3.083.000,00
B	11	161	70,00	Konut	1+1	K	1,150	44.045,00	3.083.150,00	3.083.000,00
B	11	162	107,00	Konut	2+1	K	1,145	43.853,50	4.692.324,50	4.692.000,00
B	12	164	112,00	Konut	2+1	K-B	1,245	47.683,50	5.340.552,00	5.341.000,00
B	12	174	70,00	Konut	1+1	K	1,160	44.428,00	3.109.960,00	3.110.000,00
B	12	176	107,00	Konut	2+1	K	1,155	44.236,50	4.733.305,50	4.733.000,00
B	13	180	124,00	Konut	2+1	G	1,265	48.449,50	6.007.738,00	6.008.000,00
B	13	185	112,00	Konut	2+1	K-D	1,185	45.385,50	5.083.176,00	5.083.000,00
B	13	187	106,00	Konut	2+1	K	1,160	44.428,00	4.709.368,00	4.709.000,00
B	13	189	70,00	Konut	1+1	K	1,165	44.619,50	3.123.365,00	3.123.000,00
B	13	190	107,00	Konut	2+1	K	1,160	44.428,00	4.753.796,00	4.754.000,00
B	14	199	112,00	Konut	2+1	K-D	1,190	45.577,00	5.104.624,00	5.105.000,00
B	14	201	106,00	Konut	2+1	K	1,165	44.619,50	4.729.667,00	4.730.000,00
B	14	202	70,00	Konut	1+1	K	1,170	44.811,00	3.136.770,00	3.137.000,00
B	15	205	124,00	Konut	2+1	G	1,280	49.024,00	6.078.976,00	6.079.000,00
B	15	212	107,00	Konut	2+1	K	1,175	45.002,50	4.815.267,50	4.815.000,00
B	16	220	70,00	Konut	1+1	K	1,185	45.385,50	3.176.985,00	3.177.000,00
C	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-D	1,115	42.704,50	4.782.904,00	4.783.000,00
C	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	K-B	1,055	40.406,50	6.626.666,00	6.627.000,00
C	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	B	1,090	41.747,00	5.385.363,00	5.385.000,00
C	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	B	1,075	41.172,50	6.752.290,00	6.752.000,00
C	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	B	1,075	41.172,50	6.752.290,00	6.752.000,00
C	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-B	1,135	43.470,50	7.129.162,00	7.129.000,00
C	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	G-D	1,190	45.577,00	5.104.624,00	5.105.000,00
C	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	D	1,160	44.428,00	4.709.368,00	4.709.000,00
C	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	D	1,160	44.428,00	4.753.796,00	4.754.000,00
C	1	12	112,00	Konut	2+1	K-D	1,125	43.087,50	4.825.800,00	4.826.000,00
C	1	14	124,00	Konut	2+1	B	1,100	42.130,00	5.224.120,00	5.224.000,00
C	1	15	164,00	Konut	3+1	B	1,085	41.555,50	6.815.102,00	6.815.000,00
C	1	16	164,00	Konut	3+1	B	1,085	41.555,50	6.815.102,00	6.815.000,00
C	1	17	124,00	Konut	2+1	B	1,100	42.130,00	5.224.120,00	5.224.000,00
C	1	18	156,00	Konut	3+1	G-B	1,145	43.853,50	6.841.146,00	6.841.000,00
C	1	19	112,00	Konut	2+1	G-D	1,200	45.960,00	5.147.520,00	5.148.000,00
C	1	21	106,00	Konut	2+1	D	1,170	44.811,00	4.749.966,00	4.750.000,00
C	1	22	107,00	Konut	2+1	D	1,170	44.811,00	4.794.777,00	4.795.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
C	2	27	164,00	Konut	3+1	B	1,090	41.747,00	6.846.508,00	6.847.000,00
C	2	29	124,00	Konut	2+1	B	1,105	42.321,50	5.247.866,00	5.248.000,00
C	2	31	112,00	Konut	2+1	G-D	1,205	46.151,50	5.168.968,00	5.169.000,00
C	2	33	106,00	Konut	2+1	D	1,175	45.002,50	4.770.265,00	4.770.000,00
C	2	34	70,00	Konut	1+1	D	1,180	45.194,00	3.163.580,00	3.164.000,00
C	2	35	70,00	Konut	1+1	D	1,180	45.194,00	3.163.580,00	3.164.000,00
C	2	36	107,00	Konut	2+1	D	1,175	45.002,50	4.815.267,50	4.815.000,00
C	3	38	112,00	Konut	2+1	K-D	1,140	43.662,00	4.890.144,00	4.890.000,00
C	3	45	112,00	Konut	2+1	G-D	1,215	46.534,50	5.211.864,00	5.212.000,00
C	3	48	70,00	Konut	1+1	D	1,190	45.577,00	3.190.390,00	3.190.000,00
C	3	49	70,00	Konut	1+1	D	1,190	45.577,00	3.190.390,00	3.190.000,00
C	3	50	107,00	Konut	2+1	D	1,185	45.385,50	4.856.248,50	4.856.000,00
C	4	52	112,00	Konut	2+1	K-D	1,150	44.045,00	4.933.040,00	4.933.000,00
C	4	56	164,00	Konut	3+1	B	1,110	42.513,00	6.972.132,00	6.972.000,00
C	4	57	124,00	Konut	2+1	B	1,125	43.087,50	5.342.850,00	5.343.000,00
C	4	59	112,00	Konut	2+1	G-D	1,225	46.917,50	5.254.760,00	5.255.000,00
C	4	62	70,00	Konut	1+1	D	1,200	45.960,00	3.217.200,00	3.217.000,00
C	4	64	107,00	Konut	2+1	D	1,195	45.768,50	4.897.229,50	4.897.000,00
C	5	66	112,00	Konut	2+1	K-D	1,160	44.428,00	4.975.936,00	4.976.000,00
C	5	73	112,00	Konut	2+1	G-D	1,235	47.300,50	5.297.656,00	5.298.000,00
C	5	78	107,00	Konut	2+1	D	1,205	46.151,50	4.938.210,50	4.938.000,00
C	6	80	112,00	Konut	2+1	K-D	1,165	44.619,50	4.997.384,00	4.997.000,00
C	6	84	164,00	Konut	3+1	B	1,125	43.087,50	7.066.350,00	7.066.000,00
C	6	87	112,00	Konut	2+1	G-D	1,240	47.492,00	5.319.104,00	5.319.000,00
C	6	91	70,00	Konut	1+1	D	1,215	46.534,50	3.257.415,00	3.257.000,00
C	6	92	107,00	Konut	2+1	D	1,210	46.343,00	4.958.701,00	4.959.000,00
C	7	105	70,00	Konut	1+1	D	1,225	46.917,50	3.284.225,00	3.284.000,00
C	8	112	164,00	Konut	3+1	B	1,140	43.662,00	7.160.568,00	7.161.000,00
C	8	119	70,00	Konut	1+1	D	1,230	47.109,00	3.297.630,00	3.298.000,00
C	9	132	70,00	Konut	1+1	D	1,240	47.492,00	3.324.440,00	3.324.000,00
C	9	133	70,00	Konut	1+1	D	1,240	47.492,00	3.324.440,00	3.324.000,00
C	10	146	70,00	Konut	1+1	D	1,165	44.619,50	3.123.365,00	3.123.000,00
C	10	147	70,00	Konut	1+1	D	1,165	44.619,50	3.123.365,00	3.123.000,00
C	11	160	70,00	Konut	1+1	D	1,175	45.002,50	3.150.175,00	3.150.000,00
C	11	161	70,00	Konut	1+1	D	1,175	45.002,50	3.150.175,00	3.150.000,00
C	12	175	70,00	Konut	1+1	D	1,185	45.385,50	3.176.985,00	3.177.000,00
C	12	176	107,00	Konut	2+1	D	1,180	45.194,00	4.835.758,00	4.836.000,00
C	13	185	112,00	Konut	2+1	G-D	1,300	49.790,00	5.576.480,00	5.576.000,00
C	13	188	70,00	Konut	1+1	D	1,190	45.577,00	3.190.390,00	3.190.000,00
C	13	189	70,00	Konut	1+1	D	1,190	45.577,00	3.190.390,00	3.190.000,00
C	13	190	107,00	Konut	2+1	D	1,185	45.385,50	4.856.248,50	4.856.000,00
C	14	202	70,00	Konut	1+1	D	1,195	45.768,50	3.203.795,00	3.204.000,00
C	14	203	70,00	Konut	1+1	D	1,195	45.768,50	3.203.795,00	3.204.000,00
C	16	220	70,00	Konut	1+1	D	1,210	46.343,00	3.244.010,00	3.244.000,00
C	16	221	70,00	Konut	1+1	D	1,210	46.343,00	3.244.010,00	3.244.000,00
C	16	222	107,00	Konut	2+1	D	1,205	46.151,50	4.938.210,50	4.938.000,00
D	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,118	42.800,25	4.793.628,00	4.794.000,00
D	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	GB-B	1,070	40.981,00	6.720.884,00	6.721.000,00
D	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	GB	1,065	40.789,50	5.261.845,50	5.262.000,00
D	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	GB	1,050	40.215,00	6.595.260,00	6.595.000,00
D	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	GB	1,050	40.215,00	6.595.260,00	6.595.000,00
D	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	GB-D	1,135	43.470,50	7.129.162,00	7.129.000,00
D	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,123	42.991,75	4.815.076,00	4.815.000,00
D	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K-D	1,120	42.896,00	4.546.976,00	4.547.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
D	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K-D	1,120	42.896,00	4.589.872,00	4.590.000,00
D	1	11	66,00	Konut	1+1	K-D	1,145	43.853,50	2.894.331,00	2.894.000,00
D	1	12	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,128	43.183,25	4.836.524,00	4.837.000,00
D	1	13	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,080	41.364,00	6.452.784,00	6.453.000,00
D	1	14	124,00	Konut	2+1	GB	1,075	41.172,50	5.105.390,00	5.105.000,00
D	1	15	164,00	Konut	3+1	GB	1,060	40.598,00	6.658.072,00	6.658.000,00
D	1	16	164,00	Konut	3+1	GB	1,060	40.598,00	6.658.072,00	6.658.000,00
D	1	17	124,00	Konut	2+1	GB	1,075	41.172,50	5.105.390,00	5.105.000,00
D	1	18	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,145	43.853,50	6.841.146,00	6.841.000,00
D	1	19	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,133	43.374,75	4.857.972,00	4.858.000,00
D	1	20	66,00	Konut	1+1	KD	1,128	43.183,25	2.850.094,50	2.850.000,00
D	1	21	106,00	Konut	2+1	K-D	1,130	43.279,00	4.587.574,00	4.588.000,00
D	1	22	107,00	Konut	2+1	K-D	1,130	43.279,00	4.630.853,00	4.631.000,00
D	2	24	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,133	43.374,75	4.857.972,00	4.858.000,00
D	2	25	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,085	41.555,50	6.482.658,00	6.483.000,00
D	2	26	124,00	Konut	2+1	GB	1,080	41.364,00	5.129.136,00	5.129.000,00
D	2	27	164,00	Konut	3+1	GB	1,065	40.789,50	6.689.478,00	6.689.000,00
D	2	28	164,00	Konut	3+1	GB	1,065	40.789,50	6.689.478,00	6.689.000,00
D	2	29	124,00	Konut	2+1	GB	1,080	41.364,00	5.129.136,00	5.129.000,00
D	2	30	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,150	44.045,00	6.871.020,00	6.871.000,00
D	2	31	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,138	43.566,25	4.879.420,00	4.879.000,00
D	2	33	106,00	Konut	2+1	K-D	1,135	43.470,50	4.607.873,00	4.608.000,00
D	2	34	70,00	Konut	1+1	KD	1,123	42.991,75	3.009.422,50	3.009.000,00
D	2	35	70,00	Konut	1+1	KD	1,123	42.991,75	3.009.422,50	3.009.000,00
D	2	36	107,00	Konut	2+1	K-D	1,135	43.470,50	4.651.343,50	4.651.000,00
D	3	38	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,143	43.757,75	4.900.868,00	4.901.000,00
D	3	39	156,00	Konut	3+1	GD-B	1,158	44.332,25	6.915.831,00	6.916.000,00
D	3	40	124,00	Konut	2+1	GB	1,090	41.747,00	5.176.628,00	5.177.000,00
D	3	41	170,00	Konut	3+1	GB	1,075	41.172,50	6.999.325,00	6.999.000,00
D	3	42	170,00	Konut	3+1	GB	1,075	41.172,50	6.999.325,00	6.999.000,00
D	3	43	124,00	Konut	2+1	GB	1,090	41.747,00	5.176.628,00	5.177.000,00
D	3	44	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,160	44.428,00	6.930.768,00	6.931.000,00
D	3	46	66,00	Konut	1+1	KD	1,143	43.757,75	2.888.011,50	2.888.000,00
D	3	47	106,00	Konut	2+1	K-D	1,145	43.853,50	4.648.471,00	4.648.000,00
D	3	48	70,00	Konut	1+1	KD	1,133	43.374,75	3.036.232,50	3.036.000,00
D	3	49	70,00	Konut	1+1	KD	1,133	43.374,75	3.036.232,50	3.036.000,00
D	3	50	107,00	Konut	2+1	K-D	1,145	43.853,50	4.692.324,50	4.692.000,00
D	4	52	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,153	44.140,75	4.943.764,00	4.944.000,00
D	4	53	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,105	42.321,50	6.602.154,00	6.602.000,00
D	4	54	124,00	Konut	2+1	GB	1,100	42.130,00	5.224.120,00	5.224.000,00
D	4	55	164,00	Konut	3+1	GB	1,085	41.555,50	6.815.102,00	6.815.000,00
D	4	56	164,00	Konut	3+1	GB	1,085	41.555,50	6.815.102,00	6.815.000,00
D	4	57	124,00	Konut	2+1	GB	1,100	42.130,00	5.224.120,00	5.224.000,00
D	4	58	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,170	44.811,00	6.990.516,00	6.991.000,00
D	4	59	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,158	44.332,25	4.965.212,00	4.965.000,00
D	4	60	66,00	Konut	1+1	KD	1,153	44.140,75	2.913.289,50	2.913.000,00
D	4	61	106,00	Konut	2+1	K-D	1,155	44.236,50	4.689.069,00	4.689.000,00
D	4	63	70,00	Konut	1+1	KD	1,143	43.757,75	3.063.042,50	3.063.000,00
D	4	64	107,00	Konut	2+1	K-D	1,155	44.236,50	4.733.305,50	4.733.000,00
D	5	66	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,163	44.523,75	4.986.660,00	4.987.000,00
D	5	67	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,115	42.704,50	6.661.902,00	6.662.000,00
D	5	68	124,00	Konut	2+1	GB	1,110	42.513,00	5.271.612,00	5.272.000,00
D	5	69	170,00	Konut	3+1	GB	1,095	41.938,50	7.129.545,00	7.130.000,00
D	5	70	170,00	Konut	3+1	GB	1,095	41.938,50	7.129.545,00	7.130.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
D	5	73	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,168	44.715,25	5.008.108,00	5.008.000,00
D	5	74	66,00	Konut	1+1	KD	1,163	44.523,75	2.938.567,50	2.939.000,00
D	5	77	70,00	Konut	1+1	KD	1,153	44.140,75	3.089.852,50	3.090.000,00
D	5	78	107,00	Konut	2+1	K-D	1,165	44.619,50	4.774.286,50	4.774.000,00
D	6	79	66,00	Konut	1+1	KD	1,168	44.715,25	2.951.206,50	2.951.000,00
D	6	80	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,168	44.715,25	5.008.108,00	5.008.000,00
D	6	81	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,120	42.896,00	6.691.776,00	6.692.000,00
D	6	82	124,00	Konut	2+1	GB	1,115	42.704,50	5.295.358,00	5.295.000,00
D	6	83	164,00	Konut	3+1	GB	1,100	42.130,00	6.909.320,00	6.909.000,00
D	6	84	164,00	Konut	3+1	GB	1,100	42.130,00	6.909.320,00	6.909.000,00
D	6	85	124,00	Konut	2+1	GB	1,115	42.704,50	5.295.358,00	5.295.000,00
D	6	88	66,00	Konut	1+1	KD	1,168	44.715,25	2.951.206,50	2.951.000,00
D	6	89	106,00	Konut	2+1	K-D	1,170	44.811,00	4.749.966,00	4.750.000,00
D	6	90	70,00	Konut	1+1	KD	1,158	44.332,25	3.103.257,50	3.103.000,00
D	6	92	107,00	Konut	2+1	K-D	1,170	44.811,00	4.794.777,00	4.795.000,00
D	7	94	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,178	45.098,25	5.051.004,00	5.051.000,00
D	7	95	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,130	43.279,00	6.751.524,00	6.752.000,00
D	7	96	124,00	Konut	2+1	GB	1,125	43.087,50	5.342.850,00	5.343.000,00
D	7	97	170,00	Konut	3+1	GB	1,110	42.513,00	7.227.210,00	7.227.000,00
D	7	98	170,00	Konut	3+1	GB	1,110	42.513,00	7.227.210,00	7.227.000,00
D	7	103	106,00	Konut	2+1	K-D	1,180	45.194,00	4.790.564,00	4.791.000,00
D	7	104	70,00	Konut	1+1	KD	1,168	44.715,25	3.130.067,50	3.130.000,00
D	7	106	107,00	Konut	2+1	K-D	1,180	45.194,00	4.835.758,00	4.836.000,00
D	8	108	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,183	45.289,75	5.072.452,00	5.072.000,00
D	8	109	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,135	43.470,50	6.781.398,00	6.781.000,00
D	8	110	124,00	Konut	2+1	GB	1,130	43.279,00	5.366.596,00	5.367.000,00
D	8	111	164,00	Konut	3+1	GB	1,115	42.704,50	7.003.538,00	7.004.000,00
D	8	112	164,00	Konut	3+1	GB	1,115	42.704,50	7.003.538,00	7.004.000,00
D	8	113	124,00	Konut	2+1	GB	1,130	43.279,00	5.366.596,00	5.367.000,00
D	8	119	70,00	Konut	1+1	KD	1,173	44.906,75	3.143.472,50	3.143.000,00
D	8	120	107,00	Konut	2+1	K-D	1,185	45.385,50	4.856.248,50	4.856.000,00
D	9	121	66,00	Konut	1+1	KD	1,193	45.672,75	3.014.401,50	3.014.000,00
D	9	122	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,193	45.672,75	5.115.348,00	5.115.000,00
D	9	124	124,00	Konut	2+1	GB	1,140	43.662,00	5.414.088,00	5.414.000,00
D	9	127	124,00	Konut	2+1	GB	1,140	43.662,00	5.414.088,00	5.414.000,00
D	9	130	66,00	Konut	1+1	KD	1,193	45.672,75	3.014.401,50	3.014.000,00
D	9	132	70,00	Konut	1+1	KD	1,183	45.289,75	3.170.282,50	3.170.000,00
D	9	133	70,00	Konut	1+1	KD	1,183	45.289,75	3.170.282,50	3.170.000,00
D	9	134	107,00	Konut	2+1	K-D	1,195	45.768,50	4.897.229,50	4.897.000,00
D	10	136	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,198	45.864,25	5.136.796,00	5.137.000,00
D	10	138	124,00	Konut	2+1	GB	1,145	43.853,50	5.437.834,00	5.438.000,00
D	10	146	70,00	Konut	1+1	KD	1,188	45.481,25	3.183.687,50	3.184.000,00
D	10	147	70,00	Konut	1+1	KD	1,188	45.481,25	3.183.687,50	3.184.000,00
D	10	148	107,00	Konut	2+1	K-D	1,200	45.960,00	4.917.720,00	4.918.000,00
D	11	150	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,268	48.545,25	5.437.068,00	5.437.000,00
D	12	164	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,278	48.928,25	5.479.964,00	5.480.000,00
D	12	172	66,00	Konut	1+1	KD	1,188	45.481,25	3.001.762,50	3.002.000,00
D	12	176	107,00	Konut	2+1	K-D	1,190	45.577,00	4.876.739,00	4.877.000,00
D	13	178	112,00	Konut	2+1	K-D	1,195	45.768,50	5.126.072,00	5.126.000,00
D	13	186	66,00	Konut	1+1	KD	1,193	45.672,75	3.014.401,50	3.014.000,00
D	13	188	70,00	Konut	1+1	KD	1,183	45.289,75	3.170.282,50	3.170.000,00
D	13	189	70,00	Konut	1+1	KD	1,183	45.289,75	3.170.282,50	3.170.000,00
D	13	190	107,00	Konut	2+1	K-D	1,195	45.768,50	4.897.229,50	4.897.000,00
D	14	191	66,00	Konut	1+1	KD	1,198	45.864,25	3.027.040,50	3.027.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
D	14	192	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,288	49.311,25	5.522.860,00	5.523.000,00
D	14	204	107,00	Konut	2+1	K-D	1,200	45.960,00	4.917.720,00	4.918.000,00
D	15	210	70,00	Konut	1+1	KD	1,198	45.864,25	3.210.497,50	3.210.000,00
D	15	211	70,00	Konut	1+1	KD	1,198	45.864,25	3.210.497,50	3.210.000,00
D	16	221	70,00	Konut	1+1	KD	1,203	46.055,75	3.223.902,50	3.224.000,00
D	16	222	107,00	Konut	2+1	K-D	1,215	46.534,50	4.979.191,50	4.979.000,00
E	Zemin+1	6	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,140	43.662,00	7.728.174,00	7.728.000,00
E	Zemin+1	7	175,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,140	43.662,00	7.640.850,00	7.641.000,00
E	Zemin+1	8	169,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,140	43.662,00	7.378.878,00	7.379.000,00
E	Zemin+1	9	175,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,140	43.662,00	7.640.850,00	7.641.000,00
E	Zemin+1	10	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	1,115	42.704,50	7.558.696,50	7.559.000,00
E	2	16	115,00	Konut	2+1	K-B	1,100	42.130,00	4.844.950,00	4.845.000,00
E	2	17	118,00	Konut	2+1	K	1,095	41.938,50	4.948.743,00	4.949.000,00
E	2	18	118,00	Konut	2+1	K	1,095	41.938,50	4.948.743,00	4.949.000,00
E	2	19	118,00	Konut	2+1	K	1,095	41.938,50	4.948.743,00	4.949.000,00
E	2	20	117,00	Konut	2+1	K-D	1,105	42.321,50	4.951.615,50	4.952.000,00
E	2+3	21	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,155	44.236,50	7.785.624,00	7.786.000,00
E	2	22	111,00	Konut	2+1	G	1,180	45.194,00	5.016.534,00	5.017.000,00
E	2	23	107,00	Konut	2+1	G	1,180	45.194,00	4.835.758,00	4.836.000,00
E	2	24	111,00	Konut	2+1	G	1,180	45.194,00	5.016.534,00	5.017.000,00
E	2+3	25	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	1,130	43.279,00	7.617.104,00	7.617.000,00
E	3	26	107,00	Konut	2+1	K-B	1,110	42.513,00	4.548.891,00	4.549.000,00
E	3	27	110,00	Konut	2+1	K	1,120	42.896,00	4.718.560,00	4.719.000,00
E	3	28	109,00	Konut	2+1	K	1,120	42.896,00	4.675.664,00	4.676.000,00
E	3	29	110,00	Konut	2+1	K	1,120	42.896,00	4.718.560,00	4.719.000,00
E	3	30	107,00	Konut	2+1	K-D	1,115	42.704,50	4.569.381,50	4.569.000,00
E	3+4	31	191,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,150	44.045,00	8.412.595,00	8.413.000,00
E	3	32	106,00	Konut	2+1	G	1,190	45.577,00	4.831.162,00	4.831.000,00
E	3+4	33	191,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,150	44.045,00	8.412.595,00	8.413.000,00
E	4	34	96,00	Konut	2+1	K-B	1,120	42.896,00	4.118.016,00	4.118.000,00
E	4	35	97,00	Konut	2+1	K	1,130	43.279,00	4.198.063,00	4.198.000,00
E	4	36	98,00	Konut	2+1	K	1,130	43.279,00	4.241.342,00	4.241.000,00
E	4	37	97,00	Konut	2+1	K	1,130	43.279,00	4.198.063,00	4.198.000,00
E	4	38	97,00	Konut	2+1	K-D	1,125	43.087,50	4.179.487,50	4.179.000,00
E	4+5	39	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,175	45.002,50	7.965.442,50	7.965.000,00
E	4	40	111,00	Konut	2+1	G	1,200	45.960,00	5.101.560,00	5.102.000,00
E	4+5	41	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	1,150	44.045,00	7.795.965,00	7.796.000,00
E	5	42	85,00	Konut	1+1	K-B	1,135	43.470,50	3.694.992,50	3.695.000,00
E	5	43	87,00	Konut	1+1	K	1,145	43.853,50	3.815.254,50	3.815.000,00
E	5	44	87,00	Konut	1+1	K	1,145	43.853,50	3.815.254,50	3.815.000,00
E	5	45	87,00	Konut	1+1	K	1,145	43.853,50	3.815.254,50	3.815.000,00
E	5	46	86,00	Konut	1+1	K-D	1,140	43.662,00	3.754.932,00	3.755.000,00
E	5	47	111,00	Konut	2+1	G	1,210	46.343,00	5.144.073,00	5.144.000,00
E	5	48	111,00	Konut	2+1	G	1,210	46.343,00	5.144.073,00	5.144.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
E	5	49	111,00	Konut	2+1	G	1,210	46.343,00	5.144.073,00	5.144.000,00
E	6+7	56	198,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,175	45.002,50	8.910.495,00	8.910.000,00
E	6+7	58	198,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,175	45.002,50	8.910.495,00	8.910.000,00
E	6	59	101,00	Konut	2+1	G-D	1,190	45.577,00	4.603.277,00	4.603.000,00
Toplam			45.895,00						2.054.464.236,00	2.054.457.000,00

Gelir Yaklaşımı

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

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

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

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

Kira birim fiyat farklılığında;

- Tipleri ve büyüklükleri,
- Sahip oldukları manzara,
- 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	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
A	2	1	82,00	Konut	1+1	G	1,220	149,45	12.250,00	147.000,00	3,70%	3.969.000,00
A	2	3	80,00	Konut	1+1	K	1,175	143,94	11.500,00	138.000,00	3,70%	3.726.000,00
A	2	4	85,00	Konut	1+1	K	1,175	143,94	12.250,00	147.000,00	3,70%	3.969.000,00
A	2	5	89,00	Konut	1+1	K	1,175	143,94	12.800,00	153.600,00	3,70%	4.147.200,00
A	2+3	7	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,155	141,49	21.800,00	261.600,00	3,70%	7.063.200,00
A	2+3	8	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,155	141,49	21.800,00	261.600,00	3,70%	7.063.200,00
A	2	9	119,00	Konut	2+1	G	1,200	147,00	17.500,00	210.000,00	3,70%	5.670.000,00
A	2	10	89,00	Konut	1+1	G	1,220	149,45	13.300,00	159.600,00	3,70%	4.309.200,00
A	2	11	85,00	Konut	1+1	G	1,220	149,45	12.700,00	152.400,00	3,70%	4.114.800,00
A	2	12	80,00	Konut	1+1	G	1,220	149,45	11.950,00	143.400,00	3,70%	3.871.800,00
A	2	13	101,00	Konut	2+1	D	1,215	148,84	15.050,00	180.600,00	3,70%	4.876.200,00
A	2	14	82,00	Konut	1+1	D-K	1,230	150,68	12.350,00	148.200,00	3,70%	4.001.400,00
A	3	15	82,00	Konut	1+1	D-G	1,260	154,35	12.650,00	151.800,00	3,70%	4.098.600,00
A	3	16	101,00	Konut	2+1	D-K	1,235	151,29	15.300,00	183.600,00	3,70%	4.957.200,00
A	3	17	80,00	Konut	1+1	K	1,185	145,16	11.600,00	139.200,00	3,70%	3.758.400,00
A	3	18	85,00	Konut	1+1	K	1,185	145,16	12.350,00	148.200,00	3,70%	4.001.400,00
A	3	19	89,00	Konut	1+1	K	1,185	145,16	12.900,00	154.800,00	3,70%	4.179.600,00
A	3	20	119,00	Konut	2+1	K-B	1,185	145,16	17.250,00	207.000,00	3,70%	5.589.000,00
A	3	21	119,00	Konut	2+1	G-B	1,205	147,61	17.550,00	210.600,00	3,70%	5.686.200,00
A	3	22	89,00	Konut	1+1	G	1,230	150,68	13.400,00	160.800,00	3,70%	4.341.600,00
A	3	23	85,00	Konut	1+1	G	1,230	150,68	12.800,00	153.600,00	3,70%	4.147.200,00
A	3	24	80,00	Konut	1+1	G	1,230	150,68	12.050,00	144.600,00	3,70%	3.904.200,00
A	4	27	82,00	Konut	1+1	K-D	1,250	153,13	12.550,00	150.600,00	3,70%	4.066.200,00
A	4	30	85,00	Konut	1+1	K	1,195	146,39	12.450,00	149.400,00	3,70%	4.033.800,00
A	4	31	89,00	Konut	1+1	K	1,195	146,39	13.050,00	156.600,00	3,70%	4.228.200,00
A	4	32	110,00	Konut	2+1	K-B	1,210	148,23	16.300,00	195.600,00	3,70%	5.281.200,00
A	4+5	33	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,175	143,94	22.150,00	265.800,00	3,70%	7.176.600,00
A	4+5	34	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,175	143,94	22.150,00	265.800,00	3,70%	7.176.600,00
A	4	35	110,00	Konut	2+1	G-B	1,230	150,68	16.550,00	198.600,00	3,70%	5.362.200,00
A	4	36	89,00	Konut	1+1	G	1,240	151,90	13.500,00	162.000,00	3,70%	4.374.000,00
A	4	37	85,00	Konut	1+1	G	1,240	151,90	12.900,00	154.800,00	3,70%	4.179.600,00
A	4	38	80,00	Konut	1+1	G	1,240	151,90	12.150,00	145.800,00	3,70%	3.936.600,00
A	4	39	101,00	Konut	2+1	G-D	1,265	154,96	15.650,00	187.800,00	3,70%	5.070.600,00
A	5	43	80,00	Konut	1+1	K	1,205	147,61	11.800,00	141.600,00	3,70%	3.823.200,00
A	5	44	85,00	Konut	1+1	K	1,205	147,61	12.550,00	150.600,00	3,70%	4.066.200,00
A	5	45	89,00	Konut	1+1	K	1,205	147,61	13.150,00	157.800,00	3,70%	4.260.600,00
A	5	46	107,00	Konut	2+1	K-B	1,220	149,45	16.000,00	192.000,00	3,70%	5.184.000,00
A	5	47	107,00	Konut	2+1	G	1,245	152,51	16.300,00	195.600,00	3,70%	5.281.200,00
A	5	48	89,00	Konut	1+1	G	1,250	153,13	13.650,00	163.800,00	3,70%	4.422.600,00
A	5	49	85,00	Konut	1+1	G	1,250	153,13	13.000,00	156.000,00	3,70%	4.212.000,00
A	5	50	80,00	Konut	1+1	G	1,250	153,13	12.250,00	147.000,00	3,70%	3.969.000,00
A	5	51	101,00	Konut	2+1	G-D	1,275	156,19	15.750,00	189.000,00	3,70%	5.103.000,00
A	5	52	82,00	Konut	1+1	K-D	1,260	154,35	12.650,00	151.800,00	3,70%	4.098.600,00
A	6	54	101,00	Konut	2+1	K-D	1,260	154,35	15.600,00	187.200,00	3,70%	5.054.400,00
A	6	57	89,00	Konut	1+1	K	1,210	148,23	13.200,00	158.400,00	3,70%	4.276.800,00
A	6	58	110,00	Konut	2+1	K-B	1,225	150,06	16.500,00	198.000,00	3,70%	5.346.000,00
A	6+7	59	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,190	145,78	22.450,00	269.400,00	3,70%	7.273.800,00
A	6+7	60	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,190	145,78	22.450,00	269.400,00	3,70%	7.273.800,00
A	6	61	110,00	Konut	2+1	G-B	1,245	152,51	16.800,00	201.600,00	3,70%	5.443.200,00
A	6	62	89,00	Konut	1+1	G	1,255	153,74	13.700,00	164.400,00	3,70%	4.438.800,00
A	6	65	101,00	Konut	2+1	G-D	1,280	156,80	15.850,00	190.200,00	3,70%	5.135.400,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
A	6	66	82,00	Konut	1+1	K-D	1,265	154,96	12.700,00	152.400,00	3,70%	4.114.800,00
A	7	67	82,00	Konut	1+1	G-D	1,295	158,64	13.000,00	156.000,00	3,70%	4.212.000,00
A	7	68	101,00	Konut	2+1	K-D	1,270	155,58	15.700,00	188.400,00	3,70%	5.086.800,00
A	7	71	89,00	Konut	1+1	K	1,220	149,45	13.300,00	159.600,00	3,70%	4.309.200,00
A	7	72	119,00	Konut	2+1	K-B	1,220	149,45	17.800,00	213.600,00	3,70%	5.767.200,00
A	7	73	119,00	Konut	2+1	G-B	1,240	151,90	18.100,00	217.200,00	3,70%	5.864.400,00
A	7	74	89,00	Konut	1+1	G	1,265	154,96	13.800,00	165.600,00	3,70%	4.471.200,00
A	7	75	85,00	Konut	1+1	G	1,265	154,96	13.150,00	157.800,00	3,70%	4.260.600,00
A	7	76	80,00	Konut	1+1	G	1,265	154,96	12.400,00	148.800,00	3,70%	4.017.600,00
A	7	77	101,00	Konut	2+1	G-D	1,290	158,03	15.950,00	191.400,00	3,70%	5.167.800,00
A	8	80	101,00	Konut	2+1	K-D	1,275	156,19	15.750,00	189.000,00	3,70%	5.103.000,00
A	8	83	89,00	Konut	1+1	K	1,225	150,06	13.350,00	160.200,00	3,70%	4.325.400,00
A	8	84	108,00	Konut	2+1	K-B	1,240	151,90	16.400,00	196.800,00	3,70%	5.313.600,00
A	8+9	85	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	149,45	20.200,00	242.400,00	3,70%	6.544.800,00
A	8+9	86	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	149,45	20.200,00	242.400,00	3,70%	6.544.800,00
A	8	87	108,00	Konut	2+1	G-B	1,260	154,35	16.650,00	199.800,00	3,70%	5.394.600,00
A	8	88	89,00	Konut	1+1	G	1,270	155,58	13.850,00	166.200,00	3,70%	4.487.400,00
A	8	89	85,00	Konut	1+1	G	1,270	155,58	13.200,00	158.400,00	3,70%	4.276.800,00
A	8	90	80,00	Konut	1+1	G	1,270	155,58	12.450,00	149.400,00	3,70%	4.033.800,00
A	8	91	101,00	Konut	2+1	G-D	1,295	158,64	16.000,00	192.000,00	3,70%	5.184.000,00
A	9	94	101,00	Konut	2+1	K-D	1,325	162,31	16.400,00	196.800,00	3,70%	5.313.600,00
A	9	97	89,00	Konut	1+1	K	1,305	159,86	14.250,00	171.000,00	3,70%	4.617.000,00
A	9	99	119,00	Konut	2+1	G-B	1,340	164,15	19.550,00	234.600,00	3,70%	6.334.200,00
A	9	100	89,00	Konut	1+1	G	1,355	165,99	14.750,00	177.000,00	3,70%	4.779.000,00
A	9	103	101,00	Konut	2+1	G-D	1,345	164,76	16.650,00	199.800,00	3,70%	5.394.600,00
A	10	106	101,00	Konut	2+1	K-D	1,330	162,93	16.450,00	197.400,00	3,70%	5.329.800,00
A	10	109	89,00	Konut	1+1	K	1,310	160,48	14.300,00	171.600,00	3,70%	4.633.200,00
A	10	110	110,00	Konut	2+1	K-B	1,325	162,31	17.850,00	214.200,00	3,70%	5.783.400,00
A	10+11	111	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	149,45	23.000,00	276.000,00	3,70%	7.452.000,00
A	10+11	112	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	149,45	23.000,00	276.000,00	3,70%	7.452.000,00
A	10	113	110,00	Konut	2+1	G-B	1,360	166,60	18.350,00	220.200,00	3,70%	5.945.400,00
A	10	114	89,00	Konut	1+1	G	1,360	166,60	14.850,00	178.200,00	3,70%	4.811.400,00
A	10	117	101,00	Konut	2+1	G-D	1,350	165,38	16.700,00	200.400,00	3,70%	5.410.800,00
A	11	120	101,00	Konut	2+1	K-D	1,340	164,15	16.600,00	199.200,00	3,70%	5.378.400,00
A	11	123	89,00	Konut	1+1	K	1,320	161,70	14.400,00	172.800,00	3,70%	4.665.600,00
A	11	126	89,00	Konut	1+1	G	1,370	167,83	14.950,00	179.400,00	3,70%	4.843.800,00
A	11	130	82,00	Konut	1+1	K-D	1,345	164,76	13.500,00	162.000,00	3,70%	4.374.000,00
A	14	147	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,375	168,44	33.000,00	396.000,00	3,70%	10.692.000,00
A	14	148	125,00	Konut	2+1	K	1,320	161,70	20.200,00	242.400,00	3,70%	6.544.800,00
A	14	149	127,00	Konut	2+1	K	1,320	161,70	20.550,00	246.600,00	3,70%	6.658.200,00
A	14	152	127,00	Konut	2+1	G	1,370	167,83	21.300,00	255.600,00	3,70%	6.901.200,00
A	14	153	125,00	Konut	2+1	G	1,370	167,83	21.000,00	252.000,00	3,70%	6.804.000,00
A	14	154	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,375	168,44	33.000,00	396.000,00	3,70%	10.692.000,00
A	17	172	125,00	Konut	2+1	K	1,340	164,15	20.500,00	246.000,00	3,70%	6.642.000,00
A	17+18	175	207,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,370	167,83	34.750,00	417.000,00	3,70%	11.259.000,00
A	17	176	127,00	Konut	2+1	G	1,390	170,28	21.600,00	259.200,00	3,70%	6.998.400,00
A	17	177	125,00	Konut	2+1	G	1,390	170,28	21.300,00	255.600,00	3,70%	6.901.200,00
A	20	195	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,415	173,34	33.950,00	407.400,00	3,70%	10.999.800,00
A	20	196	125,00	Konut	2+1	K	1,360	166,60	20.850,00	250.200,00	3,70%	6.755.400,00
A	20+21	198	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,305	159,86	21.600,00	259.200,00	3,70%	6.998.400,00
A	20+21	199	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,305	159,86	21.600,00	259.200,00	3,70%	6.998.400,00
A	Zemin	260	163,00	Dükkan			1,020	165,24	26.950,00	323.400,00	4,76%	6.791.400,00
A	Zemin	261	77,00	Dükkan			1,000	162,00	12.450,00	149.400,00	4,76%	3.137.400,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
A	Zemin	262	80,00	Dükkan			1,000	162,00	12.950,00	155.400,00	4,76%	3.263.400,00
A	Zemin	263	82,00	Dükkan			1,000	162,00	13.300,00	159.600,00	4,76%	3.351.600,00
B	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-B	1,075	131,69	14.750,00	177.000,00	3,85%	4.602.000,00
B	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	G-B	1,090	133,53	21.900,00	262.800,00	3,85%	6.832.800,00
B	Zemin	5	170,00	Konut	3+1	G	1,075	131,69	22.400,00	268.800,00	3,85%	6.988.800,00
B	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-D	1,095	134,14	22.000,00	264.000,00	3,85%	6.864.000,00
B	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	K-D	1,080	132,30	14.800,00	177.600,00	3,85%	4.617.600,00
B	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K	1,055	129,24	13.700,00	164.400,00	3,85%	4.274.400,00
B	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K	1,055	129,24	13.850,00	166.200,00	3,85%	4.321.200,00
B	1	12	112,00	Konut	2+1	K-B	1,085	132,91	14.900,00	178.800,00	3,85%	4.648.800,00
B	1	13	156,00	Konut	3+1	G-B	1,100	134,75	21.000,00	252.000,00	3,85%	6.552.000,00
B	1	14	124,00	Konut	2+1	G	1,100	134,75	16.700,00	200.400,00	3,85%	5.210.400,00
B	1	15	164,00	Konut	3+1	G	1,085	132,91	21.800,00	261.600,00	3,85%	6.801.600,00
B	1	16	164,00	Konut	3+1	G	1,085	132,91	21.800,00	261.600,00	3,85%	6.801.600,00
B	1	17	124,00	Konut	2+1	G	1,100	134,75	16.700,00	200.400,00	3,85%	5.210.400,00
B	1	19	112,00	Konut	2+1	K-D	1,090	133,53	14.950,00	179.400,00	3,85%	4.664.400,00
B	1	20	66,00	Konut	1+1	K	1,080	132,30	8.750,00	105.000,00	3,85%	2.730.000,00
B	1	22	107,00	Konut	2+1	K	1,065	130,46	13.950,00	167.400,00	3,85%	4.352.400,00
B	2	23	66,00	Konut	1+1	K	1,085	132,91	8.750,00	105.000,00	3,85%	2.730.000,00
B	2	24	112,00	Konut	2+1	K-B	1,090	133,53	14.950,00	179.400,00	3,85%	4.664.400,00
B	2	25	156,00	Konut	3+1	G-B	1,105	135,36	21.100,00	253.200,00	3,85%	6.583.200,00
B	2	26	124,00	Konut	2+1	G	1,105	135,36	16.800,00	201.600,00	3,85%	5.241.600,00
B	2	27	164,00	Konut	3+1	G	1,090	133,53	21.900,00	262.800,00	3,85%	6.832.800,00
B	2	28	164,00	Konut	3+1	G	1,090	133,53	21.900,00	262.800,00	3,85%	6.832.800,00
B	2	29	124,00	Konut	2+1	G	1,105	135,36	16.800,00	201.600,00	3,85%	5.241.600,00
B	2	31	112,00	Konut	2+1	K-D	1,095	134,14	15.000,00	180.000,00	3,85%	4.680.000,00
B	2	33	106,00	Konut	2+1	K	1,070	131,08	13.900,00	166.800,00	3,85%	4.336.800,00
B	2	34	70,00	Konut	1+1	K	1,075	131,69	9.200,00	110.400,00	3,85%	2.870.400,00
B	2	35	70,00	Konut	1+1	K	1,075	131,69	9.200,00	110.400,00	3,85%	2.870.400,00
B	2	36	107,00	Konut	2+1	K	1,070	131,08	14.050,00	168.600,00	3,85%	4.383.600,00
B	3	38	112,00	Konut	2+1	K-B	1,100	134,75	15.100,00	181.200,00	3,85%	4.711.200,00
B	3	45	112,00	Konut	2+1	K-D	1,105	135,36	15.150,00	181.800,00	3,85%	4.726.800,00
B	3	47	106,00	Konut	2+1	K	1,080	132,30	14.000,00	168.000,00	3,85%	4.368.000,00
B	3	50	107,00	Konut	2+1	K	1,080	132,30	14.150,00	169.800,00	3,85%	4.414.800,00
B	4	52	112,00	Konut	2+1	K-B	1,110	135,98	15.250,00	183.000,00	3,85%	4.758.000,00
B	4	54	124,00	Konut	2+1	G	1,125	137,81	17.100,00	205.200,00	3,85%	5.335.200,00
B	4	59	112,00	Konut	2+1	K-D	1,115	136,59	15.300,00	183.600,00	3,85%	4.773.600,00
B	4	62	70,00	Konut	1+1	K	1,095	134,14	9.400,00	112.800,00	3,85%	2.932.800,00
B	4	64	107,00	Konut	2+1	K	1,090	133,53	14.300,00	171.600,00	3,85%	4.461.600,00
B	5	71	124,00	Konut	2+1	G	1,135	139,04	17.250,00	207.000,00	3,85%	5.382.000,00
B	5	73	112,00	Konut	2+1	K-D	1,125	137,81	15.450,00	185.400,00	3,85%	4.820.400,00
B	5	75	106,00	Konut	2+1	K	1,100	134,75	14.300,00	171.600,00	3,85%	4.461.600,00
B	5	76	70,00	Konut	1+1	K	1,105	135,36	9.500,00	114.000,00	3,85%	2.964.000,00
B	5	78	107,00	Konut	2+1	K	1,100	134,75	14.400,00	172.800,00	3,85%	4.492.800,00
B	6	87	112,00	Konut	2+1	K-D	1,130	138,43	15.500,00	186.000,00	3,85%	4.836.000,00
B	6	91	70,00	Konut	1+1	K	1,110	135,98	9.500,00	114.000,00	3,85%	2.964.000,00
B	7	101	112,00	Konut	2+1	K-D	1,140	139,65	15.650,00	187.800,00	3,85%	4.882.800,00
B	7	105	70,00	Konut	1+1	K	1,120	137,20	9.600,00	115.200,00	3,85%	2.995.200,00
B	7	106	107,00	Konut	2+1	K	1,115	136,59	14.600,00	175.200,00	3,85%	4.555.200,00
B	8	108	112,00	Konut	2+1	K-B	1,140	139,65	15.650,00	187.800,00	3,85%	4.882.800,00
B	8	110	124,00	Konut	2+1	G	1,155	141,49	17.550,00	210.600,00	3,85%	5.475.600,00
B	8	112	164,00	Konut	3+1	G	1,140	139,65	22.900,00	274.800,00	3,85%	7.144.800,00
B	8	115	112,00	Konut	2+1	K-D	1,145	140,26	15.700,00	188.400,00	3,85%	4.898.400,00
B	8	119	70,00	Konut	1+1	K	1,125	137,81	9.650,00	115.800,00	3,85%	3.010.800,00
B	8	120	107,00	Konut	2+1	K	1,120	137,20	14.700,00	176.400,00	3,85%	4.586.400,00
B	9	122	112,00	Konut	2+1	K-B	1,150	140,88	15.800,00	189.600,00	3,85%	4.929.600,00
B	9	134	107,00	Konut	2+1	K	1,130	138,43	14.800,00	177.600,00	3,85%	4.617.600,00
B	10	143	112,00	Konut	2+1	K-D	1,160	142,10	15.900,00	190.800,00	3,85%	4.960.800,00
B	10	146	70,00	Konut	1+1	K	1,140	139,65	9.800,00	117.600,00	3,85%	3.057.600,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
B	10	147	70,00	Konut	1+1	K	1,140	139,65	9.800,00	117.600,00	3,85%	3.057.600,00
B	11	159	106,00	Konut	2+1	K	1,145	140,26	14.850,00	178.200,00	3,85%	4.633.200,00
B	11	160	70,00	Konut	1+1	K	1,150	140,88	9.850,00	118.200,00	3,85%	3.073.200,00
B	11	161	70,00	Konut	1+1	K	1,150	140,88	9.850,00	118.200,00	3,85%	3.073.200,00
B	11	162	107,00	Konut	2+1	K	1,145	140,26	15.000,00	180.000,00	3,85%	4.680.000,00
B	12	164	112,00	Konut	2+1	K-B	1,245	152,51	17.100,00	205.200,00	3,85%	5.335.200,00
B	12	174	70,00	Konut	1+1	K	1,160	142,10	9.950,00	119.400,00	3,85%	3.104.400,00
B	12	176	107,00	Konut	2+1	K	1,155	141,49	15.150,00	181.800,00	3,85%	4.726.800,00
B	13	180	124,00	Konut	2+1	G	1,265	154,96	19.200,00	230.400,00	3,85%	5.990.400,00
B	13	185	112,00	Konut	2+1	K-D	1,185	145,16	16.250,00	195.000,00	3,85%	5.070.000,00
B	13	187	106,00	Konut	2+1	K	1,160	142,10	15.050,00	180.600,00	3,85%	4.695.600,00
B	13	189	70,00	Konut	1+1	K	1,165	142,71	10.000,00	120.000,00	3,85%	3.120.000,00
B	13	190	107,00	Konut	2+1	K	1,160	142,10	15.200,00	182.400,00	3,85%	4.742.400,00
B	14	199	112,00	Konut	2+1	K-D	1,190	145,78	16.350,00	196.200,00	3,85%	5.101.200,00
B	14	201	106,00	Konut	2+1	K	1,165	142,71	15.150,00	181.800,00	3,85%	4.726.800,00
B	14	202	70,00	Konut	1+1	K	1,170	143,33	10.050,00	120.600,00	3,85%	3.135.600,00
B	15	205	124,00	Konut	2+1	G	1,280	156,80	19.450,00	233.400,00	3,85%	6.068.400,00
B	15	212	107,00	Konut	2+1	K	1,175	143,94	15.400,00	184.800,00	3,85%	4.804.800,00
B	16	220	70,00	Konut	1+1	K	1,185	145,16	10.150,00	121.800,00	3,85%	3.166.800,00
C	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-D	1,115	136,59	15.300,00	183.600,00	3,85%	4.773.600,00
C	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	K-B	1,055	129,24	21.200,00	254.400,00	3,85%	6.614.400,00
C	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	B	1,090	133,53	17.200,00	206.400,00	3,85%	5.366.400,00
C	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	B	1,075	131,69	21.600,00	259.200,00	3,85%	6.739.200,00
C	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	B	1,075	131,69	21.600,00	259.200,00	3,85%	6.739.200,00
C	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-B	1,135	139,04	22.800,00	273.600,00	3,85%	7.113.600,00
C	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	G-D	1,190	145,78	16.350,00	196.200,00	3,85%	5.101.200,00
C	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	D	1,160	142,10	15.050,00	180.600,00	3,85%	4.695.600,00
C	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	D	1,160	142,10	15.200,00	182.400,00	3,85%	4.742.400,00
C	1	12	112,00	Konut	2+1	K-D	1,125	137,81	15.450,00	185.400,00	3,85%	4.820.400,00
C	1	14	124,00	Konut	2+1	B	1,100	134,75	16.700,00	200.400,00	3,85%	5.210.400,00
C	1	15	164,00	Konut	3+1	B	1,085	132,91	21.800,00	261.600,00	3,85%	6.801.600,00
C	1	16	164,00	Konut	3+1	B	1,085	132,91	21.800,00	261.600,00	3,85%	6.801.600,00
C	1	17	124,00	Konut	2+1	B	1,100	134,75	16.700,00	200.400,00	3,85%	5.210.400,00
C	1	18	156,00	Konut	3+1	G-B	1,145	140,26	21.900,00	262.800,00	3,85%	6.832.800,00
C	1	19	112,00	Konut	2+1	G-D	1,200	147,00	16.450,00	197.400,00	3,85%	5.132.400,00
C	1	21	106,00	Konut	2+1	D	1,170	143,33	15.200,00	182.400,00	3,85%	4.742.400,00
C	1	22	107,00	Konut	2+1	D	1,170	143,33	15.350,00	184.200,00	3,85%	4.789.200,00
C	2	27	164,00	Konut	3+1	B	1,090	133,53	21.900,00	262.800,00	3,85%	6.832.800,00
C	2	29	124,00	Konut	2+1	B	1,105	135,36	16.800,00	201.600,00	3,85%	5.241.600,00
C	2	31	112,00	Konut	2+1	G-D	1,205	147,61	16.550,00	198.600,00	3,85%	5.163.600,00
C	2	33	106,00	Konut	2+1	D	1,175	143,94	15.250,00	183.000,00	3,85%	4.758.000,00
C	2	34	70,00	Konut	1+1	D	1,180	144,55	10.100,00	121.200,00	3,85%	3.151.200,00
C	2	35	70,00	Konut	1+1	D	1,180	144,55	10.100,00	121.200,00	3,85%	3.151.200,00
C	2	36	107,00	Konut	2+1	D	1,175	143,94	15.400,00	184.800,00	3,85%	4.804.800,00
C	3	38	112,00	Konut	2+1	K-D	1,140	139,65	15.650,00	187.800,00	3,85%	4.882.800,00
C	3	45	112,00	Konut	2+1	G-D	1,215	148,84	16.650,00	199.800,00	3,85%	5.194.800,00
C	3	48	70,00	Konut	1+1	D	1,190	145,78	10.200,00	122.400,00	3,85%	3.182.400,00
C	3	49	70,00	Konut	1+1	D	1,190	145,78	10.200,00	122.400,00	3,85%	3.182.400,00
C	3	50	107,00	Konut	2+1	D	1,185	145,16	15.550,00	186.600,00	3,85%	4.851.600,00
C	4	52	112,00	Konut	2+1	K-D	1,150	140,88	15.800,00	189.600,00	3,85%	4.929.600,00
C	4	56	164,00	Konut	3+1	B	1,110	135,98	22.300,00	267.600,00	3,85%	6.957.600,00
C	4	57	124,00	Konut	2+1	B	1,125	137,81	17.100,00	205.200,00	3,85%	5.335.200,00
C	4	59	112,00	Konut	2+1	G-D	1,225	150,06	16.800,00	201.600,00	3,85%	5.241.600,00
C	4	62	70,00	Konut	1+1	D	1,200	147,00	10.300,00	123.600,00	3,85%	3.213.600,00
C	4	64	107,00	Konut	2+1	D	1,195	146,39	15.650,00	187.800,00	3,85%	4.882.800,00
C	5	66	112,00	Konut	2+1	K-D	1,160	142,10	15.900,00	190.800,00	3,85%	4.960.800,00
C	5	73	112,00	Konut	2+1	G-D	1,235	151,29	16.950,00	203.400,00	3,85%	5.288.400,00
C	5	78	107,00	Konut	2+1	D	1,205	147,61	15.800,00	189.600,00	3,85%	4.929.600,00
C	6	80	112,00	Konut	2+1	K-D	1,165	142,71	16.000,00	192.000,00	3,85%	4.992.000,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
C	6	84	164,00	Konut	3+1	B	1,125	137,81	22.600,00	271.200,00	3,85%	7.051.200,00
C	6	87	112,00	Konut	2+1	G-D	1,240	151,90	17.000,00	204.000,00	3,85%	5.304.000,00
C	6	91	70,00	Konut	1+1	D	1,215	148,84	10.400,00	124.800,00	3,85%	3.244.800,00
C	6	92	107,00	Konut	2+1	D	1,210	148,23	15.850,00	190.200,00	3,85%	4.945.200,00
C	7	105	70,00	Konut	1+1	D	1,225	150,06	10.500,00	126.000,00	3,85%	3.276.000,00
C	8	112	164,00	Konut	3+1	B	1,140	139,65	22.900,00	274.800,00	3,85%	7.144.800,00
C	8	119	70,00	Konut	1+1	D	1,230	150,68	10.550,00	126.600,00	3,85%	3.291.600,00
C	9	132	70,00	Konut	1+1	D	1,240	151,90	10.650,00	127.800,00	3,85%	3.322.800,00
C	9	133	70,00	Konut	1+1	D	1,240	151,90	10.650,00	127.800,00	3,85%	3.322.800,00
C	10	146	70,00	Konut	1+1	D	1,165	142,71	10.000,00	120.000,00	3,85%	3.120.000,00
C	10	147	70,00	Konut	1+1	D	1,165	142,71	10.000,00	120.000,00	3,85%	3.120.000,00
C	11	160	70,00	Konut	1+1	D	1,175	143,94	10.100,00	121.200,00	3,85%	3.151.200,00
C	11	161	70,00	Konut	1+1	D	1,175	143,94	10.100,00	121.200,00	3,85%	3.151.200,00
C	12	175	70,00	Konut	1+1	D	1,185	145,16	10.150,00	121.800,00	3,85%	3.166.800,00
C	12	176	107,00	Konut	2+1	D	1,180	144,55	15.450,00	185.400,00	3,85%	4.820.400,00
C	13	185	112,00	Konut	2+1	G-D	1,300	159,25	17.850,00	214.200,00	3,85%	5.569.200,00
C	13	188	70,00	Konut	1+1	D	1,190	145,78	10.200,00	122.400,00	3,85%	3.182.400,00
C	13	189	70,00	Konut	1+1	D	1,190	145,78	10.200,00	122.400,00	3,85%	3.182.400,00
C	13	190	107,00	Konut	2+1	D	1,185	145,16	15.550,00	186.600,00	3,85%	4.851.600,00
C	14	202	70,00	Konut	1+1	D	1,195	146,39	10.250,00	123.000,00	3,85%	3.198.000,00
C	14	203	70,00	Konut	1+1	D	1,195	146,39	10.250,00	123.000,00	3,85%	3.198.000,00
C	16	220	70,00	Konut	1+1	D	1,210	148,23	10.400,00	124.800,00	3,85%	3.244.800,00
C	16	221	70,00	Konut	1+1	D	1,210	148,23	10.400,00	124.800,00	3,85%	3.244.800,00
C	16	222	107,00	Konut	2+1	D	1,205	147,61	15.800,00	189.600,00	3,85%	4.929.600,00
D	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,118	136,89	15.350,00	184.200,00	3,85%	4.789.200,00
D	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	GB-B	1,070	131,08	21.500,00	258.000,00	3,85%	6.708.000,00
D	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	GB	1,065	130,46	16.850,00	202.200,00	3,85%	5.257.200,00
D	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	GB	1,050	128,63	21.100,00	253.200,00	3,85%	6.583.200,00
D	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	GB	1,050	128,63	21.100,00	253.200,00	3,85%	6.583.200,00
D	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	GB-D	1,135	139,04	22.800,00	273.600,00	3,85%	7.113.600,00
D	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,123	137,51	15.400,00	184.800,00	3,85%	4.804.800,00
D	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K-D	1,120	137,20	14.550,00	174.600,00	3,85%	4.539.600,00
D	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K-D	1,120	137,20	14.700,00	176.400,00	3,85%	4.586.400,00
D	1	11	66,00	Konut	1+1	K-D	1,145	140,26	9.250,00	111.000,00	3,85%	2.886.000,00
D	1	12	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,128	138,12	15.450,00	185.400,00	3,85%	4.820.400,00
D	1	13	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,080	132,30	20.650,00	247.800,00	3,85%	6.442.800,00
D	1	14	124,00	Konut	2+1	GB	1,075	131,69	16.350,00	196.200,00	3,85%	5.101.200,00
D	1	15	164,00	Konut	3+1	GB	1,060	129,85	21.300,00	255.600,00	3,85%	6.645.600,00
D	1	16	164,00	Konut	3+1	GB	1,060	129,85	21.300,00	255.600,00	3,85%	6.645.600,00
D	1	17	124,00	Konut	2+1	GB	1,075	131,69	16.350,00	196.200,00	3,85%	5.101.200,00
D	1	18	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,145	140,26	21.900,00	262.800,00	3,85%	6.832.800,00
D	1	19	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,133	138,73	15.550,00	186.600,00	3,85%	4.851.600,00
D	1	20	66,00	Konut	1+1	KD	1,128	138,12	9.100,00	109.200,00	3,85%	2.839.200,00
D	1	21	106,00	Konut	2+1	K-D	1,130	138,43	14.650,00	175.800,00	3,85%	4.570.800,00
D	1	22	107,00	Konut	2+1	K-D	1,130	138,43	14.800,00	177.600,00	3,85%	4.617.600,00
D	2	24	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,133	138,73	15.550,00	186.600,00	3,85%	4.851.600,00
D	2	25	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,085	132,91	20.750,00	249.000,00	3,85%	6.474.000,00
D	2	26	124,00	Konut	2+1	GB	1,080	132,30	16.400,00	196.800,00	3,85%	5.116.800,00
D	2	27	164,00	Konut	3+1	GB	1,065	130,46	21.400,00	256.800,00	3,85%	6.676.800,00
D	2	28	164,00	Konut	3+1	GB	1,065	130,46	21.400,00	256.800,00	3,85%	6.676.800,00
D	2	29	124,00	Konut	2+1	GB	1,080	132,30	16.400,00	196.800,00	3,85%	5.116.800,00
D	2	30	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,150	140,88	22.000,00	264.000,00	3,85%	6.864.000,00
D	2	31	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,138	139,34	15.600,00	187.200,00	3,85%	4.867.200,00
D	2	33	106,00	Konut	2+1	K-D	1,135	139,04	14.750,00	177.000,00	3,85%	4.602.000,00
D	2	34	70,00	Konut	1+1	KD	1,123	137,51	9.650,00	115.800,00	3,85%	3.010.800,00
D	2	35	70,00	Konut	1+1	KD	1,123	137,51	9.650,00	115.800,00	3,85%	3.010.800,00
D	2	36	107,00	Konut	2+1	K-D	1,135	139,04	14.900,00	178.800,00	3,85%	4.648.800,00
D	3	38	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,143	139,96	15.700,00	188.400,00	3,85%	4.898.400,00
D	3	39	156,00	Konut	3+1	GD-B	1,158	141,79	22.100,00	265.200,00	3,85%	6.895.200,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
D	3	40	124,00	Konut	2+1	GB	1,090	133,53	16.550,00	198.600,00	3,85%	5.163.600,00
D	3	41	170,00	Konut	3+1	GB	1,075	131,69	22.400,00	268.800,00	3,85%	6.988.800,00
D	3	42	170,00	Konut	3+1	GB	1,075	131,69	22.400,00	268.800,00	3,85%	6.988.800,00
D	3	43	124,00	Konut	2+1	GB	1,090	133,53	16.550,00	198.600,00	3,85%	5.163.600,00
D	3	44	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,160	142,10	22.150,00	265.800,00	3,85%	6.910.800,00
D	3	46	66,00	Konut	1+1	KD	1,143	139,96	9.250,00	111.000,00	3,85%	2.886.000,00
D	3	47	106,00	Konut	2+1	K-D	1,145	140,26	14.850,00	178.200,00	3,85%	4.633.200,00
D	3	48	70,00	Konut	1+1	KD	1,133	138,73	9.700,00	116.400,00	3,85%	3.026.400,00
D	3	49	70,00	Konut	1+1	KD	1,133	138,73	9.700,00	116.400,00	3,85%	3.026.400,00
D	3	50	107,00	Konut	2+1	K-D	1,145	140,26	15.000,00	180.000,00	3,85%	4.680.000,00
D	4	52	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,153	141,18	15.800,00	189.600,00	3,85%	4.929.600,00
D	4	53	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,105	135,36	21.100,00	253.200,00	3,85%	6.583.200,00
D	4	54	124,00	Konut	2+1	GB	1,100	134,75	16.700,00	200.400,00	3,85%	5.210.400,00
D	4	55	164,00	Konut	3+1	GB	1,085	132,91	21.800,00	261.600,00	3,85%	6.801.600,00
D	4	56	164,00	Konut	3+1	GB	1,085	132,91	21.800,00	261.600,00	3,85%	6.801.600,00
D	4	57	124,00	Konut	2+1	GB	1,100	134,75	16.700,00	200.400,00	3,85%	5.210.400,00
D	4	58	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,170	143,33	22.350,00	268.200,00	3,85%	6.973.200,00
D	4	59	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,158	141,79	15.900,00	190.800,00	3,85%	4.960.800,00
D	4	60	66,00	Konut	1+1	KD	1,153	141,18	9.300,00	111.600,00	3,85%	2.901.600,00
D	4	61	106,00	Konut	2+1	K-D	1,155	141,49	15.000,00	180.000,00	3,85%	4.680.000,00
D	4	63	70,00	Konut	1+1	KD	1,143	139,96	9.800,00	117.600,00	3,85%	3.057.600,00
D	4	64	107,00	Konut	2+1	K-D	1,155	141,49	15.150,00	181.800,00	3,85%	4.726.800,00
D	5	66	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,163	142,41	15.950,00	191.400,00	3,85%	4.976.400,00
D	5	67	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,115	136,59	21.300,00	255.600,00	3,85%	6.645.600,00
D	5	68	124,00	Konut	2+1	GB	1,110	135,98	16.850,00	202.200,00	3,85%	5.257.200,00
D	5	69	170,00	Konut	3+1	GB	1,095	134,14	22.800,00	273.600,00	3,85%	7.113.600,00
D	5	70	170,00	Konut	3+1	GB	1,095	134,14	22.800,00	273.600,00	3,85%	7.113.600,00
D	5	73	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,168	143,02	16.000,00	192.000,00	3,85%	4.992.000,00
D	5	74	66,00	Konut	1+1	KD	1,163	142,41	9.400,00	112.800,00	3,85%	2.932.800,00
D	5	77	70,00	Konut	1+1	KD	1,153	141,18	9.900,00	118.800,00	3,85%	3.088.800,00
D	5	78	107,00	Konut	2+1	K-D	1,165	142,71	15.250,00	183.000,00	3,85%	4.758.000,00
D	6	79	66,00	Konut	1+1	KD	1,168	143,02	9.450,00	113.400,00	3,85%	2.948.400,00
D	6	80	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,168	143,02	16.000,00	192.000,00	3,85%	4.992.000,00
D	6	81	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,120	137,20	21.400,00	256.800,00	3,85%	6.676.800,00
D	6	82	124,00	Konut	2+1	GB	1,115	136,59	16.950,00	203.400,00	3,85%	5.288.400,00
D	6	83	164,00	Konut	3+1	GB	1,100	134,75	22.100,00	265.200,00	3,85%	6.895.200,00
D	6	84	164,00	Konut	3+1	GB	1,100	134,75	22.100,00	265.200,00	3,85%	6.895.200,00
D	6	85	124,00	Konut	2+1	GB	1,115	136,59	16.950,00	203.400,00	3,85%	5.288.400,00
D	6	88	66,00	Konut	1+1	KD	1,168	143,02	9.450,00	113.400,00	3,85%	2.948.400,00
D	6	89	106,00	Konut	2+1	K-D	1,170	143,33	15.200,00	182.400,00	3,85%	4.742.400,00
D	6	90	70,00	Konut	1+1	KD	1,158	141,79	9.950,00	119.400,00	3,85%	3.104.400,00
D	6	92	107,00	Konut	2+1	K-D	1,170	143,33	15.350,00	184.200,00	3,85%	4.789.200,00
D	7	94	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,178	144,24	16.150,00	193.800,00	3,85%	5.038.800,00
D	7	95	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,130	138,43	21.600,00	259.200,00	3,85%	6.739.200,00
D	7	96	124,00	Konut	2+1	GB	1,125	137,81	17.100,00	205.200,00	3,85%	5.335.200,00
D	7	97	170,00	Konut	3+1	GB	1,110	135,98	23.100,00	277.200,00	3,85%	7.207.200,00
D	7	98	170,00	Konut	3+1	GB	1,110	135,98	23.100,00	277.200,00	3,85%	7.207.200,00
D	7	103	106,00	Konut	2+1	K-D	1,180	144,55	15.300,00	183.600,00	3,85%	4.773.600,00
D	7	104	70,00	Konut	1+1	KD	1,168	143,02	10.000,00	120.000,00	3,85%	3.120.000,00
D	7	106	107,00	Konut	2+1	K-D	1,180	144,55	15.450,00	185.400,00	3,85%	4.820.400,00
D	8	108	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,183	144,86	16.200,00	194.400,00	3,85%	5.054.400,00
D	8	109	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,135	139,04	21.700,00	260.400,00	3,85%	6.770.400,00
D	8	110	124,00	Konut	2+1	GB	1,130	138,43	17.150,00	205.800,00	3,85%	5.350.800,00
D	8	111	164,00	Konut	3+1	GB	1,115	136,59	22.400,00	268.800,00	3,85%	6.988.800,00
D	8	112	164,00	Konut	3+1	GB	1,115	136,59	22.400,00	268.800,00	3,85%	6.988.800,00
D	8	113	124,00	Konut	2+1	GB	1,130	138,43	17.150,00	205.800,00	3,85%	5.350.800,00
D	8	119	70,00	Konut	1+1	KD	1,173	143,63	10.050,00	120.600,00	3,85%	3.135.600,00
D	8	120	107,00	Konut	2+1	K-D	1,185	145,16	15.550,00	186.600,00	3,85%	4.851.600,00
D	9	121	66,00	Konut	1+1	KD	1,193	146,08	9.650,00	115.800,00	3,85%	3.010.800,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
D	9	122	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,193	146,08	16.350,00	196.200,00	3,85%	5.101.200,00
D	9	124	124,00	Konut	2+1	GB	1,140	139,65	17.300,00	207.600,00	3,85%	5.397.600,00
D	9	127	124,00	Konut	2+1	GB	1,140	139,65	17.300,00	207.600,00	3,85%	5.397.600,00
D	9	130	66,00	Konut	1+1	KD	1,193	146,08	9.650,00	115.800,00	3,85%	3.010.800,00
D	9	132	70,00	Konut	1+1	KD	1,183	144,86	10.150,00	121.800,00	3,85%	3.166.800,00
D	9	133	70,00	Konut	1+1	KD	1,183	144,86	10.150,00	121.800,00	3,85%	3.166.800,00
D	9	134	107,00	Konut	2+1	K-D	1,195	146,39	15.650,00	187.800,00	3,85%	4.882.800,00
D	10	136	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,198	146,69	16.450,00	197.400,00	3,85%	5.132.400,00
D	10	138	124,00	Konut	2+1	GB	1,145	140,26	17.400,00	208.800,00	3,85%	5.428.800,00
D	10	146	70,00	Konut	1+1	KD	1,188	145,47	10.200,00	122.400,00	3,85%	3.182.400,00
D	10	147	70,00	Konut	1+1	KD	1,188	145,47	10.200,00	122.400,00	3,85%	3.182.400,00
D	10	148	107,00	Konut	2+1	K-D	1,200	147,00	15.750,00	189.000,00	3,85%	4.914.000,00
D	11	150	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,268	155,27	17.400,00	208.800,00	3,85%	5.428.800,00
D	12	164	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,278	156,49	17.550,00	210.600,00	3,85%	5.475.600,00
D	12	172	66,00	Konut	1+1	KD	1,188	145,47	9.600,00	115.200,00	3,85%	2.995.200,00
D	12	176	107,00	Konut	2+1	K-D	1,190	145,78	15.600,00	187.200,00	3,85%	4.867.200,00
D	13	178	112,00	Konut	2+1	K-D	1,195	146,39	16.400,00	196.800,00	3,85%	5.116.800,00
D	13	186	66,00	Konut	1+1	KD	1,193	146,08	9.650,00	115.800,00	3,85%	3.010.800,00
D	13	188	70,00	Konut	1+1	KD	1,183	144,86	10.150,00	121.800,00	3,85%	3.166.800,00
D	13	189	70,00	Konut	1+1	KD	1,183	144,86	10.150,00	121.800,00	3,85%	3.166.800,00
D	13	190	107,00	Konut	2+1	K-D	1,195	146,39	15.650,00	187.800,00	3,85%	4.882.800,00
D	14	191	66,00	Konut	1+1	KD	1,198	146,69	9.700,00	116.400,00	3,85%	3.026.400,00
D	14	192	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,288	157,72	17.650,00	211.800,00	3,85%	5.506.800,00
D	14	204	107,00	Konut	2+1	K-D	1,200	147,00	15.750,00	189.000,00	3,85%	4.914.000,00
D	15	210	70,00	Konut	1+1	KD	1,198	146,69	10.250,00	123.000,00	3,85%	3.198.000,00
D	15	211	70,00	Konut	1+1	KD	1,198	146,69	10.250,00	123.000,00	3,85%	3.198.000,00
D	16	221	70,00	Konut	1+1	KD	1,203	147,31	10.300,00	123.600,00	3,85%	3.213.600,00
D	16	222	107,00	Konut	2+1	K-D	1,215	148,84	15.950,00	191.400,00	3,85%	4.976.400,00
E	Zemin+1	6	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,140	139,65	24.700,00	296.400,00	3,85%	7.706.400,00
E	Zemin+1	7	175,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,140	139,65	24.450,00	293.400,00	3,85%	7.628.400,00
E	Zemin+1	8	169,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,140	139,65	23.600,00	283.200,00	3,85%	7.363.200,00
E	Zemin+1	9	175,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,140	139,65	24.450,00	293.400,00	3,85%	7.628.400,00
E	Zemin+1	10	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	1,115	136,59	24.200,00	290.400,00	3,85%	7.550.400,00
E	2	16	115,00	Konut	2+1	K-B	1,100	134,75	15.500,00	186.000,00	3,85%	4.836.000,00
E	2	17	118,00	Konut	2+1	K	1,095	134,14	15.850,00	190.200,00	3,85%	4.945.200,00
E	2	18	118,00	Konut	2+1	K	1,095	134,14	15.850,00	190.200,00	3,85%	4.945.200,00
E	2	19	118,00	Konut	2+1	K	1,095	134,14	15.850,00	190.200,00	3,85%	4.945.200,00
E	2	20	117,00	Konut	2+1	K-D	1,105	135,36	15.850,00	190.200,00	3,85%	4.945.200,00
E	2+3	21	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,155	141,49	24.900,00	298.800,00	3,85%	7.768.800,00
E	2	22	111,00	Konut	2+1	G	1,180	144,55	16.050,00	192.600,00	3,85%	5.007.600,00
E	2	23	107,00	Konut	2+1	G	1,180	144,55	15.450,00	185.400,00	3,85%	4.820.400,00
E	2	24	111,00	Konut	2+1	G	1,180	144,55	16.050,00	192.600,00	3,85%	5.007.600,00
E	2+3	25	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	1,130	138,43	24.350,00	292.200,00	3,85%	7.597.200,00
E	3	26	107,00	Konut	2+1	K-B	1,110	135,98	14.550,00	174.600,00	3,85%	4.539.600,00
E	3	27	110,00	Konut	2+1	K	1,120	137,20	15.100,00	181.200,00	3,85%	4.711.200,00
E	3	28	109,00	Konut	2+1	K	1,120	137,20	14.950,00	179.400,00	3,85%	4.664.400,00
E	3	29	110,00	Konut	2+1	K	1,120	137,20	15.100,00	181.200,00	3,85%	4.711.200,00
E	3	30	107,00	Konut	2+1	K-D	1,115	136,59	14.600,00	175.200,00	3,85%	4.555.200,00
E	3+4	31	191,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,150	140,88	26.900,00	322.800,00	3,85%	8.392.800,00
E	3	32	106,00	Konut	2+1	G	1,190	145,78	15.450,00	185.400,00	3,85%	4.820.400,00
E	3+4	33	191,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,150	140,88	26.900,00	322.800,00	3,85%	8.392.800,00

Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
E	4	34	96,00	Konut	2+1	K-B	1,120	137,20	13.150,00	157.800,00	3,85%	4.102.800,00
E	4	35	97,00	Konut	2+1	K	1,130	138,43	13.450,00	161.400,00	3,85%	4.196.400,00
E	4	36	98,00	Konut	2+1	K	1,130	138,43	13.550,00	162.600,00	3,85%	4.227.600,00
E	4	37	97,00	Konut	2+1	K	1,130	138,43	13.450,00	161.400,00	3,85%	4.196.400,00
E	4	38	97,00	Konut	2+1	K-D	1,125	137,81	13.350,00	160.200,00	3,85%	4.165.200,00
E	4+5	39	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,175	143,94	25.500,00	306.000,00	3,85%	7.956.000,00
E	4	40	111,00	Konut	2+1	G	1,200	147,00	16.300,00	195.600,00	3,85%	5.085.600,00
E	4+5	41	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	1,150	140,88	24.950,00	299.400,00	3,85%	7.784.400,00
E	5	42	85,00	Konut	1+1	K-B	1,135	139,04	11.800,00	141.600,00	3,85%	3.681.600,00
E	5	43	87,00	Konut	1+1	K	1,145	140,26	12.200,00	146.400,00	3,85%	3.806.400,00
E	5	44	87,00	Konut	1+1	K	1,145	140,26	12.200,00	146.400,00	3,85%	3.806.400,00
E	5	45	87,00	Konut	1+1	K	1,145	140,26	12.200,00	146.400,00	3,85%	3.806.400,00
E	5	46	86,00	Konut	1+1	K-D	1,140	139,65	12.000,00	144.000,00	3,85%	3.744.000,00
E	5	47	111,00	Konut	2+1	G	1,210	148,23	16.450,00	197.400,00	3,85%	5.132.400,00
E	5	48	111,00	Konut	2+1	G	1,210	148,23	16.450,00	197.400,00	3,85%	5.132.400,00
E	5	49	111,00	Konut	2+1	G	1,210	148,23	16.450,00	197.400,00	3,85%	5.132.400,00
E	6+7	56	198,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,175	143,94	28.500,00	342.000,00	3,85%	8.892.000,00
E	6+7	58	198,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,175	143,94	28.500,00	342.000,00	3,85%	8.892.000,00
E	6	59	101,00	Konut	2+1	G-D	1,190	145,78	14.700,00	176.400,00	3,85%	4.586.400,00
Toplam			45.895,00							78.934.800,00		2.068.656.000,00

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

BÖLÜM-9

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Nedenlerinin Açıklaması

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 konut ve dükkan emsal araştırmaları yapılarak değer takdiri yapılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla 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 rapor eklerindeki değer tablosunda sunulmuştur.

Özet Tablo	
Yöntemler	KDV Hariç Toplam Değer
Pazar Yaklaşımı	2.054.457.000,00
Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon)	2.068.656.000,00

9.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içeriğinde yer verilmeyen asgari husus ve yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu ana taşınmaza ilişkin Web Tapu Sistemi ve Maltepe Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelere göre söz konusu yapıya ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor’un Ruhsat ve İzinler bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b) bendinde (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”

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının r) bendinde Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.” hükmü doğrultusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “**bağımsız bölüm**” olarak bulunmasında herhangi bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatların taşınmazın devrine engel bir durum bulunmamaktadır.

9.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

9.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz ""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"" nitelikli olup arsa veya arazi niteliğinde değildir.

9.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk değildir.

9.8. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

“Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1 numaralı GYO tebliği MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. “

Hükümleri doğrultusunda “bağımsız bölüm” olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir

9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.10. Sonuç

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, gelecek projeksiyonları, yakın çevresi, imar durumları, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, 410 adet bağımsız bölümün toplam değeri aşağıdaki tabloda, ayrı ayrı olarak da rapor eklerinde sunulmuştur.

Takdir Edilen Değerler	TL
410 Adet Bağımsız Bölüm Değeri (KDV Hariç)	2.054.457.000,00
410 Adet Bağımsız Bölüm Değeri (KDV Dahil)	2.078.148.780,00

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

UYGUNLUK BEYANI

- Yapılan bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Samed YALÇIN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 406430

Bahadır Yaşar

YILMAZ

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 407430

Gülhan DOĞAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400254