

ÖZDERİCİ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL MALTEPE CEVİZLİ MAHALLESİ 16197 ADA 22
PARSEL NUVO DRAGOS PROJESİ 402 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜME İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU
Maltepe/İSTANBUL
ÖZDERİCİ GYO A.Ş.-013 / 31.12.2024

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 22.01.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Talebiniz doğrultusunda İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi, 16197 ada 22 parsel üzerinde yer alan Nuvo Dragos Projesi kapsamında 402 adet taşınmazın güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik **2024-ÖZDERİCİ GYO A.Ş.-013** 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.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)
	4.304.700.000 TL	4.354.872.000 TL
31.12.2024	(Dörtmilyarüçyüzdörtmilyon yediyüzbin TürkLirası)	(Dörtmilyarüçyüzellidörtmilyonsekiyüz yetmiş ikibin TürkLirası)

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 ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi, 16197 ada 22 parsel üzerinde yer alan Nuvo Dragos Projesi kapsamında 402 adet taşınmazın güncel rayiç ekspertiz 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	29.12.2024
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.304.700.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.354.872.000 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	20
5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ	26
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.....	70
10. EKLER.....	73

Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM- 1

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

1.1.Talep tarihi:

Özderici GYO A.Ş.'nin 22.01.2024 tarihli talebine istinaden, 22.01.2024 tarihli sözleşmeye istinaden, belirtilen gayrimenkul için bu değerleme raporu hazırlanmıştır.

1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Özderici GYO A.Ş.'nin 22.01.2024 tarihli talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2024- ÖZDERİCİ GYO A.Ş.-013 rapor numarası ile 31.12.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerleme raporu için, firmamızın değerleme uzmanları 04.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 31.12.2024 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 402 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 ve Uzman Yrd. Onurhan KARAKAŞ tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Bahadır Yaşar YILMAZ 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 22.01.2024 tarihli talebe istinaden düzenlenen 22.01.2024 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 31.12.2022 tarihinde ÖZEL.-122 rapor numarası ile Değerleme Uzmanı Samed Yalçın hazırlanan ve denetmen Bahadır Yaşar YILMAZ tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından onaylanan raporumuz ile 31.12.2023 tarihinde ÖZDERİCİ GYO A.Ş.-004 rapor numarası ile Değerleme Uzmanı Samed Yalçın hazırlanan ve denetmen Alper KOZAN tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından onaylanan raporumuz bulunmaktadır.

1.12. İşin Kapsamı

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine niteliği yazılı gayrimenkullerin piyasa satış 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 Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, 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 Likiditasyon Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likiditasyonda, 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, değerlendirme 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:

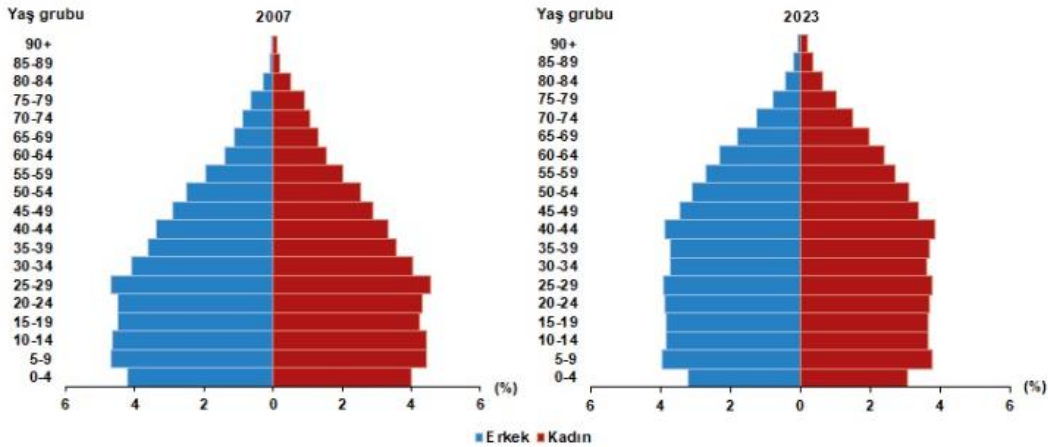
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



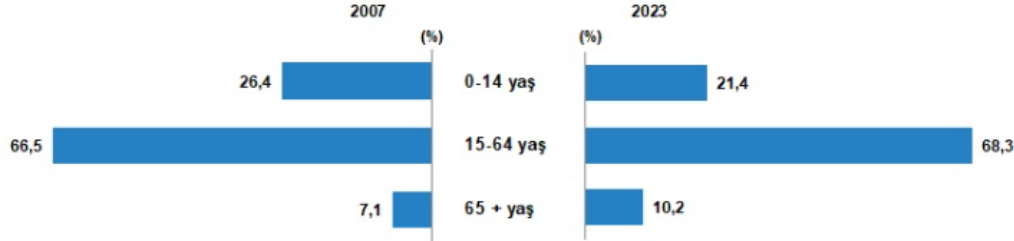
Türkiye’de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6’dan %7’ye yükselmiştir. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2023



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükselmiştir.

Yaş gruplarına göre nüfus oranı, 2007, 2023



İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 603	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	78 198	76 981	0,18	0,18	0,18

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 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.

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.

Not: 2024 yılı verileri rapor tarihi itibarıyla yayımlanmadığı için rapor içeriğinde yer verilmemiştir.

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 aldirmiştir. 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 değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp 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 gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Sektörü

Türkiye 2020 yılında gayrimenkul satış adedinde yüzde14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde 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.

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 Yıl 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.

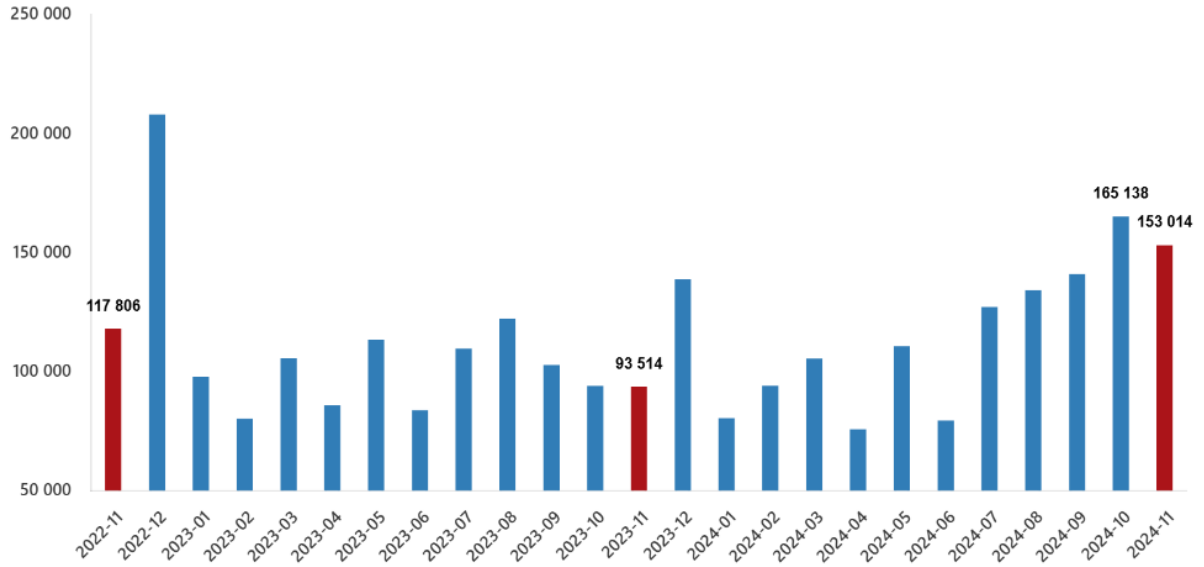
Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkari ve 970 konut ile Tunceli oldu.

Kasım 2024 itibarıyla, Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Kasım 2024

(Adet)



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Konut satış sayısı, Kasım 2024

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	153 014	93 514	63,6	1 265 388	1 087 349	16,4
İpotekli satış	21 804	5 245	315,7	135 209	171 706	-21,3
Diğer satış	131 210	88 269	48,6	1 130 179	915 643	23,4
Satış durumuna göre toplam satış	153 014	93 514	63,6	1 265 388	1 087 349	16,4
İlk el satış	49 274	30 472	61,7	407 832	328 299	24,2
İkinci el satış	103 740	63 042	64,6	857 556	759 050	13,0

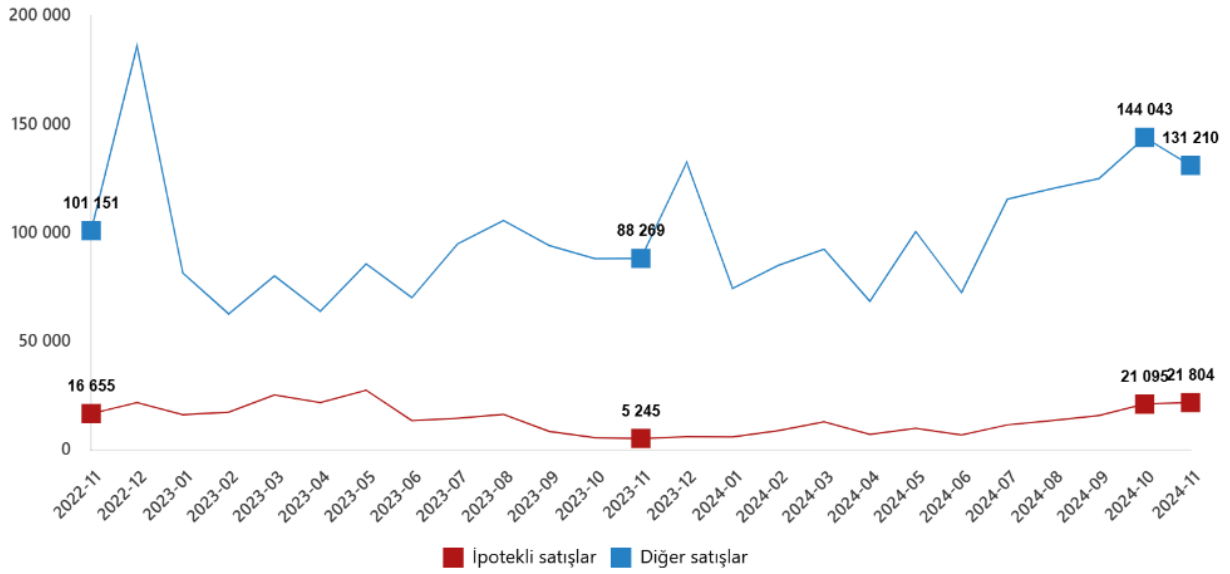
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu.

Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu. (TÜİK)

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2024

(Adet)

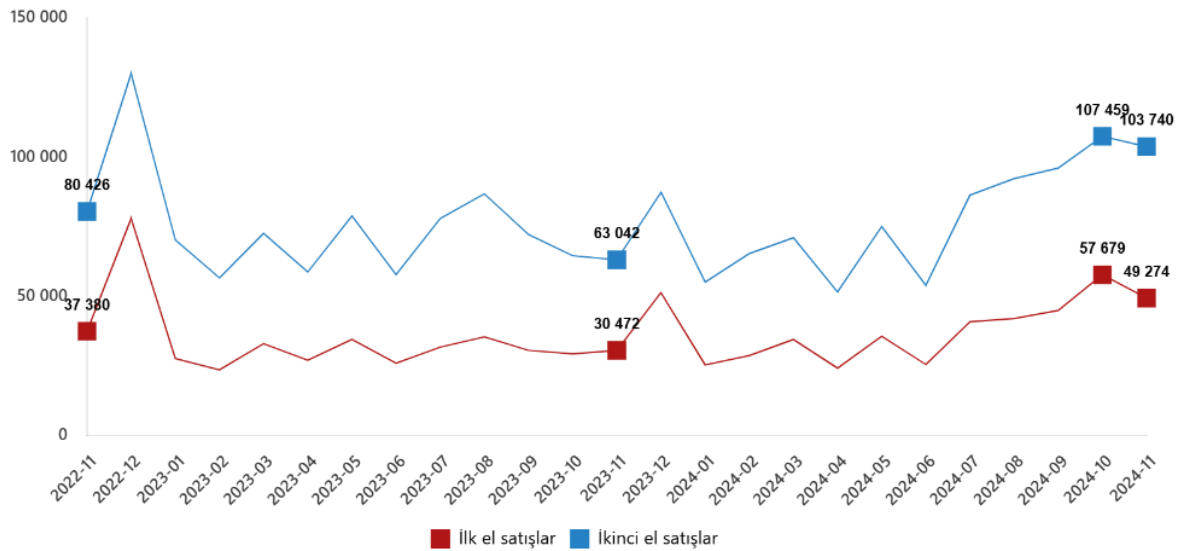


Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %64,6 oranında artarak 103 bin 740 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 857 bin 556 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2024

(Adet)



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

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

İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Maltepe
MAHALLESİ	Cevizli
KÖYÜ	-
SOKAK	-
MEVKİ	-
ADA NO	16197
PARSEL NO	22
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	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
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
ARSA PAY/PAYDA	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	-
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ	28.072,17 m ²
MALİK / HİSSESİ	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.

09.12.2024 ve 10.12.2024 tarihinde TKGM Portal Hizmetleri'nden alınan 402 adet taşınmazın tapu kayıtları rapor eklerinde sunulan TAKBİS kayıtlarına göre;

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:

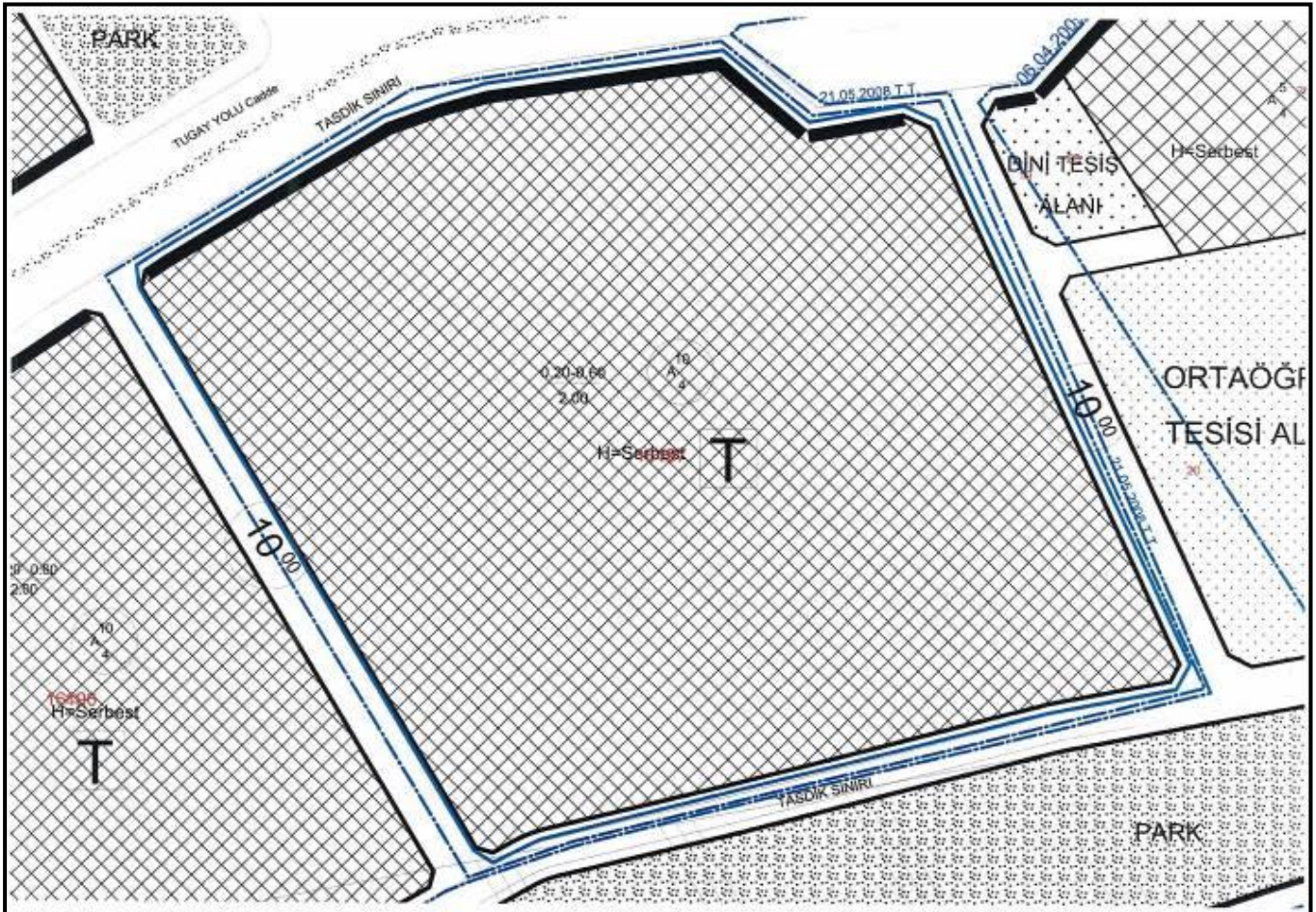
Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre rapora konu taşınmaz 05.09.2019 tarih 22067 yevmiye numarası ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi gereği "köy/mahalle/mevki/ada/parsel bilgilerinin düzeltilmesi işlemi + birleş" ile Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil 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	26.02.2007-16.2.2016
LEJANT	Ticaret Alanı
YAPILAŞMA KOŞULLARI	- Ayrık nizam - TAKS: 0.20-0.60, KAKS: 2.00, 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 kirlenici olmayan, ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi yer alabilecektir.
- 7.c.Bu alan içerisinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek şartıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.
- Bina ortak alanları hariç (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark, kapıcı dairesi) bodrum katlar emsale dahildir.
- 7.d.Ticaret bölgelerinde TAKS 0.20-0.60'dır. Ayrıca Ticaret ve Ticaret+Konut bölgelerinde blok, bitişik ve ayrık nizamda zemin katlar, yönetmeliğe bağlı kalmak ve KAKS ve TAKS değerleri içerisinde kalmak kaydıyla, üst kattan bağımsız olarak farklı büyüklükte yapılabilir.
- 7.e.Brüt alandan emsal:2.00 olarak uygulanacaktır.
- TAKS değeri verilen (T) simgeli Ticaret Alanlarında meri plan emsal değeri ve çevre yapılanma şartları korunarak normal katlar zemin kat konturlarından farklı olarak küçültülerek düzenlenebilir.

8 – MİP

30.10.1986–17.03.1994 tarihli mevzi plan yapılaşma koşulları geçerlidir.

9 - KENTSEL YENİLEME PROJE ALANI:

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

Brüt maks. emsal:1.50

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

10 - GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI:

Bu alanlarda günöbirlik 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 Meydan 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 10.12.2024 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 Denzinin 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 kıydan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtüldür. 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.

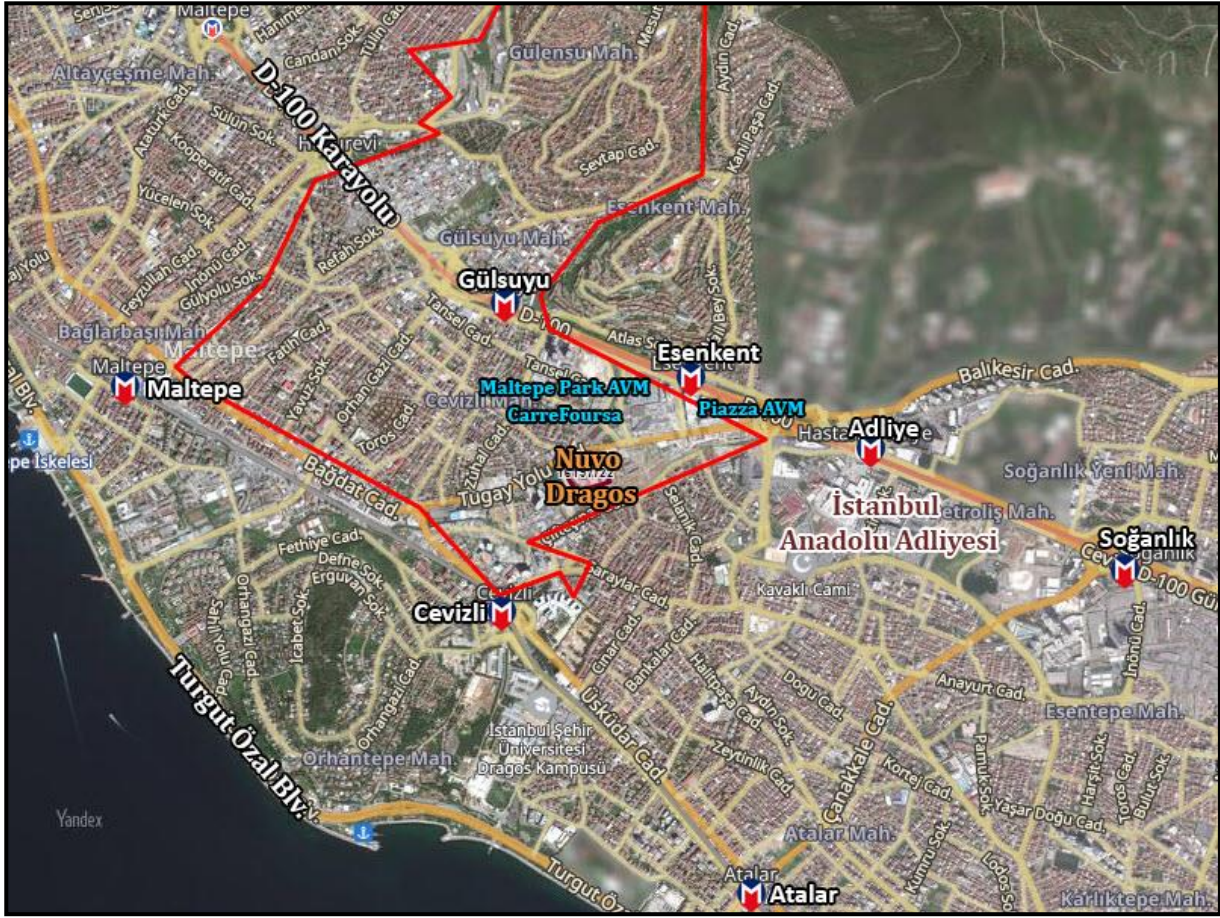
Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçit teşkil eder. Ortalama 7 gün kar yağar, 25 günde don olur.

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 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Maltepe ilçesinin nüfusu toplam 523.137 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 402 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 Lutfi Kırdar Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Esenkent Metro Durağı ve birçok konut/ofis karma projeleri yer almaktadır.



Bazı Merkezlere 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:

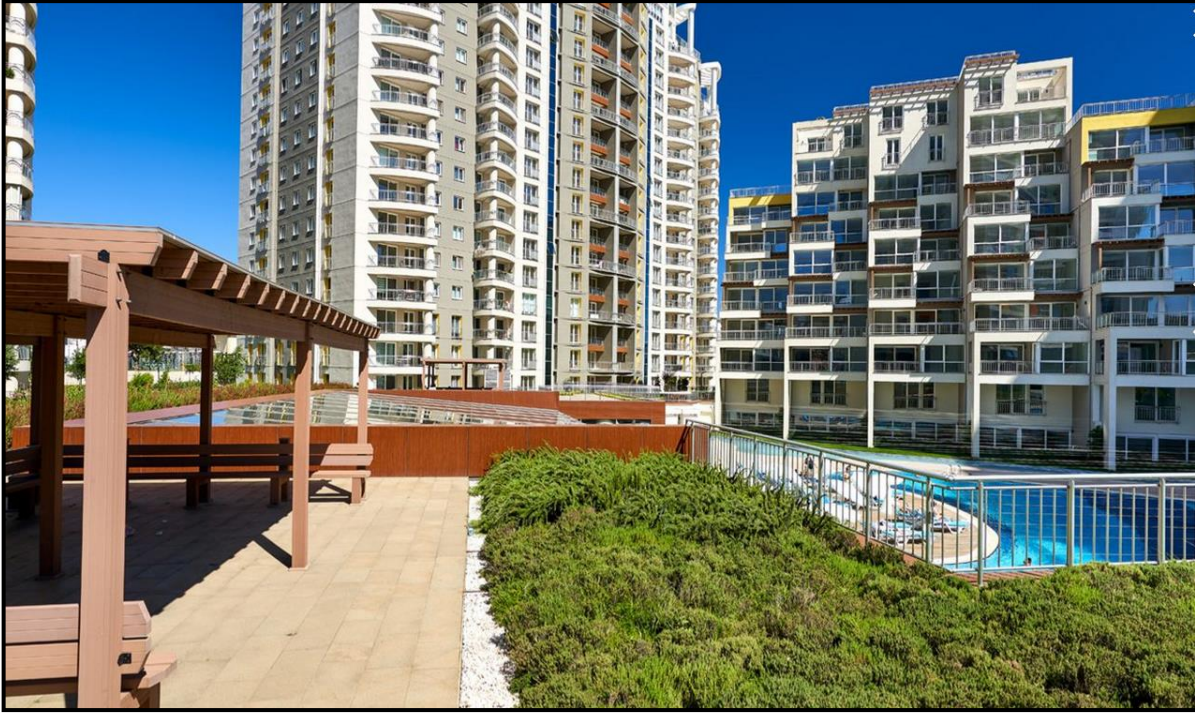
Ana Gayrimenkulün Tanımı ve Özellikleri

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, 398 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	102	10.959,00
B	75	8.177,00
C	63	6.683,00
D	120	13.924,00
E	42	5.383,00
Toplam	402	45.126,00

Blok	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı
A	32	265
B	22	226
C	22	226
D	22	226
E	12	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 402 adetbağımsız bölüme ilişkin bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir. Satışa esas bağımsız brüt alanları müşteriden temin edilmiş olup satışa esas brüt alan kapsamında her bir bağımsız bölüm kullanım alanı içerisinde proje içerisindeki otopark, sığınak, sosyal tesis, bina ortak alanları yer almaktadır.

Tip	Sayı	Min m ²	Maks m ²
1+1	114	66,00	89,00
2+1	215	96,00	154,00
3+1	69	156,00	207,00
Dükkan	4	77,34	163,40
Toplam	402		

Blok	Kat	B.B. No	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Brüt Alan,m ²
A	2	1	82,00	Konut	1+1	G	56,52
A	2	3	80,00	Konut	1+1	K	60,81
A	2	4	85,00	Konut	1+1	K	64,49
A	2	5	89,00	Konut	1+1	K	66,76
A	2+3	7	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	95,74
A	2+3	8	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	95,74
A	2	9	119,00	Konut	2+1	G	70,21
A	2	10	89,00	Konut	1+1	G	66,76
A	2	11	85,00	Konut	1+1	G	64,49
A	2	12	80,00	Konut	1+1	G	60,81
A	2	13	101,00	Konut	2+1	D	74,48
A	2	14	82,00	Konut	1+1	D-K	56,52
A	3	15	82,00	Konut	1+1	D-G	56,52
A	3	16	101,00	Konut	2+1	D-K	74,68
A	3	17	80,00	Konut	1+1	K	60,81
A	3	18	85,00	Konut	1+1	K	64,49
A	3	19	89,00	Konut	1+1	K	66,76
A	3	20	119,00	Konut	2+1	K-B	70,21
A	3	21	119,00	Konut	2+1	G-B	70,21
A	3	22	89,00	Konut	1+1	G	66,76
A	3	23	85,00	Konut	1+1	G	64,49
A	3	24	80,00	Konut	1+1	G	60,81
A	4	27	82,00	Konut	1+1	K-D	56,52
A	4	30	85,00	Konut	1+1	K	64,49
A	4	31	89,00	Konut	1+1	K	66,76
A	4	32	110,00	Konut	2+1	K-B	70,21
A	4+5	33	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	95,74
A	4+5	34	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	95,74
A	4	35	110,00	Konut	2+1	G-B	70,21
A	4	36	89,00	Konut	1+1	G	66,76
A	4	37	85,00	Konut	1+1	G	64,49
A	4	38	80,00	Konut	1+1	G	60,81
A	4	39	101,00	Konut	2+1	G-D	74,48
A	5	43	80,00	Konut	1+1	K	60,81
A	5	45	89,00	Konut	1+1	K	66,76
A	5	46	107,00	Konut	2+1	K-B	70,21
A	5	47	107,00	Konut	2+1	G	70,21
A	5	48	89,00	Konut	1+1	G	66,76
A	5	49	85,00	Konut	1+1	G	64,49
A	5	50	80,00	Konut	1+1	G	60,81
A	5	51	101,00	Konut	2+1	G-D	74,48

Blok	Kat	B.B. No	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Brüt Alan,m ²
A	6	54	101,00	Konut	2+1	K-D	74,48
A	6	57	89,00	Konut	1+1	K	66,76
A	6	58	110,00	Konut	2+1	K-B	70,21
A	6+7	59	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	95,74
A	6+7	60	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	95,74
A	6	61	110,00	Konut	2+1	G-B	70,21
A	6	62	89,00	Konut	1+1	G	66,76
A	6	65	101,00	Konut	2+1	G-D	74,48
A	6	66	82,00	Konut	1+1	K-D	56,52
A	7	67	82,00	Konut	1+1	G-D	56,52
A	7	68	101,00	Konut	2+1	K-D	74,48
A	7	71	89,00	Konut	1+1	K	66,76
A	7	72	119,00	Konut	2+1	K-B	70,21
A	7	73	119,00	Konut	2+1	G-B	70,21
A	7	74	89,00	Konut	1+1	G	66,76
A	7	76	80,00	Konut	1+1	G	60,81
A	7	77	101,00	Konut	2+1	G-D	74,48
A	8	80	101,00	Konut	2+1	K-D	74,48
A	8	84	108,00	Konut	2+1	K-B	70,21
A	8+9	85	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	95,74
A	8+9	86	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	95,74
A	8	87	108,00	Konut	2+1	G-B	70,21
A	8	88	89,00	Konut	1+1	G	66,76
A	8	89	85,00	Konut	1+1	G	64,49
A	8	90	80,00	Konut	1+1	G	60,81
A	8	91	101,00	Konut	2+1	G-D	74,48
A	9	94	101,00	Konut	2+1	K-D	74,48
A	9	97	89,00	Konut	1+1	K	66,76
A	9	99	119,00	Konut	2+1	G-B	70,21
A	9	100	89,00	Konut	1+1	G	66,76
A	9	103	101,00	Konut	2+1	G-D	74,48
A	10	106	101,00	Konut	2+1	K-D	74,48
A	10	109	89,00	Konut	1+1	K	66,76
A	10	110	110,00	Konut	2+1	K-B	70,21
A	10+11	111	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	95,74
A	10+11	112	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	95,74
A	10	113	110,00	Konut	2+1	G-B	70,21
A	10	114	89,00	Konut	1+1	G	66,76
A	10	117	101,00	Konut	2+1	G-D	74,48
A	11	120	101,00	Konut	2+1	K-D	74,48
A	11	123	89,00	Konut	1+1	K	66,76
A	11	126	89,00	Konut	1+1	G	66,76
A	11	130	82,00	Konut	1+1	K-D	56,52
A	14	147	196,00	Konut	3+1	G-K-D	132,1
A	14	148	125,00	Konut	2+1	K	88,15
A	14	149	127,00	Konut	2+1	K	90,33
A	14	152	127,00	Konut	2+1	G	90,33
A	14	153	125,00	Konut	2+1	G	88,15
A	14	154	196,00	Konut	3+1	G-K-D	132,1
A	17	172	125,00	Konut	2+1	K	88,15
A	17+18	175	207,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	139,2
A	17	176	127,00	Konut	2+1	G	90,33
A	17	177	125,00	Konut	2+1	G	88,15
A	20	195	196,00	Konut	3+1	G-K-D	132,1

Blok	Kat	B.B. No	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Brüt Alan,m ²
A	20	196	125,00	Konut	2+1	K	88,15
A	20+21	198	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	95,74
A	20+21	199	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	95,74
A	Zemin	260	163,00	Dükkan			163,4
A	Zemin	261	77,00	Dükkan			77,34
A	Zemin	262	80,00	Dükkan			80,84
A	Zemin	263	82,00	Dükkan			82,8
B	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-B	87,09
B	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	G-B	112,6
B	Zemin	5	170,00	Konut	3+1	G	118,6
B	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-D	112,6
B	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
B	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K	82,34
B	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K	80,98
B	1	12	112,00	Konut	2+1	K-B	87,09
B	1	13	156,00	Konut	3+1	G-B	112,6
B	1	14	124,00	Konut	2+1	G	100,5
B	1	15	164,00	Konut	3+1	G	138,3
B	1	16	164,00	Konut	3+1	G	138,3
B	1	17	124,00	Konut	2+1	G	100,5
B	1	19	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
B	1	20	66,00	Konut	1+1	K	51,19
B	1	22	107,00	Konut	2+1	K	80,98
B	2	23	66,00	Konut	1+1	K	51,79
B	2	24	112,00	Konut	2+1	K-B	87,09
B	2	25	156,00	Konut	3+1	G-B	124,9
B	2	26	124,00	Konut	2+1	G	100,5
B	2	27	164,00	Konut	3+1	G	132,1
B	2	28	164,00	Konut	3+1	G	132,1
B	2	31	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
B	2	33	106,00	Konut	2+1	K	82,34
B	2	34	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	2	35	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	2	36	107,00	Konut	2+1	K	80,98
B	3	38	112,00	Konut	2+1	K-B	87,09
B	3	45	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
B	3	47	106,00	Konut	2+1	K	82,34
B	3	50	107,00	Konut	2+1	K	80,98
B	4	52	112,00	Konut	2+1	K-B	87,09
B	4	54	124,00	Konut	2+1	G	100,5
B	4	59	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
B	4	62	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	4	64	107,00	Konut	2+1	K	80,98
B	5	71	124,00	Konut	2+1	G	100,5
B	5	73	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
B	5	75	106,00	Konut	2+1	K	82,34
B	5	76	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	5	78	107,00	Konut	2+1	K	80,98
B	6	87	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
B	6	91	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	7	101	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
B	7	105	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	7	106	107,00	Konut	2+1	K	80,98
B	8	108	112,00	Konut	2+1	K-B	87,09

Blok	Kat	B.B. No	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Brüt Alan,m ²
B	8	110	124,00	Konut	2+1	G	100,5
B	8	112	164,00	Konut	3+1	G	132,1
B	8	115	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
B	8	119	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	8	120	107,00	Konut	2+1	K	80,98
B	9	122	112,00	Konut	2+1	K-B	87,09
B	9	134	107,00	Konut	2+1	K	80,98
B	10	143	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
B	10	146	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	10	147	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	11	159	106,00	Konut	2+1	K	82,34
B	11	160	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	11	161	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	11	162	107,00	Konut	2+1	K	80,98
B	12	164	112,00	Konut	2+1	K-B	87,09
B	12	174	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	12	176	107,00	Konut	2+1	K	80,98
B	13	180	124,00	Konut	2+1	G	100,5
B	13	185	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
B	13	187	106,00	Konut	2+1	K	82,34
B	13	189	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	13	190	107,00	Konut	2+1	K	80,98
B	14	199	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
B	14	201	106,00	Konut	2+1	K	82,34
B	14	202	70,00	Konut	1+1	K	55,89
B	15	205	124,00	Konut	2+1	G	100,5
B	15	212	107,00	Konut	2+1	K	80,98
B	16	220	70,00	Konut	1+1	K	55,89
C	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
C	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	K-B	112,6
C	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	B	88,74
C	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	B	118,6
C	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	B	118,6
C	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-B	112,6
C	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	G-D	87,09
C	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	D	82,34
C	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	D	80,98
C	1	12	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
C	1	14	124,00	Konut	2+1	B	100,5
C	1	15	164,00	Konut	3+1	B	138,3
C	1	16	164,00	Konut	3+1	B	138,3
C	1	17	124,00	Konut	2+1	B	100,5
C	1	18	156,00	Konut	3+1	G-B	112,6
C	1	19	112,00	Konut	2+1	G-D	87,09
C	1	21	106,00	Konut	2+1	D	82,34
C	1	22	107,00	Konut	2+1	D	80,98
C	2	27	164,00	Konut	3+1	B	132,1
C	2	29	124,00	Konut	2+1	B	100,5
C	2	31	112,00	Konut	2+1	G-D	87,09
C	2	33	106,00	Konut	2+1	D	82,34
C	2	34	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	2	35	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	2	36	107,00	Konut	2+1	D	80,98
C	3	38	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09

Blok	Kat	B.B. No	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Brüt Alan,m ²
C	3	45	112,00	Konut	2+1	G-D	87,09
C	3	48	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	3	49	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	3	50	107,00	Konut	2+1	D	80,98
C	4	52	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
C	4	56	164,00	Konut	3+1	B	132,1
C	4	57	124,00	Konut	2+1	B	100,5
C	4	59	112,00	Konut	2+1	G-D	87,09
C	4	62	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	4	64	107,00	Konut	2+1	D	80,98
C	5	66	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
C	5	73	112,00	Konut	2+1	G-D	87,09
C	5	78	107,00	Konut	2+1	D	80,98
C	6	80	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
C	6	87	112,00	Konut	2+1	G-D	87,09
C	6	91	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	6	92	107,00	Konut	2+1	D	80,98
C	7	105	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	8	112	164,00	Konut	3+1	B	132,1
C	8	119	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	9	132	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	9	133	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	10	146	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	10	147	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	11	160	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	11	161	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	12	175	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	12	176	107,00	Konut	2+1	D	80,98
C	13	185	112,00	Konut	2+1	G-D	87,09
C	13	188	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	13	189	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	13	190	107,00	Konut	2+1	D	80,98
C	14	202	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	14	203	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	16	220	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	16	221	70,00	Konut	1+1	D	55,89
C	16	222	107,00	Konut	2+1	D	80,98
D	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	GB-B	112,6
D	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	GB	88,74
D	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	GB	118,6
D	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	GB	118,6
D	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	GB-D	112,6
D	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	KD-D	87,09
D	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K-D	82,34
D	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	1	11	66,00	Konut	1+1	K-D	51,79
D	1	12	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	1	13	156,00	Konut	3+1	GB-B	112,6
D	1	14	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	1	15	164,00	Konut	3+1	GB	138,3
D	1	16	164,00	Konut	3+1	GB	138,3
D	1	17	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	1	18	156,00	Konut	3+1	GB-D	112,6

Blok	Kat	B.B. No	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Brüt Alan,m ²
D	1	19	112,00	Konut	2+1	KD-D	87,09
D	1	20	66,00	Konut	1+1	KD	51,19
D	1	21	106,00	Konut	2+1	K-D	82,34
D	1	22	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	2	24	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	2	25	156,00	Konut	3+1	GB-B	124,9
D	2	26	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	2	27	164,00	Konut	3+1	GB	132,1
D	2	28	164,00	Konut	3+1	GB	132,1
D	2	29	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	2	30	156,00	Konut	3+1	GB-D	124,9
D	2	31	112,00	Konut	2+1	KD-D	87,09
D	2	33	106,00	Konut	2+1	K-D	82,34
D	2	34	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	2	35	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	2	36	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	3	38	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	3	39	156,00	Konut	3+1	GD-B	124,9
D	3	40	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	3	41	170,00	Konut	3+1	GB	138,3
D	3	42	170,00	Konut	3+1	GB	138,3
D	3	43	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	3	44	156,00	Konut	3+1	GB-D	124,9
D	3	46	66,00	Konut	1+1	KD	51,19
D	3	47	106,00	Konut	2+1	K-D	82,34
D	3	48	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	3	49	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	3	50	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	4	52	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	4	53	156,00	Konut	3+1	GB-B	124,9
D	4	54	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	4	55	164,00	Konut	3+1	GB	132,1
D	4	56	164,00	Konut	3+1	GB	132,1
D	4	57	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	4	58	156,00	Konut	3+1	GB-D	124,9
D	4	59	112,00	Konut	2+1	KD-D	87,09
D	4	60	66,00	Konut	1+1	KD	51,19
D	4	61	106,00	Konut	2+1	K-D	82,34
D	4	63	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	4	64	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	5	66	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	5	67	156,00	Konut	3+1	GB-B	124,9
D	5	68	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	5	69	170,00	Konut	3+1	GB	138,3
D	5	70	170,00	Konut	3+1	GB	138,3
D	5	73	112,00	Konut	2+1	KD-D	87,09
D	5	74	66,00	Konut	1+1	KD	51,19
D	5	77	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	5	78	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	6	79	66,00	Konut	1+1	KD	51,79
D	6	80	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	6	81	156,00	Konut	3+1	GB-B	124,9
D	6	82	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	6	83	164,00	Konut	3+1	GB	132,1

Blok	Kat	B.B. No	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Brüt Alan,m ²
D	6	84	164,00	Konut	3+1	GB	132,1
D	6	85	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	6	88	66,00	Konut	1+1	KD	51,19
D	6	89	106,00	Konut	2+1	K-D	82,34
D	6	90	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	6	92	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	7	94	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	7	95	156,00	Konut	3+1	GB-B	124,9
D	7	96	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	7	97	170,00	Konut	3+1	GB	138,3
D	7	98	170,00	Konut	3+1	GB	138,3
D	7	103	106,00	Konut	2+1	K-D	82,34
D	7	104	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	7	106	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	8	108	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	8	109	156,00	Konut	3+1	GB-B	124,9
D	8	110	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	8	111	164,00	Konut	3+1	GB	132,1
D	8	112	164,00	Konut	3+1	GB	132,1
D	8	113	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	8	119	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	8	120	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	9	121	66,00	Konut	1+1	KD	51,79
D	9	122	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	9	124	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	9	127	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	9	130	66,00	Konut	1+1	KD	51,19
D	9	132	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	9	133	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	9	134	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	10	136	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	10	138	124,00	Konut	2+1	GB	100,5
D	10	147	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	10	148	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	11	150	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	12	164	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	12	172	66,00	Konut	1+1	KD	51,19
D	12	176	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	13	178	112,00	Konut	2+1	K-D	87,09
D	13	186	66,00	Konut	1+1	KD	51,19
D	13	188	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	13	189	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	13	190	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	14	191	66,00	Konut	1+1	KD	51,79
D	14	192	112,00	Konut	2+1	KD-B	87,09
D	14	204	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
D	15	211	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	16	221	70,00	Konut	1+1	KD	55,89
D	16	222	107,00	Konut	2+1	K-D	80,98
E	Zemin+1	6	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	135,7
E	Zemin+1	7	175,00	Dubleks Konut	3+1	G	137,8
E	Zemin+1	8	169,00	Dubleks Konut	3+1	G	132,3
E	Zemin+1	9	175,00	Dubleks Konut	3+1	G	137,8
E	Zemin+1	10	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	135,7

Blok	Kat	B.B. No	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Brüt Alan,m ²
E	2	16	115,00	Konut	2+1	K-B	84,39
E	2	17	118,00	Konut	2+1	K	84,59
E	2	18	118,00	Konut	2+1	K	84,59
E	2	19	118,00	Konut	2+1	K	84,59
E	2	20	117,00	Konut	2+1	K-D	84,39
E	2+3	21	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	136,9
E	2	22	111,00	Konut	2+1	G	78,57
E	2	23	107,00	Konut	2+1	G	86,97
E	2	24	111,00	Konut	2+1	G	78,57
E	2+3	25	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	136,9
E	3	26	107,00	Konut	2+1	K-B	81,09
E	3	27	110,00	Konut	2+1	K	81,42
E	3	28	109,00	Konut	2+1	K	81,94
E	3	29	110,00	Konut	2+1	K	81,26
E	3	30	107,00	Konut	2+1	K-D	81,59
E	3+4	31	191,00	Dubleks Konut	3+1	G	146,4
E	3	32	106,00	Konut	2+1	G	75,86
E	3+4	33	191,00	Dubleks Konut	3+1	G	146,4
E	4	34	96,00	Konut	2+1	K-B	72,5
E	4	35	97,00	Konut	2+1	K	72,36
E	4	36	98,00	Konut	2+1	K	73,2
E	4	37	97,00	Konut	2+1	K	72,68
E	4	38	97,00	Konut	2+1	K-D	72,51
E	4+5	39	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	138,3
E	4	40	111,00	Konut	2+1	G	86,98
E	4+5	41	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	138,3
E	5	42	85,00	Konut	1+1	K-B	63,87
E	5	43	87,00	Konut	1+1	K	63,95
E	5	44	87,00	Konut	1+1	K	63,38
E	5	45	87,00	Konut	1+1	K	63,95
E	5	46	86,00	Konut	1+1	K-D	63,08
E	5	47	111,00	Konut	2+1	G	78,88
E	5	48	111,00	Konut	2+1	G	86,98
E	5	49	111,00	Konut	2+1	G	78,88
E	6+7	56	198,00	Dubleks Konut	3+1	G	141,4
E	6+7	58	198,00	Dubleks Konut	3+1	G	141,8
E	6	59	101,00	Konut	2+1	G-D	90,04
Toplam			45.126,00				

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 402 adet bağımsız bölümdür. Konu gayrimenkullerden 398 adedi konut nitelikli, 4 adedi dükkan niteliklidir.

Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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 Cumhurbaşkanı 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 Cumhurbaşkanı 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.

Taşınmazların ilk yapı ruhsat tarihi 2008 olup Taşınmazlardan ticari vasıflı bir taşınmazlar için KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

Konutlarda 150 m² altı konutlar için %1, 150 m² üstü konutlar için 150 m² ye kadar olan kısmı için %1 üstü için KDV oranı %20 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” vasıflıdır. Taşınmaz niteliği sebebi sıklıkla alım satım&kiralama işlemine konu olan gayrimenkuller arasında yer almaktadır. Bu özellikleri sebebi ile taşınmaz için bu değerlendirme 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 takdir eder. 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 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.

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	82,00	9.550.000,00	116.463,41	97.935,07	Satış Ofisi 0 (541) 679 54 17
	2+1	107,00	8.850.000,00	82.710,28		Gat Turkey 0 (505) 017 16 50
	2+1	124,00	11.200.000,00	90.322,58		EMlak AVCILARI-0 (539) 684 05 34
	3+1	127,00	14.620.000,00	115.118,11		Satış Ofisi 0 (541) 679 54 17
	3+1	164,00	13.950.000,00	85.060,98		REMAX SMART 0 (552) 678 10 00
Piazza	1+1	60,00	6.350.000,00	105.833,33	96.073,76	ALPHA GAYRİMENKUL 0 (530) 145 06 09
	2+1	102,00	8.950.000,00	87.745,10		Epera Team-0 (538) 743 29 18
	2+1	140,00	13.250.000,00	94.642,86		ALPHA GAYRİMENKUL 0 (530) 145 06 09
Deluxia Park Residence	1+1	51,00	6.100.000,00	119.607,84	108.448,71	REMAX LOTUS-0535 978 79 44
	2+1	82,00	7.900.000,00	96.341,46		SMART INVEST
	3+1	123,00	13.295.000,00	108.089,43		GAYRİMENKUL-0532 275 23 43
	3+1	123,00	13.500.000,00	109.756,10		MAİSON NO.1 PROJE-0532 639 58 22
Wloft Dragos	1+1	60,00	5.500.000,00	91.666,67	88.613,35	Güney Emlak-0 (532) 481 94 28
	2+1	80,00	7.250.000,00	90.625,00		Asos Emlak-0 (552) 689 62 23
	3+1	155,00	12.950.000,00	83.548,39		REMAX İkon-0 (505) 478 09 22
Oyak Dragos	1+1	78,00	8.000.000,00	102.564,10	100.262,82	Hüryapataşehir-0532 431 43 20
	1+1	82,00	8.650.000,00	105.487,80		Hüryapataşehir-0532 431 43 20
	3+1	175,00	17.200.000,00	98.285,71		Turyap-Maltepe-0 (553) 688 44 84
	4+1	227,00	21.500.000,00	94.713,66		AGM GAYRİMENKUL-0532 295 96 86



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	Deluxia Park Residence	Nest Dragos	Oyak Dragos
Ortalama Birim m ² Fiyatı	97.935,07	96.073,76	108.448,71	88.613,35	100.262,82
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	93.038,32	91.270,07	103.026,27	84.182,68	95.249,68
Proje Nitelik	Konut+Ticaret	Konut+Ofis+Avm	Konut+Ofis	Konut	Konut+Ticaret
Proje Niteliğine İlişkin Düzeltme	0,00%	-5,00%	15,00%	15,00%	0,00%
Proje Teslim Tarihi	2014	2018	2025	2020	2021
Proje Tarihine İlişkin Düzeltme	0,00%	-1,50%	-3,00%	-1,50%	-1,00%
Konum		İyi	İyi	Kötü	İyi
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	-2,50%	-2,50%	10,00%	-2,50%
Toplam Düzeltme	0,00%	-9,00%	9,50%	23,50%	-3,50%
Düzeltilmiş Birim Değer	93.038,32	83.055,77	112.813,77	103.965,61	91.915,94
Genel Ortalama	96.957,88				

Emsal analizi sonucu konutların ortalama satış m² birim değeri ~ **97.000,00 ₺/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	70,00	33.000,00	471,43	Remax Smart-0 (533) 260 74 44
	2+1	107,00	42.000,00	392,52	Nuvo Dragos Kiralama Ofisi 0543 769 92 82
	2+1	101,00	45.000,00	445,54	
	2+1	112,00	46.000,00	410,71	
	3+1	164,00	58.000,00	353,66	İKON Team-0505 755 17 02
Piazza	1+1	102,00	53.000,00	519,61	RESTATE PARTNER -0534 234 26 22
Nest Dragos	2+1	110,00	42.000,00	381,82	REMAX JOKER-0 (554) 129 33 47
Başyapıt Dragos	2+1	125,00	55.000,00	440,00	REMAX WE - 0539 312 46 49
Deluxia Dragos	1+1	73,00	32.000,00	438,36	Kiralama Ofisi-0 (532) 158 79 20
Oyak Dragos	1+1	84,00	41.000,00	488,10	Hüryapataşehir-0532 431 43 20
	1+1	77,00	35.000,00	454,55	ELITERRA PROPERTIES-0 (531) 420 40 02

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

Emsal Analizi					
Proje	Nuvo Dragos	Piazza	Nest&Başyapıt	Deluxia Dragos	Oyak Dragos
Ortalama Birim m ² Fiyatı	414,77	519,61	410,91	438,36	471,32
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	373,30	467,65	369,82	394,52	424,19
Proje Nitelik	Konut+Ticaret	Konut+Ofis+Avm	Konut	Konut	Konut+Ofis
Proje Niteliğine İlişkin Düzeltme	0,00%	-10,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Proje Teslim Tarihi	2014	2018	2020	2014	2021
Proje Tarihine İlişkin Düzeltme	0,00%	-2,00%	-2,00%	0,00%	-1,50%
Konum		İyi	Kötü	Kötü	
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	-15,00%	10,00%	10,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	-27,00%	13,00%	15,00%	-1,50%
Düzeltme	0,00	-126,26	48,08	59,18	-6,36
Düzeltilmiş Birim Değer	373,30	341,38	417,89	453,70	417,83
Genel Ortalama	400,82				

Emsal analizi sonucu konutların ortalama kira m² birim değeri ~ **400 ₺/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
Toros Cad.	0,00	100,00	0,00	20	100,00	6.500.000,00	62.500,00	Osmangazi Emlak 0 (532) 204 48 60
DAP VAZO KULE	0	65	55		120	6.700.000,00	72.432,43	Remax City 0 (530) 373 12 13
Zuhal Cad.		60		60	120	6.000.000,00	83.333,33	İmax Gayrimenkul 0 (532) 417 14 55
Zuhal Cad.	85	85			170	8.900.000,00	83.764,71	İmax Gayrimenkul 0 (532) 417 14 55
Talatpaşa Cad.	20	80		75	175	6.250.000,00	62.500,00	Modern 34 Gayrimenkul 0 (555) 003 08 00

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

Emsal Analizi					
Satış Fiyatı, ₺	10.950.000,00	13.000.000,00	12.000.000,00	12.000.000,00	24.000.000,00
Alan, m ²	178,00	201,00	165,00	130,00	323,00
Birim Değer, ₺/m ²	123.589,16	127.826,94	94.117,65	102.127,66	115.246,10
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	111.230,25	115.044,25	84.705,88	91.914,89	103.721,49
Büyükölük	178,00	201,00	165,00	130,00	323,00
Büyükölüğe İlişkin Düzeltme	5,00%	8,00%	2,50%	0,00%	12,00%
Konum	İyi	İyi	İyi	İyi	Benzer
Proje Tarihine İlişkin Düzeltme	-20,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	-15,00%	-7,00%	-12,50%	-15,00%	12,00%
Düzeltilmiş Birim Değer	94.545,71	106.991,15	74.117,65	78.127,66	116.168,07
Genel Ortalama	93.990,05				

Emsal analizi sonucu dükkanların ortalama satış m² birim değeri ~ **94.000,00 ₺/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.

Proje/ Konum	Depo	Zemin Kat	Asma	Ön kullanım	Toplam Brüt Alan, m ²	Satış Fiyatı	Birim Değer	İlgilisi
Başyapıt Dragos	100	60		18	178,00	10.950.000,00	123.589,16	REMAX SMART-0 (552) 678 10 00
Başyapıt Dragos	110	70		21	201,00	13.000.000,00	127.826,94	REMAX SONUÇ-0 (532) 446 74 42
Tugay Yolu Cad.		105	35	25	165,00	12.000.000,00	94.117,65	PYRAMID GAYRİMENKUL-0 (533) 648 19 50
Tugay Yolu Cad.		105	25	0	130,00	12.000.000,00	102.127,66	PYRAMID GAYRİMENKUL-0 (533) 648 19 50
Lamer Sitesi	153	170			323,00	24.000.000,00	115.246,10	Sahibi-(0505 560 35 44)

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

Emsal Analizi					
Kiralık Fiyatı, ₺	26.000,00	80.000,00	25.000,00	45.000,00	45.000,00
Alan, m ²	170,00	201,00	58,00	90,00	125,00
Birim Değer, ₺/m ²	339,87	786,63	595,24	500,00	725,81
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	322,88	747,30	565,48	475,00	689,52
Büyüklik	170,00	201,00	58,00	90,00	60,00
Büyükliğe İlişkin Düzeltme	5,00%	10,00%	-15,00%	0,00%	-15,00%
Konum	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konuma İlişkin Düzeltme	-30,00%	-20,00%	-25,00%	-20,00%	-75,00%
Toplam Düzeltme	-25,00%	-10,00%	-40,00%	-20,00%	-90,00%
Düzeltilmiş Birim Değer	242,16	672,57	339,29	380,00	68,95
Genel Ortalama	340,59				

Emsal analizi sonucu dükkanların ortalama kira m² birim değeri ~ **340 ₺/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 yönlere göre konumları şerefiyelendirme çalışmasına dahil edilmiştir. Güneş ışığından faydalanma, rüzgarın etkisi gibi iklimsel koşulların toplam etkisi bu başlık altında değerlendirilmiştir. Bu kriterde örneğin güneyin kuzeye, doğunun batıya göre avantajlı ve tercih edilir olduğu kabul edilmektedir.

❖ Otopark

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

❖ Daire Konumu/Cephe Sayısı

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

❖ Manzara

Projede deniz manzaralı ve peyzaj manzaralı dairelerin şehir manzaralı dairelere göre daha 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, dubleks) çalışmada değerlendirilmiş, çalışmaya dahil edilmiştir.

Dükkan Şerefiye Çalışması

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

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Brüt Alan Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
A/2/1	82,00	Konut	1+1	56,52	1,220	97.600,00	141.542,82	8.003.200,00	8.000.000,00
A/2/3	80,00	Konut	1+1	60,81	1,175	94.000,00	123.334,98	7.520.000,00	7.500.000,00
A/2/4	85,00	Konut	1+1	64,49	1,175	94.000,00	124.050,24	7.990.000,00	8.000.000,00
A/2/5	89,00	Konut	1+1	66,76	1,175	94.000,00	125.074,90	8.366.000,00	8.350.000,00
A/2+3/7	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,155	92.400,00	148.840,61	14.229.600,00	14.250.000,00
A/2+3/8	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,155	92.400,00	148.840,61	14.229.600,00	14.250.000,00
A/2/9	119,00	Konut	2+1	70,21	1,200	96.000,00	162.370,03	11.424.000,00	11.400.000,00
A/2/10	89,00	Konut	1+1	66,76	1,220	97.600,00	130.317,56	8.686.400,00	8.700.000,00
A/2/11	85,00	Konut	1+1	64,49	1,220	97.600,00	128.702,12	8.296.000,00	8.300.000,00
A/2/12	80,00	Konut	1+1	60,81	1,220	97.600,00	128.268,38	7.808.000,00	7.800.000,00
A/2/13	101,00	Konut	2+1	74,48	1,215	97.200,00	131.578,95	9.817.200,00	9.800.000,00
A/2/14	82,00	Konut	1+1	56,52	1,230	98.400,00	142.427,46	8.068.800,00	8.050.000,00
A/3/15	82,00	Konut	1+1	56,52	1,260	100.800,00	145.966,03	8.265.600,00	8.250.000,00
A/3/16	101,00	Konut	2+1	74,68	1,235	98.800,00	133.904,66	9.978.800,00	10.000.000,00
A/3/17	80,00	Konut	1+1	60,81	1,185	94.800,00	124.979,44	7.584.000,00	7.600.000,00
A/3/18	85,00	Konut	1+1	64,49	1,185	94.800,00	124.825,55	8.058.000,00	8.050.000,00
A/3/19	89,00	Konut	1+1	66,76	1,185	94.800,00	126.572,80	8.437.200,00	8.450.000,00
A/3/20	119,00	Konut	2+1	70,21	1,185	94.800,00	160.945,73	11.281.200,00	11.300.000,00
A/3/21	119,00	Konut	2+1	70,21	1,205	96.400,00	163.082,18	11.471.600,00	11.450.000,00
A/3/22	89,00	Konut	1+1	66,76	1,230	98.400,00	131.066,51	8.757.600,00	8.750.000,00
A/3/23	85,00	Konut	1+1	64,49	1,230	98.400,00	129.477,44	8.364.000,00	8.350.000,00
A/3/24	80,00	Konut	1+1	60,81	1,230	98.400,00	129.090,61	7.872.000,00	7.850.000,00
A/4/27	82,00	Konut	1+1	56,52	1,250	100.000,00	145.081,39	8.200.000,00	8.200.000,00
A/4/30	85,00	Konut	1+1	64,49	1,195	95.600,00	126.376,18	8.126.000,00	8.150.000,00
A/4/31	89,00	Konut	1+1	66,76	1,195	95.600,00	127.321,75	8.508.400,00	8.500.000,00
A/4/32	110,00	Konut	2+1	70,21	1,210	96.800,00	151.687,79	10.648.000,00	10.650.000,00
A/4+5/33	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,175	94.000,00	151.451,85	14.476.000,00	14.500.000,00
A/4+5/34	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,175	94.000,00	151.451,85	14.476.000,00	14.500.000,00
A/4/35	110,00	Konut	2+1	70,21	1,230	98.400,00	153.824,24	10.824.000,00	10.800.000,00
A/4/36	89,00	Konut	1+1	66,76	1,240	99.200,00	132.564,41	8.828.800,00	8.850.000,00
A/4/37	85,00	Konut	1+1	64,49	1,240	99.200,00	131.028,07	8.432.000,00	8.450.000,00
A/4/38	80,00	Konut	1+1	60,81	1,240	99.200,00	130.735,08	7.936.000,00	7.950.000,00
A/4/39	101,00	Konut	2+1	74,48	1,265	101.200,00	136.949,52	10.221.200,00	10.200.000,00
A/5/43	80,00	Konut	1+1	60,81	1,205	96.400,00	126.623,91	7.712.000,00	7.700.000,00
A/5/45	89,00	Konut	1+1	66,76	1,205	96.400,00	128.819,65	8.579.600,00	8.600.000,00
A/5/46	107,00	Konut	2+1	70,21	1,220	97.600,00	148.839,20	10.443.200,00	10.450.000,00
A/5/47	107,00	Konut	2+1	70,21	1,245	99.600,00	151.687,79	10.657.200,00	10.650.000,00
A/5/48	89,00	Konut	1+1	66,76	1,250	100.000,00	133.313,36	8.900.000,00	8.900.000,00
A/5/49	85,00	Konut	1+1	64,49	1,250	100.000,00	131.803,38	8.500.000,00	8.500.000,00
A/5/50	80,00	Konut	1+1	60,81	1,250	100.000,00	131.557,31	8.000.000,00	8.000.000,00
A/5/51	101,00	Konut	2+1	74,48	1,275	102.000,00	138.292,16	10.302.000,00	10.300.000,00
A/6/54	101,00	Konut	2+1	74,48	1,260	100.800,00	136.949,52	10.180.800,00	10.200.000,00
A/6/57	89,00	Konut	1+1	66,76	1,210	96.800,00	128.819,65	8.615.200,00	8.600.000,00
A/6/58	110,00	Konut	2+1	70,21	1,225	98.000,00	153.824,24	10.780.000,00	10.800.000,00
A/6+7/59	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,190	95.200,00	153.018,59	14.660.800,00	14.650.000,00
A/6+7/60	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,190	95.200,00	153.018,59	14.660.800,00	14.650.000,00
A/6/61	110,00	Konut	2+1	70,21	1,245	99.600,00	155.960,69	10.956.000,00	10.950.000,00
A/6/62	89,00	Konut	1+1	66,76	1,255	100.400,00	134.062,31	8.935.600,00	8.950.000,00
A/6/65	101,00	Konut	2+1	74,48	1,280	102.400,00	138.963,48	10.342.400,00	10.350.000,00
A/6/66	82,00	Konut	1+1	56,52	1,265	101.200,00	146.850,67	8.298.400,00	8.300.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Brüt Alan Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
A/7/67	82,00	Konut	1+1	56,52	1,295	103.600,00	150.389,24	8.495.200,00	8.500.000,00
A/7/68	101,00	Konut	2+1	74,48	1,270	101.600,00	137.620,84	10.261.600,00	10.250.000,00
A/7/71	89,00	Konut	1+1	66,76	1,220	97.600,00	130.317,56	8.686.400,00	8.700.000,00
A/7/72	119,00	Konut	2+1	70,21	1,220	97.600,00	165.218,63	11.614.400,00	11.600.000,00
A/7/73	119,00	Konut	2+1	70,21	1,240	99.200,00	168.067,23	11.804.800,00	11.800.000,00
A/7/74	89,00	Konut	1+1	66,76	1,265	101.200,00	134.811,26	9.006.800,00	9.000.000,00
A/7/76	80,00	Konut	1+1	60,81	1,265	101.200,00	133.201,78	8.096.000,00	8.100.000,00
A/7/77	101,00	Konut	2+1	74,48	1,290	103.200,00	139.634,80	10.423.200,00	10.400.000,00
A/8/80	101,00	Konut	2+1	74,48	1,275	102.000,00	138.292,16	10.302.000,00	10.300.000,00
A/8/84	108,00	Konut	2+1	70,21	1,240	99.200,00	152.399,94	10.713.600,00	10.700.000,00
A/8+9/85	135,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,220	97.600,00	137.873,41	13.176.000,00	13.200.000,00
A/8+9/86	135,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,220	97.600,00	137.873,41	13.176.000,00	13.200.000,00
A/8/87	108,00	Konut	2+1	70,21	1,260	100.800,00	155.248,54	10.886.400,00	10.900.000,00
A/8/88	89,00	Konut	1+1	66,76	1,270	101.600,00	135.560,22	9.042.400,00	9.050.000,00
A/8/89	85,00	Konut	1+1	64,49	1,270	101.600,00	134.129,32	8.636.000,00	8.650.000,00
A/8/90	80,00	Konut	1+1	60,81	1,270	101.600,00	134.024,01	8.128.000,00	8.150.000,00
A/8/91	101,00	Konut	2+1	74,48	1,295	103.600,00	140.306,12	10.463.600,00	10.450.000,00
A/9/94	101,00	Konut	2+1	74,48	1,325	106.000,00	143.662,73	10.706.000,00	10.700.000,00
A/9/97	89,00	Konut	1+1	66,76	1,305	104.400,00	139.304,97	9.291.600,00	9.300.000,00
A/9/99	119,00	Konut	2+1	70,21	1,340	107.200,00	181.598,06	12.756.800,00	12.750.000,00
A/9/100	89,00	Konut	1+1	66,76	1,355	108.400,00	144.547,63	9.647.600,00	9.650.000,00
A/9/103	101,00	Konut	2+1	74,48	1,345	107.600,00	145.676,69	10.867.600,00	10.850.000,00
A/10/106	101,00	Konut	2+1	74,48	1,330	106.400,00	144.334,05	10.746.400,00	10.750.000,00
A/10/109	89,00	Konut	1+1	66,76	1,310	104.800,00	140.053,92	9.327.200,00	9.350.000,00
A/10/110	110,00	Konut	2+1	70,21	1,325	106.000,00	165.930,78	11.660.000,00	11.650.000,00
A/10+11/111	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,220	97.600,00	157.196,57	15.030.400,00	15.050.000,00
A/10+11/112	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,220	97.600,00	157.196,57	15.030.400,00	15.050.000,00
A/10/113	110,00	Konut	2+1	70,21	1,360	108.800,00	170.203,67	11.968.000,00	11.950.000,00
A/10/114	89,00	Konut	1+1	66,76	1,360	108.800,00	145.296,58	9.683.200,00	9.700.000,00
A/10/117	101,00	Konut	2+1	74,48	1,350	108.000,00	146.348,01	10.908.000,00	10.900.000,00
A/11/120	101,00	Konut	2+1	74,48	1,340	107.200,00	145.676,69	10.827.200,00	10.850.000,00
A/11/123	89,00	Konut	1+1	66,76	1,320	105.600,00	140.802,88	9.398.400,00	9.400.000,00
A/11/126	89,00	Konut	1+1	66,76	1,370	109.600,00	146.045,54	9.754.400,00	9.750.000,00
A/11/130	82,00	Konut	1+1	56,52	1,345	107.600,00	155.697,10	8.823.200,00	8.800.000,00
A/14/147	196,00	Konut	3+1	132,1	1,375	110.000,00	163.133,99	21.560.000,00	21.550.000,00
A/14/148	125,00	Konut	2+1	88,15	1,320	105.600,00	149.744,75	13.200.000,00	13.200.000,00
A/14/149	127,00	Konut	2+1	90,33	1,320	105.600,00	148.344,96	13.411.200,00	13.400.000,00
A/14/152	127,00	Konut	2+1	90,33	1,370	109.600,00	153.880,22	13.919.200,00	13.900.000,00
A/14/153	125,00	Konut	2+1	88,15	1,370	109.600,00	155.416,90	13.700.000,00	13.700.000,00
A/14/154	196,00	Konut	3+1	132,1	1,375	110.000,00	163.133,99	21.560.000,00	21.550.000,00
A/17/172	125,00	Konut	2+1	88,15	1,340	107.200,00	152.013,61	13.400.000,00	13.400.000,00
A/17+18/175	207,00	Dubleks Konut	3+1	139,2	1,370	109.600,00	163.074,71	22.687.200,00	22.700.000,00
A/17/176	127,00	Konut	2+1	90,33	1,390	111.200,00	156.094,32	14.122.400,00	14.100.000,00
A/17/177	125,00	Konut	2+1	88,15	1,390	111.200,00	157.685,76	13.900.000,00	13.900.000,00
A/20/195	196,00	Konut	3+1	132,1	1,415	113.200,00	168.054,50	22.187.200,00	22.200.000,00
A/20/196	125,00	Konut	2+1	88,15	1,360	108.800,00	154.282,47	13.600.000,00	13.600.000,00
A/20+21/198	135,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,305	104.400,00	147.273,87	14.094.000,00	14.100.000,00
A/20+21/199	135,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,305	104.400,00	147.273,87	14.094.000,00	14.100.000,00
A/Zemin/260	163,00	Dükkan		163,4	1,020	90.780,00	90.575,28	14.797.140,00	14.800.000,00
A/Zemin/261	77,00	Dükkan		77,34	1,000	95.000,00	94.388,41	7.315.000,00	7.300.000,00
A/Zemin/262	80,00	Dükkan		80,84	1,000	95.000,00	94.012,86	7.600.000,00	7.600.000,00
A/Zemin/263	82,00	Dükkan		82,8	1,000	95.000,00	94.202,90	7.790.000,00	7.800.000,00
B/Zemin/1	112,00	Konut	2+1	87,09	1,075	86.000,00	110.804,91	9.632.000,00	9.650.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Brüt Alan Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
B/Zemin/2	164,00	Konut	3+1	112,6	1,090	87.200,00	126.998,22	14.300.800,00	14.300.000,00
B/Zemin/5	170,00	Konut	3+1	118,6	1,075	86.000,00	123.102,87	14.620.000,00	14.600.000,00
B/Zemin/7	164,00	Konut	3+1	112,6	1,095	87.600,00	127.442,27	14.366.400,00	14.350.000,00
B/Zemin/8	112,00	Konut	2+1	87,09	1,080	86.400,00	111.379,03	9.676.800,00	9.700.000,00
B/Zemin/9	106,00	Konut	2+1	82,34	1,055	84.400,00	108.695,65	8.946.400,00	8.950.000,00
B/Zemin/10	107,00	Konut	2+1	80,98	1,055	84.400,00	111.755,99	9.030.800,00	9.050.000,00
B/1/12	112,00	Konut	2+1	87,09	1,085	86.800,00	111.379,03	9.721.600,00	9.700.000,00
B/1/13	156,00	Konut	3+1	112,6	1,100	88.000,00	122.113,68	13.728.000,00	13.750.000,00
B/1/14	124,00	Konut	2+1	100,5	1,100	88.000,00	108.457,71	10.912.000,00	10.900.000,00
B/1/15	164,00	Konut	3+1	138,3	1,085	86.800,00	103.036,88	14.235.200,00	14.250.000,00
B/1/16	164,00	Konut	3+1	138,3	1,085	86.800,00	103.036,88	14.235.200,00	14.250.000,00
B/1/17	124,00	Konut	2+1	100,5	1,100	88.000,00	108.457,71	10.912.000,00	10.900.000,00
B/1/19	112,00	Konut	2+1	87,09	1,090	87.200,00	111.953,15	9.766.400,00	9.750.000,00
B/1/20	66,00	Konut	1+1	51,19	1,320	105.600,00	135.768,70	6.969.600,00	6.950.000,00
B/1/22	107,00	Konut	2+1	80,98	1,065	85.200,00	112.373,43	9.116.400,00	9.100.000,00
B/2/23	66,00	Konut	1+1	51,79	1,325	106.000,00	135.161,23	6.996.000,00	7.000.000,00
B/2/24	112,00	Konut	2+1	87,09	1,090	87.200,00	111.953,15	9.766.400,00	9.750.000,00
B/2/25	156,00	Konut	3+1	124,9	1,105	88.400,00	110.488,39	13.790.400,00	13.800.000,00
B/2/26	124,00	Konut	2+1	100,5	1,105	88.400,00	108.955,22	10.961.600,00	10.950.000,00
B/2/27	164,00	Konut	3+1	132,1	1,090	87.200,00	108.251,32	14.300.800,00	14.300.000,00
B/2/28	164,00	Konut	3+1	132,1	1,090	87.200,00	108.251,32	14.300.800,00	14.300.000,00
B/2/31	112,00	Konut	2+1	87,09	1,095	87.600,00	112.527,27	9.811.200,00	9.800.000,00
B/2/33	106,00	Konut	2+1	82,34	1,070	85.600,00	109.910,13	9.073.600,00	9.050.000,00
B/2/34	70,00	Konut	1+1	55,89	1,315	105.200,00	131.508,32	7.364.000,00	7.350.000,00
B/2/35	70,00	Konut	1+1	55,89	1,315	105.200,00	131.508,32	7.364.000,00	7.350.000,00
B/2/36	107,00	Konut	2+1	80,98	1,070	85.600,00	112.990,86	9.159.200,00	9.150.000,00
B/3/38	112,00	Konut	2+1	87,09	1,100	88.000,00	113.101,39	9.856.000,00	9.850.000,00
B/3/45	112,00	Konut	2+1	87,09	1,105	88.400,00	113.675,51	9.900.800,00	9.900.000,00
B/3/47	106,00	Konut	2+1	82,34	1,080	86.400,00	111.124,61	9.158.400,00	9.150.000,00
B/3/50	107,00	Konut	2+1	80,98	1,080	86.400,00	114.225,73	9.244.800,00	9.250.000,00
B/4/52	112,00	Konut	2+1	87,09	1,110	88.800,00	114.249,63	9.945.600,00	9.950.000,00
B/4/54	124,00	Konut	2+1	100,5	1,125	90.000,00	110.945,27	11.160.000,00	11.150.000,00
B/4/59	112,00	Konut	2+1	87,09	1,115	89.200,00	114.823,75	9.990.400,00	10.000.000,00
B/4/62	70,00	Konut	1+1	55,89	1,335	106.800,00	134.192,16	7.476.000,00	7.500.000,00
B/4/64	107,00	Konut	2+1	80,98	1,090	87.200,00	115.460,61	9.330.400,00	9.350.000,00
B/5/71	124,00	Konut	2+1	100,5	1,135	90.800,00	111.940,30	11.259.200,00	11.250.000,00
B/5/73	112,00	Konut	2+1	87,09	1,125	90.000,00	115.971,98	10.080.000,00	10.100.000,00
B/5/75	106,00	Konut	2+1	82,34	1,100	88.000,00	113.553,56	9.328.000,00	9.350.000,00
B/5/76	70,00	Konut	1+1	55,89	1,345	107.600,00	135.086,78	7.532.000,00	7.550.000,00
B/5/78	107,00	Konut	2+1	80,98	1,100	88.000,00	116.078,04	9.416.000,00	9.400.000,00
B/6/87	112,00	Konut	2+1	87,09	1,130	90.400,00	115.971,98	10.124.800,00	10.100.000,00
B/6/91	70,00	Konut	1+1	55,89	1,350	108.000,00	135.086,78	7.560.000,00	7.550.000,00
B/7/101	112,00	Konut	2+1	87,09	1,140	91.200,00	117.120,22	10.214.400,00	10.200.000,00
B/7/105	70,00	Konut	1+1	55,89	1,360	108.800,00	135.981,39	7.616.000,00	7.600.000,00
B/7/106	107,00	Konut	2+1	80,98	1,115	89.200,00	117.930,35	9.544.400,00	9.550.000,00
B/8/108	112,00	Konut	2+1	87,09	1,140	91.200,00	117.120,22	10.214.400,00	10.200.000,00
B/8/110	124,00	Konut	2+1	100,5	1,155	92.400,00	113.930,35	11.457.600,00	11.450.000,00
B/8/112	164,00	Konut	3+1	132,1	1,140	91.200,00	113.171,84	14.956.800,00	14.950.000,00
B/8/115	112,00	Konut	2+1	87,09	1,145	91.600,00	117.694,34	10.259.200,00	10.250.000,00
B/8/119	70,00	Konut	1+1	55,89	1,365	109.200,00	136.876,01	7.644.000,00	7.650.000,00
B/8/120	107,00	Konut	2+1	80,98	1,120	89.600,00	118.547,79	9.587.200,00	9.600.000,00
B/9/122	112,00	Konut	2+1	87,09	1,150	92.000,00	118.268,46	10.304.000,00	10.300.000,00
B/9/134	107,00	Konut	2+1	80,98	1,130	90.400,00	119.165,23	9.672.800,00	9.650.000,00
B/10/143	112,00	Konut	2+1	87,09	1,160	92.800,00	119.416,70	10.393.600,00	10.400.000,00
B/10/146	70,00	Konut	1+1	55,89	1,380	110.400,00	138.665,24	7.728.000,00	7.750.000,00
B/10/147	70,00	Konut	1+1	55,89	1,380	110.400,00	138.665,24	7.728.000,00	7.750.000,00
B/11/159	106,00	Konut	2+1	82,34	1,145	91.600,00	117.804,23	9.709.600,00	9.700.000,00
B/11/160	70,00	Konut	1+1	55,89	1,390	111.200,00	139.559,85	7.784.000,00	7.800.000,00
B/11/161	70,00	Konut	1+1	55,89	1,390	111.200,00	139.559,85	7.784.000,00	7.800.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Brüt Alan Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
B/11/162	107,00	Konut	2+1	80,98	1,145	91.600,00	121.017,54	9.801.200,00	9.800.000,00
B/12/164	112,00	Konut	2+1	87,09	1,245	99.600,00	128.028,48	11.155.200,00	11.150.000,00
B/12/174	70,00	Konut	1+1	55,89	1,400	112.000,00	140.454,46	7.840.000,00	7.850.000,00
B/12/176	107,00	Konut	2+1	80,98	1,155	92.400,00	122.252,41	9.886.800,00	9.900.000,00
B/13/180	124,00	Konut	2+1	100,5	1,265	101.200,00	124.875,62	12.548.800,00	12.550.000,00
B/13/185	112,00	Konut	2+1	87,09	1,185	94.800,00	121.713,17	10.617.600,00	10.600.000,00
B/13/187	106,00	Konut	2+1	82,34	1,160	92.800,00	119.625,94	9.836.800,00	9.850.000,00
B/13/189	70,00	Konut	1+1	55,89	1,405	112.400,00	140.454,46	7.868.000,00	7.850.000,00
B/13/190	107,00	Konut	2+1	80,98	1,160	92.800,00	122.869,84	9.929.600,00	9.950.000,00
B/14/199	112,00	Konut	2+1	87,09	1,190	95.200,00	122.287,29	10.662.400,00	10.650.000,00
B/14/201	106,00	Konut	2+1	82,34	1,165	93.200,00	120.233,18	9.879.200,00	9.900.000,00
B/14/202	70,00	Konut	1+1	55,89	1,410	112.800,00	141.349,08	7.896.000,00	7.900.000,00
B/15/205	124,00	Konut	2+1	100,5	1,280	102.400,00	126.368,16	12.697.600,00	12.700.000,00
B/15/212	107,00	Konut	2+1	80,98	1,175	94.000,00	124.104,72	10.058.000,00	10.050.000,00
B/16/220	70,00	Konut	1+1	55,89	1,425	114.000,00	143.138,31	7.980.000,00	8.000.000,00
C/Zemin/1	112,00	Konut	2+1	87,09	1,115	89.200,00	114.823,75	9.990.400,00	10.000.000,00
C/Zemin/2	164,00	Konut	3+1	112,6	1,055	84.400,00	123.001,78	13.841.600,00	13.850.000,00
C/Zemin/3	129,00	Konut	2+1	88,74	1,090	87.200,00	126.774,85	11.248.800,00	11.250.000,00
C/Zemin/4	164,00	Konut	3+1	118,6	1,075	86.000,00	118.887,02	14.104.000,00	14.100.000,00
C/Zemin/5	164,00	Konut	3+1	118,6	1,075	86.000,00	118.887,02	14.104.000,00	14.100.000,00
C/Zemin/7	164,00	Konut	3+1	112,6	1,135	90.800,00	132.326,82	14.891.200,00	14.900.000,00
C/Zemin/8	112,00	Konut	2+1	87,09	1,190	95.200,00	122.287,29	10.662.400,00	10.650.000,00
C/Zemin/9	106,00	Konut	2+1	82,34	1,160	92.800,00	119.625,94	9.836.800,00	9.850.000,00
C/Zemin/10	107,00	Konut	2+1	80,98	1,160	92.800,00	122.869,84	9.929.600,00	9.950.000,00
C/1/12	112,00	Konut	2+1	87,09	1,125	90.000,00	115.971,98	10.080.000,00	10.100.000,00
C/1/14	124,00	Konut	2+1	100,5	1,100	88.000,00	108.457,71	10.912.000,00	10.900.000,00
C/1/15	164,00	Konut	3+1	138,3	1,085	86.800,00	103.036,88	14.235.200,00	14.250.000,00
C/1/16	164,00	Konut	3+1	138,3	1,085	86.800,00	103.036,88	14.235.200,00	14.250.000,00
C/1/17	124,00	Konut	2+1	100,5	1,100	88.000,00	108.457,71	10.912.000,00	10.900.000,00
C/1/18	156,00	Konut	3+1	112,6	1,145	91.600,00	126.998,22	14.289.600,00	14.300.000,00
C/1/19	112,00	Konut	2+1	87,09	1,200	96.000,00	123.435,53	10.752.000,00	10.750.000,00
C/1/21	106,00	Konut	2+1	82,34	1,170	93.600,00	120.233,18	9.921.600,00	9.900.000,00
C/1/22	107,00	Konut	2+1	80,98	1,170	93.600,00	123.487,28	10.015.200,00	10.000.000,00
C/2/27	164,00	Konut	3+1	132,1	1,090	87.200,00	108.251,32	14.300.800,00	14.300.000,00
C/2/29	124,00	Konut	2+1	100,5	1,105	88.400,00	108.955,22	10.961.600,00	10.950.000,00
C/2/31	112,00	Konut	2+1	87,09	1,205	96.400,00	124.009,65	10.796.800,00	10.800.000,00
C/2/33	106,00	Konut	2+1	82,34	1,175	94.000,00	120.840,42	9.964.000,00	9.950.000,00
C/2/34	70,00	Konut	1+1	55,89	1,420	113.600,00	142.243,69	7.952.000,00	7.950.000,00
C/2/35	70,00	Konut	1+1	55,89	1,420	113.600,00	142.243,69	7.952.000,00	7.950.000,00
C/2/36	107,00	Konut	2+1	80,98	1,175	94.000,00	124.104,72	10.058.000,00	10.050.000,00
C/3/38	112,00	Konut	2+1	87,09	1,140	91.200,00	117.120,22	10.214.400,00	10.200.000,00
C/3/45	112,00	Konut	2+1	87,09	1,215	97.200,00	125.157,88	10.886.400,00	10.900.000,00
C/3/48	70,00	Konut	1+1	55,89	1,430	114.400,00	143.138,31	8.008.000,00	8.000.000,00
C/3/49	70,00	Konut	1+1	55,89	1,430	114.400,00	143.138,31	8.008.000,00	8.000.000,00
C/3/50	107,00	Konut	2+1	80,98	1,185	94.800,00	125.339,59	10.143.600,00	10.150.000,00
C/4/52	112,00	Konut	2+1	87,09	1,150	92.000,00	118.268,46	10.304.000,00	10.300.000,00
C/4/56	164,00	Konut	3+1	132,1	1,110	88.800,00	110.143,83	14.563.200,00	14.550.000,00
C/4/57	124,00	Konut	2+1	100,5	1,125	90.000,00	110.945,27	11.160.000,00	11.150.000,00
C/4/59	112,00	Konut	2+1	87,09	1,225	98.000,00	126.306,12	10.976.000,00	11.000.000,00
C/4/62	70,00	Konut	1+1	55,89	1,440	115.200,00	144.032,92	8.064.000,00	8.050.000,00
C/4/64	107,00	Konut	2+1	80,98	1,195	95.600,00	126.574,46	10.229.200,00	10.250.000,00
C/5/66	112,00	Konut	2+1	87,09	1,160	92.800,00	119.416,70	10.393.600,00	10.400.000,00
C/5/73	112,00	Konut	2+1	87,09	1,235	98.800,00	126.880,24	11.065.600,00	11.050.000,00
C/5/78	107,00	Konut	2+1	80,98	1,205	96.400,00	127.191,90	10.314.800,00	10.300.000,00
C/6/80	112,00	Konut	2+1	87,09	1,165	93.200,00	119.990,81	10.438.400,00	10.450.000,00
C/6/87	112,00	Konut	2+1	87,09	1,240	99.200,00	127.454,36	11.110.400,00	11.100.000,00
C/6/91	70,00	Konut	1+1	55,89	1,455	116.400,00	145.822,15	8.148.000,00	8.150.000,00
C/6/92	107,00	Konut	2+1	80,98	1,210	96.800,00	127.809,34	10.357.600,00	10.350.000,00
C/7/105	70,00	Konut	1+1	55,89	1,465	117.200,00	146.716,77	8.204.000,00	8.200.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Brüt Alan Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
C/8/112	164,00	Konut	3+1	132,1	1,140	91.200,00	113.171,84	14.956.800,00	14.950.000,00
C/8/119	70,00	Konut	1+1	55,89	1,470	117.600,00	147.611,38	8.232.000,00	8.250.000,00
C/9/132	70,00	Konut	1+1	55,89	1,480	118.400,00	148.505,99	8.288.000,00	8.300.000,00
C/9/133	70,00	Konut	1+1	55,89	1,480	118.400,00	148.505,99	8.288.000,00	8.300.000,00
C/10/146	70,00	Konut	1+1	55,89	1,405	112.400,00	140.454,46	7.868.000,00	7.850.000,00
C/10/147	70,00	Konut	1+1	55,89	1,405	112.400,00	140.454,46	7.868.000,00	7.850.000,00
C/11/160	70,00	Konut	1+1	55,89	1,415	113.200,00	141.349,08	7.924.000,00	7.900.000,00
C/11/161	70,00	Konut	1+1	55,89	1,415	113.200,00	141.349,08	7.924.000,00	7.900.000,00
C/12/175	70,00	Konut	1+1	55,89	1,425	114.000,00	143.138,31	7.980.000,00	8.000.000,00
C/12/176	107,00	Konut	2+1	80,98	1,180	94.400,00	124.722,15	10.100.800,00	10.100.000,00
C/13/185	112,00	Konut	2+1	87,09	1,300	104.000,00	133.769,66	11.648.000,00	11.650.000,00
C/13/188	70,00	Konut	1+1	55,89	1,430	114.400,00	143.138,31	8.008.000,00	8.000.000,00
C/13/189	70,00	Konut	1+1	55,89	1,430	114.400,00	143.138,31	8.008.000,00	8.000.000,00
C/13/190	107,00	Konut	2+1	80,98	1,185	94.800,00	125.339,59	10.143.600,00	10.150.000,00
C/14/202	70,00	Konut	1+1	55,89	1,435	114.800,00	144.032,92	8.036.000,00	8.050.000,00
C/14/203	70,00	Konut	1+1	55,89	1,435	114.800,00	144.032,92	8.036.000,00	8.050.000,00
C/16/220	70,00	Konut	1+1	55,89	1,450	116.000,00	144.927,54	8.120.000,00	8.100.000,00
C/16/221	70,00	Konut	1+1	55,89	1,450	116.000,00	144.927,54	8.120.000,00	8.100.000,00
C/16/222	107,00	Konut	2+1	80,98	1,205	96.400,00	127.191,90	10.314.800,00	10.300.000,00
D/Zemin/1	112,00	Konut	2+1	87,09	1,118	89.400,00	114.823,75	10.012.800,00	10.000.000,00
D/Zemin/2	164,00	Konut	3+1	112,6	1,070	85.600,00	124.777,98	14.038.400,00	14.050.000,00
D/Zemin/3	129,00	Konut	2+1	88,74	1,065	85.200,00	123.957,63	10.990.800,00	11.000.000,00
D/Zemin/4	164,00	Konut	3+1	118,6	1,050	84.000,00	116.357,50	13.776.000,00	13.800.000,00
D/Zemin/5	164,00	Konut	3+1	118,6	1,050	84.000,00	116.357,50	13.776.000,00	13.800.000,00
D/Zemin/7	164,00	Konut	3+1	112,6	1,135	90.800,00	132.326,82	14.891.200,00	14.900.000,00
D/Zemin/8	112,00	Konut	2+1	87,09	1,123	89.800,00	115.397,86	10.057.600,00	10.050.000,00
D/Zemin/9	106,00	Konut	2+1	82,34	1,120	89.600,00	115.375,27	9.497.600,00	9.500.000,00
D/Zemin/10	107,00	Konut	2+1	80,98	1,120	89.600,00	118.547,79	9.587.200,00	9.600.000,00
D/1/11	66,00	Konut	1+1	51,79	1,385	110.800,00	140.953,85	7.312.800,00	7.300.000,00
D/1/12	112,00	Konut	2+1	87,09	1,128	90.200,00	115.971,98	10.102.400,00	10.100.000,00
D/1/13	156,00	Konut	3+1	112,6	1,080	86.400,00	119.893,43	13.478.400,00	13.500.000,00
D/1/14	124,00	Konut	2+1	100,5	1,075	86.000,00	105.970,15	10.664.000,00	10.650.000,00
D/1/15	164,00	Konut	3+1	138,3	1,060	84.800,00	100.506,15	13.907.200,00	13.900.000,00
D/1/16	164,00	Konut	3+1	138,3	1,060	84.800,00	100.506,15	13.907.200,00	13.900.000,00
D/1/17	124,00	Konut	2+1	100,5	1,075	86.000,00	105.970,15	10.664.000,00	10.650.000,00
D/1/18	156,00	Konut	3+1	112,6	1,145	91.600,00	126.998,22	14.289.600,00	14.300.000,00
D/1/19	112,00	Konut	2+1	87,09	1,133	90.600,00	116.546,10	10.147.200,00	10.150.000,00
D/1/20	66,00	Konut	1+1	51,19	1,368	109.400,00	140.652,47	7.220.400,00	7.200.000,00
D/1/21	106,00	Konut	2+1	82,34	1,130	90.400,00	116.589,75	9.582.400,00	9.600.000,00
D/1/22	107,00	Konut	2+1	80,98	1,130	90.400,00	119.165,23	9.672.800,00	9.650.000,00
D/2/24	112,00	Konut	2+1	87,09	1,133	90.600,00	116.546,10	10.147.200,00	10.150.000,00
D/2/25	156,00	Konut	3+1	124,9	1,085	86.800,00	108.486,79	13.540.800,00	13.550.000,00
D/2/26	124,00	Konut	2+1	100,5	1,080	86.400,00	106.467,66	10.713.600,00	10.700.000,00
D/2/27	164,00	Konut	3+1	132,1	1,065	85.200,00	105.601,82	13.972.800,00	13.950.000,00
D/2/28	164,00	Konut	3+1	132,1	1,065	85.200,00	105.601,82	13.972.800,00	13.950.000,00
D/2/29	124,00	Konut	2+1	100,5	1,080	86.400,00	106.467,66	10.713.600,00	10.700.000,00
D/2/30	156,00	Konut	3+1	124,9	1,150	92.000,00	114.891,91	14.352.000,00	14.350.000,00
D/2/31	112,00	Konut	2+1	87,09	1,138	91.000,00	117.120,22	10.192.000,00	10.200.000,00
D/2/33	106,00	Konut	2+1	82,34	1,135	90.800,00	116.589,75	9.624.800,00	9.600.000,00
D/2/34	70,00	Konut	1+1	55,89	1,363	109.000,00	136.876,01	7.630.000,00	7.650.000,00
D/2/35	70,00	Konut	1+1	55,89	1,363	109.000,00	136.876,01	7.630.000,00	7.650.000,00
D/2/36	107,00	Konut	2+1	80,98	1,135	90.800,00	119.782,66	9.715.600,00	9.700.000,00
D/3/38	112,00	Konut	2+1	87,09	1,143	91.400,00	117.694,34	10.236.800,00	10.250.000,00
D/3/39	156,00	Konut	3+1	124,9	1,158	92.600,00	115.692,55	14.445.600,00	14.450.000,00
D/3/40	124,00	Konut	2+1	100,5	1,090	87.200,00	107.462,69	10.812.800,00	10.800.000,00
D/3/41	170,00	Konut	3+1	138,3	1,075	86.000,00	105.567,61	14.620.000,00	14.600.000,00
D/3/42	170,00	Konut	3+1	138,3	1,075	86.000,00	105.567,61	14.620.000,00	14.600.000,00
D/3/43	124,00	Konut	2+1	100,5	1,090	87.200,00	107.462,69	10.812.800,00	10.800.000,00
D/3/44	156,00	Konut	3+1	124,9	1,160	92.800,00	116.092,87	14.476.800,00	14.500.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Brüt Alan Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
D/3/46	66,00	Konut	1+1	51,19	1,383	110.600,00	142.605,98	7.299.600,00	7.300.000,00
D/3/47	106,00	Konut	2+1	82,34	1,145	91.600,00	117.804,23	9.709.600,00	9.700.000,00
D/3/48	70,00	Konut	1+1	55,89	1,373	109.800,00	137.770,62	7.686.000,00	7.700.000,00
D/3/49	70,00	Konut	1+1	55,89	1,373	109.800,00	137.770,62	7.686.000,00	7.700.000,00
D/3/50	107,00	Konut	2+1	80,98	1,145	91.600,00	121.017,54	9.801.200,00	9.800.000,00
D/4/52	112,00	Konut	2+1	87,09	1,153	92.200,00	118.842,58	10.326.400,00	10.350.000,00
D/4/53	156,00	Konut	3+1	124,9	1,105	88.400,00	110.488,39	13.790.400,00	13.800.000,00
D/4/54	124,00	Konut	2+1	100,5	1,100	88.000,00	108.457,71	10.912.000,00	10.900.000,00
D/4/55	164,00	Konut	3+1	132,1	1,085	86.800,00	107.872,82	14.235.200,00	14.250.000,00
D/4/56	164,00	Konut	3+1	132,1	1,085	86.800,00	107.872,82	14.235.200,00	14.250.000,00
D/4/57	124,00	Konut	2+1	100,5	1,100	88.000,00	108.457,71	10.912.000,00	10.900.000,00
D/4/58	156,00	Konut	3+1	124,9	1,170	93.600,00	116.893,51	14.601.600,00	14.600.000,00
D/4/59	112,00	Konut	2+1	87,09	1,158	92.600,00	118.842,58	10.371.200,00	10.350.000,00
D/4/60	66,00	Konut	1+1	51,19	1,393	111.400,00	143.582,73	7.352.400,00	7.350.000,00
D/4/61	106,00	Konut	2+1	82,34	1,155	92.400,00	119.018,70	9.794.400,00	9.800.000,00
D/4/63	70,00	Konut	1+1	55,89	1,383	110.600,00	138.665,24	7.742.000,00	7.750.000,00
D/4/64	107,00	Konut	2+1	80,98	1,155	92.400,00	122.252,41	9.886.800,00	9.900.000,00
D/5/66	112,00	Konut	2+1	87,09	1,163	93.000,00	119.416,70	10.416.000,00	10.400.000,00
D/5/67	156,00	Konut	3+1	124,9	1,115	89.200,00	111.289,03	13.915.200,00	13.900.000,00
D/5/68	124,00	Konut	2+1	100,5	1,110	88.800,00	109.452,74	11.011.200,00	11.000.000,00
D/5/69	170,00	Konut	3+1	138,3	1,095	87.600,00	107.736,80	14.892.000,00	14.900.000,00
D/5/70	170,00	Konut	3+1	138,3	1,095	87.600,00	107.736,80	14.892.000,00	14.900.000,00
D/5/73	112,00	Konut	2+1	87,09	1,168	93.400,00	119.990,81	10.460.800,00	10.450.000,00
D/5/74	66,00	Konut	1+1	51,19	1,403	112.200,00	144.559,48	7.405.200,00	7.400.000,00
D/5/77	70,00	Konut	1+1	55,89	1,393	111.400,00	139.559,85	7.798.000,00	7.800.000,00
D/5/78	107,00	Konut	2+1	80,98	1,165	93.200,00	122.869,84	9.972.400,00	9.950.000,00
D/6/79	66,00	Konut	1+1	51,79	1,408	112.600,00	143.850,16	7.431.600,00	7.450.000,00
D/6/80	112,00	Konut	2+1	87,09	1,168	93.400,00	119.990,81	10.460.800,00	10.450.000,00
D/6/81	156,00	Konut	3+1	124,9	1,120	89.600,00	112.089,67	13.977.600,00	14.000.000,00
D/6/82	124,00	Konut	2+1	100,5	1,115	89.200,00	109.950,25	11.060.800,00	11.050.000,00
D/6/83	164,00	Konut	3+1	132,1	1,100	88.000,00	109.386,83	14.432.000,00	14.450.000,00
D/6/84	164,00	Konut	3+1	132,1	1,100	88.000,00	109.386,83	14.432.000,00	14.450.000,00
D/6/85	124,00	Konut	2+1	100,5	1,115	89.200,00	109.950,25	11.060.800,00	11.050.000,00
D/6/88	66,00	Konut	1+1	51,19	1,408	112.600,00	145.536,24	7.431.600,00	7.450.000,00
D/6/89	106,00	Konut	2+1	82,34	1,170	93.600,00	120.233,18	9.921.600,00	9.900.000,00
D/6/90	70,00	Konut	1+1	55,89	1,398	111.800,00	140.454,46	7.826.000,00	7.850.000,00
D/6/92	107,00	Konut	2+1	80,98	1,170	93.600,00	123.487,28	10.015.200,00	10.000.000,00
D/7/94	112,00	Konut	2+1	87,09	1,178	94.200,00	121.139,05	10.550.400,00	10.550.000,00
D/7/95	156,00	Konut	3+1	124,9	1,130	90.400,00	112.890,31	14.102.400,00	14.100.000,00
D/7/96	124,00	Konut	2+1	100,5	1,125	90.000,00	110.945,27	11.160.000,00	11.150.000,00
D/7/97	170,00	Konut	3+1	138,3	1,110	88.800,00	109.182,94	15.096.000,00	15.100.000,00
D/7/98	170,00	Konut	3+1	138,3	1,110	88.800,00	109.182,94	15.096.000,00	15.100.000,00
D/7/103	106,00	Konut	2+1	82,34	1,180	94.400,00	121.447,66	10.006.400,00	10.000.000,00
D/7/104	70,00	Konut	1+1	55,89	1,408	112.600,00	141.349,08	7.882.000,00	7.900.000,00
D/7/106	107,00	Konut	2+1	80,98	1,180	94.400,00	124.722,15	10.100.800,00	10.100.000,00
D/8/108	112,00	Konut	2+1	87,09	1,183	94.600,00	121.713,17	10.595.200,00	10.600.000,00
D/8/109	156,00	Konut	3+1	124,9	1,135	90.800,00	113.290,63	14.164.800,00	14.150.000,00
D/8/110	124,00	Konut	2+1	100,5	1,130	90.400,00	111.442,79	11.209.600,00	11.200.000,00
D/8/111	164,00	Konut	3+1	132,1	1,115	89.200,00	110.900,83	14.628.800,00	14.650.000,00
D/8/112	164,00	Konut	3+1	132,1	1,115	89.200,00	110.900,83	14.628.800,00	14.650.000,00
D/8/113	124,00	Konut	2+1	100,5	1,130	90.400,00	111.442,79	11.209.600,00	11.200.000,00
D/8/119	70,00	Konut	1+1	55,89	1,413	113.000,00	141.349,08	7.910.000,00	7.900.000,00
D/8/120	107,00	Konut	2+1	80,98	1,185	94.800,00	125.339,59	10.143.600,00	10.150.000,00
D/9/121	66,00	Konut	1+1	51,79	1,433	114.600,00	145.781,04	7.563.600,00	7.550.000,00
D/9/122	112,00	Konut	2+1	87,09	1,193	95.400,00	122.861,41	10.684.800,00	10.700.000,00
D/9/124	124,00	Konut	2+1	100,5	1,140	91.200,00	112.437,81	11.308.800,00	11.300.000,00
D/9/127	124,00	Konut	2+1	100,5	1,140	91.200,00	112.437,81	11.308.800,00	11.300.000,00
D/9/130	66,00	Konut	1+1	51,19	1,433	114.600,00	147.489,74	7.563.600,00	7.550.000,00
D/9/132	70,00	Konut	1+1	55,89	1,423	113.800,00	142.243,69	7.966.000,00	7.950.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Brüt Alan Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
D/9/133	70,00	Konut	1+1	55,89	1,423	113.800,00	142.243,69	7.966.000,00	7.950.000,00
D/9/134	107,00	Konut	2+1	80,98	1,195	95.600,00	126.574,46	10.229.200,00	10.250.000,00
D/10/136	112,00	Konut	2+1	87,09	1,198	95.800,00	123.435,53	10.729.600,00	10.750.000,00
D/10/138	124,00	Konut	2+1	100,5	1,145	91.600,00	112.935,32	11.358.400,00	11.350.000,00
D/10/147	70,00	Konut	1+1	55,89	1,428	114.200,00	143.138,31	7.994.000,00	8.000.000,00
D/10/148	107,00	Konut	2+1	80,98	1,200	96.000,00	126.574,46	10.272.000,00	10.250.000,00
D/11/150	112,00	Konut	2+1	87,09	1,268	101.400,00	130.324,95	11.356.800,00	11.350.000,00
D/12/164	112,00	Konut	2+1	87,09	1,278	102.200,00	131.473,19	11.446.400,00	11.450.000,00
D/12/172	66,00	Konut	1+1	51,19	1,428	114.200,00	147.489,74	7.537.200,00	7.550.000,00
D/12/176	107,00	Konut	2+1	80,98	1,190	95.200,00	125.957,03	10.186.400,00	10.200.000,00
D/13/178	112,00	Konut	2+1	87,09	1,195	95.600,00	122.861,41	10.707.200,00	10.700.000,00
D/13/186	66,00	Konut	1+1	51,19	1,433	114.600,00	147.489,74	7.563.600,00	7.550.000,00
D/13/188	70,00	Konut	1+1	55,89	1,423	113.800,00	142.243,69	7.966.000,00	7.950.000,00
D/13/189	70,00	Konut	1+1	55,89	1,423	113.800,00	142.243,69	7.966.000,00	7.950.000,00
D/13/190	107,00	Konut	2+1	80,98	1,195	95.600,00	126.574,46	10.229.200,00	10.250.000,00
D/14/191	66,00	Konut	1+1	51,79	1,438	115.000,00	146.746,48	7.590.000,00	7.600.000,00
D/14/192	112,00	Konut	2+1	87,09	1,288	103.000,00	132.621,43	11.536.000,00	11.550.000,00
D/14/204	107,00	Konut	2+1	80,98	1,200	96.000,00	126.574,46	10.272.000,00	10.250.000,00
D/15/211	70,00	Konut	1+1	55,89	1,438	115.000,00	144.032,92	8.050.000,00	8.050.000,00
D/16/221	70,00	Konut	1+1	55,89	1,443	115.400,00	144.927,54	8.078.000,00	8.100.000,00
D/16/222	107,00	Konut	2+1	80,98	1,215	97.200,00	128.426,77	10.400.400,00	10.400.000,00
E/Zemin+1/6	177,00	Dubleks Konut	3+1	135,7	1,140	91.200,00	119.012,53	16.142.400,00	16.150.000,00
E/Zemin+1/7	175,00	Dubleks Konut	3+1	137,8	1,140	91.200,00	115.747,46	15.960.000,00	15.950.000,00
E/Zemin+1/8	169,00	Dubleks Konut	3+1	132,3	1,140	91.200,00	116.402,12	15.412.800,00	15.400.000,00
E/Zemin+1/9	175,00	Dubleks Konut	3+1	137,8	1,140	91.200,00	115.747,46	15.960.000,00	15.950.000,00
E/Zemin+1/10	177,00	Dubleks Konut	3+1	135,7	1,115	89.200,00	116.433,31	15.788.400,00	15.800.000,00
E/2/16	115,00	Konut	2+1	84,39	1,100	88.000,00	119.682,43	10.120.000,00	10.100.000,00
E/2/17	118,00	Konut	2+1	84,59	1,095	87.600,00	122.354,89	10.336.800,00	10.350.000,00
E/2/18	118,00	Konut	2+1	84,59	1,095	87.600,00	122.354,89	10.336.800,00	10.350.000,00
E/2/19	118,00	Konut	2+1	84,59	1,095	87.600,00	122.354,89	10.336.800,00	10.350.000,00
E/2/20	117,00	Konut	2+1	84,39	1,105	88.400,00	122.644,86	10.342.800,00	10.350.000,00
E/2+3/21	176,00	Dubleks Konut	3+1	136,9	1,155	92.400,00	118.699,78	16.262.400,00	16.250.000,00
E/2/22	111,00	Konut	2+1	78,57	1,180	94.400,00	133.638,79	10.478.400,00	10.500.000,00
E/2/23	107,00	Konut	2+1	86,97	1,180	94.400,00	116.132,00	10.100.800,00	10.100.000,00
E/2/24	111,00	Konut	2+1	78,57	1,180	94.400,00	133.638,79	10.478.400,00	10.500.000,00
E/2+3/25	176,00	Dubleks Konut	3+1	136,9	1,130	90.400,00	116.143,17	15.910.400,00	15.900.000,00
E/3/26	107,00	Konut	2+1	81,09	1,110	88.800,00	117.153,78	9.501.600,00	9.500.000,00
E/3/27	110,00	Konut	2+1	81,42	1,120	89.600,00	120.977,65	9.856.000,00	9.850.000,00
E/3/28	109,00	Konut	2+1	81,94	1,120	89.600,00	118.989,50	9.766.400,00	9.750.000,00
E/3/29	110,00	Konut	2+1	81,26	1,120	89.600,00	121.215,85	9.856.000,00	9.850.000,00
E/3/30	107,00	Konut	2+1	81,59	1,115	89.200,00	117.048,66	9.544.400,00	9.550.000,00
E/3+4/31	191,00	Dubleks Konut	3+1	146,4	1,150	92.000,00	119.877,05	17.572.000,00	17.550.000,00
E/3/32	106,00	Konut	2+1	75,86	1,190	95.200,00	133.139,99	10.091.200,00	10.100.000,00
E/3+4/33	191,00	Dubleks Konut	3+1	146,4	1,150	92.000,00	119.877,05	17.572.000,00	17.550.000,00
E/4/34	96,00	Konut	2+1	72,5	1,120	89.600,00	118.620,69	8.601.600,00	8.600.000,00
E/4/35	97,00	Konut	2+1	72,36	1,130	90.400,00	120.923,16	8.768.800,00	8.750.000,00
E/4/36	98,00	Konut	2+1	73,2	1,130	90.400,00	120.901,64	8.859.200,00	8.850.000,00
E/4/37	97,00	Konut	2+1	72,68	1,130	90.400,00	120.390,75	8.768.800,00	8.750.000,00
E/4/38	97,00	Konut	2+1	72,51	1,125	90.000,00	120.673,01	8.730.000,00	8.750.000,00
E/4+5/39	177,00	Dubleks Konut	3+1	138,3	1,175	94.000,00	120.390,46	16.638.000,00	16.650.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Brüt Alan Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Takdir Edilen Değer, ₺ KDV Hariç
E/4/40	111,00	Konut	2+1	86,98	1,200	96.000,00	122.441,94	10.656.000,00	10.650.000,00
E/4+5/41	177,00	Dubleks Konut	3+1	138,3	1,150	92.000,00	117.859,73	16.284.000,00	16.300.000,00
E/5/42	85,00	Konut	1+1	63,87	1,135	90.800,00	120.557,38	7.718.000,00	7.700.000,00
E/5/43	87,00	Konut	1+1	63,95	1,145	91.600,00	124.315,87	7.969.200,00	7.950.000,00
E/5/44	87,00	Konut	1+1	63,38	1,145	91.600,00	125.433,89	7.969.200,00	7.950.000,00
E/5/45	87,00	Konut	1+1	63,95	1,145	91.600,00	124.315,87	7.969.200,00	7.950.000,00
E/5/46	86,00	Konut	1+1	63,08	1,140	91.200,00	124.445,15	7.843.200,00	7.850.000,00
E/5/47	111,00	Konut	2+1	78,88	1,210	96.800,00	136.282,96	10.744.800,00	10.750.000,00
E/5/48	111,00	Konut	2+1	86,98	1,210	96.800,00	123.591,63	10.744.800,00	10.750.000,00
E/5/49	111,00	Konut	2+1	78,88	1,210	96.800,00	136.282,96	10.744.800,00	10.750.000,00
E/6+7/56	198,00	Dubleks Konut	3+1	141,4	1,175	94.000,00	131.541,73	18.612.000,00	18.600.000,00
E/6+7/58	198,00	Dubleks Konut	3+1	141,8	1,175	94.000,00	131.170,66	18.612.000,00	18.600.000,00
E/6/59	101,00	Konut	2+1	90,04	1,190	95.200,00	106.619,28	9.615.200,00	9.600.000,00
Toplam	45.126,00							4.304.911.340,00	4.304.700.000,00

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 20-21 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%4,76 - %5,00 aralığında olabileceği,
- Dükkanlar için amorti süresi beklentilerinin 20 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%5,00 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/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
A/2/1	82,00	Konut	1+1	56,52	1,220	402,60	33.000,00	396.000,00	4,76%	8.316.000,00
A/2/3	80,00	Konut	1+1	60,81	1,175	387,75	31.000,00	372.000,00	4,76%	7.812.000,00
A/2/4	85,00	Konut	1+1	64,49	1,175	387,75	32.950,00	395.400,00	4,76%	8.303.400,00
A/2/5	89,00	Konut	1+1	66,76	1,175	387,75	34.500,00	414.000,00	4,76%	8.694.000,00
A/2+3/7	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,155	381,15	58.700,00	704.400,00	4,76%	14.792.400,00
A/2+3/8	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,155	381,15	58.700,00	704.400,00	4,76%	14.792.400,00
A/2/9	119,00	Konut	2+1	70,21	1,200	396,00	47.100,00	565.200,00	4,76%	11.869.200,00
A/2/10	89,00	Konut	1+1	66,76	1,220	402,60	35.850,00	430.200,00	4,76%	9.034.200,00
A/2/11	85,00	Konut	1+1	64,49	1,220	402,60	34.200,00	410.400,00	4,76%	8.618.400,00
A/2/12	80,00	Konut	1+1	60,81	1,220	402,60	32.200,00	386.400,00	4,76%	8.114.400,00
A/2/13	101,00	Konut	2+1	74,48	1,215	400,95	40.500,00	486.000,00	4,76%	10.206.000,00
A/2/14	82,00	Konut	1+1	56,52	1,230	405,90	33.300,00	399.600,00	4,76%	8.391.600,00
A/3/15	82,00	Konut	1+1	56,52	1,260	415,80	34.100,00	409.200,00	4,76%	8.593.200,00
A/3/16	101,00	Konut	2+1	74,68	1,235	407,55	41.150,00	493.800,00	4,76%	10.369.800,00
A/3/17	80,00	Konut	1+1	60,81	1,185	391,05	31.300,00	375.600,00	4,76%	7.887.600,00
A/3/18	85,00	Konut	1+1	64,49	1,185	391,05	33.250,00	399.000,00	4,76%	8.379.000,00
A/3/19	89,00	Konut	1+1	66,76	1,185	391,05	34.800,00	417.600,00	4,76%	8.769.600,00
A/3/20	119,00	Konut	2+1	70,21	1,185	391,05	46.550,00	558.600,00	4,76%	11.730.600,00
A/3/21	119,00	Konut	2+1	70,21	1,205	397,65	47.300,00	567.600,00	4,76%	11.919.600,00
A/3/22	89,00	Konut	1+1	66,76	1,230	405,90	36.150,00	433.800,00	4,76%	9.109.800,00
A/3/23	85,00	Konut	1+1	64,49	1,230	405,90	34.500,00	414.000,00	4,76%	8.694.000,00
A/3/24	80,00	Konut	1+1	60,81	1,230	405,90	32.450,00	389.400,00	4,76%	8.177.400,00
A/4/27	82,00	Konut	1+1	56,52	1,250	412,50	33.850,00	406.200,00	4,76%	8.530.200,00
A/4/30	85,00	Konut	1+1	64,49	1,195	394,35	33.500,00	402.000,00	4,76%	8.442.000,00
A/4/31	89,00	Konut	1+1	66,76	1,195	394,35	35.100,00	421.200,00	4,76%	8.845.200,00
A/4/32	110,00	Konut	2+1	70,21	1,210	399,30	43.900,00	526.800,00	4,76%	11.062.800,00
A/4+5/33	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,175	387,75	59.700,00	716.400,00	4,76%	15.044.400,00
A/4+5/34	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,175	387,75	59.700,00	716.400,00	4,76%	15.044.400,00
A/4/35	110,00	Konut	2+1	70,21	1,230	405,90	44.650,00	535.800,00	4,76%	11.251.800,00
A/4/36	89,00	Konut	1+1	66,76	1,240	409,20	36.400,00	436.800,00	4,76%	9.172.800,00
A/4/37	85,00	Konut	1+1	64,49	1,240	409,20	34.800,00	417.600,00	4,76%	8.769.600,00
A/4/38	80,00	Konut	1+1	60,81	1,240	409,20	32.750,00	393.000,00	4,76%	8.253.000,00
A/4/39	101,00	Konut	2+1	74,48	1,265	417,45	42.150,00	505.800,00	4,76%	10.621.800,00
A/5/43	80,00	Konut	1+1	60,81	1,205	397,65	31.800,00	381.600,00	4,76%	8.013.600,00
A/5/45	89,00	Konut	1+1	66,76	1,205	397,65	35.400,00	424.800,00	4,76%	8.920.800,00
A/5/46	107,00	Konut	2+1	70,21	1,220	402,60	43.100,00	517.200,00	4,76%	10.861.200,00
A/5/47	107,00	Konut	2+1	70,21	1,245	410,85	43.950,00	527.400,00	4,76%	11.075.400,00
A/5/48	89,00	Konut	1+1	66,76	1,250	412,50	36.700,00	440.400,00	4,76%	9.248.400,00
A/5/49	85,00	Konut	1+1	64,49	1,250	412,50	35.050,00	420.600,00	4,76%	8.832.600,00
A/5/50	80,00	Konut	1+1	60,81	1,250	412,50	33.000,00	396.000,00	4,76%	8.316.000,00
A/5/51	101,00	Konut	2+1	74,48	1,275	420,75	42.500,00	510.000,00	4,76%	10.710.000,00
A/6/54	101,00	Konut	2+1	74,48	1,260	415,80	42.000,00	504.000,00	4,76%	10.584.000,00
A/6/57	89,00	Konut	1+1	66,76	1,210	399,30	35.550,00	426.600,00	4,76%	8.958.600,00
A/6/58	110,00	Konut	2+1	70,21	1,225	404,25	44.450,00	533.400,00	4,76%	11.201.400,00
A/6+7/59	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,190	392,70	60.500,00	726.000,00	4,76%	15.246.000,00
A/6+7/60	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,190	392,70	60.500,00	726.000,00	4,76%	15.246.000,00
A/6/61	110,00	Konut	2+1	70,21	1,245	410,85	45.200,00	542.400,00	4,76%	11.390.400,00
A/6/62	89,00	Konut	1+1	66,76	1,255	414,15	36.850,00	442.200,00	4,76%	9.286.200,00
A/6/65	101,00	Konut	2+1	74,48	1,280	422,40	42.650,00	511.800,00	4,76%	10.747.800,00
A/6/66	82,00	Konut	1+1	56,52	1,265	417,45	34.250,00	411.000,00	4,76%	8.631.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
A/7/67	82,00	Konut	1+1	56,52	1,295	427,35	35.050,00	420.600,00	4,76%	8.832.600,00
A/7/68	101,00	Konut	2+1	74,48	1,270	419,10	42.350,00	508.200,00	4,76%	10.672.200,00
A/7/71	89,00	Konut	1+1	66,76	1,220	402,60	35.850,00	430.200,00	4,76%	9.034.200,00
A/7/72	119,00	Konut	2+1	70,21	1,220	402,60	47.900,00	574.800,00	4,76%	12.070.800,00
A/7/73	119,00	Konut	2+1	70,21	1,240	409,20	48.700,00	584.400,00	4,76%	12.272.400,00
A/7/74	89,00	Konut	1+1	66,76	1,265	417,45	37.150,00	445.800,00	4,76%	9.361.800,00
A/7/76	80,00	Konut	1+1	60,81	1,265	417,45	33.400,00	400.800,00	4,76%	8.416.800,00
A/7/77	101,00	Konut	2+1	74,48	1,290	425,70	43.000,00	516.000,00	4,76%	10.836.000,00
A/8/80	101,00	Konut	2+1	74,48	1,275	420,75	42.500,00	510.000,00	4,76%	10.710.000,00
A/8/84	108,00	Konut	2+1	70,21	1,240	409,20	44.200,00	530.400,00	4,76%	11.138.400,00
A/8+9/85	135,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,220	402,60	54.350,00	652.200,00	4,76%	13.696.200,00
A/8+9/86	135,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,220	402,60	54.350,00	652.200,00	4,76%	13.696.200,00
A/8/87	108,00	Konut	2+1	70,21	1,260	415,80	44.900,00	538.800,00	4,76%	11.314.800,00
A/8/88	89,00	Konut	1+1	66,76	1,270	419,10	37.300,00	447.600,00	4,76%	9.399.600,00
A/8/89	85,00	Konut	1+1	64,49	1,270	419,10	35.600,00	427.200,00	4,76%	8.971.200,00
A/8/90	80,00	Konut	1+1	60,81	1,270	419,10	33.550,00	402.600,00	4,76%	8.454.600,00
A/8/91	101,00	Konut	2+1	74,48	1,295	427,35	43.150,00	517.800,00	4,76%	10.873.800,00
A/9/94	101,00	Konut	2+1	74,48	1,325	437,25	44.150,00	529.800,00	4,76%	11.125.800,00
A/9/97	89,00	Konut	1+1	66,76	1,305	430,65	38.350,00	460.200,00	4,76%	9.664.200,00
A/9/99	119,00	Konut	2+1	70,21	1,340	442,20	52.600,00	631.200,00	4,76%	13.255.200,00
A/9/100	89,00	Konut	1+1	66,76	1,355	447,15	39.800,00	477.600,00	4,76%	10.029.600,00
A/9/103	101,00	Konut	2+1	74,48	1,345	443,85	44.850,00	538.200,00	4,76%	11.302.200,00
A/10/106	101,00	Konut	2+1	74,48	1,330	438,90	44.350,00	532.200,00	4,76%	11.176.200,00
A/10/109	89,00	Konut	1+1	66,76	1,310	432,30	38.450,00	461.400,00	4,76%	9.689.400,00
A/10/110	110,00	Konut	2+1	70,21	1,325	437,25	48.100,00	577.200,00	4,76%	12.121.200,00
A/10+11/111	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,220	402,60	62.000,00	744.000,00	4,76%	15.624.000,00
A/10+11/112	154,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,220	402,60	62.000,00	744.000,00	4,76%	15.624.000,00
A/10/113	110,00	Konut	2+1	70,21	1,360	448,80	49.350,00	592.200,00	4,76%	12.436.200,00
A/10/114	89,00	Konut	1+1	66,76	1,360	448,80	39.950,00	479.400,00	4,76%	10.067.400,00
A/10/117	101,00	Konut	2+1	74,48	1,350	445,50	45.000,00	540.000,00	4,76%	11.340.000,00
A/11/120	101,00	Konut	2+1	74,48	1,340	442,20	44.650,00	535.800,00	4,76%	11.251.800,00
A/11/123	89,00	Konut	1+1	66,76	1,320	435,60	38.750,00	465.000,00	4,76%	9.765.000,00
A/11/126	89,00	Konut	1+1	66,76	1,370	452,10	40.250,00	483.000,00	4,76%	10.143.000,00
A/11/130	82,00	Konut	1+1	56,52	1,345	443,85	36.400,00	436.800,00	4,76%	9.172.800,00
A/14/147	196,00	Konut	3+1	132,1	1,375	453,75	88.950,00	1.067.400,00	4,76%	22.415.400,00
A/14/148	125,00	Konut	2+1	88,15	1,320	435,60	54.450,00	653.400,00	4,76%	13.721.400,00
A/14/149	127,00	Konut	2+1	90,33	1,320	435,60	55.300,00	663.600,00	4,76%	13.935.600,00
A/14/152	127,00	Konut	2+1	90,33	1,370	452,10	57.400,00	688.800,00	4,76%	14.464.800,00
A/14/153	125,00	Konut	2+1	88,15	1,370	452,10	56.500,00	678.000,00	4,76%	14.238.000,00
A/14/154	196,00	Konut	3+1	132,1	1,375	453,75	88.950,00	1.067.400,00	4,76%	22.415.400,00
A/17/172	125,00	Konut	2+1	88,15	1,340	442,20	55.300,00	663.600,00	4,76%	13.935.600,00
A/17+18/175	207,00	Dubleks Konut	3+1	139,2	1,370	452,10	93.600,00	1.123.200,00	4,76%	23.587.200,00
A/17/176	127,00	Konut	2+1	90,33	1,390	458,70	58.250,00	699.000,00	4,76%	14.679.000,00
A/17/177	125,00	Konut	2+1	88,15	1,390	458,70	57.350,00	688.200,00	4,76%	14.452.200,00
A/20/195	196,00	Konut	3+1	132,1	1,415	466,95	91.500,00	1.098.000,00	4,76%	23.058.000,00
A/20/196	125,00	Konut	2+1	88,15	1,360	448,80	56.100,00	673.200,00	4,76%	14.137.200,00
A/20+21/198	135,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,305	430,65	58.150,00	697.800,00	4,76%	14.653.800,00
A/20+21/199	135,00	Dubleks Konut	2+1	95,74	1,305	430,65	58.150,00	697.800,00	4,76%	14.653.800,00
A/Zemin/260	163,00	Dükkan		163,4	1,020	367,20	59.850,00	718.200,00	5,00%	14.364.000,00
A/Zemin/261	77,00	Dükkan		77,34	1,000	360,00	27.700,00	332.400,00	5,00%	6.648.000,00
A/Zemin/262	80,00	Dükkan		80,84	1,000	360,00	28.800,00	345.600,00	5,00%	6.912.000,00
A/Zemin/263	82,00	Dükkan		82,8	1,000	360,00	29.500,00	354.000,00	5,00%	7.080.000,00
B/Zemin/1	112,00	Konut	2+1	87,09	1,075	354,75	39.750,00	477.000,00	5,00%	9.540.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
B/Zemin/2	164,00	Konut	3+1	112,6	1,090	359,70	59.000,00	708.000,00	5,00%	14.160.000,00
B/Zemin/5	170,00	Konut	3+1	118,6	1,075	354,75	60.300,00	723.600,00	5,00%	14.472.000,00
B/Zemin/7	164,00	Konut	3+1	112,6	1,095	361,35	59.250,00	711.000,00	5,00%	14.220.000,00
B/Zemin/8	112,00	Konut	2+1	87,09	1,080	356,40	39.900,00	478.800,00	5,00%	9.576.000,00
B/Zemin/9	106,00	Konut	2+1	82,34	1,055	348,15	36.900,00	442.800,00	5,00%	8.856.000,00
B/Zemin/10	107,00	Konut	2+1	80,98	1,055	348,15	37.250,00	447.000,00	5,00%	8.940.000,00
B/1/12	112,00	Konut	2+1	87,09	1,085	358,05	40.100,00	481.200,00	5,00%	9.624.000,00
B/1/13	156,00	Konut	3+1	112,6	1,100	363,00	56.650,00	679.800,00	5,00%	13.596.000,00
B/1/14	124,00	Konut	2+1	100,5	1,100	363,00	45.000,00	540.000,00	5,00%	10.800.000,00
B/1/15	164,00	Konut	3+1	138,3	1,085	358,05	58.700,00	704.400,00	5,00%	14.088.000,00
B/1/16	164,00	Konut	3+1	138,3	1,085	358,05	58.700,00	704.400,00	5,00%	14.088.000,00
B/1/17	124,00	Konut	2+1	100,5	1,100	363,00	45.000,00	540.000,00	5,00%	10.800.000,00
B/1/19	112,00	Konut	2+1	87,09	1,090	359,70	40.300,00	483.600,00	5,00%	9.672.000,00
B/1/20	66,00	Konut	1+1	51,19	1,320	435,60	28.750,00	345.000,00	5,00%	6.900.000,00
B/1/22	107,00	Konut	2+1	80,98	1,065	351,45	37.600,00	451.200,00	5,00%	9.024.000,00
B/2/23	66,00	Konut	1+1	51,79	1,325	437,25	28.850,00	346.200,00	5,00%	6.924.000,00
B/2/24	112,00	Konut	2+1	87,09	1,090	359,70	40.300,00	483.600,00	5,00%	9.672.000,00
B/2/25	156,00	Konut	3+1	124,9	1,105	364,65	56.900,00	682.800,00	5,00%	13.656.000,00
B/2/26	124,00	Konut	2+1	100,5	1,105	364,65	45.200,00	542.400,00	5,00%	10.848.000,00
B/2/27	164,00	Konut	3+1	132,1	1,090	359,70	59.000,00	708.000,00	5,00%	14.160.000,00
B/2/28	164,00	Konut	3+1	132,1	1,090	359,70	59.000,00	708.000,00	5,00%	14.160.000,00
B/2/31	112,00	Konut	2+1	87,09	1,095	361,35	40.450,00	485.400,00	5,00%	9.708.000,00
B/2/33	106,00	Konut	2+1	82,34	1,070	353,10	37.450,00	449.400,00	5,00%	8.988.000,00
B/2/34	70,00	Konut	1+1	55,89	1,315	433,95	30.400,00	364.800,00	5,00%	7.296.000,00
B/2/35	70,00	Konut	1+1	55,89	1,315	433,95	30.400,00	364.800,00	5,00%	7.296.000,00
B/2/36	107,00	Konut	2+1	80,98	1,070	353,10	37.800,00	453.600,00	5,00%	9.072.000,00
B/3/38	112,00	Konut	2+1	87,09	1,100	363,00	40.650,00	487.800,00	5,00%	9.756.000,00
B/3/45	112,00	Konut	2+1	87,09	1,105	364,65	40.850,00	490.200,00	5,00%	9.804.000,00
B/3/47	106,00	Konut	2+1	82,34	1,080	356,40	37.800,00	453.600,00	5,00%	9.072.000,00
B/3/50	107,00	Konut	2+1	80,98	1,080	356,40	38.150,00	457.800,00	5,00%	9.156.000,00
B/4/52	112,00	Konut	2+1	87,09	1,110	366,30	41.050,00	492.600,00	5,00%	9.852.000,00
B/4/54	124,00	Konut	2+1	100,5	1,125	371,25	46.050,00	552.600,00	5,00%	11.052.000,00
B/4/59	112,00	Konut	2+1	87,09	1,115	367,95	41.200,00	494.400,00	5,00%	9.888.000,00
B/4/62	70,00	Konut	1+1	55,89	1,335	440,55	30.850,00	370.200,00	5,00%	7.404.000,00
B/4/64	107,00	Konut	2+1	80,98	1,090	359,70	38.500,00	462.000,00	5,00%	9.240.000,00
B/5/71	124,00	Konut	2+1	100,5	1,135	374,55	46.450,00	557.400,00	5,00%	11.148.000,00
B/5/73	112,00	Konut	2+1	87,09	1,125	371,25	41.600,00	499.200,00	5,00%	9.984.000,00
B/5/75	106,00	Konut	2+1	82,34	1,100	363,00	38.500,00	462.000,00	5,00%	9.240.000,00
B/5/76	70,00	Konut	1+1	55,89	1,345	443,85	31.050,00	372.600,00	5,00%	7.452.000,00
B/5/78	107,00	Konut	2+1	80,98	1,100	363,00	38.850,00	466.200,00	5,00%	9.324.000,00
B/6/87	112,00	Konut	2+1	87,09	1,130	372,90	41.750,00	501.000,00	5,00%	10.020.000,00
B/6/91	70,00	Konut	1+1	55,89	1,350	445,50	31.200,00	374.400,00	5,00%	7.488.000,00
B/7/101	112,00	Konut	2+1	87,09	1,140	376,20	42.150,00	505.800,00	5,00%	10.116.000,00
B/7/105	70,00	Konut	1+1	55,89	1,360	448,80	31.400,00	376.800,00	5,00%	7.536.000,00
B/7/106	107,00	Konut	2+1	80,98	1,115	367,95	39.350,00	472.200,00	5,00%	9.444.000,00
B/8/108	112,00	Konut	2+1	87,09	1,140	376,20	42.150,00	505.800,00	5,00%	10.116.000,00
B/8/110	124,00	Konut	2+1	100,5	1,155	381,15	47.250,00	567.000,00	5,00%	11.340.000,00
B/8/112	164,00	Konut	3+1	132,1	1,140	376,20	61.700,00	740.400,00	5,00%	14.808.000,00
B/8/115	112,00	Konut	2+1	87,09	1,145	377,85	42.300,00	507.600,00	5,00%	10.152.000,00
B/8/119	70,00	Konut	1+1	55,89	1,365	450,45	31.550,00	378.600,00	5,00%	7.572.000,00
B/8/120	107,00	Konut	2+1	80,98	1,120	369,60	39.550,00	474.600,00	5,00%	9.492.000,00
B/9/122	112,00	Konut	2+1	87,09	1,150	379,50	42.500,00	510.000,00	5,00%	10.200.000,00
B/9/134	107,00	Konut	2+1	80,98	1,130	372,90	39.900,00	478.800,00	5,00%	9.576.000,00
B/10/143	112,00	Konut	2+1	87,09	1,160	382,80	42.850,00	514.200,00	5,00%	10.284.000,00
B/10/146	70,00	Konut	1+1	55,89	1,380	455,40	31.900,00	382.800,00	5,00%	7.656.000,00
B/10/147	70,00	Konut	1+1	55,89	1,380	455,40	31.900,00	382.800,00	5,00%	7.656.000,00
B/11/159	106,00	Konut	2+1	82,34	1,145	377,85	40.050,00	480.600,00	5,00%	9.612.000,00
B/11/160	70,00	Konut	1+1	55,89	1,390	458,70	32.100,00	385.200,00	5,00%	7.704.000,00
B/11/161	70,00	Konut	1+1	55,89	1,390	458,70	32.100,00	385.200,00	5,00%	7.704.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
B/11/162	107,00	Konut	2+1	80,98	1,145	377,85	40.450,00	485.400,00	5,00%	9.708.000,00
B/12/164	112,00	Konut	2+1	87,09	1,245	410,85	46.000,00	552.000,00	5,00%	11.040.000,00
B/12/174	70,00	Konut	1+1	55,89	1,400	462,00	32.350,00	388.200,00	5,00%	7.764.000,00
B/12/176	107,00	Konut	2+1	80,98	1,155	381,15	40.800,00	489.600,00	5,00%	9.792.000,00
B/13/180	124,00	Konut	2+1	100,5	1,265	417,45	51.750,00	621.000,00	5,00%	12.420.000,00
B/13/185	112,00	Konut	2+1	87,09	1,185	391,05	43.800,00	525.600,00	5,00%	10.512.000,00
B/13/187	106,00	Konut	2+1	82,34	1,160	382,80	40.600,00	487.200,00	5,00%	9.744.000,00
B/13/189	70,00	Konut	1+1	55,89	1,405	463,65	32.450,00	389.400,00	5,00%	7.788.000,00
B/13/190	107,00	Konut	2+1	80,98	1,160	382,80	40.950,00	491.400,00	5,00%	9.828.000,00
B/14/199	112,00	Konut	2+1	87,09	1,190	392,70	44.000,00	528.000,00	5,00%	10.560.000,00
B/14/201	106,00	Konut	2+1	82,34	1,165	384,45	40.750,00	489.000,00	5,00%	9.780.000,00
B/14/202	70,00	Konut	1+1	55,89	1,410	465,30	32.550,00	390.600,00	5,00%	7.812.000,00
B/15/205	124,00	Konut	2+1	100,5	1,280	422,40	52.400,00	628.800,00	5,00%	12.576.000,00
B/15/212	107,00	Konut	2+1	80,98	1,175	387,75	41.500,00	498.000,00	5,00%	9.960.000,00
B/16/220	70,00	Konut	1+1	55,89	1,425	470,25	32.900,00	394.800,00	5,00%	7.896.000,00
C/Zemin/1	112,00	Konut	2+1	87,09	1,115	367,95	41.200,00	494.400,00	5,00%	9.888.000,00
C/Zemin/2	164,00	Konut	3+1	112,6	1,055	348,15	57.100,00	685.200,00	5,00%	13.704.000,00
C/Zemin/3	129,00	Konut	2+1	88,74	1,090	359,70	46.400,00	556.800,00	5,00%	11.136.000,00
C/Zemin/4	164,00	Konut	3+1	118,6	1,075	354,75	58.200,00	698.400,00	5,00%	13.968.000,00
C/Zemin/5	164,00	Konut	3+1	118,6	1,075	354,75	58.200,00	698.400,00	5,00%	13.968.000,00
C/Zemin/7	164,00	Konut	3+1	112,6	1,135	374,55	61.450,00	737.400,00	5,00%	14.748.000,00
C/Zemin/8	112,00	Konut	2+1	87,09	1,190	392,70	44.000,00	528.000,00	5,00%	10.560.000,00
C/Zemin/9	106,00	Konut	2+1	82,34	1,160	382,80	40.600,00	487.200,00	5,00%	9.744.000,00
C/Zemin/10	107,00	Konut	2+1	80,98	1,160	382,80	40.950,00	491.400,00	5,00%	9.828.000,00
C/1/12	112,00	Konut	2+1	87,09	1,125	371,25	41.600,00	499.200,00	5,00%	9.984.000,00
C/1/14	124,00	Konut	2+1	100,5	1,100	363,00	45.000,00	540.000,00	5,00%	10.800.000,00
C/1/15	164,00	Konut	3+1	138,3	1,085	358,05	58.700,00	704.400,00	5,00%	14.088.000,00
C/1/16	164,00	Konut	3+1	138,3	1,085	358,05	58.700,00	704.400,00	5,00%	14.088.000,00
C/1/17	124,00	Konut	2+1	100,5	1,100	363,00	45.000,00	540.000,00	5,00%	10.800.000,00
C/1/18	156,00	Konut	3+1	112,6	1,145	377,85	58.950,00	707.400,00	5,00%	14.148.000,00
C/1/19	112,00	Konut	2+1	87,09	1,200	396,00	44.350,00	532.200,00	5,00%	10.644.000,00
C/1/21	106,00	Konut	2+1	82,34	1,170	386,10	40.950,00	491.400,00	5,00%	9.828.000,00
C/1/22	107,00	Konut	2+1	80,98	1,170	386,10	41.300,00	495.600,00	5,00%	9.912.000,00
C/2/27	164,00	Konut	3+1	132,1	1,090	359,70	59.000,00	708.000,00	5,00%	14.160.000,00
C/2/29	124,00	Konut	2+1	100,5	1,105	364,65	45.200,00	542.400,00	5,00%	10.848.000,00
C/2/31	112,00	Konut	2+1	87,09	1,205	397,65	44.550,00	534.600,00	5,00%	10.692.000,00
C/2/33	106,00	Konut	2+1	82,34	1,175	387,75	41.100,00	493.200,00	5,00%	9.864.000,00
C/2/34	70,00	Konut	1+1	55,89	1,420	468,60	32.800,00	393.600,00	5,00%	7.872.000,00
C/2/35	70,00	Konut	1+1	55,89	1,420	468,60	32.800,00	393.600,00	5,00%	7.872.000,00
C/2/36	107,00	Konut	2+1	80,98	1,175	387,75	41.500,00	498.000,00	5,00%	9.960.000,00
C/3/38	112,00	Konut	2+1	87,09	1,140	376,20	42.150,00	505.800,00	5,00%	10.116.000,00
C/3/45	112,00	Konut	2+1	87,09	1,215	400,95	44.900,00	538.800,00	5,00%	10.776.000,00
C/3/48	70,00	Konut	1+1	55,89	1,430	471,90	33.050,00	396.600,00	5,00%	7.932.000,00
C/3/49	70,00	Konut	1+1	55,89	1,430	471,90	33.050,00	396.600,00	5,00%	7.932.000,00
C/3/50	107,00	Konut	2+1	80,98	1,185	391,05	41.850,00	502.200,00	5,00%	10.044.000,00
C/4/52	112,00	Konut	2+1	87,09	1,150	379,50	42.500,00	510.000,00	5,00%	10.200.000,00
C/4/56	164,00	Konut	3+1	132,1	1,110	366,30	60.050,00	720.600,00	5,00%	14.412.000,00
C/4/57	124,00	Konut	2+1	100,5	1,125	371,25	46.050,00	552.600,00	5,00%	11.052.000,00
C/4/59	112,00	Konut	2+1	87,09	1,225	404,25	45.300,00	543.600,00	5,00%	10.872.000,00
C/4/62	70,00	Konut	1+1	55,89	1,440	475,20	33.250,00	399.000,00	5,00%	7.980.000,00
C/4/64	107,00	Konut	2+1	80,98	1,195	394,35	42.200,00	506.400,00	5,00%	10.128.000,00
C/5/66	112,00	Konut	2+1	87,09	1,160	382,80	42.850,00	514.200,00	5,00%	10.284.000,00
C/5/73	112,00	Konut	2+1	87,09	1,235	407,55	45.650,00	547.800,00	5,00%	10.956.000,00
C/5/78	107,00	Konut	2+1	80,98	1,205	397,65	42.550,00	510.600,00	5,00%	10.212.000,00
C/6/80	112,00	Konut	2+1	87,09	1,165	384,45	43.050,00	516.600,00	5,00%	10.332.000,00
C/6/87	112,00	Konut	2+1	87,09	1,240	409,20	45.850,00	550.200,00	5,00%	11.004.000,00
C/6/91	70,00	Konut	1+1	55,89	1,455	480,15	33.600,00	403.200,00	5,00%	8.064.000,00
C/6/92	107,00	Konut	2+1	80,98	1,210	399,30	42.750,00	513.000,00	5,00%	10.260.000,00
C/7/105	70,00	Konut	1+1	55,89	1,465	483,45	33.850,00	406.200,00	5,00%	8.124.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
C/8/112	164,00	Konut	3+1	132,1	1,140	376,20	61.700,00	740.400,00	5,00%	14.808.000,00
C/8/119	70,00	Konut	1+1	55,89	1,470	485,10	33.950,00	407.400,00	5,00%	8.148.000,00
C/9/132	70,00	Konut	1+1	55,89	1,480	488,40	34.200,00	410.400,00	5,00%	8.208.000,00
C/9/133	70,00	Konut	1+1	55,89	1,480	488,40	34.200,00	410.400,00	5,00%	8.208.000,00
C/10/146	70,00	Konut	1+1	55,89	1,405	463,65	32.450,00	389.400,00	5,00%	7.788.000,00
C/10/147	70,00	Konut	1+1	55,89	1,405	463,65	32.450,00	389.400,00	5,00%	7.788.000,00
C/11/160	70,00	Konut	1+1	55,89	1,415	466,95	32.700,00	392.400,00	5,00%	7.848.000,00
C/11/161	70,00	Konut	1+1	55,89	1,415	466,95	32.700,00	392.400,00	5,00%	7.848.000,00
C/12/175	70,00	Konut	1+1	55,89	1,425	470,25	32.900,00	394.800,00	5,00%	7.896.000,00
C/12/176	107,00	Konut	2+1	80,98	1,180	389,40	41.650,00	499.800,00	5,00%	9.996.000,00
C/13/185	112,00	Konut	2+1	87,09	1,300	429,00	48.050,00	576.600,00	5,00%	11.532.000,00
C/13/188	70,00	Konut	1+1	55,89	1,430	471,90	33.050,00	396.600,00	5,00%	7.932.000,00
C/13/189	70,00	Konut	1+1	55,89	1,430	471,90	33.050,00	396.600,00	5,00%	7.932.000,00
C/13/190	107,00	Konut	2+1	80,98	1,185	391,05	41.850,00	502.200,00	5,00%	10.044.000,00
C/14/202	70,00	Konut	1+1	55,89	1,435	473,55	33.150,00	397.800,00	5,00%	7.956.000,00
C/14/203	70,00	Konut	1+1	55,89	1,435	473,55	33.150,00	397.800,00	5,00%	7.956.000,00
C/16/220	70,00	Konut	1+1	55,89	1,450	478,50	33.500,00	402.000,00	5,00%	8.040.000,00
C/16/221	70,00	Konut	1+1	55,89	1,450	478,50	33.500,00	402.000,00	5,00%	8.040.000,00
C/16/222	107,00	Konut	2+1	80,98	1,205	397,65	42.550,00	510.600,00	5,00%	10.212.000,00
D/Zemin/1	112,00	Konut	2+1	87,09	1,118	368,78	41.300,00	495.600,00	5,00%	9.912.000,00
D/Zemin/2	164,00	Konut	3+1	112,6	1,070	353,10	57.900,00	694.800,00	5,00%	13.896.000,00
D/Zemin/3	129,00	Konut	2+1	88,74	1,065	351,45	45.350,00	544.200,00	5,00%	10.884.000,00
D/Zemin/4	164,00	Konut	3+1	118,6	1,050	346,50	56.850,00	682.200,00	5,00%	13.644.000,00
D/Zemin/5	164,00	Konut	3+1	118,6	1,050	346,50	56.850,00	682.200,00	5,00%	13.644.000,00
D/Zemin/7	164,00	Konut	3+1	112,6	1,135	374,55	61.450,00	737.400,00	5,00%	14.748.000,00
D/Zemin/8	112,00	Konut	2+1	87,09	1,123	370,43	41.500,00	498.000,00	5,00%	9.960.000,00
D/Zemin/9	106,00	Konut	2+1	82,34	1,120	369,60	39.200,00	470.400,00	5,00%	9.408.000,00
D/Zemin/10	107,00	Konut	2+1	80,98	1,120	369,60	39.550,00	474.600,00	5,00%	9.492.000,00
D/1/11	66,00	Konut	1+1	51,79	1,385	457,05	30.150,00	361.800,00	5,00%	7.236.000,00
D/1/12	112,00	Konut	2+1	87,09	1,128	372,08	41.650,00	499.800,00	5,00%	9.996.000,00
D/1/13	156,00	Konut	3+1	112,6	1,080	356,40	55.600,00	667.200,00	5,00%	13.344.000,00
D/1/14	124,00	Konut	2+1	100,5	1,075	354,75	44.000,00	528.000,00	5,00%	10.560.000,00
D/1/15	164,00	Konut	3+1	138,3	1,060	349,80	57.350,00	688.200,00	5,00%	13.764.000,00
D/1/16	164,00	Konut	3+1	138,3	1,060	349,80	57.350,00	688.200,00	5,00%	13.764.000,00
D/1/17	124,00	Konut	2+1	100,5	1,075	354,75	44.000,00	528.000,00	5,00%	10.560.000,00
D/1/18	156,00	Konut	3+1	112,6	1,145	377,85	58.950,00	707.400,00	5,00%	14.148.000,00
D/1/19	112,00	Konut	2+1	87,09	1,133	373,73	41.850,00	502.200,00	5,00%	10.044.000,00
D/1/20	66,00	Konut	1+1	51,19	1,368	451,28	29.800,00	357.600,00	5,00%	7.152.000,00
D/1/21	106,00	Konut	2+1	82,34	1,130	372,90	39.550,00	474.600,00	5,00%	9.492.000,00
D/1/22	107,00	Konut	2+1	80,98	1,130	372,90	39.900,00	478.800,00	5,00%	9.576.000,00
D/2/24	112,00	Konut	2+1	87,09	1,133	373,73	41.850,00	502.200,00	5,00%	10.044.000,00
D/2/25	156,00	Konut	3+1	124,9	1,085	358,05	55.850,00	670.200,00	5,00%	13.404.000,00
D/2/26	124,00	Konut	2+1	100,5	1,080	356,40	44.200,00	530.400,00	5,00%	10.608.000,00
D/2/27	164,00	Konut	3+1	132,1	1,065	351,45	57.650,00	691.800,00	5,00%	13.836.000,00
D/2/28	164,00	Konut	3+1	132,1	1,065	351,45	57.650,00	691.800,00	5,00%	13.836.000,00
D/2/29	124,00	Konut	2+1	100,5	1,080	356,40	44.200,00	530.400,00	5,00%	10.608.000,00
D/2/30	156,00	Konut	3+1	124,9	1,150	379,50	59.200,00	710.400,00	5,00%	14.208.000,00
D/2/31	112,00	Konut	2+1	87,09	1,138	375,38	42.050,00	504.600,00	5,00%	10.092.000,00
D/2/33	106,00	Konut	2+1	82,34	1,135	374,55	39.700,00	476.400,00	5,00%	9.528.000,00
D/2/34	70,00	Konut	1+1	55,89	1,363	449,63	31.450,00	377.400,00	5,00%	7.548.000,00
D/2/35	70,00	Konut	1+1	55,89	1,363	449,63	31.450,00	377.400,00	5,00%	7.548.000,00
D/2/36	107,00	Konut	2+1	80,98	1,135	374,55	40.100,00	481.200,00	5,00%	9.624.000,00
D/3/38	112,00	Konut	2+1	87,09	1,143	377,03	42.250,00	507.000,00	5,00%	10.140.000,00
D/3/39	156,00	Konut	3+1	124,9	1,158	381,98	59.600,00	715.200,00	5,00%	14.304.000,00
D/3/40	124,00	Konut	2+1	100,5	1,090	359,70	44.600,00	535.200,00	5,00%	10.704.000,00
D/3/41	170,00	Konut	3+1	138,3	1,075	354,75	60.300,00	723.600,00	5,00%	14.472.000,00
D/3/42	170,00	Konut	3+1	138,3	1,075	354,75	60.300,00	723.600,00	5,00%	14.472.000,00
D/3/43	124,00	Konut	2+1	100,5	1,090	359,70	44.600,00	535.200,00	5,00%	10.704.000,00
D/3/44	156,00	Konut	3+1	124,9	1,160	382,80	59.700,00	716.400,00	5,00%	14.328.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
D/3/46	66,00	Konut	1+1	51,19	1,383	456,23	30.100,00	361.200,00	5,00%	7.224.000,00
D/3/47	106,00	Konut	2+1	82,34	1,145	377,85	40.050,00	480.600,00	5,00%	9.612.000,00
D/3/48	70,00	Konut	1+1	55,89	1,373	452,93	31.700,00	380.400,00	5,00%	7.608.000,00
D/3/49	70,00	Konut	1+1	55,89	1,373	452,93	31.700,00	380.400,00	5,00%	7.608.000,00
D/3/50	107,00	Konut	2+1	80,98	1,145	377,85	40.450,00	485.400,00	5,00%	9.708.000,00
D/4/52	112,00	Konut	2+1	87,09	1,153	380,33	42.600,00	511.200,00	5,00%	10.224.000,00
D/4/53	156,00	Konut	3+1	124,9	1,105	364,65	56.900,00	682.800,00	5,00%	13.656.000,00
D/4/54	124,00	Konut	2+1	100,5	1,100	363,00	45.000,00	540.000,00	5,00%	10.800.000,00
D/4/55	164,00	Konut	3+1	132,1	1,085	358,05	58.700,00	704.400,00	5,00%	14.088.000,00
D/4/56	164,00	Konut	3+1	132,1	1,085	358,05	58.700,00	704.400,00	5,00%	14.088.000,00
D/4/57	124,00	Konut	2+1	100,5	1,100	363,00	45.000,00	540.000,00	5,00%	10.800.000,00
D/4/58	156,00	Konut	3+1	124,9	1,170	386,10	60.250,00	723.000,00	5,00%	14.460.000,00
D/4/59	112,00	Konut	2+1	87,09	1,158	381,98	42.800,00	513.600,00	5,00%	10.272.000,00
D/4/60	66,00	Konut	1+1	51,19	1,393	459,53	30.350,00	364.200,00	5,00%	7.284.000,00
D/4/61	106,00	Konut	2+1	82,34	1,155	381,15	40.400,00	484.800,00	5,00%	9.696.000,00
D/4/63	70,00	Konut	1+1	55,89	1,383	456,23	31.950,00	383.400,00	5,00%	7.668.000,00
D/4/64	107,00	Konut	2+1	80,98	1,155	381,15	40.800,00	489.600,00	5,00%	9.792.000,00
D/5/66	112,00	Konut	2+1	87,09	1,163	383,63	42.950,00	515.400,00	5,00%	10.308.000,00
D/5/67	156,00	Konut	3+1	124,9	1,115	367,95	57.400,00	688.800,00	5,00%	13.776.000,00
D/5/68	124,00	Konut	2+1	100,5	1,110	366,30	45.400,00	544.800,00	5,00%	10.896.000,00
D/5/69	170,00	Konut	3+1	138,3	1,095	361,35	61.450,00	737.400,00	5,00%	14.748.000,00
D/5/70	170,00	Konut	3+1	138,3	1,095	361,35	61.450,00	737.400,00	5,00%	14.748.000,00
D/5/73	112,00	Konut	2+1	87,09	1,168	385,28	43.150,00	517.800,00	5,00%	10.356.000,00
D/5/74	66,00	Konut	1+1	51,19	1,403	462,83	30.550,00	366.600,00	5,00%	7.332.000,00
D/5/77	70,00	Konut	1+1	55,89	1,393	459,53	32.150,00	385.800,00	5,00%	7.716.000,00
D/5/78	107,00	Konut	2+1	80,98	1,165	384,45	41.150,00	493.800,00	5,00%	9.876.000,00
D/6/79	66,00	Konut	1+1	51,79	1,408	464,48	30.650,00	367.800,00	5,00%	7.356.000,00
D/6/80	112,00	Konut	2+1	87,09	1,168	385,28	43.150,00	517.800,00	5,00%	10.356.000,00
D/6/81	156,00	Konut	3+1	124,9	1,120	369,60	57.650,00	691.800,00	5,00%	13.836.000,00
D/6/82	124,00	Konut	2+1	100,5	1,115	367,95	45.650,00	547.800,00	5,00%	10.956.000,00
D/6/83	164,00	Konut	3+1	132,1	1,100	363,00	59.550,00	714.600,00	5,00%	14.292.000,00
D/6/84	164,00	Konut	3+1	132,1	1,100	363,00	59.550,00	714.600,00	5,00%	14.292.000,00
D/6/85	124,00	Konut	2+1	100,5	1,115	367,95	45.650,00	547.800,00	5,00%	10.956.000,00
D/6/88	66,00	Konut	1+1	51,19	1,408	464,48	30.650,00	367.800,00	5,00%	7.356.000,00
D/6/89	106,00	Konut	2+1	82,34	1,170	386,10	40.950,00	491.400,00	5,00%	9.828.000,00
D/6/90	70,00	Konut	1+1	55,89	1,398	461,18	32.300,00	387.600,00	5,00%	7.752.000,00
D/6/92	107,00	Konut	2+1	80,98	1,170	386,10	41.300,00	495.600,00	5,00%	9.912.000,00
D/7/94	112,00	Konut	2+1	87,09	1,178	388,58	43.500,00	522.000,00	5,00%	10.440.000,00
D/7/95	156,00	Konut	3+1	124,9	1,130	372,90	58.150,00	697.800,00	5,00%	13.956.000,00
D/7/96	124,00	Konut	2+1	100,5	1,125	371,25	46.050,00	552.600,00	5,00%	11.052.000,00
D/7/97	170,00	Konut	3+1	138,3	1,110	366,30	62.250,00	747.000,00	5,00%	14.940.000,00
D/7/98	170,00	Konut	3+1	138,3	1,110	366,30	62.250,00	747.000,00	5,00%	14.940.000,00
D/7/103	106,00	Konut	2+1	82,34	1,180	389,40	41.300,00	495.600,00	5,00%	9.912.000,00
D/7/104	70,00	Konut	1+1	55,89	1,408	464,48	32.500,00	390.000,00	5,00%	7.800.000,00
D/7/106	107,00	Konut	2+1	80,98	1,180	389,40	41.650,00	499.800,00	5,00%	9.996.000,00
D/8/108	112,00	Konut	2+1	87,09	1,183	390,23	43.700,00	524.400,00	5,00%	10.488.000,00
D/8/109	156,00	Konut	3+1	124,9	1,135	374,55	58.450,00	701.400,00	5,00%	14.028.000,00
D/8/110	124,00	Konut	2+1	100,5	1,130	372,90	46.250,00	555.000,00	5,00%	11.100.000,00
D/8/111	164,00	Konut	3+1	132,1	1,115	367,95	60.350,00	724.200,00	5,00%	14.484.000,00
D/8/112	164,00	Konut	3+1	132,1	1,115	367,95	60.350,00	724.200,00	5,00%	14.484.000,00
D/8/113	124,00	Konut	2+1	100,5	1,130	372,90	46.250,00	555.000,00	5,00%	11.100.000,00
D/8/119	70,00	Konut	1+1	55,89	1,413	466,13	32.650,00	391.800,00	5,00%	7.836.000,00
D/8/120	107,00	Konut	2+1	80,98	1,185	391,05	41.850,00	502.200,00	5,00%	10.044.000,00
D/9/121	66,00	Konut	1+1	51,79	1,433	472,73	31.200,00	374.400,00	5,00%	7.488.000,00
D/9/122	112,00	Konut	2+1	87,09	1,193	393,53	44.050,00	528.600,00	5,00%	10.572.000,00
D/9/124	124,00	Konut	2+1	100,5	1,140	376,20	46.650,00	559.800,00	5,00%	11.196.000,00
D/9/127	124,00	Konut	2+1	100,5	1,140	376,20	46.650,00	559.800,00	5,00%	11.196.000,00
D/9/130	66,00	Konut	1+1	51,19	1,433	472,73	31.200,00	374.400,00	5,00%	7.488.000,00
D/9/132	70,00	Konut	1+1	55,89	1,423	469,43	32.850,00	394.200,00	5,00%	7.884.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
D/9/133	70,00	Konut	1+1	55,89	1,423	469,43	32.850,00	394.200,00	5,00%	7.884.000,00
D/9/134	107,00	Konut	2+1	80,98	1,195	394,35	42.200,00	506.400,00	5,00%	10.128.000,00
D/10/136	112,00	Konut	2+1	87,09	1,198	395,18	44.250,00	531.000,00	5,00%	10.620.000,00
D/10/138	124,00	Konut	2+1	100,5	1,145	377,85	46.850,00	562.200,00	5,00%	11.244.000,00
D/10/147	70,00	Konut	1+1	55,89	1,428	471,08	33.000,00	396.000,00	5,00%	7.920.000,00
D/10/148	107,00	Konut	2+1	80,98	1,200	396,00	42.350,00	508.200,00	5,00%	10.164.000,00
D/11/150	112,00	Konut	2+1	87,09	1,268	418,28	46.850,00	562.200,00	5,00%	11.244.000,00
D/12/164	112,00	Konut	2+1	87,09	1,278	421,58	47.200,00	566.400,00	5,00%	11.328.000,00
D/12/172	66,00	Konut	1+1	51,19	1,428	471,08	31.100,00	373.200,00	5,00%	7.464.000,00
D/12/176	107,00	Konut	2+1	80,98	1,190	392,70	42.000,00	504.000,00	5,00%	10.080.000,00
D/13/178	112,00	Konut	2+1	87,09	1,195	394,35	44.150,00	529.800,00	5,00%	10.596.000,00
D/13/186	66,00	Konut	1+1	51,19	1,433	472,73	31.200,00	374.400,00	5,00%	7.488.000,00
D/13/188	70,00	Konut	1+1	55,89	1,423	469,43	32.850,00	394.200,00	5,00%	7.884.000,00
D/13/189	70,00	Konut	1+1	55,89	1,423	469,43	32.850,00	394.200,00	5,00%	7.884.000,00
D/13/190	107,00	Konut	2+1	80,98	1,195	394,35	42.200,00	506.400,00	5,00%	10.128.000,00
D/14/191	66,00	Konut	1+1	51,79	1,438	474,38	31.300,00	375.600,00	5,00%	7.512.000,00
D/14/192	112,00	Konut	2+1	87,09	1,288	424,88	47.600,00	571.200,00	5,00%	11.424.000,00
D/14/204	107,00	Konut	2+1	80,98	1,200	396,00	42.350,00	508.200,00	5,00%	10.164.000,00
D/15/211	70,00	Konut	1+1	55,89	1,438	474,38	33.200,00	398.400,00	5,00%	7.968.000,00
D/16/221	70,00	Konut	1+1	55,89	1,443	476,03	33.300,00	399.600,00	5,00%	7.992.000,00
D/16/222	107,00	Konut	2+1	80,98	1,215	400,95	42.900,00	514.800,00	5,00%	10.296.000,00
E/Zemin+1/6	177,00	Dubleks Konut	3+1	135,7	1,140	376,20	66.600,00	799.200,00	5,00%	15.984.000,00
E/Zemin+1/7	175,00	Dubleks Konut	3+1	137,8	1,140	376,20	65.850,00	790.200,00	5,00%	15.804.000,00
E/Zemin+1/8	169,00	Dubleks Konut	3+1	132,3	1,140	376,20	63.600,00	763.200,00	5,00%	15.264.000,00
E/Zemin+1/9	175,00	Dubleks Konut	3+1	137,8	1,140	376,20	65.850,00	790.200,00	5,00%	15.804.000,00
E/Zemin+1/10	177,00	Dubleks Konut	3+1	135,7	1,115	367,95	65.150,00	781.800,00	5,00%	15.636.000,00
E/2/16	115,00	Konut	2+1	84,39	1,100	363,00	41.750,00	501.000,00	5,00%	10.020.000,00
E/2/17	118,00	Konut	2+1	84,59	1,095	361,35	42.650,00	511.800,00	5,00%	10.236.000,00
E/2/18	118,00	Konut	2+1	84,59	1,095	361,35	42.650,00	511.800,00	5,00%	10.236.000,00
E/2/19	118,00	Konut	2+1	84,59	1,095	361,35	42.650,00	511.800,00	5,00%	10.236.000,00
E/2/20	117,00	Konut	2+1	84,39	1,105	364,65	42.650,00	511.800,00	5,00%	10.236.000,00
E/2+3/21	176,00	Dubleks Konut	3+1	136,9	1,155	381,15	67.100,00	805.200,00	5,00%	16.104.000,00
E/2/22	111,00	Konut	2+1	78,57	1,180	389,40	43.200,00	518.400,00	5,00%	10.368.000,00
E/2/23	107,00	Konut	2+1	86,97	1,180	389,40	41.650,00	499.800,00	5,00%	9.996.000,00
E/2/24	111,00	Konut	2+1	78,57	1,180	389,40	43.200,00	518.400,00	5,00%	10.368.000,00
E/2+3/25	176,00	Dubleks Konut	3+1	136,9	1,130	372,90	65.650,00	787.800,00	5,00%	15.756.000,00
E/3/26	107,00	Konut	2+1	81,09	1,110	366,30	39.200,00	470.400,00	5,00%	9.408.000,00
E/3/27	110,00	Konut	2+1	81,42	1,120	369,60	40.650,00	487.800,00	5,00%	9.756.000,00
E/3/28	109,00	Konut	2+1	81,94	1,120	369,60	40.300,00	483.600,00	5,00%	9.672.000,00
E/3/29	110,00	Konut	2+1	81,26	1,120	369,60	40.650,00	487.800,00	5,00%	9.756.000,00
E/3/30	107,00	Konut	2+1	81,59	1,115	367,95	39.350,00	472.200,00	5,00%	9.444.000,00
E/3+4/31	191,00	Dubleks Konut	3+1	146,4	1,150	379,50	72.500,00	870.000,00	5,00%	17.400.000,00
E/3/32	106,00	Konut	2+1	75,86	1,190	392,70	41.650,00	499.800,00	5,00%	9.996.000,00
E/3+4/33	191,00	Dubleks Konut	3+1	146,4	1,150	379,50	72.500,00	870.000,00	5,00%	17.400.000,00
E/4/34	96,00	Konut	2+1	72,5	1,120	369,60	35.500,00	426.000,00	5,00%	8.520.000,00
E/4/35	97,00	Konut	2+1	72,36	1,130	372,90	36.150,00	433.800,00	5,00%	8.676.000,00
E/4/36	98,00	Konut	2+1	73,2	1,130	372,90	36.550,00	438.600,00	5,00%	8.772.000,00
E/4/37	97,00	Konut	2+1	72,68	1,130	372,90	36.150,00	433.800,00	5,00%	8.676.000,00
E/4/38	97,00	Konut	2+1	72,51	1,125	371,25	36.000,00	432.000,00	5,00%	8.640.000,00
E/4+5/39	177,00	Dubleks Konut	3+1	138,3	1,175	387,75	68.650,00	823.800,00	5,00%	16.476.000,00

Blok/B.B	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺
E/4/40	111,00	Konut	2+1	86,98	1,200	396,00	43.950,00	527.400,00	5,00%	10.548.000,00
E/4+5/41	177,00	Dubleks Konut	3+1	138,3	1,150	379,50	67.150,00	805.800,00	5,00%	16.116.000,00
E/5/42	85,00	Konut	1+1	63,87	1,135	374,55	31.850,00	382.200,00	5,00%	7.644.000,00
E/5/43	87,00	Konut	1+1	63,95	1,145	377,85	32.850,00	394.200,00	5,00%	7.884.000,00
E/5/44	87,00	Konut	1+1	63,38	1,145	377,85	32.850,00	394.200,00	5,00%	7.884.000,00
E/5/45	87,00	Konut	1+1	63,95	1,145	377,85	32.850,00	394.200,00	5,00%	7.884.000,00
E/5/46	86,00	Konut	1+1	63,08	1,140	376,20	32.350,00	388.200,00	5,00%	7.764.000,00
E/5/47	111,00	Konut	2+1	78,88	1,210	399,30	44.300,00	531.600,00	5,00%	10.632.000,00
E/5/48	111,00	Konut	2+1	86,98	1,210	399,30	44.300,00	531.600,00	5,00%	10.632.000,00
E/5/49	111,00	Konut	2+1	78,88	1,210	399,30	44.300,00	531.600,00	5,00%	10.632.000,00
E/6+7/56	198,00	Dubleks Konut	3+1	141,4	1,175	387,75	76.750,00	921.000,00	5,00%	18.420.000,00
E/6+7/58	198,00	Dubleks Konut	3+1	141,8	1,175	387,75	76.750,00	921.000,00	5,00%	18.420.000,00
E/6/59	101,00	Konut	2+1	90,04	1,190	392,70	39.650,00	475.800,00	5,00%	9.516.000,00
Toplam	45.126,00							212.991.600,00		4.312.821.000,00

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-satıma 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	4.304.700.000,00
Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon)	4.312.821.000,00

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 **“bina”** 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 “bina” olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir

9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme 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, 402 adetbağımsız bölümün toplam değeri aşağıdaki tabloda, ayrı ayrı olarak da rapor eklerinde sunulmuştur.

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon) kullanılmıştır. 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. Taşınmazın net kullanım alanları dikkate alınarak kdv oranı belirlenmiştir. Konu uzmanlık alanımızda değildir. Kesin durum için uzman görüşü alınması gerekmektedir.

Takdir Edilen Değerler	TL
402 adetBağımsız Bölüm Değeri (KDV Hariç)	4.304.700.000,00
402 adetBağımsız Bölüm Değeri (KDV Dahil)	4.354.872.000,00

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 değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme 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 değerlendirme 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

ONURHAN KARAKAŞ

Değerleme Uzmanı Yrd.

SPK Lisans No: 924091