



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

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



Özderici Gyo

19.02-01-051
MART, 2019



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 657 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	19.02-01-051			
RAPOR TARİHİ	14.03.2019			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	16197/22	28.062,55	Bknz. Tapu Bilgileri	A blok 32 katlı B blok 22 katlı C blok 22 katlı D blok 22 katlı E blok 12 katlı betonarme bina ve arsası F blok natamam
MEVCUT KULLANIM	Karma Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	16197	22	Ticaret Alanı	TAKS: 0,2 – 0,6 , E:2,00 , H: Serbest, Ayrık Nizam
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
657 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri	542.690.000,00 ₺			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	29
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	29
5.5 İmar Durum Bilgileri	30
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	32
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	33
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	33
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	49
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	49
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	49
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	49
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	49
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	49
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	50
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	51
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	51
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	51

6.4 Emsal Araştırması	51
6.4.1 Çevrede Konut Emsal Araştırması	51
6.4.2 Çevrede Dükkan Emsal Araştırması	54
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	55
6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri	70
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	83
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	83
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	83
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	83
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	84
8. SONUÇ	85
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	85
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	85
RAPOR EKLERİ:	85

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

14.03.2019

1.2 Rapor Numarası

19.02-01-051

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 657 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

11.03.2019

1.5 Raporu Hazırlayanlar

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

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 20.02.2019 tarihinde imzalanan 2019/030 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 657 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

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

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

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

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

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

Değer Esasları

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

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

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

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

Varsayılan Kullanım

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

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

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

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

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

4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

5. Sinerji Değeri

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

6. Tasfiye Değeri

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

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

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

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

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

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

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

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

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturmaya ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

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

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

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

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

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

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

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

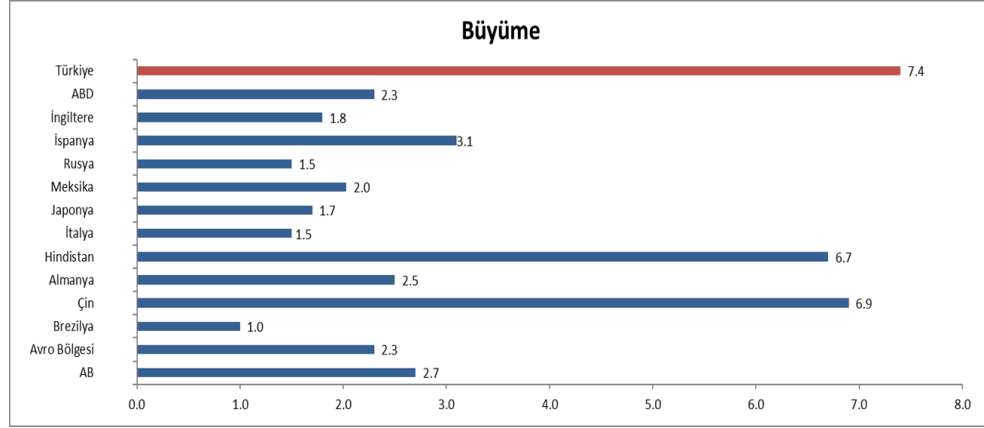
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

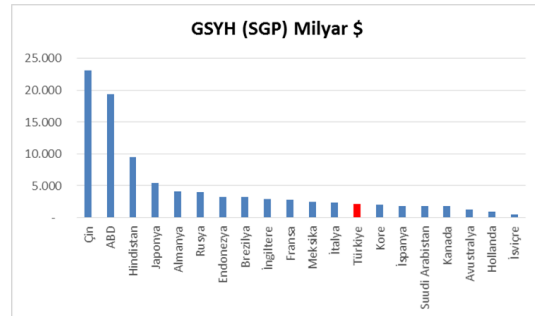
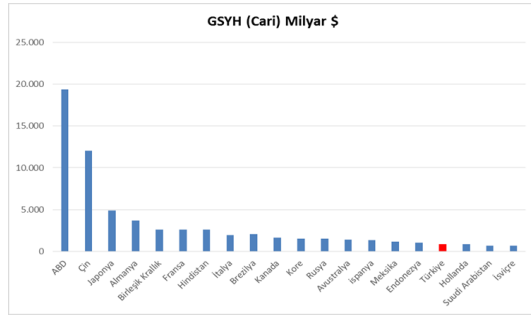
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



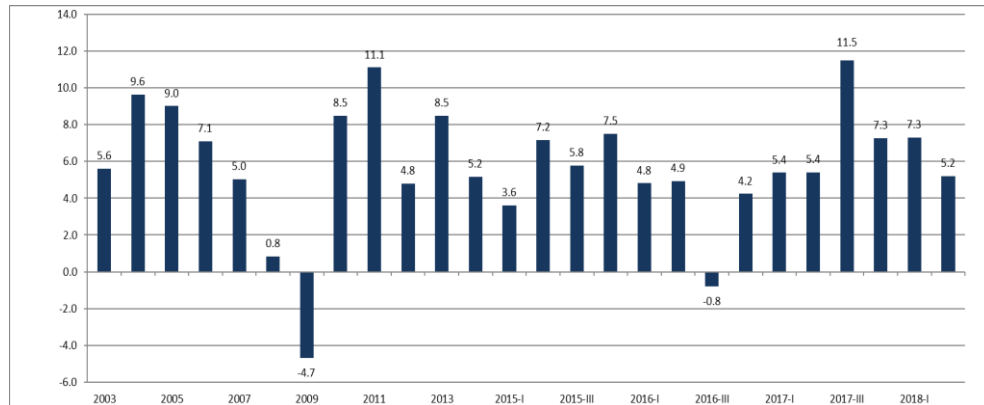
Kaynak: TÜİK, IMF

2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.



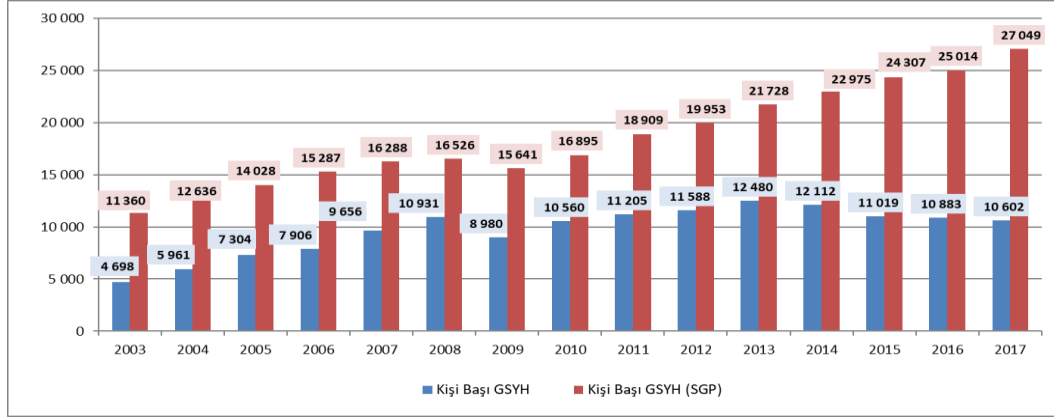
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye, 2018'nin üçüncü çeyreğinde %1,6 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.

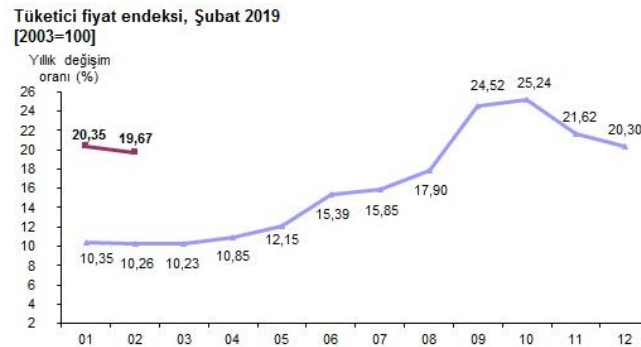


Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %0,09, bir önceki yılın Aralık ayına göre %0,55 bir önceki yılın aynı ayına göre %29,5 ve on iki aylık ortalamalara göre %29,97 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2019 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %0,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %1,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,67 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,93 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Şubat 2019 [2003=100]



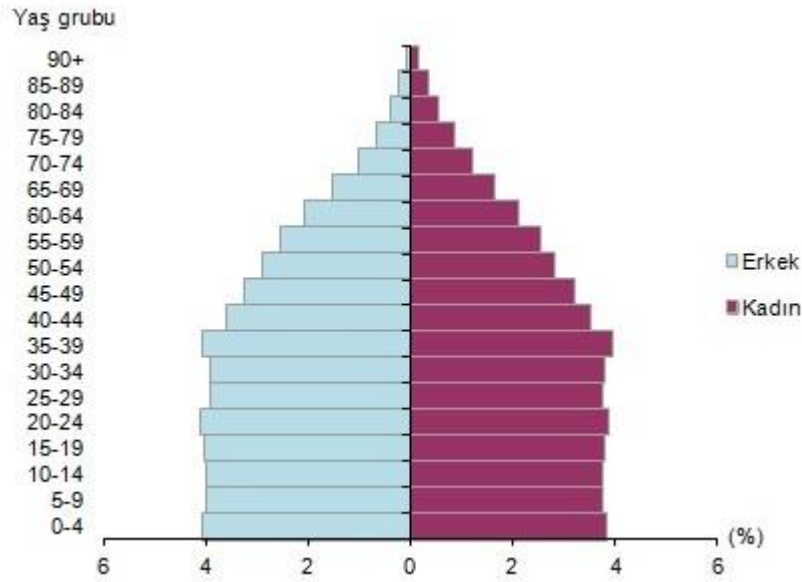
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 82.003.882 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,17'sini erkekler (41.139.980), %49,83'ünü ise kadınlar (40.863.902) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e geriledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 oldu.

Nüfus piramidi, 2018 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 528

kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

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



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

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

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

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

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

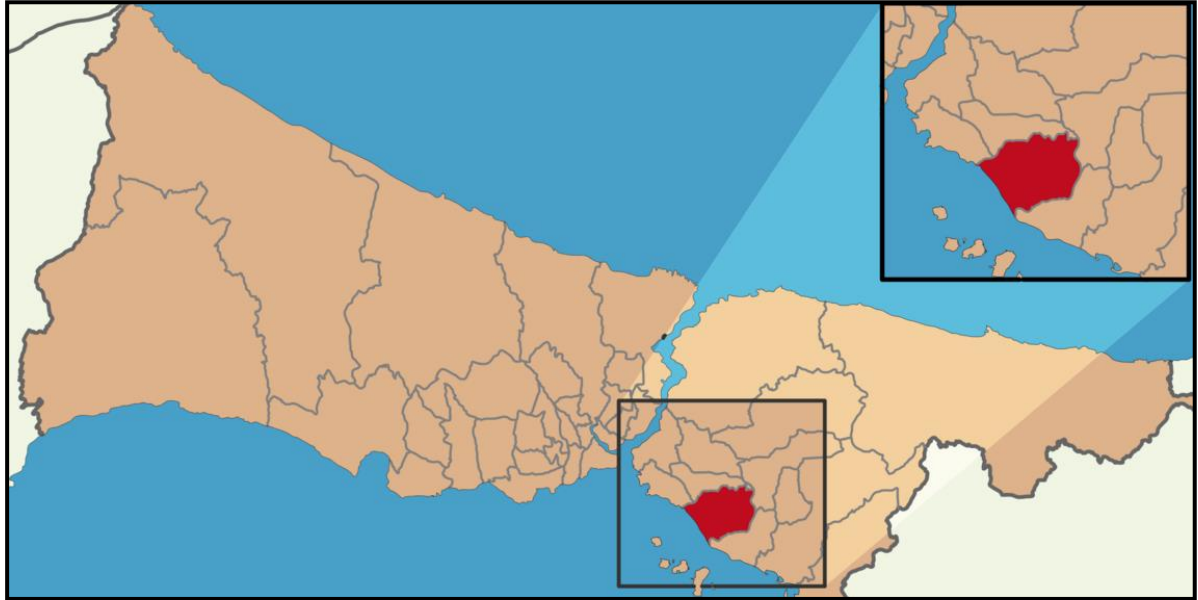
Maltepe İlçesi: Maltepe İlçesi Kocaeli yarımadasının güneybatısında, Marmara Denizinin kuzey doğusunda 40. Derecede 54. Dakika enlem, 29 derece 11 dakika boylamlar arasında yer alır. Doğuda ve kuzeyde Kartal, Batıda Ümraniye ve Kadıköy İlçeleri, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup, 50 km²'lik yüzölçüme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

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

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

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

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

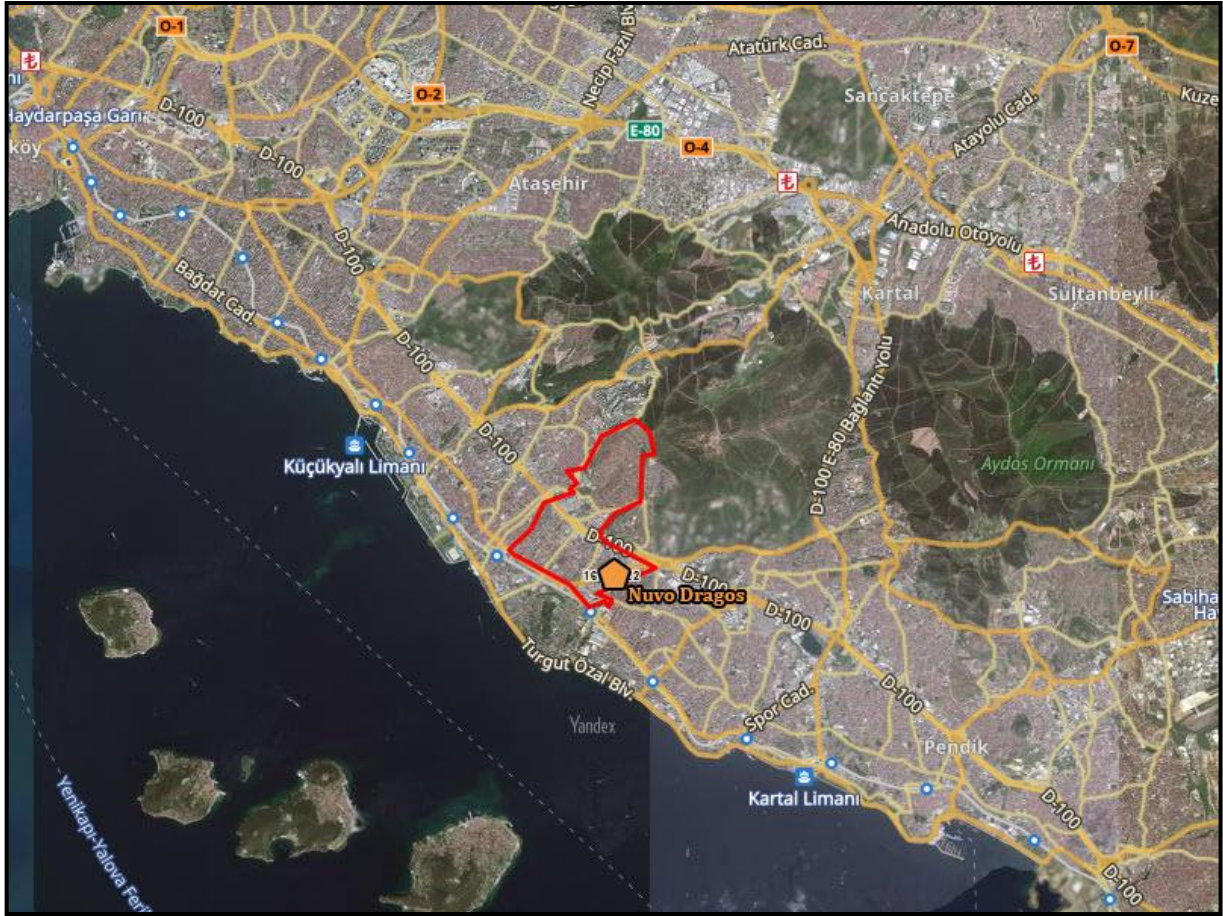


Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Maltepe ilçesinin nüfusu toplam 497.034 kişidir.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

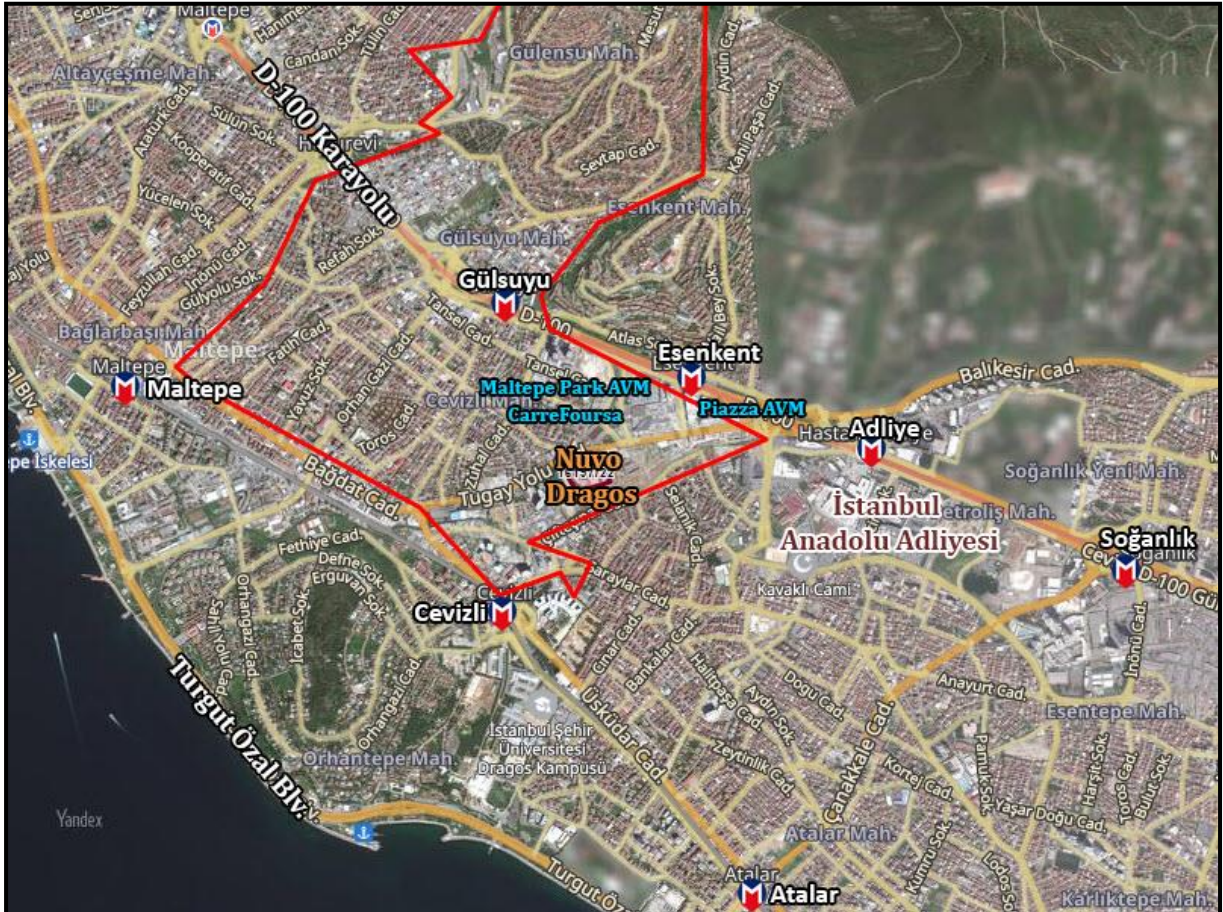
Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi'nde 16197 ada 22 parsel numarası ile kayıtlı parsel üzerinde bulunan Nuvo Dragos Projesi bünyesindeki 657 adet bağımsız bölümdür.

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 28.062,55 m²'dir.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

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







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

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu 657 adet bağımsız bölüme ilişkin tapu ve takyidat bilgileri müşteri tarafından temin edilmiş rapor eklerinde belgeler sunulmuştur. Taşınmazların tamamı Özderici GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

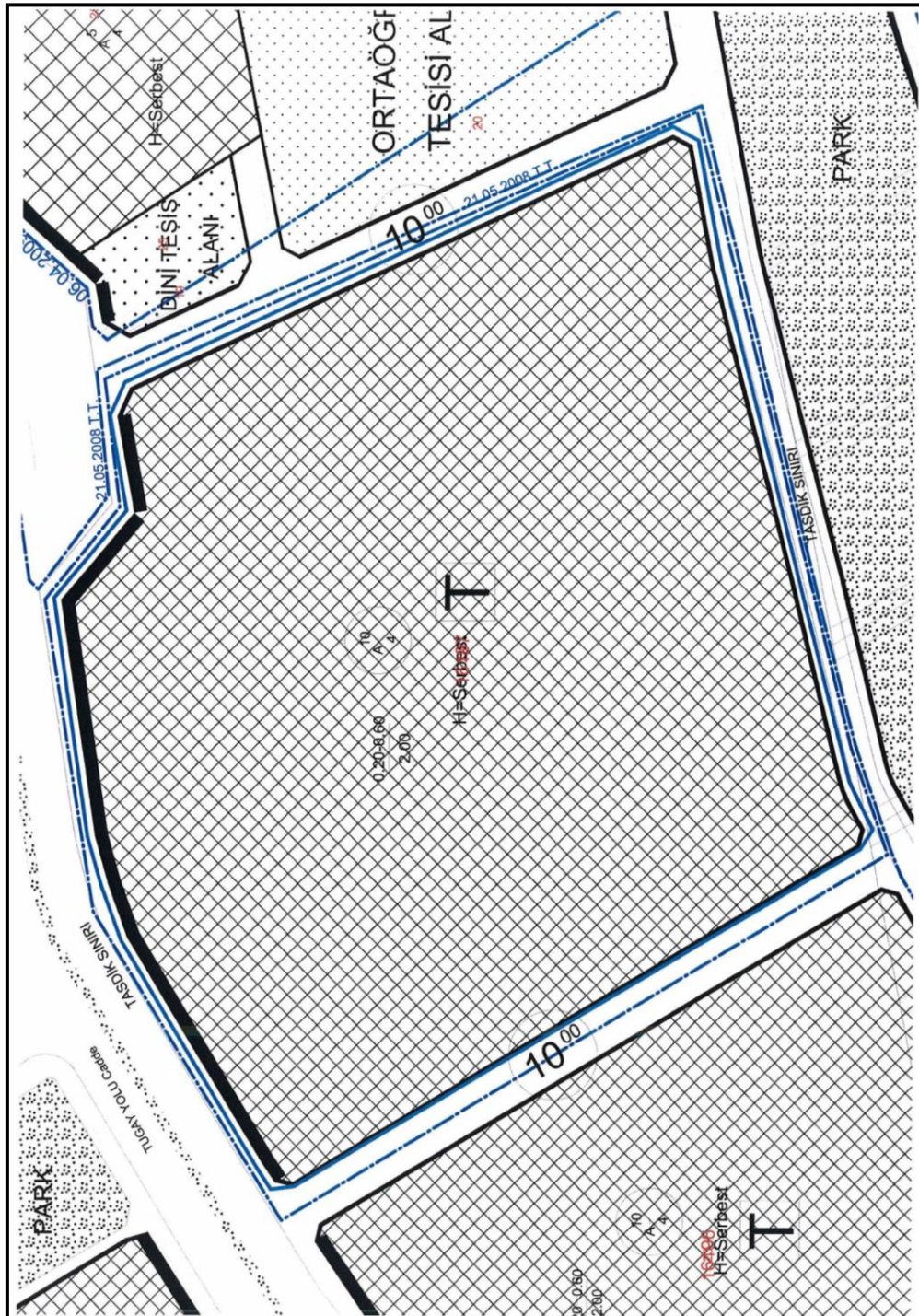
İncelemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu 16197 ada 22 parsel; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi sınırları içerisinde 28.062,55 m² yüzölçümlü “ A blok 32 katlı B blok 22 katlı C blok 22 katlı D blok 22 katlı E blok 12 katlı betonarme bina ve arsası F blok natamam” niteliği ile kayıtlıdır. Ana gayrimenkulün niteliği kısmında “F Blok natamam” ibaresi bulunmasına karşın, F blok mevcut durumda tamamlanmış, kat irtifakı kurulmuş ancak kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, projenin konumlu olduğu 16197 ada 22 parselin 26.02.2007-21.05.2008-30.10.2008-08.10.2010-16.06.2012-13.09.2013-16.02.2016 tasdik tarih 1/1000 ölçekli Maltepe E5 Güneyi Uygulama İmar Planı E: 2,00, TAKS: 0,2 – 0,4, Ayrık Nizam, Hmaks: Serbest, Ön Bahçe Mesafesi 10 m, Yan Bahçe Mesafesi 4 m yapılaşma koşullarında **“Ticaret Alanı”** lejantında kaldığı bilgileri edinilmiştir.

İSKİ, TEİAŞ ve Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Dairesi Başkanlığı görüşlerine göre uygulama yapılacaktır.



Plan Notları

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

7 – TİCARET

- 7.a.Bu alandaki ticaret ve hizmet alanlarında apart otel ve residence, yönetim merkezleri, büyük alışveriş merkezleri, mali kuruluşlar (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb.), toptan ve perakende ticaret, sosyal ve kültürel kuruluşlar (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro vb.) turizm ve diğer hizmetler (meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık büroları, muayenehaneler vb.) ile kirletici olmayan, ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi yer alabilecektir.
- 7.c.Bu alan içerisinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek şartıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.
- Bina ortak alanları hariç (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark, kapıcı dairesi) bodrum katlar emsale dahildir.
- 7.d.Ticaret bölgelerinde TAKS 0.20-0.60'dır. Ayrıca Ticaret ve Ticaret+Konut bölgelerinde blok, bitişik ve 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 gününbirlik kullanıma yönelik tesisler (lokanta, büfe, kafeterya vb.) yapılabilir.

Mevcut ağaçlar korunacaktır.

Maks emsal:0.30 Maks h:7.50

11 - 18.MADDE KAPSAMINDA DÜZENLEME YAPILACAK ALAN:

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

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

12 - DONATI ALANLARI :

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

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu Nuvo Dragos Projesi 16197 ada 22 numaralı parsel üzerinde A, B, C, D, E ve F blok 6 adet bloktan oluşmaktadır. Bloklara ait Yapı Ruhsat bilgileri, yapı kullanma izin belgeleri ve mimari proje bilgileri 07.03.2019 tarihinde Maltepe Belediyesi arşivinde yapılan araştırmalar neticesinde ulaşılan bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

➤ Mimari Proje Bilgileri

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

➤ Ruhsat Bilgileri

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

➤ Yapı Kullanma İzin Bilgileri

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

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

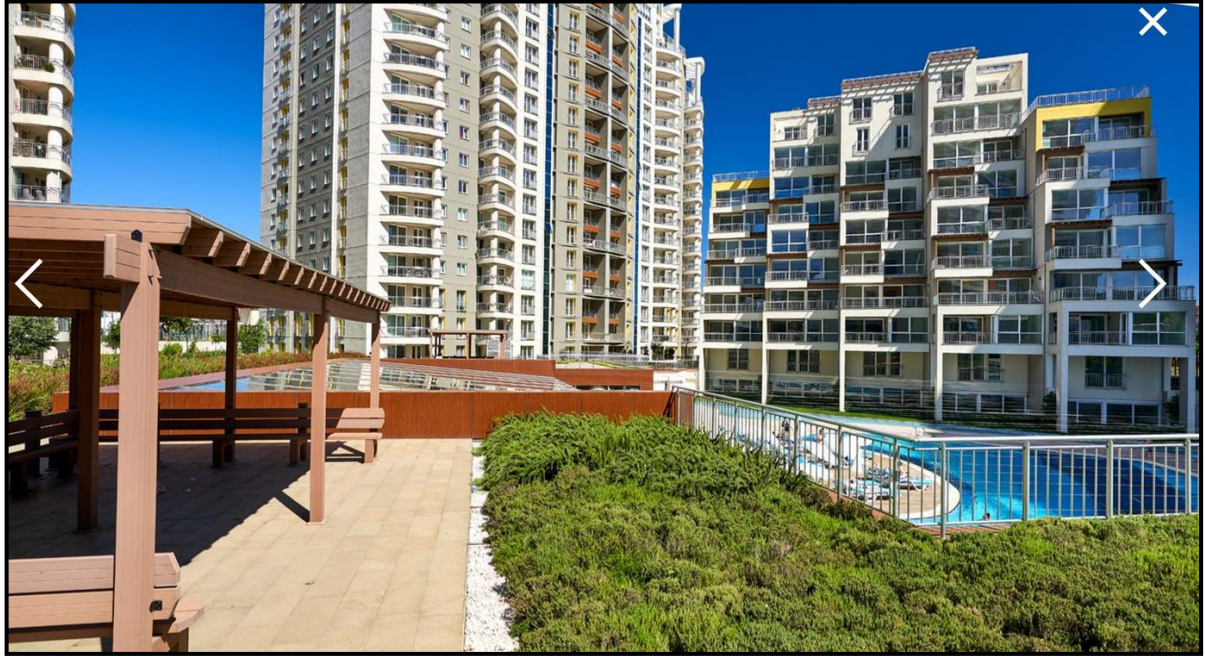
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Proje kapsamında A, B, C, D, E ve F Bloklar olmak üzere 6 adet 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, 653 adet dairedir. Projenin sosyal donatıları arasında, Koşu ve Yürüyüş alanları, SPA Merkezi, Fitness Salonu, çocuklar için özel olarak hazırlanmış oyun alanları, yüzme havuzu gibi spor alanları yer almaktadır. D-100 Karayoluna yakın konumlu olması, Bölgede mevcut metro hattı ve toplu taşıma güzergahı üzerinde bulunması projeye ulaşım kolaylığı sağlamaktadır.







Site genelinde inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup oturma başlatıldığı görülmüştür. Sitede toplam 1.852 araç kapasiteli (1+1 daireler için bir, 2+1 ve 3+1 daireler için ikişer araç kapasiteli) kapalı otopark alanı planlanmıştır. Site içerisinde yaşam başlamış olup doluluk oranının ~ %65 seviyelerinde olduğu öğrenilmiştir.

Blok	Adet	Toplam Brüt Alan, m ²
A	174	21.590,00
B	133	16.003,00
C	127	15.235,00
D	181	20.148,00
E	42	5.383,00
Toplam	657	78.359,00

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

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

Değerlemesi yapılan 657 adet bağımsız bölüme ilişkin bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tip	Adet	Min Alan m ²	Maks Alan m ²
1+1	148	66,00	89,00
2+1	345	96,00	207,00
3+1	160	156,00	207,00
Dükkan	4	77,34	163,40
Toplam	657		

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

Sıra No	Blok	Kat	Bağ.Böl.No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
43	A	5	50	80,00	Konut	1+1	G
44	A	5	51	101,00	Konut	2+1	G-D
45	A	5	52	82,00	Konut	1+1	K-D
46	A	6	54	101,00	Konut	2+1	K-D
47	A	6	57	89,00	Konut	1+1	K
48	A	6	58	110,00	Konut	2+1	K-B
49	A	6+7	59	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
50	A	6+7	60	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
51	A	6	61	110,00	Konut	2+1	G-B
52	A	6	62	89,00	Konut	1+1	G
53	A	6	65	101,00	Konut	2+1	G-D
54	A	6	66	82,00	Konut	1+1	K-D
55	A	7	67	82,00	Konut	1+1	G-D
56	A	7	68	101,00	Konut	2+1	K-D
57	A	7	71	89,00	Konut	1+1	K
58	A	7	72	119,00	Konut	2+1	K-B
59	A	7	73	119,00	Konut	2+1	G-B
60	A	7	74	89,00	Konut	1+1	G
61	A	7	75	85,00	Konut	1+1	G
62	A	7	76	80,00	Konut	1+1	G
63	A	7	77	101,00	Konut	2+1	G-D
64	A	8	80	101,00	Konut	2+1	K-D
65	A	8	83	89,00	Konut	1+1	K
66	A	8	84	108,00	Konut	2+1	K-B
67	A	8+9	85	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
68	A	8+9	86	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
69	A	8	87	108,00	Konut	2+1	G-B
70	A	8	88	89,00	Konut	1+1	G
71	A	8	89	85,00	Konut	1+1	G
72	A	8	90	80,00	Konut	1+1	G
73	A	8	91	101,00	Konut	2+1	G-D
74	A	9	94	101,00	Konut	2+1	K-D
75	A	9	97	89,00	Konut	1+1	K
76	A	9	98	119,00	Konut	2+1	K-B
77	A	9	99	119,00	Konut	2+1	G-B
78	A	9	100	89,00	Konut	1+1	G
79	A	9	103	101,00	Konut	2+1	G-D
80	A	10	106	101,00	Konut	2+1	K-D
81	A	10	109	89,00	Konut	1+1	K
82	A	10	110	110,00	Konut	2+1	K-B
83	A	10+11	111	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
84	A	10+11	112	154,00	Dubleks Konut	2+1	B
85	A	10	113	110,00	Konut	2+1	G-B
86	A	10	114	89,00	Konut	1+1	G
87	A	10	117	101,00	Konut	2+1	G-D
88	A	10	118	82,00	Konut	1+1	K-D
89	A	11	120	101,00	Konut	2+1	K-D
90	A	11	123	89,00	Konut	1+1	K
91	A	11+12	124	207,00	Dubleks Konut	3+1	K-B
92	A	11+12	125	207,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
93	A	11	126	89,00	Konut	1+1	G
94	A	11	130	82,00	Konut	1+1	K-D

Sıra No	Blok	Kat	Bağ.Böl.No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
95	A	12	131	196,00	Konut	3+1	G-K-D
96	A	12	132	125,00	Konut	2+1	K
97	A	12	133	127,00	Konut	2+1	K
98	A	12	136	127,00	Konut	2+1	G
99	A	12	137	125,00	Konut	2+1	G
100	A	12	138	196,00	Konut	3+1	G-K-D
101	A	13	139	196,00	Konut	3+1	G-K-D
102	A	13	140	125,00	Konut	2+1	K
103	A	13	141	127,00	Konut	2+1	K
104	A	13	144	127,00	Konut	2+1	G
105	A	13	145	125,00	Konut	2+1	G
106	A	13	146	196,00	Konut	3+1	G-K-D
107	A	14	147	196,00	Konut	3+1	G-K-D
108	A	14	148	125,00	Konut	2+1	K
109	A	14	149	127,00	Konut	2+1	K
110	A	14+15	150	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
111	A	14	152	127,00	Konut	2+1	G
112	A	14	153	125,00	Konut	2+1	G
113	A	14	154	196,00	Konut	3+1	G-K-D
114	A	15	155	196,00	Konut	3+1	G-K-D
115	A	15	156	125,00	Konut	2+1	K
116	A	15	157	127,00	Konut	2+1	K
117	A	15	160	127,00	Konut	2+1	G
118	A	15	161	125,00	Konut	2+1	G
119	A	15	162	196,00	Konut	3+1	G-K-D
120	A	16	163	196,00	Konut	3+1	G-K-D
121	A	16	164	125,00	Konut	2+1	K
122	A	16	165	127,00	Konut	2+1	K
123	A	16	168	127,00	Konut	2+1	G
124	A	16	169	125,00	Konut	2+1	G
125	A	16	170	196,00	Konut	3+1	G-K-D
126	A	17	171	196,00	Konut	3+1	G-K-D
127	A	17	172	125,00	Konut	2+1	K
128	A	17	173	127,00	Konut	2+1	K
129	A	17+18	174	207,00	Dubleks Konut	3+1	K-B
130	A	17+18	175	207,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
131	A	17	176	127,00	Konut	2+1	G
132	A	17	177	125,00	Konut	2+1	G
133	A	17	178	196,00	Konut	3+1	G-K-D
134	A	18	179	196,00	Konut	3+1	G-K-D
135	A	18	180	125,00	Konut	2+1	K
136	A	18	181	127,00	Konut	2+1	K
137	A	18	184	127,00	Konut	2+1	G
138	A	18	185	125,00	Konut	2+1	G
139	A	18	186	196,00	Konut	3+1	G-K-D
140	A	19	187	196,00	Konut	3+1	G-K-D
141	A	19	188	125,00	Konut	2+1	K
142	A	19	189	127,00	Konut	2+1	K
143	A	19	192	127,00	Konut	2+1	G
144	A	19	193	125,00	Konut	2+1	G
145	A	19	194	196,00	Konut	3+1	G-K-D
146	A	20	195	196,00	Konut	3+1	G-K-D

Sıra No	Blok	Kat	Bağ.Böl.No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
147	A	20	196	125,00	Konut	2+1	K
148	A	20	197	127,00	Konut	2+1	K
149	A	20+21	198	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
150	A	20+21	199	135,00	Dubleks Konut	2+1	B
151	A	20	202	196,00	Konut	3+1	G-K-D
152	A	21	203	196,00	Konut	3+1	G-K-D
153	A	21	204	125,00	Konut	2+1	K
154	A	21	205	127,00	Konut	2+1	K
155	A	21	208	127,00	Konut	2+1	G
156	A	21	209	125,00	Konut	2+1	G
157	A	21	210	196,00	Konut	3+1	G-K-D
158	A	22	211	196,00	Konut	3+1	G-K-D
159	A	22	212	125,00	Konut	2+1	K
160	A	22	213	127,00	Konut	2+1	K
161	A	22	216	127,00	Konut	2+1	G
162	A	22	217	125,00	Konut	2+1	G
163	A	22	218	196,00	Konut	3+1	G-K-D
164	A	23	219	196,00	Konut	3+1	G-K-D
165	A	23	220	125,00	Konut	2+1	K
166	A	23	221	127,00	Konut	2+1	K
167	A	23+24	222	207,00	Dubleks Konut	2+1	K-B
168	A	23	224	127,00	Konut	2+1	G
169	A	23	225	125,00	Konut	2+1	G
170	A	24	227	196,00	Konut	3+1	G-K-D
171	A	Zemin	260	163,00	Dükkan		
172	A	Zemin	261	77,00	Dükkan		
173	A	Zemin	262	80,00	Dükkan		
174	A	Zemin	263	82,00	Dükkan		
175	B	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-B
176	B	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	G-B
177	B	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	G
178	B	Zemin	4	170,00	Konut	3+1	G
179	B	Zemin	5	170,00	Konut	3+1	G
180	B	Zemin	6	129,00	Konut	2+1	G
181	B	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-D
182	B	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	K-D
183	B	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K
184	B	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K
185	B	1	12	112,00	Konut	2+1	K-B
186	B	1	13	156,00	Konut	3+1	G-B
187	B	1	14	124,00	Konut	2+1	G
188	B	1	15	164,00	Konut	3+1	G
189	B	1	16	164,00	Konut	3+1	G
190	B	1	17	124,00	Konut	2+1	G
191	B	1	18	156,00	Konut	3+1	G-D
192	B	1	19	112,00	Konut	2+1	K-D
193	B	1	20	66,00	Konut	1+1	K
194	B	1	22	107,00	Konut	2+1	K
195	B	2	23	66,00	Konut	1+1	K
196	B	2	24	112,00	Konut	2+1	K-B
197	B	2	25	156,00	Konut	3+1	G-B
198	B	2	26	124,00	Konut	2+1	G

Sıra No	Blok	Kat	Bağ.Böl.No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
199	B	2	27	164,00	Konut	3+1	G
200	B	2	28	164,00	Konut	3+1	G
201	B	2	29	124,00	Konut	2+1	G
202	B	2	30	156,00	Konut	3+1	G-D
203	B	2	31	112,00	Konut	2+1	K-D
204	B	2	33	106,00	Konut	2+1	K
205	B	2	34	70,00	Konut	1+1	K
206	B	2	35	70,00	Konut	1+1	K
207	B	2	36	107,00	Konut	2+1	K
208	B	3	38	112,00	Konut	2+1	K-B
209	B	3	40	124,00	Konut	2+1	G
210	B	3	41	170,00	Konut	3+1	G
211	B	3	42	170,00	Konut	3+1	G
212	B	3	45	112,00	Konut	2+1	K-D
213	B	3	47	106,00	Konut	2+1	K
214	B	3	50	107,00	Konut	2+1	K
215	B	4	51	66,00	Konut	1+1	K
216	B	4	52	112,00	Konut	2+1	K-B
217	B	4	54	124,00	Konut	2+1	G
218	B	4	55	164,00	Konut	3+1	G
219	B	4	56	164,00	Konut	3+1	G
220	B	4	59	112,00	Konut	2+1	K-D
221	B	4	60	66,00	Konut	1+1	K
222	B	4	62	70,00	Konut	1+1	K
223	B	4	64	107,00	Konut	2+1	K
224	B	5	66	112,00	Konut	2+1	K-B
225	B	5	67	156,00	Konut	3+1	G-B
226	B	5	69	170,00	Konut	3+1	G
227	B	5	71	124,00	Konut	2+1	G
228	B	5	73	112,00	Konut	2+1	K-D
229	B	5	75	106,00	Konut	2+1	K
230	B	5	76	70,00	Konut	1+1	K
231	B	5	78	107,00	Konut	2+1	K
232	B	6	83	164,00	Konut	3+1	G
233	B	6	87	112,00	Konut	2+1	K-D
234	B	6	91	70,00	Konut	1+1	K
235	B	6	92	107,00	Konut	2+1	K
236	B	7	94	112,00	Konut	2+1	K-B
237	B	7	97	170,00	Konut	3+1	G
238	B	7	99	124,00	Konut	2+1	G
239	B	7	100	156,00	Konut	3+1	G-D
240	B	7	101	112,00	Konut	2+1	K-D
241	B	7	105	70,00	Konut	1+1	K
242	B	7	106	107,00	Konut	2+1	K
243	B	8	108	112,00	Konut	2+1	K-B
244	B	8	110	124,00	Konut	2+1	G
245	B	8	111	164,00	Konut	3+1	G
246	B	8	112	164,00	Konut	3+1	G
247	B	8	115	112,00	Konut	2+1	K-D
248	B	8	117	106,00	Konut	2+1	K
249	B	8	119	70,00	Konut	1+1	K
250	B	8	120	107,00	Konut	2+1	K

Sıra No	Blok	Kat	Bağ.Böl.No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
251	B	9	122	112,00	Konut	2+1	K-B
252	B	9	123	156,00	Konut	3+1	G-B
253	B	9	124	124,00	Konut	2+1	G
254	B	9	125	170,00	Konut	3+1	G
255	B	9	131	106,00	Konut	2+1	K
256	B	9	134	107,00	Konut	2+1	K
257	B	10	137	156,00	Konut	3+1	G-B
258	B	10	138	124,00	Konut	2+1	G
259	B	10	139	164,00	Konut	3+1	G
260	B	10	140	164,00	Konut	3+1	G
261	B	10	141	124,00	Konut	2+1	G
262	B	10	143	112,00	Konut	2+1	K-D
263	B	10	145	106,00	Konut	2+1	K
264	B	10	146	70,00	Konut	1+1	K
265	B	10	147	70,00	Konut	1+1	K
266	B	10	148	107,00	Konut	2+1	K
267	B	11	151	156,00	Konut	3+1	G-B
268	B	11	152	124,00	Konut	2+1	G
269	B	11	153	170,00	Konut	3+1	G
270	B	11	157	112,00	Konut	2+1	K-D
271	B	11	159	106,00	Konut	2+1	K
272	B	11	160	70,00	Konut	1+1	K
273	B	11	161	70,00	Konut	1+1	K
274	B	11	162	107,00	Konut	2+1	K
275	B	12	164	112,00	Konut	2+1	K-B
276	B	12	165	156,00	Konut	3+1	G-B
277	B	12	167	164,00	Konut	3+1	G
278	B	12	168	164,00	Konut	3+1	G
279	B	12	171	112,00	Konut	2+1	K-D
280	B	12	173	106,00	Konut	2+1	K
281	B	12	174	70,00	Konut	1+1	K
282	B	12	176	107,00	Konut	2+1	K
283	B	13	178	112,00	Konut	2+1	K-B
284	B	13	179	156,00	Konut	3+1	G-B
285	B	13	180	124,00	Konut	2+1	G
286	B	13	185	112,00	Konut	2+1	K-D
287	B	13	187	106,00	Konut	2+1	K
288	B	13	189	70,00	Konut	1+1	K
289	B	13	190	107,00	Konut	2+1	K
290	B	14	192	112,00	Konut	2+1	K-B
291	B	14	193	156,00	Konut	3+1	G-B
292	B	14	194	124,00	Konut	2+1	G
293	B	14	195	164,00	Konut	3+1	G
294	B	14	196	164,00	Konut	3+1	G
295	B	14	199	112,00	Konut	2+1	K-D
296	B	14	201	106,00	Konut	2+1	K
297	B	14	202	70,00	Konut	1+1	K
298	B	14	204	107,00	Konut	2+1	K
299	B	15	205	124,00	Konut	2+1	G
300	B	15	208	124,00	Konut	2+1	G
301	B	15	209	106,00	Konut	2+1	K
302	B	15	212	107,00	Konut	2+1	K

Sıra No	Blok	Kat	Bağ.Böl.No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
303	B	16	214	124,00	Konut	2+1	G
304	B	16	219	106,00	Konut	2+1	K
305	B	16	220	70,00	Konut	1+1	K
306	B	16	221	70,00	Konut	1+1	K
307	B	16	222	107,00	Konut	2+1	K
308	C	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-D
309	C	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	K-B
310	C	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	B
311	C	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	B
312	C	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	B
313	C	Zemin	6	129,00	Konut	2+1	B
314	C	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-B
315	C	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	G-D
316	C	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	D
317	C	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	D
318	C	1	12	112,00	Konut	2+1	K-D
319	C	1	13	156,00	Konut	3+1	K-B
320	C	1	14	124,00	Konut	2+1	B
321	C	1	15	164,00	Konut	3+1	B
322	C	1	16	164,00	Konut	3+1	B
323	C	1	17	124,00	Konut	2+1	B
324	C	1	18	156,00	Konut	3+1	G-B
325	C	1	19	112,00	Konut	2+1	G-D
326	C	1	21	106,00	Konut	2+1	D
327	C	1	22	107,00	Konut	2+1	D
328	C	2	24	112,00	Konut	2+1	K-D
329	C	2	25	156,00	Konut	3+1	K-B
330	C	2	27	164,00	Konut	3+1	B
331	C	2	28	164,00	Konut	3+1	B
332	C	2	29	124,00	Konut	2+1	B
333	C	2	30	156,00	Konut	3+1	G-B
334	C	2	31	112,00	Konut	2+1	G-D
335	C	2	33	106,00	Konut	2+1	D
336	C	2	34	70,00	Konut	1+1	D
337	C	2	35	70,00	Konut	1+1	D
338	C	2	36	107,00	Konut	2+1	D
339	C	3	38	112,00	Konut	2+1	K-D
340	C	3	42	170,00	Konut	3+1	B
341	C	3	43	124,00	Konut	2+1	B
342	C	3	44	156,00	Konut	3+1	G-B
343	C	3	45	112,00	Konut	2+1	G-D
344	C	3	48	70,00	Konut	1+1	D
345	C	3	49	70,00	Konut	1+1	D
346	C	3	50	107,00	Konut	2+1	D
347	C	4	52	112,00	Konut	2+1	K-D
348	C	4	55	164,00	Konut	3+1	B
349	C	4	56	164,00	Konut	3+1	B
350	C	4	57	124,00	Konut	2+1	B
351	C	4	58	156,00	Konut	3+1	G-B
352	C	4	59	112,00	Konut	2+1	G-D
353	C	4	62	70,00	Konut	1+1	D
354	C	4	64	107,00	Konut	2+1	D

Sıra No	Blok	Kat	Bağ.Böl.No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
355	C	5	66	112,00	Konut	2+1	K-D
356	C	5	67	156,00	Konut	3+1	K-B
357	C	5	70	170,00	Konut	3+1	B
358	C	5	72	156,00	Konut	3+1	G-B
359	C	5	73	112,00	Konut	2+1	G-D
360	C	5	78	107,00	Konut	2+1	D
361	C	6	80	112,00	Konut	2+1	K-D
362	C	6	81	156,00	Konut	3+1	K-B
363	C	6	83	164,00	Konut	3+1	B
364	C	6	84	164,00	Konut	3+1	B
365	C	6	86	156,00	Konut	3+1	G-B
366	C	6	87	112,00	Konut	2+1	G-D
367	C	6	89	106,00	Konut	2+1	D
368	C	6	91	70,00	Konut	1+1	D
369	C	6	92	107,00	Konut	2+1	D
370	C	7	98	170,00	Konut	3+1	B
371	C	7	100	156,00	Konut	3+1	G-B
372	C	7	101	112,00	Konut	2+1	G-D
373	C	7	105	70,00	Konut	1+1	D
374	C	7	106	107,00	Konut	2+1	D
375	C	8	108	112,00	Konut	2+1	K-D
376	C	8	111	164,00	Konut	3+1	B
377	C	8	112	164,00	Konut	3+1	B
378	C	8	115	112,00	Konut	2+1	G-D
379	C	8	119	70,00	Konut	1+1	D
380	C	8	120	107,00	Konut	2+1	D
381	C	9	122	112,00	Konut	2+1	K-D
382	C	9	128	156,00	Konut	3+1	G-B
383	C	9	129	112,00	Konut	2+1	G-D
384	C	9	131	106,00	Konut	2+1	D
385	C	9	132	70,00	Konut	1+1	D
386	C	9	133	70,00	Konut	1+1	D
387	C	9	134	107,00	Konut	2+1	D
388	C	10	136	112,00	Konut	2+1	K-D
389	C	10	139	164,00	Konut	3+1	B
390	C	10	140	164,00	Konut	3+1	B
391	C	10	143	112,00	Konut	2+1	G-D
392	C	10	145	106,00	Konut	2+1	D
393	C	10	146	70,00	Konut	1+1	D
394	C	10	147	70,00	Konut	1+1	D
395	C	10	148	107,00	Konut	2+1	D
396	C	11	150	112,00	Konut	2+1	K-D
397	C	11	157	112,00	Konut	2+1	G-D
398	C	11	159	106,00	Konut	2+1	D
399	C	11	160	70,00	Konut	1+1	D
400	C	11	161	70,00	Konut	1+1	D
401	C	11	162	107,00	Konut	2+1	D
402	C	12	164	112,00	Konut	2+1	K-D
403	C	12	167	164,00	Konut	3+1	B
404	C	12	168	164,00	Konut	3+1	B
405	C	12	173	106,00	Konut	2+1	D
406	C	12	175	70,00	Konut	1+1	D

Sıra No	Blok	Kat	Bağ.Böl.No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
407	C	12	176	107,00	Konut	2+1	D
408	C	13	178	112,00	Konut	2+1	K-D
409	C	13	181	170,00	Konut	3+1	B
410	C	13	183	124,00	Konut	2+1	B
411	C	13	185	112,00	Konut	2+1	G-D
412	C	13	187	106,00	Konut	2+1	D
413	C	13	188	70,00	Konut	1+1	D
414	C	13	189	70,00	Konut	1+1	D
415	C	13	190	107,00	Konut	2+1	D
416	C	14	192	112,00	Konut	2+1	K-D
417	C	14	195	164,00	Konut	3+1	B
418	C	14	196	164,00	Konut	3+1	B
419	C	14	201	106,00	Konut	2+1	D
420	C	14	202	70,00	Konut	1+1	D
421	C	14	203	70,00	Konut	1+1	D
422	C	14	204	107,00	Konut	2+1	D
423	C	15	206	170,00	Konut	3+1	B
424	C	15	209	106,00	Konut	2+1	D
425	C	15	211	70,00	Konut	1+1	D
426	C	15	212	107,00	Konut	2+1	D
427	C	16	214	124,00	Konut	2+1	B
428	C	16	215	164,00	Konut	3+1	B
429	C	16	216	164,00	Konut	3+1	B
430	C	16	217	124,00	Konut	2+1	B
431	C	16	219	106,00	Konut	2+1	D
432	C	16	220	70,00	Konut	1+1	D
433	C	16	221	70,00	Konut	1+1	D
434	C	16	222	107,00	Konut	2+1	D
435	D	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	KD-B
436	D	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	GB-B
437	D	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	GB
438	D	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	GB
439	D	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	GB
440	D	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	GB-D
441	D	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	KD-D
442	D	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K-D
443	D	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K-D
444	D	1	11	66,00	Konut	1+1	K-D
445	D	1	12	112,00	Konut	2+1	KD-B
446	D	1	13	156,00	Konut	3+1	GB-B
447	D	1	14	124,00	Konut	2+1	GB
448	D	1	15	164,00	Konut	3+1	GB
449	D	1	16	164,00	Konut	3+1	GB
450	D	1	17	124,00	Konut	2+1	GB
451	D	1	18	156,00	Konut	3+1	GB-D
452	D	1	19	112,00	Konut	2+1	KD-D
453	D	1	20	66,00	Konut	1+1	KD
454	D	1	21	106,00	Konut	2+1	K-D
455	D	1	22	107,00	Konut	2+1	K-D
456	D	2	24	112,00	Konut	2+1	KD-B
457	D	2	25	156,00	Konut	3+1	GB-B
458	D	2	26	124,00	Konut	2+1	GB

Sıra No	Blok	Kat	Bağ.Böl.No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
459	D	2	27	164,00	Konut	3+1	GB
460	D	2	28	164,00	Konut	3+1	GB
461	D	2	29	124,00	Konut	2+1	GB
462	D	2	30	156,00	Konut	3+1	GB-D
463	D	2	31	112,00	Konut	2+1	KD-D
464	D	2	32	66,00	Konut	1+1	KD
465	D	2	33	106,00	Konut	2+1	K-D
466	D	2	34	70,00	Konut	1+1	KD
467	D	2	35	70,00	Konut	1+1	KD
468	D	2	36	107,00	Konut	2+1	K-D
469	D	3	38	112,00	Konut	2+1	KD-B
470	D	3	39	156,00	Konut	3+1	GD-B
471	D	3	40	124,00	Konut	2+1	GB
472	D	3	41	170,00	Konut	3+1	GB
473	D	3	42	170,00	Konut	3+1	GB
474	D	3	43	124,00	Konut	2+1	GB
475	D	3	44	156,00	Konut	3+1	GB-D
476	D	3	45	112,00	Konut	2+1	KD-D
477	D	3	46	66,00	Konut	1+1	KD
478	D	3	47	106,00	Konut	2+1	K-D
479	D	3	48	70,00	Konut	1+1	KD
480	D	3	49	70,00	Konut	1+1	KD
481	D	3	50	107,00	Konut	2+1	K-D
482	D	4	52	112,00	Konut	2+1	KD-B
483	D	4	53	156,00	Konut	3+1	GB-B
484	D	4	54	124,00	Konut	2+1	GB
485	D	4	55	164,00	Konut	3+1	GB
486	D	4	56	164,00	Konut	3+1	GB
487	D	4	57	124,00	Konut	2+1	GB
488	D	4	58	156,00	Konut	3+1	GB-D
489	D	4	59	112,00	Konut	2+1	KD-D
490	D	4	60	66,00	Konut	1+1	KD
491	D	4	61	106,00	Konut	2+1	K-D
492	D	4	63	70,00	Konut	1+1	KD
493	D	4	64	107,00	Konut	2+1	K-D
494	D	5	65	66,00	Konut	1+1	KD
495	D	5	66	112,00	Konut	2+1	KD-B
496	D	5	67	156,00	Konut	3+1	GB-B
497	D	5	68	124,00	Konut	2+1	GB
498	D	5	69	170,00	Konut	3+1	GB
499	D	5	70	170,00	Konut	3+1	GB
500	D	5	71	124,00	Konut	2+1	GB
501	D	5	72	156,00	Konut	3+1	GB-D
502	D	5	73	112,00	Konut	2+1	KD-D
503	D	5	74	66,00	Konut	1+1	KD
504	D	5	75	106,00	Konut	2+1	K-D
505	D	5	77	70,00	Konut	1+1	KD
506	D	5	78	107,00	Konut	2+1	K-D
507	D	6	79	66,00	Konut	1+1	KD
508	D	6	80	112,00	Konut	2+1	KD-B
509	D	6	81	156,00	Konut	3+1	GB-B
510	D	6	82	124,00	Konut	2+1	GB

Sıra No	Blok	Kat	Bağ.Böl.No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
511	D	6	83	164,00	Konut	3+1	GB
512	D	6	84	164,00	Konut	3+1	GB
513	D	6	85	124,00	Konut	2+1	GB
514	D	6	86	156,00	Konut	3+1	GB-D
515	D	6	87	112,00	Konut	2+1	KD-D
516	D	6	88	66,00	Konut	1+1	KD
517	D	6	89	106,00	Konut	2+1	K-D
518	D	6	90	70,00	Konut	1+1	KD
519	D	6	91	70,00	Konut	1+1	KD
520	D	6	92	107,00	Konut	2+1	K-D
521	D	7	93	66,00	Konut	1+1	KD
522	D	7	94	112,00	Konut	2+1	KD-B
523	D	7	95	156,00	Konut	3+1	GB-B
524	D	7	96	124,00	Konut	2+1	GB
525	D	7	97	170,00	Konut	3+1	GB
526	D	7	98	170,00	Konut	3+1	GB
527	D	7	99	124,00	Konut	2+1	GB
528	D	7	100	156,00	Konut	3+1	GB-D
529	D	7	101	112,00	Konut	2+1	KD-D
530	D	7	102	66,00	Konut	1+1	KD
531	D	7	103	106,00	Konut	2+1	K-D
532	D	7	104	70,00	Konut	1+1	KD
533	D	7	105	70,00	Konut	1+1	KD
534	D	7	106	107,00	Konut	2+1	K-D
535	D	8	107	66,00	Konut	1+1	KD
536	D	8	108	112,00	Konut	2+1	KD-B
537	D	8	109	156,00	Konut	3+1	GB-B
538	D	8	110	124,00	Konut	2+1	GB
539	D	8	111	164,00	Konut	3+1	GB
540	D	8	112	164,00	Konut	3+1	GB
541	D	8	113	124,00	Konut	2+1	GB
542	D	8	114	156,00	Konut	3+1	GB-D
543	D	8	115	112,00	Konut	2+1	KD-D
544	D	8	116	66,00	Konut	1+1	KD
545	D	8	117	106,00	Konut	2+1	K-D
546	D	8	118	70,00	Konut	1+1	KD
547	D	8	119	70,00	Konut	1+1	KD
548	D	8	120	107,00	Konut	2+1	K-D
549	D	9	121	66,00	Konut	1+1	KD
550	D	9	122	112,00	Konut	2+1	KD-B
551	D	9	123	156,00	Konut	3+1	GB-B
552	D	9	124	124,00	Konut	2+1	GB
553	D	9	125	170,00	Konut	3+1	GB
554	D	9	126	170,00	Konut	3+1	GB
555	D	9	127	124,00	Konut	2+1	GB
556	D	9	128	156,00	Konut	3+1	GB-D
557	D	9	129	112,00	Konut	2+1	KD-D
558	D	9	130	66,00	Konut	1+1	KD
559	D	9	131	106,00	Konut	2+1	K-D
560	D	9	132	70,00	Konut	1+1	KD
561	D	9	133	70,00	Konut	1+1	KD
562	D	9	134	107,00	Konut	2+1	K-D

Sıra No	Blok	Kat	Bağ.Böl.No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
563	D	10	135	66,00	Konut	1+1	KD
564	D	10	136	112,00	Konut	2+1	KD-B
565	D	10	138	124,00	Konut	2+1	GB
566	D	10	139	164,00	Konut	3+1	GB
567	D	10	140	164,00	Konut	3+1	GB
568	D	10	141	124,00	Konut	2+1	GB
569	D	10	142	156,00	Konut	3+1	GB-D
570	D	10	143	112,00	Konut	2+1	KD-D
571	D	10	144	66,00	Konut	1+1	KD
572	D	10	145	106,00	Konut	2+1	K-D
573	D	10	146	70,00	Konut	1+1	KD
574	D	10	147	70,00	Konut	1+1	KD
575	D	10	148	107,00	Konut	2+1	K-D
576	D	11	149	66,00	Konut	1+1	KD
577	D	11	150	112,00	Konut	2+1	KD-B
578	D	11	157	112,00	Konut	2+1	KD-D
579	D	11	158	66,00	Konut	1+1	KD
580	D	11	159	106,00	Konut	2+1	K-D
581	D	11	160	70,00	Konut	1+1	KD
582	D	11	161	70,00	Konut	1+1	KD
583	D	11	162	107,00	Konut	2+1	K-D
584	D	12	163	66,00	Konut	1+1	KD
585	D	12	164	112,00	Konut	2+1	KD-B
586	D	12	171	112,00	Konut	2+1	KD-D
587	D	12	172	66,00	Konut	1+1	KD
588	D	12	173	106,00	Konut	2+1	K-D
589	D	12	174	70,00	Konut	1+1	K-D
590	D	12	175	70,00	Konut	1+1	K-D
591	D	12	176	107,00	Konut	2+1	K-D
592	D	13	177	66,00	Konut	1+1	K-D
593	D	13	178	112,00	Konut	2+1	K-D
594	D	13	185	112,00	Konut	2+1	KD-D
595	D	13	186	66,00	Konut	1+1	KD
596	D	13	187	106,00	Konut	2+1	K-D
597	D	13	188	70,00	Konut	1+1	KD
598	D	13	189	70,00	Konut	1+1	KD
599	D	13	190	107,00	Konut	2+1	K-D
600	D	14	191	66,00	Konut	1+1	KD
601	D	14	192	112,00	Konut	2+1	KD-B
602	D	14	199	112,00	Konut	2+1	KD-D
603	D	14	200	66,00	Konut	1+1	KD
604	D	14	201	106,00	Konut	2+1	K-D
605	D	14	202	70,00	Konut	1+1	KD
606	D	14	203	70,00	Konut	1+1	KD
607	D	14	204	107,00	Konut	2+1	K-D
608	D	15	209	106,00	Konut	2+1	K-D
609	D	15	210	70,00	Konut	1+1	KD
610	D	15	211	70,00	Konut	1+1	KD
611	D	15	212	107,00	Konut	2+1	K-D
612	D	16	219	106,00	Dubleks Konut	2+1	K-D
613	D	16	220	70,00	Konut	1+1	KD
614	D	16	221	70,00	Konut	1+1	KD

Sıra No	Blok	Kat	Bağ.Böl.No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe
615	D	16	222	107,00	Konut	2+1	K-D
616	E	Zemin+1	6	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
617	E	Zemin+1	7	175,00	Dubleks Konut	3+1	G
618	E	Zemin+1	8	169,00	Dubleks Konut	3+1	G
619	E	Zemin+1	9	175,00	Dubleks Konut	3+1	G
620	E	Zemin+1	10	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D
621	E	2	16	115,00	Konut	2+1	K-B
622	E	2	17	118,00	Konut	2+1	K
623	E	2	18	118,00	Konut	2+1	K
624	E	2	19	118,00	Konut	2+1	K
625	E	2	20	117,00	Konut	2+1	K-D
626	E	2+3	21	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
627	E	2	22	111,00	Konut	2+1	G
628	E	2	23	107,00	Konut	2+1	G
629	E	2	24	111,00	Konut	2+1	G
630	E	2+3	25	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-D
631	E	3	26	107,00	Konut	2+1	K-B
632	E	3	27	110,00	Konut	2+1	K
633	E	3	28	109,00	Konut	2+1	K
634	E	3	29	110,00	Konut	2+1	K
635	E	3	30	107,00	Konut	2+1	K-D
636	E	3+4	31	191,00	Dubleks Konut	3+1	G
637	E	3	32	106,00	Konut	2+1	G
638	E	3+4	33	191,00	Dubleks Konut	3+1	G
639	E	4	34	96,00	Konut	2+1	K-B
640	E	4	35	97,00	Konut	2+1	K
641	E	4	36	98,00	Konut	2+1	K
642	E	4	37	97,00	Konut	2+1	K
643	E	4	38	97,00	Konut	2+1	K-D
644	E	4+5	39	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B
645	E	4	40	111,00	Konut	2+1	G
646	E	4+5	41	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D
647	E	5	42	85,00	Konut	1+1	K-B
648	E	5	43	87,00	Konut	1+1	K
649	E	5	44	87,00	Konut	1+1	K
650	E	5	45	87,00	Konut	1+1	K
651	E	5	46	86,00	Konut	1+1	K-D
652	E	5	47	111,00	Konut	2+1	G
653	E	5	48	111,00	Konut	2+1	G
654	E	5	49	111,00	Konut	2+1	G
655	E	6+7	56	198,00	Dubleks Konut	3+1	G
656	E	6+7	58	198,00	Dubleks Konut	3+1	G
657	E	6	59	101,00	Konut	2+1	G-D
Toplam				78.359,00			

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

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

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

Maltepe Tapu Müdürlüğü ve Maltepe Belediyesi’nde yapılan incelemelerde son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

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

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Çevrede Konut Emsal Araştırması

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

Nuvo Dragos Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Blok Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
A/1+1	82,00		715.000,00		8.719,51	
A/2+1	154,00		1.361.000,00		8.837,66	
A/2+1	103,00		875.000,00		8.495,15	
A/2+1	125,00		1.089.000,00		8.712,00	
A/2+1	127,00		1.110.000,00		8.740,16	
A/3+1	219,00		2.101.500,00		9.595,89	
B/1+1	70,00		657.000,00		9.385,71	
B/2+1	106,00		873.000,00		8.235,85	
B/2+1	112,00		914.000,00		8.160,71	
B/2+1	124,00		1.060.000,00		8.548,39	
B/3+1	156,00		1.254.000,00		8.038,46	
C/1+1	70,00		616.000,00		8.800,00	
C/2+1	106,00		856.000,00		8.075,47	
C/2+1	112,00		897.000,00		8.008,93	
C/2+1	112,00		954.000,00		8.517,86	
C/3+1	170,00		1.331.000,00		7.829,41	
Peşin Ödemelerde % 10 indirim bulunmaktadır.						
KDV, %1						

Nest Dragos Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	44,00	57,00	325.000,00	485.000,00	7.386,36	8.508,77
2+1	71,00	115,00	520.000,00	915.000,00	7.323,94	7.956,52
3+1	148,00	150,00	1.069.000,00	1.312.500,00	7.222,97	8.750,00
3+1 Dupleks	197,00	206,00	1.750.000,00	1.915.000,00	8.883,25	9.296,12
Peşin Ödemelerde % 20 indirim bulunmaktadır.						
KDV, %1						

Başyapıt Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	85,00		645.000,00		7.588,24	
2+1	165,00		1.485.000,00		9.000,00	
3+1	195,00		1.700.000,00		8.717,95	
Peşin Ödemelerde % 10 indirim bulunmaktadır.						
KDV, %1						

Ritim İstanbul Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
Stüdyo	53,00	67,00	423.000,00	549.000,00	7.981,13	8.194,03
1+1	85,00	125,00	574.000,00	956.000,00	6.752,94	7.648,00
2+1 Dupleks	161,00	227,00	11.167.000,00	1.500.000,00	69.360,25	6.607,93
3+1 Dupleks	208,00		1.413.000,00		6.793,27	
4+1 Dupleks	222,00		1.477.000,00		6.653,15	
Peşin Ödemelerde % 15 indirim bulunmaktadır.						
KDV, %1						

Maltepe Piazza Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	60,00		663.000,00		11.050,00	
1+1	60,00		773.000,00		12.883,33	
2+1	80,00		902.000,00		11.275,00	
2+1	100,00		1.263.000,00		12.630,00	
Peşin Ödemelerde % 20 indirim bulunmaktadır.						
KDV Dahil						

Çevredeki projelerde bulunan kiralık olan dairelerin kira fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje	Daire Tipi	Alan, m ²	Aylık Kira Bedeli, ₺	Birim Kira Bedeli Fiyatı, ₺/m ² /ay	İlgilisi
Nuvo Dragos	1+1	65,00	1.700,00	26,15	3K Proje Uprise 0532 317 10 82
Nuvo Dragos	1+1	65,00	1.750,00	26,92	3K Proje Uprise 0532 317 10 82
Nuvo Dragos	1+1	90,00	1.950,00	21,67	Nuvo Dragos Kiralama Ofisi 0216 370 89 89
Nuvo Dragos	2+1	110,00	2.400,00	21,82	Proje İstanbul Yatırım 0530 945 15 29
Nuvo Dragos	2+1	122,00	2.900,00	23,77	Nish Adalar Emlak 0216 510 46 01
Nuvo Dragos	2+1	154,00	3.800,00	24,68	Nuvo Dragos Kiralama Ofisi 0216 370 89 89
Nuvo Dragos	3+1	170,00	3.000,00	17,65	İkon Gayrimenkul 0216 485 45 45
Nuvo Dragos	3+1	179,00	3.750,00	20,95	Nuvo Dragos Kiralama Ofisi 0216 370 89 89
Ritim İstanbul	Stüdyo	43,00	1.600,00	37,21	Mazaya Ritim İstanbul Satış Ofisi 0216 225 41 41
Ritim İstanbul	1+1	39,00	1.000,00	25,64	Egemen Gayrimenkul 0216 488 13 19
Ritim İstanbul	1+1	62,00	1.400,00	22,58	Remax Mars 0216 706 66 76
Ritim İstanbul	2+1	101,00	2.100,00	20,79	Koz Gayrimenkul 0541 270 6124
Deluxia Dragos	1+1	65,00	1.500,00	23,08	Remax Mars 0216 706 66 76
Ritim İstanbul	Stüdyo	70,00	1.550,00	22,14	Turyap Dragos 0216 290 18 38

6.4.2 Çevrede Dükkan Emsal Araştırması

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

Proje/Konum	Brüt Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	İlgilisi
Dap Vazo Kule	35,00	1.300.000,00	37.142,86	Coldwell Banker 0216 352 70 70
Wloft Dragos	650,00	2.200.000,00	3.384,62	Nd Team 0537 277 26 84
Ofisim İstanbul	230,00	4.750.000,00	20.652,17	Remax İcon 0216 306 06 58
Minibüs Caddesine Yakın Konumlu	87,50	675.000,00	7.714,29	Artan yapı 0216 366 40 02

Çevredeki projelerde bulunan kiralık olan dükkanların kira fiyatları aşağıdaki gibidir.

Konum	Depo	Zemin Kat	Toplam	Aylık Kira Bedeli, ₺	Birim Kira Bedeli Fiyatı, ₺/m ² /ay	İlgilisi
Minibüs Cad.	450,00	360,00	810,00	17.000,00	35,98	Smart Proje 0212 444 81 13
Minibüs Caddesine yakın konumlu	120,00	120,00	240,00	6.000,00	40,00	Proje Gayrimenkul 0216 499 26 43
	140,00	140,00	280,00	7.000,00	40,00	
	260,00	260,00	520,00	12.000,00	36,92	
Ritim İstanbul			500,00	20.000,00	40,00	Koz Gayrimenkul 0541 270 6124
E5 üzeri			450,00	30.000,00	66,67	Remax Tan 0216 452 24 00
DAP Vazo Kule			65,00	3.750,00	57,69	Turyap Küçükyalı Temsilciliği 0216 366 08 09

**Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın 1/4ü oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.*

6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

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

Kullanılan Kriterler

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

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

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

Konut Şerefiye Çalışması

➤ Yön

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

➤ Otopark

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

➤ Daire Konumu/Cephe Sayısı

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

➤ **Manzara**

Projede deniz manzaralı ve peyzaj manzaralı dairelerin şehir manzaralı dairelere göre daha şerefeyeli olacağı düşünülerek 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.

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Yuvarlatılmış Değer, ₺ KDV Hariç
1	A	2	1	82,00	Konut	1+1	G	1,220	7.015,00	575.230,00	575.000,00
2	A	2	2	101,00	Konut	2+1	K	1,170	6.727,50	679.477,50	679.000,00
3	A	2	3	80,00	Konut	1+1	K	1,175	6.756,25	540.500,00	541.000,00
4	A	2	4	85,00	Konut	1+1	K	1,175	6.756,25	574.281,25	574.000,00
5	A	2	5	89,00	Konut	1+1	K	1,175	6.756,25	601.306,25	601.000,00
6	A	2	6	119,00	Konut	2+1	K	1,155	6.641,25	790.308,75	790.000,00
7	A	2+3	7	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,155	6.641,25	1.022.752,50	1.023.000,00
8	A	2+3	8	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,155	6.641,25	1.022.752,50	1.023.000,00
9	A	2	9	119,00	Konut	2+1	G	1,200	6.900,00	821.100,00	821.000,00
10	A	2	10	89,00	Konut	1+1	G	1,220	7.015,00	624.335,00	624.000,00
11	A	2	11	85,00	Konut	1+1	G	1,220	7.015,00	596.275,00	596.000,00
12	A	2	12	80,00	Konut	1+1	G	1,220	7.015,00	561.200,00	561.000,00
13	A	2	13	101,00	Konut	2+1	D	1,215	6.986,25	705.611,25	706.000,00
14	A	2	14	82,00	Konut	1+1	D-K	1,230	7.072,50	579.945,00	580.000,00
15	A	3	15	82,00	Konut	1+1	D-G	1,260	7.245,00	594.090,00	594.000,00
16	A	3	16	101,00	Konut	2+1	D-K	1,235	7.101,25	717.226,25	717.000,00
17	A	3	17	80,00	Konut	1+1	K	1,185	6.813,75	545.100,00	545.000,00
18	A	3	18	85,00	Konut	1+1	K	1,185	6.813,75	579.168,75	579.000,00
19	A	3	19	89,00	Konut	1+1	K	1,185	6.813,75	606.423,75	606.000,00
20	A	3	20	119,00	Konut	2+1	K-B	1,185	6.813,75	810.836,25	811.000,00
21	A	3	21	119,00	Konut	2+1	G-B	1,205	6.928,75	824.521,25	825.000,00
22	A	3	22	89,00	Konut	1+1	G	1,230	7.072,50	629.452,50	629.000,00
23	A	3	23	85,00	Konut	1+1	G	1,230	7.072,50	601.162,50	601.000,00
24	A	3	24	80,00	Konut	1+1	G	1,230	7.072,50	565.800,00	566.000,00
25	A	4	27	82,00	Konut	1+1	K-D	1,250	7.187,50	589.375,00	589.000,00
26	A	4	30	85,00	Konut	1+1	K	1,195	6.871,25	584.056,25	584.000,00
27	A	4	31	89,00	Konut	1+1	K	1,195	6.871,25	611.541,25	612.000,00
28	A	4	32	110,00	Konut	2+1	K-B	1,210	6.957,50	765.325,00	765.000,00
29	A	4+5	33	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,175	6.756,25	1.040.462,50	1.040.000,00
30	A	4+5	34	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,175	6.756,25	1.040.462,50	1.040.000,00
31	A	4	35	110,00	Konut	2+1	G-B	1,230	7.072,50	777.975,00	778.000,00
32	A	4	36	89,00	Konut	1+1	G	1,240	7.130,00	634.570,00	635.000,00
33	A	4	37	85,00	Konut	1+1	G	1,240	7.130,00	606.050,00	606.000,00
34	A	4	38	80,00	Konut	1+1	G	1,240	7.130,00	570.400,00	570.000,00
35	A	4	39	101,00	Konut	2+1	G-D	1,265	7.273,75	734.648,75	735.000,00
36	A	5	43	80,00	Konut	1+1	K	1,205	6.928,75	554.300,00	554.000,00
37	A	5	44	85,00	Konut	1+1	K	1,205	6.928,75	588.943,75	589.000,00
38	A	5	45	89,00	Konut	1+1	K	1,205	6.928,75	616.658,75	617.000,00
39	A	5	46	107,00	Konut	2+1	K-B	1,220	7.015,00	750.605,00	751.000,00
40	A	5	47	107,00	Konut	2+1	G	1,245	7.158,75	765.986,25	766.000,00
41	A	5	48	89,00	Konut	1+1	G	1,250	7.187,50	639.687,50	640.000,00
42	A	5	49	85,00	Konut	1+1	G	1,250	7.187,50	610.937,50	611.000,00
43	A	5	50	80,00	Konut	1+1	G	1,250	7.187,50	575.000,00	575.000,00
44	A	5	51	101,00	Konut	2+1	G-D	1,275	7.331,25	740.456,25	740.000,00
45	A	5	52	82,00	Konut	1+1	K-D	1,260	7.245,00	594.090,00	594.000,00
46	A	6	54	101,00	Konut	2+1	K-D	1,260	7.245,00	731.745,00	732.000,00
47	A	6	57	89,00	Konut	1+1	K	1,210	6.957,50	619.217,50	619.000,00
48	A	6	58	110,00	Konut	2+1	K-B	1,225	7.043,75	774.812,50	775.000,00
49	A	6+7	59	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,190	6.842,50	1.053.745,00	1.054.000,00
50	A	6+7	60	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,190	6.842,50	1.053.745,00	1.054.000,00
51	A	6	61	110,00	Konut	2+1	G-B	1,245	7.158,75	787.462,50	787.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Yuvarlatılmış Değer, ₺ KDV Hariç
52	A	6	62	89,00	Konut	1+1	G	1,255	7.216,25	642.246,25	642.000,00
53	A	6	65	101,00	Konut	2+1	G-D	1,280	7.360,00	743.360,00	743.000,00
54	A	6	66	82,00	Konut	1+1	K-D	1,265	7.273,75	596.447,50	596.000,00
55	A	7	67	82,00	Konut	1+1	G-D	1,295	7.446,25	610.592,50	611.000,00
56	A	7	68	101,00	Konut	2+1	K-D	1,270	7.302,50	737.552,50	738.000,00
57	A	7	71	89,00	Konut	1+1	K	1,220	7.015,00	624.335,00	624.000,00
58	A	7	72	119,00	Konut	2+1	K-B	1,220	7.015,00	834.785,00	835.000,00
59	A	7	73	119,00	Konut	2+1	G-B	1,240	7.130,00	848.470,00	848.000,00
60	A	7	74	89,00	Konut	1+1	G	1,265	7.273,75	647.363,75	647.000,00
61	A	7	75	85,00	Konut	1+1	G	1,265	7.273,75	618.268,75	618.000,00
62	A	7	76	80,00	Konut	1+1	G	1,265	7.273,75	581.900,00	582.000,00
63	A	7	77	101,00	Konut	2+1	G-D	1,290	7.417,50	749.167,50	749.000,00
64	A	8	80	101,00	Konut	2+1	K-D	1,275	7.331,25	740.456,25	740.000,00
65	A	8	83	89,00	Konut	1+1	K	1,225	7.043,75	626.893,75	627.000,00
66	A	8	84	108,00	Konut	2+1	K-B	1,240	7.130,00	770.040,00	770.000,00
67	A	8+9	85	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	7.015,00	947.025,00	947.000,00
68	A	8+9	86	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	7.015,00	947.025,00	947.000,00
69	A	8	87	108,00	Konut	2+1	G-B	1,260	7.245,00	782.460,00	782.000,00
70	A	8	88	89,00	Konut	1+1	G	1,270	7.302,50	649.922,50	650.000,00
71	A	8	89	85,00	Konut	1+1	G	1,270	7.302,50	620.712,50	621.000,00
72	A	8	90	80,00	Konut	1+1	G	1,270	7.302,50	584.200,00	584.000,00
73	A	8	91	101,00	Konut	2+1	G-D	1,295	7.446,25	752.071,25	752.000,00
74	A	9	94	101,00	Konut	2+1	K-D	1,325	7.618,75	769.493,75	769.000,00
75	A	9	97	89,00	Konut	1+1	K	1,305	7.503,75	667.833,75	668.000,00
76	A	9	98	119,00	Konut	2+1	K-B	1,305	7.503,75	892.946,25	893.000,00
77	A	9	99	119,00	Konut	2+1	G-B	1,340	7.705,00	916.895,00	917.000,00
78	A	9	100	89,00	Konut	1+1	G	1,355	7.791,25	693.421,25	693.000,00
79	A	9	103	101,00	Konut	2+1	G-D	1,345	7.733,75	781.108,75	781.000,00
80	A	10	106	101,00	Konut	2+1	K-D	1,330	7.647,50	772.397,50	772.000,00
81	A	10	109	89,00	Konut	1+1	K	1,310	7.532,50	670.392,50	670.000,00
82	A	10	110	110,00	Konut	2+1	K-B	1,325	7.618,75	838.062,50	838.000,00
83	A	10+11	111	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	7.015,00	1.080.310,00	1.080.000,00
84	A	10+11	112	154,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,220	7.015,00	1.080.310,00	1.080.000,00
85	A	10	113	110,00	Konut	2+1	G-B	1,360	7.820,00	860.200,00	860.000,00
86	A	10	114	89,00	Konut	1+1	G	1,360	7.820,00	695.980,00	696.000,00
87	A	10	117	101,00	Konut	2+1	G-D	1,350	7.762,50	784.012,50	784.000,00
88	A	10	118	82,00	Konut	1+1	K-D	1,335	7.676,25	629.452,50	629.000,00
89	A	11	120	101,00	Konut	2+1	K-D	1,340	7.705,00	778.205,00	778.000,00
90	A	11	123	89,00	Konut	1+1	K	1,320	7.590,00	675.510,00	676.000,00
91	A	11+12	124	207,00	Dubleks Konut	3+1	K-B	1,295	7.446,25	1.541.373,75	1.541.000,00
92	A	11+12	125	207,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,330	7.647,50	1.583.032,50	1.583.000,00
93	A	11	126	89,00	Konut	1+1	G	1,370	7.877,50	701.097,50	701.000,00
94	A	11	130	82,00	Konut	1+1	K-D	1,345	7.733,75	634.167,50	634.000,00
95	A	12	131	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,365	7.848,75	1.538.355,00	1.538.000,00
96	A	12	132	125,00	Konut	2+1	K	1,310	7.532,50	941.562,50	942.000,00
97	A	12	133	127,00	Konut	2+1	K	1,310	7.532,50	956.627,50	957.000,00
98	A	12	136	127,00	Konut	2+1	G	1,360	7.820,00	993.140,00	993.000,00
99	A	12	137	125,00	Konut	2+1	G	1,360	7.820,00	977.500,00	978.000,00
100	A	12	138	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,365	7.848,75	1.538.355,00	1.538.000,00
101	A	13	139	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,370	7.877,50	1.543.990,00	1.544.000,00
102	A	13	140	125,00	Konut	2+1	K	1,315	7.561,25	945.156,25	945.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Yuvarlatılmış Değer, ₺ KDV Hariç
103	A	13	141	127,00	Konut	2+1	K	1,315	7.561,25	960.278,75	960.000,00
104	A	13	144	127,00	Konut	2+1	G	1,365	7.848,75	996.791,25	997.000,00
105	A	13	145	125,00	Konut	2+1	G	1,365	7.848,75	981.093,75	981.000,00
106	A	13	146	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,370	7.877,50	1.543.990,00	1.544.000,00
107	A	14	147	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,375	7.906,25	1.549.625,00	1.550.000,00
108	A	14	148	125,00	Konut	2+1	K	1,320	7.590,00	948.750,00	949.000,00
109	A	14	149	127,00	Konut	2+1	K	1,320	7.590,00	963.930,00	964.000,00
110	A	14+15	150	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,265	7.273,75	981.956,25	982.000,00
111	A	14	152	127,00	Konut	2+1	G	1,370	7.877,50	1.000.442,50	1.000.000,00
112	A	14	153	125,00	Konut	2+1	G	1,370	7.877,50	984.687,50	985.000,00
113	A	14	154	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,375	7.906,25	1.549.625,00	1.550.000,00
114	A	15	155	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,385	7.963,75	1.560.895,00	1.561.000,00
115	A	15	156	125,00	Konut	2+1	K	1,330	7.647,50	955.937,50	956.000,00
116	A	15	157	127,00	Konut	2+1	K	1,330	7.647,50	971.232,50	971.000,00
117	A	15	160	127,00	Konut	2+1	G	1,380	7.935,00	1.007.745,00	1.008.000,00
118	A	15	161	125,00	Konut	2+1	G	1,380	7.935,00	991.875,00	992.000,00
119	A	15	162	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,385	7.963,75	1.560.895,00	1.561.000,00
120	A	16	163	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,390	7.992,50	1.566.530,00	1.567.000,00
121	A	16	164	125,00	Konut	2+1	K	1,335	7.676,25	959.531,25	960.000,00
122	A	16	165	127,00	Konut	2+1	K	1,335	7.676,25	974.883,75	975.000,00
123	A	16	168	127,00	Konut	2+1	G	1,385	7.963,75	1.011.396,25	1.011.000,00
124	A	16	169	125,00	Konut	2+1	G	1,385	7.963,75	995.468,75	995.000,00
125	A	16	170	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,390	7.992,50	1.566.530,00	1.567.000,00
126	A	17	171	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,395	8.021,25	1.572.165,00	1.572.000,00
127	A	17	172	125,00	Konut	2+1	K	1,340	7.705,00	963.125,00	963.000,00
128	A	17	173	127,00	Konut	2+1	K	1,340	7.705,00	978.535,00	979.000,00
129	A	17+18	174	207,00	Dubleks Konut	3+1	K-B	1,335	7.676,25	1.588.983,75	1.589.000,00
130	A	17+18	175	207,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,370	7.877,50	1.630.642,50	1.631.000,00
131	A	17	176	127,00	Konut	2+1	G	1,390	7.992,50	1.015.047,50	1.015.000,00
132	A	17	177	125,00	Konut	2+1	G	1,390	7.992,50	999.062,50	999.000,00
133	A	17	178	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,395	8.021,25	1.572.165,00	1.572.000,00
134	A	18	179	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,405	8.078,75	1.583.435,00	1.583.000,00
135	A	18	180	125,00	Konut	2+1	K	1,350	7.762,50	970.312,50	970.000,00
136	A	18	181	127,00	Konut	2+1	K	1,350	7.762,50	985.837,50	986.000,00
137	A	18	184	127,00	Konut	2+1	G	1,400	8.050,00	1.022.350,00	1.022.000,00
138	A	18	185	125,00	Konut	2+1	G	1,400	8.050,00	1.006.250,00	1.006.000,00
139	A	18	186	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,405	8.078,75	1.583.435,00	1.583.000,00
140	A	19	187	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,410	8.107,50	1.589.070,00	1.589.000,00
141	A	19	188	125,00	Konut	2+1	K	1,355	7.791,25	973.906,25	974.000,00
142	A	19	189	127,00	Konut	2+1	K	1,355	7.791,25	989.488,75	989.000,00
143	A	19	192	127,00	Konut	2+1	G	1,405	8.078,75	1.026.001,25	1.026.000,00
144	A	19	193	125,00	Konut	2+1	G	1,405	8.078,75	1.009.843,75	1.010.000,00
145	A	19	194	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,410	8.107,50	1.589.070,00	1.589.000,00
146	A	20	195	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,415	8.136,25	1.594.705,00	1.595.000,00
147	A	20	196	125,00	Konut	2+1	K	1,360	7.820,00	977.500,00	978.000,00
148	A	20	197	127,00	Konut	2+1	K	1,360	7.820,00	993.140,00	993.000,00
149	A	20+21	198	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,305	7.503,75	1.013.006,25	1.013.000,00
150	A	20+21	199	135,00	Dubleks Konut	2+1	B	1,305	7.503,75	1.013.006,25	1.013.000,00
151	A	20	202	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,415	8.136,25	1.594.705,00	1.595.000,00
152	A	21	203	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,425	8.193,75	1.605.975,00	1.606.000,00
153	A	21	204	125,00	Konut	2+1	K	1,370	7.877,50	984.687,50	985.000,00
154	A	21	205	127,00	Konut	2+1	K	1,370	7.877,50	1.000.442,50	1.000.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Yuvarlatılmış Değer, ₺ KDV Hariç
155	A	21	208	127,00	Konut	2+1	G	1,420	8.165,00	1.036.955,00	1.037.000,00
156	A	21	209	125,00	Konut	2+1	G	1,420	8.165,00	1.020.625,00	1.021.000,00
157	A	21	210	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,425	8.193,75	1.605.975,00	1.606.000,00
158	A	22	211	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,430	8.222,50	1.611.610,00	1.612.000,00
159	A	22	212	125,00	Konut	2+1	K	1,375	7.906,25	988.281,25	988.000,00
160	A	22	213	127,00	Konut	2+1	K	1,375	7.906,25	1.004.093,75	1.004.000,00
161	A	22	216	127,00	Konut	2+1	G	1,425	8.193,75	1.040.606,25	1.041.000,00
162	A	22	217	125,00	Konut	2+1	G	1,425	8.193,75	1.024.218,75	1.024.000,00
163	A	22	218	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,430	8.222,50	1.611.610,00	1.612.000,00
164	A	23	219	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,435	8.251,25	1.617.245,00	1.617.000,00
165	A	23	220	125,00	Konut	2+1	K	1,380	7.935,00	991.875,00	992.000,00
166	A	23	221	127,00	Konut	2+1	K	1,380	7.935,00	1.007.745,00	1.008.000,00
167	A	23+24	222	207,00	Dubleks Konut	2+1	K-B	1,375	7.906,25	1.636.593,75	1.637.000,00
168	A	23	224	127,00	Konut	2+1	G	1,430	8.222,50	1.044.257,50	1.044.000,00
169	A	23	225	125,00	Konut	2+1	G	1,430	8.222,50	1.027.812,50	1.028.000,00
170	A	24	227	196,00	Konut	3+1	G-K-D	1,445	8.308,75	1.628.515,00	1.629.000,00
171	A	Zemin	260	163,00	Dükkan			1,020	12.750,00	2.078.250,00	2.078.000,00
172	A	Zemin	261	77,00	Dükkan			1,000	15.000,00	1.155.000,00	1.155.000,00
173	A	Zemin	262	80,00	Dükkan			1,000	15.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00
174	A	Zemin	263	82,00	Dükkan			1,000	15.000,00	1.230.000,00	1.230.000,00
175	B	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-B	1,075	6.181,25	692.300,00	692.000,00
176	B	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	G-B	1,090	6.267,50	1.027.870,00	1.028.000,00
177	B	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	G	1,090	6.267,50	808.507,50	809.000,00
178	B	Zemin	4	170,00	Konut	3+1	G	1,075	6.181,25	1.050.812,50	1.051.000,00
179	B	Zemin	5	170,00	Konut	3+1	G	1,075	6.181,25	1.050.812,50	1.051.000,00
180	B	Zemin	6	129,00	Konut	2+1	G	1,090	6.267,50	808.507,50	809.000,00
181	B	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-D	1,095	6.296,25	1.032.585,00	1.033.000,00
182	B	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	K-D	1,080	6.210,00	695.520,00	696.000,00
183	B	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K	1,055	6.066,25	643.022,50	643.000,00
184	B	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K	1,055	6.066,25	649.088,75	649.000,00
185	B	1	12	112,00	Konut	2+1	K-B	1,085	6.238,75	698.740,00	699.000,00
186	B	1	13	156,00	Konut	3+1	G-B	1,100	6.325,00	986.700,00	987.000,00
187	B	1	14	124,00	Konut	2+1	G	1,100	6.325,00	784.300,00	784.000,00
188	B	1	15	164,00	Konut	3+1	G	1,085	6.238,75	1.023.155,00	1.023.000,00
189	B	1	16	164,00	Konut	3+1	G	1,085	6.238,75	1.023.155,00	1.023.000,00
190	B	1	17	124,00	Konut	2+1	G	1,100	6.325,00	784.300,00	784.000,00
191	B	1	18	156,00	Konut	3+1	G-D	1,105	6.353,75	991.185,00	991.000,00
192	B	1	19	112,00	Konut	2+1	K-D	1,090	6.267,50	701.960,00	702.000,00
193	B	1	20	66,00	Konut	1+1	K	1,080	6.210,00	409.860,00	410.000,00
194	B	1	22	107,00	Konut	2+1	K	1,065	6.123,75	655.241,25	655.000,00
195	B	2	23	66,00	Konut	1+1	K	1,085	6.238,75	411.757,50	412.000,00
196	B	2	24	112,00	Konut	2+1	K-B	1,090	6.267,50	701.960,00	702.000,00
197	B	2	25	156,00	Konut	3+1	G-B	1,105	6.353,75	991.185,00	991.000,00
198	B	2	26	124,00	Konut	2+1	G	1,105	6.353,75	787.865,00	788.000,00
199	B	2	27	164,00	Konut	3+1	G	1,090	6.267,50	1.027.870,00	1.028.000,00
200	B	2	28	164,00	Konut	3+1	G	1,090	6.267,50	1.027.870,00	1.028.000,00
201	B	2	29	124,00	Konut	2+1	G	1,105	6.353,75	787.865,00	788.000,00
202	B	2	30	156,00	Konut	3+1	G-D	1,110	6.382,50	995.670,00	996.000,00
203	B	2	31	112,00	Konut	2+1	K-D	1,095	6.296,25	705.180,00	705.000,00
204	B	2	33	106,00	Konut	2+1	K	1,070	6.152,50	652.165,00	652.000,00
205	B	2	34	70,00	Konut	1+1	K	1,075	6.181,25	432.687,50	433.000,00
206	B	2	35	70,00	Konut	1+1	K	1,075	6.181,25	432.687,50	433.000,00
207	B	2	36	107,00	Konut	2+1	K	1,070	6.152,50	658.317,50	658.000,00
208	B	3	38	112,00	Konut	2+1	K-B	1,100	6.325,00	708.400,00	708.000,00
209	B	3	40	124,00	Konut	2+1	G	1,115	6.411,25	794.995,00	795.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Yuvarlatılmış Değer, ₺ KDV Hariç
210	B	3	41	170,00	Konut	3+1	G	1,100	6.325,00	1.075.250,00	1.075.000,00
211	B	3	42	170,00	Konut	3+1	G	1,100	6.325,00	1.075.250,00	1.075.000,00
212	B	3	45	112,00	Konut	2+1	K-D	1,105	6.353,75	711.620,00	712.000,00
213	B	3	47	106,00	Konut	2+1	K	1,080	6.210,00	658.260,00	658.000,00
214	B	3	50	107,00	Konut	2+1	K	1,080	6.210,00	664.470,00	664.000,00
215	B	4	51	66,00	Konut	1+1	K	1,105	6.353,75	419.347,50	419.000,00
216	B	4	52	112,00	Konut	2+1	K-B	1,110	6.382,50	714.840,00	715.000,00
217	B	4	54	124,00	Konut	2+1	G	1,125	6.468,75	802.125,00	802.000,00
218	B	4	55	164,00	Konut	3+1	G	1,110	6.382,50	1.046.730,00	1.047.000,00
219	B	4	56	164,00	Konut	3+1	G	1,110	6.382,50	1.046.730,00	1.047.000,00
220	B	4	59	112,00	Konut	2+1	K-D	1,115	6.411,25	718.060,00	718.000,00
221	B	4	60	66,00	Konut	1+1	K	1,105	6.353,75	419.347,50	419.000,00
222	B	4	62	70,00	Konut	1+1	K	1,095	6.296,25	440.737,50	441.000,00
223	B	4	64	107,00	Konut	2+1	K	1,090	6.267,50	670.622,50	671.000,00
224	B	5	66	112,00	Konut	2+1	K-B	1,120	6.440,00	721.280,00	721.000,00
225	B	5	67	156,00	Konut	3+1	G-B	1,135	6.526,25	1.018.095,00	1.018.000,00
226	B	5	69	170,00	Konut	3+1	G	1,120	6.440,00	1.094.800,00	1.095.000,00
227	B	5	71	124,00	Konut	2+1	G	1,135	6.526,25	809.255,00	809.000,00
228	B	5	73	112,00	Konut	2+1	K-D	1,125	6.468,75	724.500,00	725.000,00
229	B	5	75	106,00	Konut	2+1	K	1,100	6.325,00	670.450,00	670.000,00
230	B	5	76	70,00	Konut	1+1	K	1,105	6.353,75	444.762,50	445.000,00
231	B	5	78	107,00	Konut	2+1	K	1,100	6.325,00	676.775,00	677.000,00
232	B	6	83	164,00	Konut	3+1	G	1,125	6.468,75	1.060.875,00	1.061.000,00
233	B	6	87	112,00	Konut	2+1	K-D	1,130	6.497,50	727.720,00	728.000,00
234	B	6	91	70,00	Konut	1+1	K	1,110	6.382,50	446.775,00	447.000,00
235	B	6	92	107,00	Konut	2+1	K	1,105	6.353,75	679.851,25	680.000,00
236	B	7	94	112,00	Konut	2+1	K-B	1,135	6.526,25	730.940,00	731.000,00
237	B	7	97	170,00	Konut	3+1	G	1,135	6.526,25	1.109.462,50	1.109.000,00
238	B	7	99	124,00	Konut	2+1	G	1,150	6.612,50	819.950,00	820.000,00
239	B	7	100	156,00	Konut	3+1	G-D	1,155	6.641,25	1.036.035,00	1.036.000,00
240	B	7	101	112,00	Konut	2+1	K-D	1,140	6.555,00	734.160,00	734.000,00
241	B	7	105	70,00	Konut	1+1	K	1,120	6.440,00	450.800,00	451.000,00
242	B	7	106	107,00	Konut	2+1	K	1,115	6.411,25	686.003,75	686.000,00
243	B	8	108	112,00	Konut	2+1	K-B	1,140	6.555,00	734.160,00	734.000,00
244	B	8	110	124,00	Konut	2+1	G	1,155	6.641,25	823.515,00	824.000,00
245	B	8	111	164,00	Konut	3+1	G	1,140	6.555,00	1.075.020,00	1.075.000,00
246	B	8	112	164,00	Konut	3+1	G	1,140	6.555,00	1.075.020,00	1.075.000,00
247	B	8	115	112,00	Konut	2+1	K-D	1,145	6.583,75	737.380,00	737.000,00
248	B	8	117	106,00	Konut	2+1	K	1,120	6.440,00	682.640,00	683.000,00
249	B	8	119	70,00	Konut	1+1	K	1,125	6.468,75	452.812,50	453.000,00
250	B	8	120	107,00	Konut	2+1	K	1,120	6.440,00	689.080,00	689.000,00
251	B	9	122	112,00	Konut	2+1	K-B	1,150	6.612,50	740.600,00	741.000,00
252	B	9	123	156,00	Konut	3+1	G-B	1,165	6.698,75	1.045.005,00	1.045.000,00
253	B	9	124	124,00	Konut	2+1	G	1,165	6.698,75	830.645,00	831.000,00
254	B	9	125	170,00	Konut	3+1	G	1,150	6.612,50	1.124.125,00	1.124.000,00
255	B	9	131	106,00	Konut	2+1	K	1,130	6.497,50	688.735,00	689.000,00
256	B	9	134	107,00	Konut	2+1	K	1,130	6.497,50	695.232,50	695.000,00
257	B	10	137	156,00	Konut	3+1	G-B	1,170	6.727,50	1.049.490,00	1.049.000,00
258	B	10	138	124,00	Konut	2+1	G	1,170	6.727,50	834.210,00	834.000,00
259	B	10	139	164,00	Konut	3+1	G	1,155	6.641,25	1.089.165,00	1.089.000,00
260	B	10	140	164,00	Konut	3+1	G	1,155	6.641,25	1.089.165,00	1.089.000,00
261	B	10	141	124,00	Konut	2+1	G	1,170	6.727,50	834.210,00	834.000,00
262	B	10	143	112,00	Konut	2+1	K-D	1,160	6.670,00	747.040,00	747.000,00
263	B	10	145	106,00	Konut	2+1	K	1,135	6.526,25	691.782,50	692.000,00
264	B	10	146	70,00	Konut	1+1	K	1,140	6.555,00	458.850,00	459.000,00
265	B	10	147	70,00	Konut	1+1	K	1,140	6.555,00	458.850,00	459.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Yuvarlatılmış Değer, ₺ KDV Hariç
266	B	10	148	107,00	Konut	2+1	K	1,135	6.526,25	698.308,75	698.000,00
267	B	11	151	156,00	Konut	3+1	G-B	1,240	7.130,00	1.112.280,00	1.112.000,00
268	B	11	152	124,00	Konut	2+1	G	1,250	7.187,50	891.250,00	891.000,00
269	B	11	153	170,00	Konut	3+1	G	1,235	7.101,25	1.207.212,50	1.207.000,00
270	B	11	157	112,00	Konut	2+1	K-D	1,170	6.727,50	753.480,00	753.000,00
271	B	11	159	106,00	Konut	2+1	K	1,145	6.583,75	697.877,50	698.000,00
272	B	11	160	70,00	Konut	1+1	K	1,150	6.612,50	462.875,00	463.000,00
273	B	11	161	70,00	Konut	1+1	K	1,150	6.612,50	462.875,00	463.000,00
274	B	11	162	107,00	Konut	2+1	K	1,145	6.583,75	704.461,25	704.000,00
275	B	12	164	112,00	Konut	2+1	K-B	1,245	7.158,75	801.780,00	802.000,00
276	B	12	165	156,00	Konut	3+1	G-B	1,250	7.187,50	1.121.250,00	1.121.000,00
277	B	12	167	164,00	Konut	3+1	G	1,245	7.158,75	1.174.035,00	1.174.000,00
278	B	12	168	164,00	Konut	3+1	G	1,245	7.158,75	1.174.035,00	1.174.000,00
279	B	12	171	112,00	Konut	2+1	K-D	1,180	6.785,00	759.920,00	760.000,00
280	B	12	173	106,00	Konut	2+1	K	1,155	6.641,25	703.972,50	704.000,00
281	B	12	174	70,00	Konut	1+1	K	1,160	6.670,00	466.900,00	467.000,00
282	B	12	176	107,00	Konut	2+1	K	1,155	6.641,25	710.613,75	711.000,00
283	B	13	178	112,00	Konut	2+1	K-B	1,250	7.187,50	805.000,00	805.000,00
284	B	13	179	156,00	Konut	3+1	G-B	1,255	7.216,25	1.125.735,00	1.126.000,00
285	B	13	180	124,00	Konut	2+1	G	1,265	7.273,75	901.945,00	902.000,00
286	B	13	185	112,00	Konut	2+1	K-D	1,185	6.813,75	763.140,00	763.000,00
287	B	13	187	106,00	Konut	2+1	K	1,160	6.670,00	707.020,00	707.000,00
288	B	13	189	70,00	Konut	1+1	K	1,165	6.698,75	468.912,50	469.000,00
289	B	13	190	107,00	Konut	2+1	K	1,160	6.670,00	713.690,00	714.000,00
290	B	14	192	112,00	Konut	2+1	K-B	1,255	7.216,25	808.220,00	808.000,00
291	B	14	193	156,00	Konut	3+1	G-B	1,260	7.245,00	1.130.220,00	1.130.000,00
292	B	14	194	124,00	Konut	2+1	G	1,270	7.302,50	905.510,00	906.000,00
293	B	14	195	164,00	Konut	3+1	G	1,255	7.216,25	1.183.465,00	1.183.000,00
294	B	14	196	164,00	Konut	3+1	G	1,255	7.216,25	1.183.465,00	1.183.000,00
295	B	14	199	112,00	Konut	2+1	K-D	1,190	6.842,50	766.360,00	766.000,00
296	B	14	201	106,00	Konut	2+1	K	1,165	6.698,75	710.067,50	710.000,00
297	B	14	202	70,00	Konut	1+1	K	1,170	6.727,50	470.925,00	471.000,00
298	B	14	204	107,00	Konut	2+1	K	1,165	6.698,75	716.766,25	717.000,00
299	B	15	205	124,00	Konut	2+1	G	1,280	7.360,00	912.640,00	913.000,00
300	B	15	208	124,00	Konut	2+1	G	1,280	7.360,00	912.640,00	913.000,00
301	B	15	209	106,00	Konut	2+1	K	1,175	6.756,25	716.162,50	716.000,00
302	B	15	212	107,00	Konut	2+1	K	1,175	6.756,25	722.918,75	723.000,00
303	B	16	214	124,00	Konut	2+1	G	1,285	7.388,75	916.205,00	916.000,00
304	B	16	219	106,00	Konut	2+1	K	1,180	6.785,00	719.210,00	719.000,00
305	B	16	220	70,00	Konut	1+1	K	1,185	6.813,75	476.962,50	477.000,00
306	B	16	221	70,00	Konut	1+1	K	1,185	6.813,75	476.962,50	477.000,00
307	B	16	222	107,00	Konut	2+1	K	1,180	6.785,00	725.995,00	726.000,00
308	C	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	K-D	1,115	6.411,25	718.060,00	718.000,00
309	C	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	K-B	1,055	6.066,25	994.865,00	995.000,00
310	C	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	B	1,090	6.267,50	808.507,50	809.000,00
311	C	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	B	1,075	6.181,25	1.013.725,00	1.014.000,00
312	C	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	B	1,075	6.181,25	1.013.725,00	1.014.000,00
313	C	Zemin	6	129,00	Konut	2+1	B	1,090	6.267,50	808.507,50	809.000,00
314	C	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	G-B	1,135	6.526,25	1.070.305,00	1.070.000,00
315	C	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	G-D	1,190	6.842,50	766.360,00	766.000,00
316	C	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	D	1,160	6.670,00	707.020,00	707.000,00
317	C	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	D	1,160	6.670,00	713.690,00	714.000,00
318	C	1	12	112,00	Konut	2+1	K-D	1,125	6.468,75	724.500,00	725.000,00
319	C	1	13	156,00	Konut	3+1	K-B	1,065	6.123,75	955.305,00	955.000,00
320	C	1	14	124,00	Konut	2+1	B	1,100	6.325,00	784.300,00	784.000,00
321	C	1	15	164,00	Konut	3+1	B	1,085	6.238,75	1.023.155,00	1.023.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Yuvarlatılmış Değer, ₺ KDV Hariç
322	C	1	16	164,00	Konut	3+1	B	1,085	6.238,75	1.023.155,00	1.023.000,00
323	C	1	17	124,00	Konut	2+1	B	1,100	6.325,00	784.300,00	784.000,00
324	C	1	18	156,00	Konut	3+1	G-B	1,145	6.583,75	1.027.065,00	1.027.000,00
325	C	1	19	112,00	Konut	2+1	G-D	1,200	6.900,00	772.800,00	773.000,00
326	C	1	21	106,00	Konut	2+1	D	1,170	6.727,50	713.115,00	713.000,00
327	C	1	22	107,00	Konut	2+1	D	1,170	6.727,50	719.842,50	720.000,00
328	C	2	24	112,00	Konut	2+1	K-D	1,130	6.497,50	727.720,00	728.000,00
329	C	2	25	156,00	Konut	3+1	K-B	1,070	6.152,50	959.790,00	960.000,00
330	C	2	27	164,00	Konut	3+1	B	1,090	6.267,50	1.027.870,00	1.028.000,00
331	C	2	28	164,00	Konut	3+1	B	1,090	6.267,50	1.027.870,00	1.028.000,00
332	C	2	29	124,00	Konut	2+1	B	1,105	6.353,75	787.865,00	788.000,00
333	C	2	30	156,00	Konut	3+1	G-B	1,150	6.612,50	1.031.550,00	1.032.000,00
334	C	2	31	112,00	Konut	2+1	G-D	1,205	6.928,75	776.020,00	776.000,00
335	C	2	33	106,00	Konut	2+1	D	1,175	6.756,25	716.162,50	716.000,00
336	C	2	34	70,00	Konut	1+1	D	1,180	6.785,00	474.950,00	475.000,00
337	C	2	35	70,00	Konut	1+1	D	1,180	6.785,00	474.950,00	475.000,00
338	C	2	36	107,00	Konut	2+1	D	1,175	6.756,25	722.918,75	723.000,00
339	C	3	38	112,00	Konut	2+1	K-D	1,140	6.555,00	734.160,00	734.000,00
340	C	3	42	170,00	Konut	3+1	B	1,100	6.325,00	1.075.250,00	1.075.000,00
341	C	3	43	124,00	Konut	2+1	B	1,115	6.411,25	794.995,00	795.000,00
342	C	3	44	156,00	Konut	3+1	G-B	1,160	6.670,00	1.040.520,00	1.041.000,00
343	C	3	45	112,00	Konut	2+1	G-D	1,215	6.986,25	782.460,00	782.000,00
344	C	3	48	70,00	Konut	1+1	D	1,190	6.842,50	478.975,00	479.000,00
345	C	3	49	70,00	Konut	1+1	D	1,190	6.842,50	478.975,00	479.000,00
346	C	3	50	107,00	Konut	2+1	D	1,185	6.813,75	729.071,25	729.000,00
347	C	4	52	112,00	Konut	2+1	K-D	1,150	6.612,50	740.600,00	741.000,00
348	C	4	55	164,00	Konut	3+1	B	1,110	6.382,50	1.046.730,00	1.047.000,00
349	C	4	56	164,00	Konut	3+1	B	1,110	6.382,50	1.046.730,00	1.047.000,00
350	C	4	57	124,00	Konut	2+1	B	1,125	6.468,75	802.125,00	802.000,00
351	C	4	58	156,00	Konut	3+1	G-B	1,170	6.727,50	1.049.490,00	1.049.000,00
352	C	4	59	112,00	Konut	2+1	G-D	1,225	7.043,75	788.900,00	789.000,00
353	C	4	62	70,00	Konut	1+1	D	1,200	6.900,00	483.000,00	483.000,00
354	C	4	64	107,00	Konut	2+1	D	1,195	6.871,25	735.223,75	735.000,00
355	C	5	66	112,00	Konut	2+1	K-D	1,160	6.670,00	747.040,00	747.000,00
356	C	5	67	156,00	Konut	3+1	K-B	1,100	6.325,00	986.700,00	987.000,00
357	C	5	70	170,00	Konut	3+1	B	1,120	6.440,00	1.094.800,00	1.095.000,00
358	C	5	72	156,00	Konut	3+1	G-B	1,180	6.785,00	1.058.460,00	1.058.000,00
359	C	5	73	112,00	Konut	2+1	G-D	1,235	7.101,25	795.340,00	795.000,00
360	C	5	78	107,00	Konut	2+1	D	1,205	6.928,75	741.376,25	741.000,00
361	C	6	80	112,00	Konut	2+1	K-D	1,165	6.698,75	750.260,00	750.000,00
362	C	6	81	156,00	Konut	3+1	K-B	1,105	6.353,75	991.185,00	991.000,00
363	C	6	83	164,00	Konut	3+1	B	1,125	6.468,75	1.060.875,00	1.061.000,00
364	C	6	84	164,00	Konut	3+1	B	1,125	6.468,75	1.060.875,00	1.061.000,00
365	C	6	86	156,00	Konut	3+1	G-B	1,185	6.813,75	1.062.945,00	1.063.000,00
366	C	6	87	112,00	Konut	2+1	G-D	1,240	7.130,00	798.560,00	799.000,00
367	C	6	89	106,00	Konut	2+1	D	1,210	6.957,50	737.495,00	737.000,00
368	C	6	91	70,00	Konut	1+1	D	1,215	6.986,25	489.037,50	489.000,00
369	C	6	92	107,00	Konut	2+1	D	1,210	6.957,50	744.452,50	744.000,00
370	C	7	98	170,00	Konut	3+1	B	1,135	6.526,25	1.109.462,50	1.109.000,00
371	C	7	100	156,00	Konut	3+1	G-B	1,195	6.871,25	1.071.915,00	1.072.000,00
372	C	7	101	112,00	Konut	2+1	G-D	1,250	7.187,50	805.000,00	805.000,00
373	C	7	105	70,00	Konut	1+1	D	1,225	7.043,75	493.062,50	493.000,00
374	C	7	106	107,00	Konut	2+1	D	1,220	7.015,00	750.605,00	751.000,00
375	C	8	108	112,00	Konut	2+1	K-D	1,180	6.785,00	759.920,00	760.000,00
376	C	8	111	164,00	Konut	3+1	B	1,140	6.555,00	1.075.020,00	1.075.000,00
377	C	8	112	164,00	Konut	3+1	B	1,140	6.555,00	1.075.020,00	1.075.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Yuvarlatılmış Değer, ₺ KDV Hariç
378	C	8	115	112,00	Konut	2+1	G-D	1,255	7.216,25	808.220,00	808.000,00
379	C	8	119	70,00	Konut	1+1	D	1,230	7.072,50	495.075,00	495.000,00
380	C	8	120	107,00	Konut	2+1	D	1,225	7.043,75	753.681,25	754.000,00
381	C	9	122	112,00	Konut	2+1	K-D	1,190	6.842,50	766.360,00	766.000,00
382	C	9	128	156,00	Konut	3+1	G-B	1,210	6.957,50	1.085.370,00	1.085.000,00
383	C	9	129	112,00	Konut	2+1	G-D	1,265	7.273,75	814.660,00	815.000,00
384	C	9	131	106,00	Konut	2+1	D	1,235	7.101,25	752.732,50	753.000,00
385	C	9	132	70,00	Konut	1+1	D	1,240	7.130,00	499.100,00	499.000,00
386	C	9	133	70,00	Konut	1+1	D	1,240	7.130,00	499.100,00	499.000,00
387	C	9	134	107,00	Konut	2+1	D	1,235	7.101,25	759.833,75	760.000,00
388	C	10	136	112,00	Konut	2+1	K-D	1,170	6.727,50	753.480,00	753.000,00
389	C	10	139	164,00	Konut	3+1	B	1,210	6.957,50	1.141.030,00	1.141.000,00
390	C	10	140	164,00	Konut	3+1	B	1,210	6.957,50	1.141.030,00	1.141.000,00
391	C	10	143	112,00	Konut	2+1	G-D	1,275	7.331,25	821.100,00	821.000,00
392	C	10	145	106,00	Konut	2+1	D	1,160	6.670,00	707.020,00	707.000,00
393	C	10	146	70,00	Konut	1+1	D	1,165	6.698,75	468.912,50	469.000,00
394	C	10	147	70,00	Konut	1+1	D	1,165	6.698,75	468.912,50	469.000,00
395	C	10	148	107,00	Konut	2+1	D	1,160	6.670,00	713.690,00	714.000,00
396	C	11	150	112,00	Konut	2+1	K-D	1,180	6.785,00	759.920,00	760.000,00
397	C	11	157	112,00	Konut	2+1	G-D	1,285	7.388,75	827.540,00	828.000,00
398	C	11	159	106,00	Konut	2+1	D	1,170	6.727,50	713.115,00	713.000,00
399	C	11	160	70,00	Konut	1+1	D	1,175	6.756,25	472.937,50	473.000,00
400	C	11	161	70,00	Konut	1+1	D	1,175	6.756,25	472.937,50	473.000,00
401	C	11	162	107,00	Konut	2+1	D	1,170	6.727,50	719.842,50	720.000,00
402	C	12	164	112,00	Konut	2+1	K-D	1,190	6.842,50	766.360,00	766.000,00
403	C	12	167	164,00	Konut	3+1	B	1,230	7.072,50	1.159.890,00	1.160.000,00
404	C	12	168	164,00	Konut	3+1	B	1,230	7.072,50	1.159.890,00	1.160.000,00
405	C	12	173	106,00	Konut	2+1	D	1,180	6.785,00	719.210,00	719.000,00
406	C	12	175	70,00	Konut	1+1	D	1,185	6.813,75	476.962,50	477.000,00
407	C	12	176	107,00	Konut	2+1	D	1,180	6.785,00	725.995,00	726.000,00
408	C	13	178	112,00	Konut	2+1	K-D	1,195	6.871,25	769.580,00	770.000,00
409	C	13	181	170,00	Konut	3+1	B	1,235	7.101,25	1.207.212,50	1.207.000,00
410	C	13	183	124,00	Konut	2+1	B	1,250	7.187,50	891.250,00	891.000,00
411	C	13	185	112,00	Konut	2+1	G-D	1,300	7.475,00	837.200,00	837.000,00
412	C	13	187	106,00	Konut	2+1	D	1,185	6.813,75	722.257,50	722.000,00
413	C	13	188	70,00	Konut	1+1	D	1,190	6.842,50	478.975,00	479.000,00
414	C	13	189	70,00	Konut	1+1	D	1,190	6.842,50	478.975,00	479.000,00
415	C	13	190	107,00	Konut	2+1	D	1,185	6.813,75	729.071,25	729.000,00
416	C	14	192	112,00	Konut	2+1	K-D	1,200	6.900,00	772.800,00	773.000,00
417	C	14	195	164,00	Konut	3+1	B	1,240	7.130,00	1.169.320,00	1.169.000,00
418	C	14	196	164,00	Konut	3+1	B	1,240	7.130,00	1.169.320,00	1.169.000,00
419	C	14	201	106,00	Konut	2+1	D	1,190	6.842,50	725.305,00	725.000,00
420	C	14	202	70,00	Konut	1+1	D	1,195	6.871,25	480.987,50	481.000,00
421	C	14	203	70,00	Konut	1+1	D	1,195	6.871,25	480.987,50	481.000,00
422	C	14	204	107,00	Konut	2+1	D	1,190	6.842,50	732.147,50	732.000,00
423	C	15	206	170,00	Konut	3+1	B	1,250	7.187,50	1.221.875,00	1.222.000,00
424	C	15	209	106,00	Konut	2+1	D	1,200	6.900,00	731.400,00	731.000,00
425	C	15	211	70,00	Konut	1+1	D	1,205	6.928,75	485.012,50	485.000,00
426	C	15	212	107,00	Konut	2+1	D	1,200	6.900,00	738.300,00	738.000,00
427	C	16	214	124,00	Konut	2+1	B	1,270	7.302,50	905.510,00	906.000,00
428	C	16	215	164,00	Konut	3+1	B	1,255	7.216,25	1.183.465,00	1.183.000,00
429	C	16	216	164,00	Konut	3+1	B	1,255	7.216,25	1.183.465,00	1.183.000,00
430	C	16	217	124,00	Konut	2+1	B	1,270	7.302,50	905.510,00	906.000,00
431	C	16	219	106,00	Konut	2+1	D	1,205	6.928,75	734.447,50	734.000,00
432	C	16	220	70,00	Konut	1+1	D	1,210	6.957,50	487.025,00	487.000,00
433	C	16	221	70,00	Konut	1+1	D	1,210	6.957,50	487.025,00	487.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Yuvarlatılmış Değer, ₺ KDV Hariç
434	C	16	222	107,00	Konut	2+1	D	1,205	6.928,75	741.376,25	741.000,00
435	D	Zemin	1	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,118	6.425,63	719.670,00	720.000,00
436	D	Zemin	2	164,00	Konut	3+1	GB-B	1,070	6.152,50	1.009.010,00	1.009.000,00
437	D	Zemin	3	129,00	Konut	2+1	GB	1,065	6.123,75	789.963,75	790.000,00
438	D	Zemin	4	164,00	Konut	3+1	GB	1,050	6.037,50	990.150,00	990.000,00
439	D	Zemin	5	164,00	Konut	3+1	GB	1,050	6.037,50	990.150,00	990.000,00
440	D	Zemin	7	164,00	Konut	3+1	GB-D	1,135	6.526,25	1.070.305,00	1.070.000,00
441	D	Zemin	8	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,123	6.454,38	722.890,00	723.000,00
442	D	Zemin	9	106,00	Konut	2+1	K-D	1,120	6.440,00	682.640,00	683.000,00
443	D	Zemin	10	107,00	Konut	2+1	K-D	1,120	6.440,00	689.080,00	689.000,00
444	D	1	11	66,00	Konut	1+1	K-D	1,145	6.583,75	434.527,50	435.000,00
445	D	1	12	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,128	6.483,13	726.110,00	726.000,00
446	D	1	13	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,080	6.210,00	968.760,00	969.000,00
447	D	1	14	124,00	Konut	2+1	GB	1,075	6.181,25	766.475,00	766.000,00
448	D	1	15	164,00	Konut	3+1	GB	1,060	6.095,00	999.580,00	1.000.000,00
449	D	1	16	164,00	Konut	3+1	GB	1,060	6.095,00	999.580,00	1.000.000,00
450	D	1	17	124,00	Konut	2+1	GB	1,075	6.181,25	766.475,00	766.000,00
451	D	1	18	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,145	6.583,75	1.027.065,00	1.027.000,00
452	D	1	19	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,133	6.511,88	729.330,00	729.000,00
453	D	1	20	66,00	Konut	1+1	KD	1,128	6.483,13	427.886,25	428.000,00
454	D	1	21	106,00	Konut	2+1	K-D	1,130	6.497,50	688.735,00	689.000,00
455	D	1	22	107,00	Konut	2+1	K-D	1,130	6.497,50	695.232,50	695.000,00
456	D	2	24	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,133	6.511,88	729.330,00	729.000,00
457	D	2	25	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,085	6.238,75	973.245,00	973.000,00
458	D	2	26	124,00	Konut	2+1	GB	1,080	6.210,00	770.040,00	770.000,00
459	D	2	27	164,00	Konut	3+1	GB	1,065	6.123,75	1.004.295,00	1.004.000,00
460	D	2	28	164,00	Konut	3+1	GB	1,065	6.123,75	1.004.295,00	1.004.000,00
461	D	2	29	124,00	Konut	2+1	GB	1,080	6.210,00	770.040,00	770.000,00
462	D	2	30	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,150	6.612,50	1.031.550,00	1.032.000,00
463	D	2	31	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,138	6.540,63	732.550,00	733.000,00
464	D	2	32	66,00	Konut	1+1	KD	1,133	6.511,88	429.783,75	430.000,00
465	D	2	33	106,00	Konut	2+1	K-D	1,135	6.526,25	691.782,50	692.000,00
466	D	2	34	70,00	Konut	1+1	KD	1,123	6.454,38	451.806,25	452.000,00
467	D	2	35	70,00	Konut	1+1	KD	1,123	6.454,38	451.806,25	452.000,00
468	D	2	36	107,00	Konut	2+1	K-D	1,135	6.526,25	698.308,75	698.000,00
469	D	3	38	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,143	6.569,38	735.770,00	736.000,00
470	D	3	39	156,00	Konut	3+1	GD-B	1,158	6.655,63	1.038.277,50	1.038.000,00
471	D	3	40	124,00	Konut	2+1	GB	1,090	6.267,50	777.170,00	777.000,00
472	D	3	41	170,00	Konut	3+1	GB	1,075	6.181,25	1.050.812,50	1.051.000,00
473	D	3	42	170,00	Konut	3+1	GB	1,075	6.181,25	1.050.812,50	1.051.000,00
474	D	3	43	124,00	Konut	2+1	GB	1,090	6.267,50	777.170,00	777.000,00
475	D	3	44	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,160	6.670,00	1.040.520,00	1.041.000,00
476	D	3	45	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,148	6.598,13	738.990,00	739.000,00
477	D	3	46	66,00	Konut	1+1	KD	1,143	6.569,38	433.578,75	434.000,00
478	D	3	47	106,00	Konut	2+1	K-D	1,145	6.583,75	697.877,50	698.000,00
479	D	3	48	70,00	Konut	1+1	KD	1,133	6.511,88	455.831,25	456.000,00
480	D	3	49	70,00	Konut	1+1	KD	1,133	6.511,88	455.831,25	456.000,00
481	D	3	50	107,00	Konut	2+1	K-D	1,145	6.583,75	704.461,25	704.000,00
482	D	4	52	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,153	6.626,88	742.210,00	742.000,00
483	D	4	53	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,105	6.353,75	991.185,00	991.000,00
484	D	4	54	124,00	Konut	2+1	GB	1,100	6.325,00	784.300,00	784.000,00
485	D	4	55	164,00	Konut	3+1	GB	1,085	6.238,75	1.023.155,00	1.023.000,00
486	D	4	56	164,00	Konut	3+1	GB	1,085	6.238,75	1.023.155,00	1.023.000,00
487	D	4	57	124,00	Konut	2+1	GB	1,100	6.325,00	784.300,00	784.000,00
488	D	4	58	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,170	6.727,50	1.049.490,00	1.049.000,00
489	D	4	59	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,158	6.655,63	745.430,00	745.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Yuvarlatılmış Değer, ₺ KDV Hariç
490	D	4	60	66,00	Konut	1+1	KD	1,153	6.626,88	437.373,75	437.000,00
491	D	4	61	106,00	Konut	2+1	K-D	1,155	6.641,25	703.972,50	704.000,00
492	D	4	63	70,00	Konut	1+1	KD	1,143	6.569,38	459.856,25	460.000,00
493	D	4	64	107,00	Konut	2+1	K-D	1,155	6.641,25	710.613,75	711.000,00
494	D	5	65	66,00	Konut	1+1	KD	1,163	6.684,38	441.168,75	441.000,00
495	D	5	66	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,163	6.684,38	748.650,00	749.000,00
496	D	5	67	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,115	6.411,25	1.000.155,00	1.000.000,00
497	D	5	68	124,00	Konut	2+1	GB	1,110	6.382,50	791.430,00	791.000,00
498	D	5	69	170,00	Konut	3+1	GB	1,095	6.296,25	1.070.362,50	1.070.000,00
499	D	5	70	170,00	Konut	3+1	GB	1,095	6.296,25	1.070.362,50	1.070.000,00
500	D	5	71	124,00	Konut	2+1	GB	1,110	6.382,50	791.430,00	791.000,00
501	D	5	72	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,180	6.785,00	1.058.460,00	1.058.000,00
502	D	5	73	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,168	6.713,13	751.870,00	752.000,00
503	D	5	74	66,00	Konut	1+1	KD	1,163	6.684,38	441.168,75	441.000,00
504	D	5	75	106,00	Konut	2+1	K-D	1,165	6.698,75	710.067,50	710.000,00
505	D	5	77	70,00	Konut	1+1	KD	1,153	6.626,88	463.881,25	464.000,00
506	D	5	78	107,00	Konut	2+1	K-D	1,165	6.698,75	716.766,25	717.000,00
507	D	6	79	66,00	Konut	1+1	KD	1,168	6.713,13	443.066,25	443.000,00
508	D	6	80	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,168	6.713,13	751.870,00	752.000,00
509	D	6	81	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,120	6.440,00	1.004.640,00	1.005.000,00
510	D	6	82	124,00	Konut	2+1	GB	1,115	6.411,25	794.995,00	795.000,00
511	D	6	83	164,00	Konut	3+1	GB	1,100	6.325,00	1.037.300,00	1.037.000,00
512	D	6	84	164,00	Konut	3+1	GB	1,100	6.325,00	1.037.300,00	1.037.000,00
513	D	6	85	124,00	Konut	2+1	GB	1,115	6.411,25	794.995,00	795.000,00
514	D	6	86	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,185	6.813,75	1.062.945,00	1.063.000,00
515	D	6	87	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,173	6.741,88	755.090,00	755.000,00
516	D	6	88	66,00	Konut	1+1	KD	1,168	6.713,13	443.066,25	443.000,00
517	D	6	89	106,00	Konut	2+1	K-D	1,170	6.727,50	713.115,00	713.000,00
518	D	6	90	70,00	Konut	1+1	KD	1,158	6.655,63	465.893,75	466.000,00
519	D	6	91	70,00	Konut	1+1	KD	1,158	6.655,63	465.893,75	466.000,00
520	D	6	92	107,00	Konut	2+1	K-D	1,170	6.727,50	719.842,50	720.000,00
521	D	7	93	66,00	Konut	1+1	KD	1,178	6.770,63	446.861,25	447.000,00
522	D	7	94	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,178	6.770,63	758.310,00	758.000,00
523	D	7	95	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,130	6.497,50	1.013.610,00	1.014.000,00
524	D	7	96	124,00	Konut	2+1	GB	1,125	6.468,75	802.125,00	802.000,00
525	D	7	97	170,00	Konut	3+1	GB	1,110	6.382,50	1.085.025,00	1.085.000,00
526	D	7	98	170,00	Konut	3+1	GB	1,110	6.382,50	1.085.025,00	1.085.000,00
527	D	7	99	124,00	Konut	2+1	GB	1,125	6.468,75	802.125,00	802.000,00
528	D	7	100	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,195	6.871,25	1.071.915,00	1.072.000,00
529	D	7	101	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,183	6.799,38	761.530,00	762.000,00
530	D	7	102	66,00	Konut	1+1	KD	1,178	6.770,63	446.861,25	447.000,00
531	D	7	103	106,00	Konut	2+1	K-D	1,180	6.785,00	719.210,00	719.000,00
532	D	7	104	70,00	Konut	1+1	KD	1,168	6.713,13	469.918,75	470.000,00
533	D	7	105	70,00	Konut	1+1	KD	1,168	6.713,13	469.918,75	470.000,00
534	D	7	106	107,00	Konut	2+1	K-D	1,180	6.785,00	725.995,00	726.000,00
535	D	8	107	66,00	Konut	1+1	KD	1,183	6.799,38	448.758,75	449.000,00
536	D	8	108	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,183	6.799,38	761.530,00	762.000,00
537	D	8	109	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,135	6.526,25	1.018.095,00	1.018.000,00
538	D	8	110	124,00	Konut	2+1	GB	1,130	6.497,50	805.690,00	806.000,00
539	D	8	111	164,00	Konut	3+1	GB	1,115	6.411,25	1.051.445,00	1.051.000,00
540	D	8	112	164,00	Konut	3+1	GB	1,115	6.411,25	1.051.445,00	1.051.000,00
541	D	8	113	124,00	Konut	2+1	GB	1,130	6.497,50	805.690,00	806.000,00
542	D	8	114	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,200	6.900,00	1.076.400,00	1.076.000,00
543	D	8	115	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,188	6.828,13	764.750,00	765.000,00
544	D	8	116	66,00	Konut	1+1	KD	1,183	6.799,38	448.758,75	449.000,00
545	D	8	117	106,00	Konut	2+1	K-D	1,185	6.813,75	722.257,50	722.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Yuvarlatılmış Değer, ₺ KDV Hariç
546	D	8	118	70,00	Konut	1+1	KD	1,173	6.741,88	471.931,25	472.000,00
547	D	8	119	70,00	Konut	1+1	KD	1,173	6.741,88	471.931,25	472.000,00
548	D	8	120	107,00	Konut	2+1	K-D	1,185	6.813,75	729.071,25	729.000,00
549	D	9	121	66,00	Konut	1+1	KD	1,193	6.856,88	452.553,75	453.000,00
550	D	9	122	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,193	6.856,88	767.970,00	768.000,00
551	D	9	123	156,00	Konut	3+1	GB-B	1,145	6.583,75	1.027.065,00	1.027.000,00
552	D	9	124	124,00	Konut	2+1	GB	1,140	6.555,00	812.820,00	813.000,00
553	D	9	125	170,00	Konut	3+1	GB	1,125	6.468,75	1.099.687,50	1.100.000,00
554	D	9	126	170,00	Konut	3+1	GB	1,125	6.468,75	1.099.687,50	1.100.000,00
555	D	9	127	124,00	Konut	2+1	GB	1,140	6.555,00	812.820,00	813.000,00
556	D	9	128	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,210	6.957,50	1.085.370,00	1.085.000,00
557	D	9	129	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,198	6.885,63	771.190,00	771.000,00
558	D	9	130	66,00	Konut	1+1	KD	1,193	6.856,88	452.553,75	453.000,00
559	D	9	131	106,00	Konut	2+1	K-D	1,195	6.871,25	728.352,50	728.000,00
560	D	9	132	70,00	Konut	1+1	KD	1,183	6.799,38	475.956,25	476.000,00
561	D	9	133	70,00	Konut	1+1	KD	1,183	6.799,38	475.956,25	476.000,00
562	D	9	134	107,00	Konut	2+1	K-D	1,195	6.871,25	735.223,75	735.000,00
563	D	10	135	66,00	Konut	1+1	KD	1,198	6.885,63	454.451,25	454.000,00
564	D	10	136	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,198	6.885,63	771.190,00	771.000,00
565	D	10	138	124,00	Konut	2+1	GB	1,145	6.583,75	816.385,00	816.000,00
566	D	10	139	164,00	Konut	3+1	GB	1,130	6.497,50	1.065.590,00	1.066.000,00
567	D	10	140	164,00	Konut	3+1	GB	1,130	6.497,50	1.065.590,00	1.066.000,00
568	D	10	141	124,00	Konut	2+1	GB	1,145	6.583,75	816.385,00	816.000,00
569	D	10	142	156,00	Konut	3+1	GB-D	1,215	6.986,25	1.089.855,00	1.090.000,00
570	D	10	143	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,203	6.914,38	774.410,00	774.000,00
571	D	10	144	66,00	Konut	1+1	KD	1,198	6.885,63	454.451,25	454.000,00
572	D	10	145	106,00	Konut	2+1	K-D	1,200	6.900,00	731.400,00	731.000,00
573	D	10	146	70,00	Konut	1+1	KD	1,188	6.828,13	477.968,75	478.000,00
574	D	10	147	70,00	Konut	1+1	KD	1,188	6.828,13	477.968,75	478.000,00
575	D	10	148	107,00	Konut	2+1	K-D	1,200	6.900,00	738.300,00	738.000,00
576	D	11	149	66,00	Konut	1+1	KD	1,178	6.770,63	446.861,25	447.000,00
577	D	11	150	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,268	7.288,13	816.270,00	816.000,00
578	D	11	157	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,188	6.828,13	764.750,00	765.000,00
579	D	11	158	66,00	Konut	1+1	KD	1,178	6.770,63	446.861,25	447.000,00
580	D	11	159	106,00	Konut	2+1	K-D	1,180	6.785,00	719.210,00	719.000,00
581	D	11	160	70,00	Konut	1+1	KD	1,168	6.713,13	469.918,75	470.000,00
582	D	11	161	70,00	Konut	1+1	KD	1,168	6.713,13	469.918,75	470.000,00
583	D	11	162	107,00	Konut	2+1	K-D	1,180	6.785,00	725.995,00	726.000,00
584	D	12	163	66,00	Konut	1+1	KD	1,188	6.828,13	450.656,25	451.000,00
585	D	12	164	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,278	7.345,63	822.710,00	823.000,00
586	D	12	171	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,198	6.885,63	771.190,00	771.000,00
587	D	12	172	66,00	Konut	1+1	KD	1,188	6.828,13	450.656,25	451.000,00
588	D	12	173	106,00	Konut	2+1	K-D	1,190	6.842,50	725.305,00	725.000,00
589	D	12	174	70,00	Konut	1+1	K-D	1,195	6.871,25	480.987,50	481.000,00
590	D	12	175	70,00	Konut	1+1	K-D	1,195	6.871,25	480.987,50	481.000,00
591	D	12	176	107,00	Konut	2+1	K-D	1,190	6.842,50	732.147,50	732.000,00
592	D	13	177	66,00	Konut	1+1	K-D	1,210	6.957,50	459.195,00	459.000,00
593	D	13	178	112,00	Konut	2+1	K-D	1,195	6.871,25	769.580,00	770.000,00
594	D	13	185	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,203	6.914,38	774.410,00	774.000,00
595	D	13	186	66,00	Konut	1+1	KD	1,193	6.856,88	452.553,75	453.000,00
596	D	13	187	106,00	Konut	2+1	K-D	1,195	6.871,25	728.352,50	728.000,00
597	D	13	188	70,00	Konut	1+1	KD	1,183	6.799,38	475.956,25	476.000,00
598	D	13	189	70,00	Konut	1+1	KD	1,183	6.799,38	475.956,25	476.000,00
599	D	13	190	107,00	Konut	2+1	K-D	1,195	6.871,25	735.223,75	735.000,00
600	D	14	191	66,00	Konut	1+1	KD	1,198	6.885,63	454.451,25	454.000,00
601	D	14	192	112,00	Konut	2+1	KD-B	1,288	7.403,13	829.150,00	829.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Yuvarlatılmış Değer, ₺ KDV Hariç
602	D	14	199	112,00	Konut	2+1	KD-D	1,208	6.943,13	777.630,00	778.000,00
603	D	14	200	66,00	Konut	1+1	KD	1,198	6.885,63	454.451,25	454.000,00
604	D	14	201	106,00	Konut	2+1	K-D	1,200	6.900,00	731.400,00	731.000,00
605	D	14	202	70,00	Konut	1+1	KD	1,188	6.828,13	477.968,75	478.000,00
606	D	14	203	70,00	Konut	1+1	KD	1,188	6.828,13	477.968,75	478.000,00
607	D	14	204	107,00	Konut	2+1	K-D	1,200	6.900,00	738.300,00	738.000,00
608	D	15	209	106,00	Konut	2+1	K-D	1,210	6.957,50	737.495,00	737.000,00
609	D	15	210	70,00	Konut	1+1	KD	1,198	6.885,63	481.993,75	482.000,00
610	D	15	211	70,00	Konut	1+1	KD	1,198	6.885,63	481.993,75	482.000,00
611	D	15	212	107,00	Konut	2+1	K-D	1,210	6.957,50	744.452,50	744.000,00
612	D	16	219	106,00	Dubleks Konut	2+1	K-D	1,215	6.986,25	740.542,50	741.000,00
613	D	16	220	70,00	Konut	1+1	KD	1,203	6.914,38	484.006,25	484.000,00
614	D	16	221	70,00	Konut	1+1	KD	1,203	6.914,38	484.006,25	484.000,00
615	D	16	222	107,00	Konut	2+1	K-D	1,215	6.986,25	747.528,75	748.000,00
616	E	Zemin+1	6	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,140	6.555,00	1.160.235,00	1.160.000,00
617	E	Zemin+1	7	175,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,140	6.555,00	1.147.125,00	1.147.000,00
618	E	Zemin+1	8	169,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,140	6.555,00	1.107.795,00	1.108.000,00
619	E	Zemin+1	9	175,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,140	6.555,00	1.147.125,00	1.147.000,00
620	E	Zemin+1	10	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	1,115	6.411,25	1.134.791,25	1.135.000,00
621	E	2	16	115,00	Konut	2+1	K-B	1,100	6.325,00	727.375,00	727.000,00
622	E	2	17	118,00	Konut	2+1	K	1,095	6.296,25	742.957,50	743.000,00
623	E	2	18	118,00	Konut	2+1	K	1,095	6.296,25	742.957,50	743.000,00
624	E	2	19	118,00	Konut	2+1	K	1,095	6.296,25	742.957,50	743.000,00
625	E	2	20	117,00	Konut	2+1	K-D	1,105	6.353,75	743.388,75	743.000,00
626	E	2+3	21	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,155	6.641,25	1.168.860,00	1.169.000,00
627	E	2	22	111,00	Konut	2+1	G	1,180	6.785,00	753.135,00	753.000,00
628	E	2	23	107,00	Konut	2+1	G	1,180	6.785,00	725.995,00	726.000,00
629	E	2	24	111,00	Konut	2+1	G	1,180	6.785,00	753.135,00	753.000,00
630	E	2+3	25	176,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	1,130	6.497,50	1.143.560,00	1.144.000,00
631	E	3	26	107,00	Konut	2+1	K-B	1,110	6.382,50	682.927,50	683.000,00
632	E	3	27	110,00	Konut	2+1	K	1,120	6.440,00	708.400,00	708.000,00
633	E	3	28	109,00	Konut	2+1	K	1,120	6.440,00	701.960,00	702.000,00
634	E	3	29	110,00	Konut	2+1	K	1,120	6.440,00	708.400,00	708.000,00
635	E	3	30	107,00	Konut	2+1	K-D	1,115	6.411,25	686.003,75	686.000,00
636	E	3+4	31	191,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,150	6.612,50	1.262.987,50	1.263.000,00
637	E	3	32	106,00	Konut	2+1	G	1,190	6.842,50	725.305,00	725.000,00
638	E	3+4	33	191,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,150	6.612,50	1.262.987,50	1.263.000,00
639	E	4	34	96,00	Konut	2+1	K-B	1,120	6.440,00	618.240,00	618.000,00
640	E	4	35	97,00	Konut	2+1	K	1,130	6.497,50	630.257,50	630.000,00
641	E	4	36	98,00	Konut	2+1	K	1,130	6.497,50	636.755,00	637.000,00
642	E	4	37	97,00	Konut	2+1	K	1,130	6.497,50	630.257,50	630.000,00
643	E	4	38	97,00	Konut	2+1	K-D	1,125	6.468,75	627.468,75	627.000,00
644	E	4+5	39	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-B	1,175	6.756,25	1.195.856,25	1.196.000,00
645	E	4	40	111,00	Konut	2+1	G	1,200	6.900,00	765.900,00	766.000,00
646	E	4+5	41	177,00	Dubleks Konut	3+1	G-D	1,150	6.612,50	1.170.412,50	1.170.000,00
647	E	5	42	85,00	Konut	1+1	K-B	1,135	6.526,25	554.731,25	555.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Nitelik	Tipi	Cephe	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Değer	Değer, ₺ KDV Hariç	Yuvarlatılmış Değer, ₺ KDV Hariç
648	E	5	43	87,00	Konut	1+1	K	1,145	6.583,75	572.786,25	573.000,00
649	E	5	44	87,00	Konut	1+1	K	1,145	6.583,75	572.786,25	573.000,00
650	E	5	45	87,00	Konut	1+1	K	1,145	6.583,75	572.786,25	573.000,00
651	E	5	46	86,00	Konut	1+1	K-D	1,140	6.555,00	563.730,00	564.000,00
652	E	5	47	111,00	Konut	2+1	G	1,210	6.957,50	772.282,50	772.000,00
653	E	5	48	111,00	Konut	2+1	G	1,210	6.957,50	772.282,50	772.000,00
654	E	5	49	111,00	Konut	2+1	G	1,210	6.957,50	772.282,50	772.000,00
655	E	6+7	56	198,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,175	6.756,25	1.337.737,50	1.338.000,00
656	E	6+7	58	198,00	Dubleks Konut	3+1	G	1,175	6.756,25	1.337.737,50	1.338.000,00
657	E	6	59	101,00	Konut	2+1	G-D	1,190	6.842,50	691.092,50	691.000,00
Toplam				78.359,00						542.701.261,25	542.690.000,00

6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

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

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

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

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

Kira birim fiyat farklılığında;

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

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

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺/ay	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O.	Değer, ₺
1	A	2	1	82,00	1,220	24,40	2.000,00	24.000,00	3,57%	672.000,00
2	A	2	2	101,00	1,170	23,40	2.350,00	28.200,00	3,57%	789.600,00
3	A	2	3	80,00	1,175	23,50	1.900,00	22.800,00	3,57%	638.400,00
4	A	2	4	85,00	1,175	23,50	2.000,00	24.000,00	3,57%	672.000,00
5	A	2	5	89,00	1,175	23,50	2.100,00	25.200,00	3,57%	705.600,00
6	A	2	6	119,00	1,155	23,10	2.750,00	33.000,00	3,57%	924.000,00
7	A	2+3	7	154,00	1,155	23,10	3.550,00	42.600,00	3,57%	1.192.800,00
8	A	2+3	8	154,00	1,155	23,10	3.550,00	42.600,00	3,57%	1.192.800,00
9	A	2	9	119,00	1,200	24,00	2.850,00	34.200,00	3,57%	957.600,00
10	A	2	10	89,00	1,220	24,40	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
11	A	2	11	85,00	1,220	24,40	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
12	A	2	12	80,00	1,220	24,40	1.950,00	23.400,00	3,57%	655.200,00
13	A	2	13	101,00	1,215	24,30	2.450,00	29.400,00	3,57%	823.200,00
14	A	2	14	82,00	1,230	24,60	2.000,00	24.000,00	3,57%	672.000,00
15	A	3	15	82,00	1,260	25,20	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
16	A	3	16	101,00	1,235	24,70	2.500,00	30.000,00	3,57%	840.000,00
17	A	3	17	80,00	1,185	23,70	1.900,00	22.800,00	3,57%	638.400,00
18	A	3	18	85,00	1,185	23,70	2.000,00	24.000,00	3,57%	672.000,00
19	A	3	19	89,00	1,185	23,70	2.100,00	25.200,00	3,57%	705.600,00
20	A	3	20	119,00	1,185	23,70	2.800,00	33.600,00	3,57%	940.800,00
21	A	3	21	119,00	1,205	24,10	2.850,00	34.200,00	3,57%	957.600,00
22	A	3	22	89,00	1,230	24,60	2.200,00	26.400,00	3,57%	739.200,00
23	A	3	23	85,00	1,230	24,60	2.100,00	25.200,00	3,57%	705.600,00
24	A	3	24	80,00	1,230	24,60	1.950,00	23.400,00	3,57%	655.200,00
25	A	4	27	82,00	1,250	25,00	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
26	A	4	30	85,00	1,195	23,90	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
27	A	4	31	89,00	1,195	23,90	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
28	A	4	32	110,00	1,210	24,20	2.650,00	31.800,00	3,57%	890.400,00
29	A	4+5	33	154,00	1,175	23,50	3.600,00	43.200,00	3,57%	1.209.600,00
30	A	4+5	34	154,00	1,175	23,50	3.600,00	43.200,00	3,57%	1.209.600,00
31	A	4	35	110,00	1,230	24,60	2.700,00	32.400,00	3,57%	907.200,00
32	A	4	36	89,00	1,240	24,80	2.200,00	26.400,00	3,57%	739.200,00
33	A	4	37	85,00	1,240	24,80	2.100,00	25.200,00	3,57%	705.600,00
34	A	4	38	80,00	1,240	24,80	2.000,00	24.000,00	3,57%	672.000,00
35	A	4	39	101,00	1,265	25,30	2.550,00	30.600,00	3,57%	856.800,00
36	A	5	43	80,00	1,205	24,10	1.950,00	23.400,00	3,57%	655.200,00
37	A	5	44	85,00	1,205	24,10	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
38	A	5	45	89,00	1,205	24,10	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
39	A	5	46	107,00	1,220	24,40	2.600,00	31.200,00	3,57%	873.600,00
40	A	5	47	107,00	1,245	24,90	2.650,00	31.800,00	3,57%	890.400,00
41	A	5	48	89,00	1,250	25,00	2.250,00	27.000,00	3,57%	756.000,00
42	A	5	49	85,00	1,250	25,00	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
43	A	5	50	80,00	1,250	25,00	2.000,00	24.000,00	3,57%	672.000,00
44	A	5	51	101,00	1,275	25,50	2.600,00	31.200,00	3,57%	873.600,00
45	A	5	52	82,00	1,260	25,20	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
46	A	6	54	101,00	1,260	25,20	2.550,00	30.600,00	3,57%	856.800,00
47	A	6	57	89,00	1,210	24,20	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
48	A	6	58	110,00	1,225	24,50	2.700,00	32.400,00	3,57%	907.200,00
49	A	6+7	59	154,00	1,190	23,80	3.650,00	43.800,00	3,57%	1.226.400,00
50	A	6+7	60	154,00	1,190	23,80	3.650,00	43.800,00	3,57%	1.226.400,00
51	A	6	61	110,00	1,245	24,90	2.750,00	33.000,00	3,57%	924.000,00
52	A	6	62	89,00	1,255	25,10	2.250,00	27.000,00	3,57%	756.000,00
53	A	6	65	101,00	1,280	25,60	2.600,00	31.200,00	3,57%	873.600,00
54	A	6	66	82,00	1,265	25,30	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
55	A	7	67	82,00	1,295	25,90	2.100,00	25.200,00	3,57%	705.600,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺/ay	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O.	Değer, ₺
56	A	7	68	101,00	1,270	25,40	2.550,00	30.600,00	3,57%	856.800,00
57	A	7	71	89,00	1,220	24,40	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
58	A	7	72	119,00	1,220	24,40	2.900,00	34.800,00	3,57%	974.400,00
59	A	7	73	119,00	1,240	24,80	2.950,00	35.400,00	3,57%	991.200,00
60	A	7	74	89,00	1,265	25,30	2.250,00	27.000,00	3,57%	756.000,00
61	A	7	75	85,00	1,265	25,30	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
62	A	7	76	80,00	1,265	25,30	2.000,00	24.000,00	3,57%	672.000,00
63	A	7	77	101,00	1,290	25,80	2.600,00	31.200,00	3,57%	873.600,00
64	A	8	80	101,00	1,275	25,50	2.600,00	31.200,00	3,57%	873.600,00
65	A	8	83	89,00	1,225	24,50	2.200,00	26.400,00	3,57%	739.200,00
66	A	8	84	108,00	1,240	24,80	2.700,00	32.400,00	3,57%	907.200,00
67	A	8+9	85	135,00	1,220	24,40	3.300,00	39.600,00	3,57%	1.108.800,00
68	A	8+9	86	135,00	1,220	24,40	3.300,00	39.600,00	3,57%	1.108.800,00
69	A	8	87	108,00	1,260	25,20	2.700,00	32.400,00	3,57%	907.200,00
70	A	8	88	89,00	1,270	25,40	2.250,00	27.000,00	3,57%	756.000,00
71	A	8	89	85,00	1,270	25,40	2.150,00	25.800,00	3,57%	722.400,00
72	A	8	90	80,00	1,270	25,40	2.050,00	24.600,00	3,57%	688.800,00
73	A	8	91	101,00	1,295	25,90	2.600,00	31.200,00	3,57%	873.600,00
74	A	9	94	101,00	1,325	26,50	2.700,00	32.400,00	3,57%	907.200,00
75	A	9	97	89,00	1,305	26,10	2.300,00	27.600,00	3,57%	772.800,00
76	A	9	98	119,00	1,305	26,10	3.100,00	37.200,00	3,57%	1.041.600,00
77	A	9	99	119,00	1,340	26,80	3.200,00	38.400,00	3,57%	1.075.200,00
78	A	9	100	89,00	1,355	27,10	2.400,00	28.800,00	3,57%	806.400,00
79	A	9	103	101,00	1,345	26,90	2.700,00	32.400,00	3,57%	907.200,00
80	A	10	106	101,00	1,330	26,60	2.700,00	32.400,00	3,57%	907.200,00
81	A	10	109	89,00	1,310	26,20	2.350,00	28.200,00	3,57%	789.600,00
82	A	10	110	110,00	1,325	26,50	2.900,00	34.800,00	3,57%	974.400,00
83	A	10+11	111	154,00	1,220	24,40	3.750,00	45.000,00	3,57%	1.260.000,00
84	A	10+11	112	154,00	1,220	24,40	3.750,00	45.000,00	3,57%	1.260.000,00
85	A	10	113	110,00	1,360	27,20	3.000,00	36.000,00	3,57%	1.008.000,00
86	A	10	114	89,00	1,360	27,20	2.400,00	28.800,00	3,57%	806.400,00
87	A	10	117	101,00	1,350	27,00	2.750,00	33.000,00	3,57%	924.000,00
88	A	10	118	82,00	1,335	26,70	2.200,00	26.400,00	3,57%	739.200,00
89	A	11	120	101,00	1,340	26,80	2.700,00	32.400,00	3,57%	907.200,00
90	A	11	123	89,00	1,320	26,40	2.350,00	28.200,00	3,57%	789.600,00
91	A	11+12	124	207,00	1,295	25,90	5.350,00	64.200,00	3,57%	1.797.600,00
92	A	11+12	125	207,00	1,330	26,60	5.500,00	66.000,00	3,57%	1.848.000,00
93	A	11	126	89,00	1,370	27,40	2.450,00	29.400,00	3,57%	823.200,00
94	A	11	130	82,00	1,345	26,90	2.200,00	26.400,00	3,57%	739.200,00
95	A	12	131	196,00	1,365	27,30	5.350,00	64.200,00	3,57%	1.797.600,00
96	A	12	132	125,00	1,310	26,20	3.300,00	39.600,00	3,57%	1.108.800,00
97	A	12	133	127,00	1,310	26,20	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
98	A	12	136	127,00	1,360	27,20	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
99	A	12	137	125,00	1,360	27,20	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
100	A	12	138	196,00	1,365	27,30	5.350,00	64.200,00	3,57%	1.797.600,00
101	A	13	139	196,00	1,370	27,40	5.350,00	64.200,00	3,57%	1.797.600,00
102	A	13	140	125,00	1,315	26,30	3.300,00	39.600,00	3,57%	1.108.800,00
103	A	13	141	127,00	1,315	26,30	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
104	A	13	144	127,00	1,365	27,30	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
105	A	13	145	125,00	1,365	27,30	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
106	A	13	146	196,00	1,370	27,40	5.350,00	64.200,00	3,57%	1.797.600,00
107	A	14	147	196,00	1,375	27,50	5.400,00	64.800,00	3,57%	1.814.400,00
108	A	14	148	125,00	1,320	26,40	3.300,00	39.600,00	3,57%	1.108.800,00
109	A	14	149	127,00	1,320	26,40	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
110	A	14+15	150	135,00	1,265	25,30	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺/ay	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O.	Değer, ₺
111	A	14	152	127,00	1,370	27,40	3.500,00	42.000,00	3,57%	1.176.000,00
112	A	14	153	125,00	1,370	27,40	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
113	A	14	154	196,00	1,375	27,50	5.400,00	64.800,00	3,57%	1.814.400,00
114	A	15	155	196,00	1,385	27,70	5.450,00	65.400,00	3,57%	1.831.200,00
115	A	15	156	125,00	1,330	26,60	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
116	A	15	157	127,00	1,330	26,60	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
117	A	15	160	127,00	1,380	27,60	3.500,00	42.000,00	3,57%	1.176.000,00
118	A	15	161	125,00	1,380	27,60	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
119	A	15	162	196,00	1,385	27,70	5.450,00	65.400,00	3,57%	1.831.200,00
120	A	16	163	196,00	1,390	27,80	5.450,00	65.400,00	3,57%	1.831.200,00
121	A	16	164	125,00	1,335	26,70	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
122	A	16	165	127,00	1,335	26,70	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
123	A	16	168	127,00	1,385	27,70	3.500,00	42.000,00	3,57%	1.176.000,00
124	A	16	169	125,00	1,385	27,70	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
125	A	16	170	196,00	1,390	27,80	5.450,00	65.400,00	3,57%	1.831.200,00
126	A	17	171	196,00	1,395	27,90	5.450,00	65.400,00	3,57%	1.831.200,00
127	A	17	172	125,00	1,340	26,80	3.350,00	40.200,00	3,57%	1.125.600,00
128	A	17	173	127,00	1,340	26,80	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
129	A	17+18	174	207,00	1,335	26,70	5.550,00	66.600,00	3,57%	1.864.800,00
130	A	17+18	175	207,00	1,370	27,40	5.650,00	67.800,00	3,57%	1.898.400,00
131	A	17	176	127,00	1,390	27,80	3.550,00	42.600,00	3,57%	1.192.800,00
132	A	17	177	125,00	1,390	27,80	3.500,00	42.000,00	3,57%	1.176.000,00
133	A	17	178	196,00	1,395	27,90	5.450,00	65.400,00	3,57%	1.831.200,00
134	A	18	179	196,00	1,405	28,10	5.500,00	66.000,00	3,57%	1.848.000,00
135	A	18	180	125,00	1,350	27,00	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
136	A	18	181	127,00	1,350	27,00	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
137	A	18	184	127,00	1,400	28,00	3.550,00	42.600,00	3,57%	1.192.800,00
138	A	18	185	125,00	1,400	28,00	3.500,00	42.000,00	3,57%	1.176.000,00
139	A	18	186	196,00	1,405	28,10	5.500,00	66.000,00	3,57%	1.848.000,00
140	A	19	187	196,00	1,410	28,20	5.550,00	66.600,00	3,57%	1.864.800,00
141	A	19	188	125,00	1,355	27,10	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
142	A	19	189	127,00	1,355	27,10	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
143	A	19	192	127,00	1,405	28,10	3.550,00	42.600,00	3,57%	1.192.800,00
144	A	19	193	125,00	1,405	28,10	3.500,00	42.000,00	3,57%	1.176.000,00
145	A	19	194	196,00	1,410	28,20	5.550,00	66.600,00	3,57%	1.864.800,00
146	A	20	195	196,00	1,415	28,30	5.550,00	66.600,00	3,57%	1.864.800,00
147	A	20	196	125,00	1,360	27,20	3.400,00	40.800,00	3,57%	1.142.400,00
148	A	20	197	127,00	1,360	27,20	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
149	A	20+21	198	135,00	1,305	26,10	3.500,00	42.000,00	3,57%	1.176.000,00
150	A	20+21	199	135,00	1,305	26,10	3.500,00	42.000,00	3,57%	1.176.000,00
151	A	20	202	196,00	1,415	28,30	5.550,00	66.600,00	3,57%	1.864.800,00
152	A	21	203	196,00	1,425	28,50	5.600,00	67.200,00	3,57%	1.881.600,00
153	A	21	204	125,00	1,370	27,40	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
154	A	21	205	127,00	1,370	27,40	3.500,00	42.000,00	3,57%	1.176.000,00
155	A	21	208	127,00	1,420	28,40	3.600,00	43.200,00	3,57%	1.209.600,00
156	A	21	209	125,00	1,420	28,40	3.550,00	42.600,00	3,57%	1.192.800,00
157	A	21	210	196,00	1,425	28,50	5.600,00	67.200,00	3,57%	1.881.600,00
158	A	22	211	196,00	1,430	28,60	5.600,00	67.200,00	3,57%	1.881.600,00
159	A	22	212	125,00	1,375	27,50	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00
160	A	22	213	127,00	1,375	27,50	3.500,00	42.000,00	3,57%	1.176.000,00
161	A	22	216	127,00	1,425	28,50	3.600,00	43.200,00	3,57%	1.209.600,00
162	A	22	217	125,00	1,425	28,50	3.550,00	42.600,00	3,57%	1.192.800,00
163	A	22	218	196,00	1,430	28,60	5.600,00	67.200,00	3,57%	1.881.600,00
164	A	23	219	196,00	1,435	28,70	5.650,00	67.800,00	3,57%	1.898.400,00
165	A	23	220	125,00	1,380	27,60	3.450,00	41.400,00	3,57%	1.159.200,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺/ay	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O.	Değer, ₺
166	A	23	221	127,00	1,380	27,60	3.500,00	42.000,00	3,57%	1.176.000,00
167	A	23+24	222	207,00	1,375	27,50	5.700,00	68.400,00	3,57%	1.915.200,00
168	A	23	224	127,00	1,430	28,60	3.650,00	43.800,00	3,57%	1.226.400,00
169	A	23	225	125,00	1,430	28,60	3.600,00	43.200,00	3,57%	1.209.600,00
170	A	24	227	196,00	1,445	28,90	5.650,00	67.800,00	3,57%	1.898.400,00
171	A	Zemin	260	163,00	1,020	56,10	9.150,00	109.800,00	4,76%	2.305.800,00
172	A	Zemin	261	77,00	1,000	55,00	4.250,00	51.000,00	4,76%	1.071.000,00
173	A	Zemin	262	80,00	1,000	55,00	4.400,00	52.800,00	4,76%	1.108.800,00
174	A	Zemin	263	82,00	1,000	55,00	4.500,00	54.000,00	4,76%	1.134.000,00
175	B	Zemin	1	112,00	1,075	21,50	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
176	B	Zemin	2	164,00	1,090	21,80	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
177	B	Zemin	3	129,00	1,090	21,80	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
178	B	Zemin	4	170,00	1,075	21,50	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
179	B	Zemin	5	170,00	1,075	21,50	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
180	B	Zemin	6	129,00	1,090	21,80	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
181	B	Zemin	7	164,00	1,095	21,90	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
182	B	Zemin	8	112,00	1,080	21,60	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
183	B	Zemin	9	106,00	1,055	21,10	2.250,00	27.000,00	4,00%	675.000,00
184	B	Zemin	10	107,00	1,055	21,10	2.250,00	27.000,00	4,00%	675.000,00
185	B	1	12	112,00	1,085	21,70	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
186	B	1	13	156,00	1,100	22,00	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
187	B	1	14	124,00	1,100	22,00	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
188	B	1	15	164,00	1,085	21,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
189	B	1	16	164,00	1,085	21,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
190	B	1	17	124,00	1,100	22,00	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
191	B	1	18	156,00	1,105	22,10	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
192	B	1	19	112,00	1,090	21,80	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
193	B	1	20	66,00	1,080	21,60	1.450,00	17.400,00	4,00%	435.000,00
194	B	1	22	107,00	1,065	21,30	2.300,00	27.600,00	4,00%	690.000,00
195	B	2	23	66,00	1,085	21,70	1.450,00	17.400,00	4,00%	435.000,00
196	B	2	24	112,00	1,090	21,80	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
197	B	2	25	156,00	1,105	22,10	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
198	B	2	26	124,00	1,105	22,10	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
199	B	2	27	164,00	1,090	21,80	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
200	B	2	28	164,00	1,090	21,80	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
201	B	2	29	124,00	1,105	22,10	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
202	B	2	30	156,00	1,110	22,20	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
203	B	2	31	112,00	1,095	21,90	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
204	B	2	33	106,00	1,070	21,40	2.250,00	27.000,00	4,00%	675.000,00
205	B	2	34	70,00	1,075	21,50	1.500,00	18.000,00	4,00%	450.000,00
206	B	2	35	70,00	1,075	21,50	1.500,00	18.000,00	4,00%	450.000,00
207	B	2	36	107,00	1,070	21,40	2.300,00	27.600,00	4,00%	690.000,00
208	B	3	38	112,00	1,100	22,00	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
209	B	3	40	124,00	1,115	22,30	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
210	B	3	41	170,00	1,100	22,00	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
211	B	3	42	170,00	1,100	22,00	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
212	B	3	45	112,00	1,105	22,10	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
213	B	3	47	106,00	1,080	21,60	2.300,00	27.600,00	4,00%	690.000,00
214	B	3	50	107,00	1,080	21,60	2.300,00	27.600,00	4,00%	690.000,00
215	B	4	51	66,00	1,105	22,10	1.450,00	17.400,00	4,00%	435.000,00
216	B	4	52	112,00	1,110	22,20	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
217	B	4	54	124,00	1,125	22,50	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
218	B	4	55	164,00	1,110	22,20	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
219	B	4	56	164,00	1,110	22,20	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
220	B	4	59	112,00	1,115	22,30	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺/ay	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O.	Değer, ₺
221	B	4	60	66,00	1,105	22,10	1.450,00	17.400,00	4,00%	435.000,00
222	B	4	62	70,00	1,095	21,90	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
223	B	4	64	107,00	1,090	21,80	2.350,00	28.200,00	4,00%	705.000,00
224	B	5	66	112,00	1,120	22,40	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
225	B	5	67	156,00	1,135	22,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
226	B	5	69	170,00	1,120	22,40	3.800,00	45.600,00	4,00%	1.140.000,00
227	B	5	71	124,00	1,135	22,70	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
228	B	5	73	112,00	1,125	22,50	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
229	B	5	75	106,00	1,100	22,00	2.350,00	28.200,00	4,00%	705.000,00
230	B	5	76	70,00	1,105	22,10	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
231	B	5	78	107,00	1,100	22,00	2.350,00	28.200,00	4,00%	705.000,00
232	B	6	83	164,00	1,125	22,50	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
233	B	6	87	112,00	1,130	22,60	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
234	B	6	91	70,00	1,110	22,20	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
235	B	6	92	107,00	1,105	22,10	2.350,00	28.200,00	4,00%	705.000,00
236	B	7	94	112,00	1,135	22,70	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
237	B	7	97	170,00	1,135	22,70	3.850,00	46.200,00	4,00%	1.155.000,00
238	B	7	99	124,00	1,150	23,00	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
239	B	7	100	156,00	1,155	23,10	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
240	B	7	101	112,00	1,140	22,80	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
241	B	7	105	70,00	1,120	22,40	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
242	B	7	106	107,00	1,115	22,30	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
243	B	8	108	112,00	1,140	22,80	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
244	B	8	110	124,00	1,155	23,10	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
245	B	8	111	164,00	1,140	22,80	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
246	B	8	112	164,00	1,140	22,80	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
247	B	8	115	112,00	1,145	22,90	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
248	B	8	117	106,00	1,120	22,40	2.350,00	28.200,00	4,00%	705.000,00
249	B	8	119	70,00	1,125	22,50	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
250	B	8	120	107,00	1,120	22,40	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
251	B	9	122	112,00	1,150	23,00	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
252	B	9	123	156,00	1,165	23,30	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
253	B	9	124	124,00	1,165	23,30	2.900,00	34.800,00	4,00%	870.000,00
254	B	9	125	170,00	1,150	23,00	3.900,00	46.800,00	4,00%	1.170.000,00
255	B	9	131	106,00	1,130	22,60	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
256	B	9	134	107,00	1,130	22,60	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
257	B	10	137	156,00	1,170	23,40	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
258	B	10	138	124,00	1,170	23,40	2.900,00	34.800,00	4,00%	870.000,00
259	B	10	139	164,00	1,155	23,10	3.800,00	45.600,00	4,00%	1.140.000,00
260	B	10	140	164,00	1,155	23,10	3.800,00	45.600,00	4,00%	1.140.000,00
261	B	10	141	124,00	1,170	23,40	2.900,00	34.800,00	4,00%	870.000,00
262	B	10	143	112,00	1,160	23,20	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
263	B	10	145	106,00	1,135	22,70	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
264	B	10	146	70,00	1,140	22,80	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
265	B	10	147	70,00	1,140	22,80	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
266	B	10	148	107,00	1,135	22,70	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
267	B	11	151	156,00	1,240	24,80	3.850,00	46.200,00	4,00%	1.155.000,00
268	B	11	152	124,00	1,250	25,00	3.100,00	37.200,00	4,00%	930.000,00
269	B	11	153	170,00	1,235	24,70	4.200,00	50.400,00	4,00%	1.260.000,00
270	B	11	157	112,00	1,170	23,40	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
271	B	11	159	106,00	1,145	22,90	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
272	B	11	160	70,00	1,150	23,00	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
273	B	11	161	70,00	1,150	23,00	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
274	B	11	162	107,00	1,145	22,90	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
275	B	12	164	112,00	1,245	24,90	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺/ay	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O.	Değer, ₺
276	B	12	165	156,00	1,250	25,00	3.900,00	46.800,00	4,00%	1.170.000,00
277	B	12	167	164,00	1,245	24,90	4.100,00	49.200,00	4,00%	1.230.000,00
278	B	12	168	164,00	1,245	24,90	4.100,00	49.200,00	4,00%	1.230.000,00
279	B	12	171	112,00	1,180	23,60	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
280	B	12	173	106,00	1,155	23,10	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
281	B	12	174	70,00	1,160	23,20	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
282	B	12	176	107,00	1,155	23,10	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
283	B	13	178	112,00	1,250	25,00	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
284	B	13	179	156,00	1,255	25,10	3.900,00	46.800,00	4,00%	1.170.000,00
285	B	13	180	124,00	1,265	25,30	3.150,00	37.800,00	4,00%	945.000,00
286	B	13	185	112,00	1,185	23,70	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
287	B	13	187	106,00	1,160	23,20	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
288	B	13	189	70,00	1,165	23,30	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
289	B	13	190	107,00	1,160	23,20	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
290	B	14	192	112,00	1,255	25,10	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
291	B	14	193	156,00	1,260	25,20	3.950,00	47.400,00	4,00%	1.185.000,00
292	B	14	194	124,00	1,270	25,40	3.150,00	37.800,00	4,00%	945.000,00
293	B	14	195	164,00	1,255	25,10	4.100,00	49.200,00	4,00%	1.230.000,00
294	B	14	196	164,00	1,255	25,10	4.100,00	49.200,00	4,00%	1.230.000,00
295	B	14	199	112,00	1,190	23,80	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
296	B	14	201	106,00	1,165	23,30	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
297	B	14	202	70,00	1,170	23,40	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
298	B	14	204	107,00	1,165	23,30	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
299	B	15	205	124,00	1,280	25,60	3.150,00	37.800,00	4,00%	945.000,00
300	B	15	208	124,00	1,280	25,60	3.150,00	37.800,00	4,00%	945.000,00
301	B	15	209	106,00	1,175	23,50	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
302	B	15	212	107,00	1,175	23,50	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
303	B	16	214	124,00	1,285	25,70	3.200,00	38.400,00	4,00%	960.000,00
304	B	16	219	106,00	1,180	23,60	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
305	B	16	220	70,00	1,185	23,70	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
306	B	16	221	70,00	1,185	23,70	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
307	B	16	222	107,00	1,180	23,60	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
308	C	Zemin	1	112,00	1,115	22,30	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
309	C	Zemin	2	164,00	1,055	21,10	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
310	C	Zemin	3	129,00	1,090	21,80	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
311	C	Zemin	4	164,00	1,075	21,50	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
312	C	Zemin	5	164,00	1,075	21,50	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
313	C	Zemin	6	129,00	1,090	21,80	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
314	C	Zemin	7	164,00	1,135	22,70	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
315	C	Zemin	8	112,00	1,190	23,80	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
316	C	Zemin	9	106,00	1,160	23,20	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
317	C	Zemin	10	107,00	1,160	23,20	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
318	C	1	12	112,00	1,125	22,50	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
319	C	1	13	156,00	1,065	21,30	3.300,00	39.600,00	4,00%	990.000,00
320	C	1	14	124,00	1,100	22,00	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
321	C	1	15	164,00	1,085	21,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
322	C	1	16	164,00	1,085	21,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
323	C	1	17	124,00	1,100	22,00	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
324	C	1	18	156,00	1,145	22,90	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
325	C	1	19	112,00	1,200	24,00	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
326	C	1	21	106,00	1,170	23,40	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
327	C	1	22	107,00	1,170	23,40	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
328	C	2	24	112,00	1,130	22,60	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
329	C	2	25	156,00	1,070	21,40	3.350,00	40.200,00	4,00%	1.005.000,00
330	C	2	27	164,00	1,090	21,80	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺/ay	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O.	Değer, ₺
331	C	2	28	164,00	1,090	21,80	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
332	C	2	29	124,00	1,105	22,10	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
333	C	2	30	156,00	1,150	23,00	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
334	C	2	31	112,00	1,205	24,10	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
335	C	2	33	106,00	1,175	23,50	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
336	C	2	34	70,00	1,180	23,60	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
337	C	2	35	70,00	1,180	23,60	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
338	C	2	36	107,00	1,175	23,50	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
339	C	3	38	112,00	1,140	22,80	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
340	C	3	42	170,00	1,100	22,00	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
341	C	3	43	124,00	1,115	22,30	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
342	C	3	44	156,00	1,160	23,20	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
343	C	3	45	112,00	1,215	24,30	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
344	C	3	48	70,00	1,190	23,80	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
345	C	3	49	70,00	1,190	23,80	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
346	C	3	50	107,00	1,185	23,70	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
347	C	4	52	112,00	1,150	23,00	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
348	C	4	55	164,00	1,110	22,20	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
349	C	4	56	164,00	1,110	22,20	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
350	C	4	57	124,00	1,125	22,50	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
351	C	4	58	156,00	1,170	23,40	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
352	C	4	59	112,00	1,225	24,50	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
353	C	4	62	70,00	1,200	24,00	1.700,00	20.400,00	4,00%	510.000,00
354	C	4	64	107,00	1,195	23,90	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
355	C	5	66	112,00	1,160	23,20	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
356	C	5	67	156,00	1,100	22,00	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
357	C	5	70	170,00	1,120	22,40	3.800,00	45.600,00	4,00%	1.140.000,00
358	C	5	72	156,00	1,180	23,60	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
359	C	5	73	112,00	1,235	24,70	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
360	C	5	78	107,00	1,205	24,10	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
361	C	6	80	112,00	1,165	23,30	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
362	C	6	81	156,00	1,105	22,10	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
363	C	6	83	164,00	1,125	22,50	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
364	C	6	84	164,00	1,125	22,50	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
365	C	6	86	156,00	1,185	23,70	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
366	C	6	87	112,00	1,240	24,80	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
367	C	6	89	106,00	1,210	24,20	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
368	C	6	91	70,00	1,215	24,30	1.700,00	20.400,00	4,00%	510.000,00
369	C	6	92	107,00	1,210	24,20	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
370	C	7	98	170,00	1,135	22,70	3.850,00	46.200,00	4,00%	1.155.000,00
371	C	7	100	156,00	1,195	23,90	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
372	C	7	101	112,00	1,250	25,00	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
373	C	7	105	70,00	1,225	24,50	1.700,00	20.400,00	4,00%	510.000,00
374	C	7	106	107,00	1,220	24,40	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
375	C	8	108	112,00	1,180	23,60	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
376	C	8	111	164,00	1,140	22,80	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
377	C	8	112	164,00	1,140	22,80	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
378	C	8	115	112,00	1,255	25,10	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
379	C	8	119	70,00	1,230	24,60	1.700,00	20.400,00	4,00%	510.000,00
380	C	8	120	107,00	1,225	24,50	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
381	C	9	122	112,00	1,190	23,80	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
382	C	9	128	156,00	1,210	24,20	3.800,00	45.600,00	4,00%	1.140.000,00
383	C	9	129	112,00	1,265	25,30	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
384	C	9	131	106,00	1,235	24,70	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
385	C	9	132	70,00	1,240	24,80	1.750,00	21.000,00	4,00%	525.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺/ay	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O.	Değer, ₺
386	C	9	133	70,00	1,240	24,80	1.750,00	21.000,00	4,00%	525.000,00
387	C	9	134	107,00	1,235	24,70	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
388	C	10	136	112,00	1,170	23,40	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
389	C	10	139	164,00	1,210	24,20	3.950,00	47.400,00	4,00%	1.185.000,00
390	C	10	140	164,00	1,210	24,20	3.950,00	47.400,00	4,00%	1.185.000,00
391	C	10	143	112,00	1,275	25,50	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
392	C	10	145	106,00	1,160	23,20	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
393	C	10	146	70,00	1,165	23,30	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
394	C	10	147	70,00	1,165	23,30	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
395	C	10	148	107,00	1,160	23,20	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
396	C	11	150	112,00	1,180	23,60	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
397	C	11	157	112,00	1,285	25,70	2.900,00	34.800,00	4,00%	870.000,00
398	C	11	159	106,00	1,170	23,40	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
399	C	11	160	70,00	1,175	23,50	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
400	C	11	161	70,00	1,175	23,50	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
401	C	11	162	107,00	1,170	23,40	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
402	C	12	164	112,00	1,190	23,80	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
403	C	12	167	164,00	1,230	24,60	4.050,00	48.600,00	4,00%	1.215.000,00
404	C	12	168	164,00	1,230	24,60	4.050,00	48.600,00	4,00%	1.215.000,00
405	C	12	173	106,00	1,180	23,60	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
406	C	12	175	70,00	1,185	23,70	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
407	C	12	176	107,00	1,180	23,60	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
408	C	13	178	112,00	1,195	23,90	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
409	C	13	181	170,00	1,235	24,70	4.200,00	50.400,00	4,00%	1.260.000,00
410	C	13	183	124,00	1,250	25,00	3.100,00	37.200,00	4,00%	930.000,00
411	C	13	185	112,00	1,300	26,00	2.900,00	34.800,00	4,00%	870.000,00
412	C	13	187	106,00	1,185	23,70	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
413	C	13	188	70,00	1,190	23,80	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
414	C	13	189	70,00	1,190	23,80	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
415	C	13	190	107,00	1,185	23,70	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
416	C	14	192	112,00	1,200	24,00	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
417	C	14	195	164,00	1,240	24,80	4.050,00	48.600,00	4,00%	1.215.000,00
418	C	14	196	164,00	1,240	24,80	4.050,00	48.600,00	4,00%	1.215.000,00
419	C	14	201	106,00	1,190	23,80	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
420	C	14	202	70,00	1,195	23,90	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
421	C	14	203	70,00	1,195	23,90	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
422	C	14	204	107,00	1,190	23,80	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
423	C	15	206	170,00	1,250	25,00	4.250,00	51.000,00	4,00%	1.275.000,00
424	C	15	209	106,00	1,200	24,00	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
425	C	15	211	70,00	1,205	24,10	1.700,00	20.400,00	4,00%	510.000,00
426	C	15	212	107,00	1,200	24,00	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
427	C	16	214	124,00	1,270	25,40	3.150,00	37.800,00	4,00%	945.000,00
428	C	16	215	164,00	1,255	25,10	4.100,00	49.200,00	4,00%	1.230.000,00
429	C	16	216	164,00	1,255	25,10	4.100,00	49.200,00	4,00%	1.230.000,00
430	C	16	217	124,00	1,270	25,40	3.150,00	37.800,00	4,00%	945.000,00
431	C	16	219	106,00	1,205	24,10	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
432	C	16	220	70,00	1,210	24,20	1.700,00	20.400,00	4,00%	510.000,00
433	C	16	221	70,00	1,210	24,20	1.700,00	20.400,00	4,00%	510.000,00
434	C	16	222	107,00	1,205	24,10	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
435	D	Zemin	1	112,00	1,118	22,35	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
436	D	Zemin	2	164,00	1,070	21,40	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
437	D	Zemin	3	129,00	1,065	21,30	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
438	D	Zemin	4	164,00	1,050	21,00	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
439	D	Zemin	5	164,00	1,050	21,00	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
440	D	Zemin	7	164,00	1,135	22,70	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺/ay	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O.	Değer, ₺
441	D	Zemin	8	112,00	1,123	22,45	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
442	D	Zemin	9	106,00	1,120	22,40	2.350,00	28.200,00	4,00%	705.000,00
443	D	Zemin	10	107,00	1,120	22,40	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
444	D	1	11	66,00	1,145	22,90	1.500,00	18.000,00	4,00%	450.000,00
445	D	1	12	112,00	1,128	22,55	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
446	D	1	13	156,00	1,080	21,60	3.350,00	40.200,00	4,00%	1.005.000,00
447	D	1	14	124,00	1,075	21,50	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
448	D	1	15	164,00	1,060	21,20	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
449	D	1	16	164,00	1,060	21,20	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
450	D	1	17	124,00	1,075	21,50	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
451	D	1	18	156,00	1,145	22,90	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
452	D	1	19	112,00	1,133	22,65	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
453	D	1	20	66,00	1,128	22,55	1.500,00	18.000,00	4,00%	450.000,00
454	D	1	21	106,00	1,130	22,60	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
455	D	1	22	107,00	1,130	22,60	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
456	D	2	24	112,00	1,133	22,65	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
457	D	2	25	156,00	1,085	21,70	3.400,00	40.800,00	4,00%	1.020.000,00
458	D	2	26	124,00	1,080	21,60	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
459	D	2	27	164,00	1,065	21,30	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
460	D	2	28	164,00	1,065	21,30	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
461	D	2	29	124,00	1,080	21,60	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
462	D	2	30	156,00	1,150	23,00	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
463	D	2	31	112,00	1,138	22,75	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
464	D	2	32	66,00	1,133	22,65	1.500,00	18.000,00	4,00%	450.000,00
465	D	2	33	106,00	1,135	22,70	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
466	D	2	34	70,00	1,123	22,45	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
467	D	2	35	70,00	1,123	22,45	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
468	D	2	36	107,00	1,135	22,70	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
469	D	3	38	112,00	1,143	22,85	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
470	D	3	39	156,00	1,158	23,15	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
471	D	3	40	124,00	1,090	21,80	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
472	D	3	41	170,00	1,075	21,50	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
473	D	3	42	170,00	1,075	21,50	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
474	D	3	43	124,00	1,090	21,80	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
475	D	3	44	156,00	1,160	23,20	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
476	D	3	45	112,00	1,148	22,95	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
477	D	3	46	66,00	1,143	22,85	1.500,00	18.000,00	4,00%	450.000,00
478	D	3	47	106,00	1,145	22,90	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
479	D	3	48	70,00	1,133	22,65	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
480	D	3	49	70,00	1,133	22,65	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
481	D	3	50	107,00	1,145	22,90	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
482	D	4	52	112,00	1,153	23,05	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
483	D	4	53	156,00	1,105	22,10	3.450,00	41.400,00	4,00%	1.035.000,00
484	D	4	54	124,00	1,100	22,00	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
485	D	4	55	164,00	1,085	21,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
486	D	4	56	164,00	1,085	21,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
487	D	4	57	124,00	1,100	22,00	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
488	D	4	58	156,00	1,170	23,40	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
489	D	4	59	112,00	1,158	23,15	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
490	D	4	60	66,00	1,153	23,05	1.500,00	18.000,00	4,00%	450.000,00
491	D	4	61	106,00	1,155	23,10	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
492	D	4	63	70,00	1,143	22,85	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
493	D	4	64	107,00	1,155	23,10	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
494	D	5	65	66,00	1,163	23,25	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
495	D	5	66	112,00	1,163	23,25	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺/ay	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O.	Değer, ₺
496	D	5	67	156,00	1,115	22,30	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
497	D	5	68	124,00	1,110	22,20	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
498	D	5	69	170,00	1,095	21,90	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
499	D	5	70	170,00	1,095	21,90	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
500	D	5	71	124,00	1,110	22,20	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
501	D	5	72	156,00	1,180	23,60	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
502	D	5	73	112,00	1,168	23,35	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
503	D	5	74	66,00	1,163	23,25	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
504	D	5	75	106,00	1,165	23,30	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
505	D	5	77	70,00	1,153	23,05	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
506	D	5	78	107,00	1,165	23,30	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
507	D	6	79	66,00	1,168	23,35	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
508	D	6	80	112,00	1,168	23,35	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
509	D	6	81	156,00	1,120	22,40	3.500,00	42.000,00	4,00%	1.050.000,00
510	D	6	82	124,00	1,115	22,30	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
511	D	6	83	164,00	1,100	22,00	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
512	D	6	84	164,00	1,100	22,00	3.600,00	43.200,00	4,00%	1.080.000,00
513	D	6	85	124,00	1,115	22,30	2.750,00	33.000,00	4,00%	825.000,00
514	D	6	86	156,00	1,185	23,70	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
515	D	6	87	112,00	1,173	23,45	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
516	D	6	88	66,00	1,168	23,35	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
517	D	6	89	106,00	1,170	23,40	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
518	D	6	90	70,00	1,158	23,15	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
519	D	6	91	70,00	1,158	23,15	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
520	D	6	92	107,00	1,170	23,40	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
521	D	7	93	66,00	1,178	23,55	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
522	D	7	94	112,00	1,178	23,55	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
523	D	7	95	156,00	1,130	22,60	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
524	D	7	96	124,00	1,125	22,50	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
525	D	7	97	170,00	1,110	22,20	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
526	D	7	98	170,00	1,110	22,20	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
527	D	7	99	124,00	1,125	22,50	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
528	D	7	100	156,00	1,195	23,90	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
529	D	7	101	112,00	1,183	23,65	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
530	D	7	102	66,00	1,178	23,55	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
531	D	7	103	106,00	1,180	23,60	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
532	D	7	104	70,00	1,168	23,35	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
533	D	7	105	70,00	1,168	23,35	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
534	D	7	106	107,00	1,180	23,60	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
535	D	8	107	66,00	1,183	23,65	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
536	D	8	108	112,00	1,183	23,65	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
537	D	8	109	156,00	1,135	22,70	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
538	D	8	110	124,00	1,130	22,60	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
539	D	8	111	164,00	1,115	22,30	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
540	D	8	112	164,00	1,115	22,30	3.650,00	43.800,00	4,00%	1.095.000,00
541	D	8	113	124,00	1,130	22,60	2.800,00	33.600,00	4,00%	840.000,00
542	D	8	114	156,00	1,200	24,00	3.750,00	45.000,00	4,00%	1.125.000,00
543	D	8	115	112,00	1,188	23,75	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
544	D	8	116	66,00	1,183	23,65	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
545	D	8	117	106,00	1,185	23,70	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
546	D	8	118	70,00	1,173	23,45	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
547	D	8	119	70,00	1,173	23,45	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
548	D	8	120	107,00	1,185	23,70	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
549	D	9	121	66,00	1,193	23,85	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
550	D	9	122	112,00	1,193	23,85	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺/ay	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O.	Değer, ₺
551	D	9	123	156,00	1,145	22,90	3.550,00	42.600,00	4,00%	1.065.000,00
552	D	9	124	124,00	1,140	22,80	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
553	D	9	125	170,00	1,125	22,50	3.850,00	46.200,00	4,00%	1.155.000,00
554	D	9	126	170,00	1,125	22,50	3.850,00	46.200,00	4,00%	1.155.000,00
555	D	9	127	124,00	1,140	22,80	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
556	D	9	128	156,00	1,210	24,20	3.800,00	45.600,00	4,00%	1.140.000,00
557	D	9	129	112,00	1,198	23,95	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
558	D	9	130	66,00	1,193	23,85	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
559	D	9	131	106,00	1,195	23,90	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
560	D	9	132	70,00	1,183	23,65	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
561	D	9	133	70,00	1,183	23,65	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
562	D	9	134	107,00	1,195	23,90	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
563	D	10	135	66,00	1,198	23,95	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
564	D	10	136	112,00	1,198	23,95	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
565	D	10	138	124,00	1,145	22,90	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
566	D	10	139	164,00	1,130	22,60	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
567	D	10	140	164,00	1,130	22,60	3.700,00	44.400,00	4,00%	1.110.000,00
568	D	10	141	124,00	1,145	22,90	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
569	D	10	142	156,00	1,215	24,30	3.800,00	45.600,00	4,00%	1.140.000,00
570	D	10	143	112,00	1,203	24,05	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
571	D	10	144	66,00	1,198	23,95	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
572	D	10	145	106,00	1,200	24,00	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
573	D	10	146	70,00	1,188	23,75	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
574	D	10	147	70,00	1,188	23,75	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
575	D	10	148	107,00	1,200	24,00	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
576	D	11	149	66,00	1,178	23,55	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
577	D	11	150	112,00	1,268	25,35	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
578	D	11	157	112,00	1,188	23,75	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
579	D	11	158	66,00	1,178	23,55	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
580	D	11	159	106,00	1,180	23,60	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
581	D	11	160	70,00	1,168	23,35	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
582	D	11	161	70,00	1,168	23,35	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
583	D	11	162	107,00	1,180	23,60	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
584	D	12	163	66,00	1,188	23,75	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
585	D	12	164	112,00	1,278	25,55	2.850,00	34.200,00	4,00%	855.000,00
586	D	12	171	112,00	1,198	23,95	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
587	D	12	172	66,00	1,188	23,75	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
588	D	12	173	106,00	1,190	23,80	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
589	D	12	174	70,00	1,195	23,90	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
590	D	12	175	70,00	1,195	23,90	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
591	D	12	176	107,00	1,190	23,80	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
592	D	13	177	66,00	1,210	24,20	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
593	D	13	178	112,00	1,195	23,90	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
594	D	13	185	112,00	1,203	24,05	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
595	D	13	186	66,00	1,193	23,85	1.550,00	18.600,00	4,00%	465.000,00
596	D	13	187	106,00	1,195	23,90	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
597	D	13	188	70,00	1,183	23,65	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
598	D	13	189	70,00	1,183	23,65	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
599	D	13	190	107,00	1,195	23,90	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
600	D	14	191	66,00	1,198	23,95	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
601	D	14	192	112,00	1,288	25,75	2.900,00	34.800,00	4,00%	870.000,00
602	D	14	199	112,00	1,208	24,15	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
603	D	14	200	66,00	1,198	23,95	1.600,00	19.200,00	4,00%	480.000,00
604	D	14	201	106,00	1,200	24,00	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
605	D	14	202	70,00	1,188	23,75	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00

Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Brüt Alan, m ²	Şerefiye Katsayısı	Şerefiyeli Birim Kira Değeri	Aylık Net Gelir, ₺/ay	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O.	Değer, ₺
606	D	14	203	70,00	1,188	23,75	1.650,00	19.800,00	4,00%	495.000,00
607	D	14	204	107,00	1,200	24,00	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
608	D	15	209	106,00	1,210	24,20	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
609	D	15	210	70,00	1,198	23,95	1.700,00	20.400,00	4,00%	510.000,00
610	D	15	211	70,00	1,198	23,95	1.700,00	20.400,00	4,00%	510.000,00
611	D	15	212	107,00	1,210	24,20	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
612	D	16	219	106,00	1,215	24,30	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
613	D	16	220	70,00	1,203	24,05	1.700,00	20.400,00	4,00%	510.000,00
614	D	16	221	70,00	1,203	24,05	1.700,00	20.400,00	4,00%	510.000,00
615	D	16	222	107,00	1,215	24,30	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
616	E	Zemin+1	6	177,00	1,140	22,80	4.050,00	48.600,00	4,00%	1.215.000,00
617	E	Zemin+1	7	175,00	1,140	22,80	4.000,00	48.000,00	4,00%	1.200.000,00
618	E	Zemin+1	8	169,00	1,140	22,80	3.850,00	46.200,00	4,00%	1.155.000,00
619	E	Zemin+1	9	175,00	1,140	22,80	4.000,00	48.000,00	4,00%	1.200.000,00
620	E	Zemin+1	10	177,00	1,115	22,30	3.950,00	47.400,00	4,00%	1.185.000,00
621	E	2	16	115,00	1,100	22,00	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
622	E	2	17	118,00	1,095	21,90	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
623	E	2	18	118,00	1,095	21,90	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
624	E	2	19	118,00	1,095	21,90	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
625	E	2	20	117,00	1,105	22,10	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
626	E	2+3	21	176,00	1,155	23,10	4.050,00	48.600,00	4,00%	1.215.000,00
627	E	2	22	111,00	1,180	23,60	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
628	E	2	23	107,00	1,180	23,60	2.550,00	30.600,00	4,00%	765.000,00
629	E	2	24	111,00	1,180	23,60	2.600,00	31.200,00	4,00%	780.000,00
630	E	2+3	25	176,00	1,130	22,60	4.000,00	48.000,00	4,00%	1.200.000,00
631	E	3	26	107,00	1,110	22,20	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
632	E	3	27	110,00	1,120	22,40	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
633	E	3	28	109,00	1,120	22,40	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
634	E	3	29	110,00	1,120	22,40	2.450,00	29.400,00	4,00%	735.000,00
635	E	3	30	107,00	1,115	22,30	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
636	E	3+4	31	191,00	1,150	23,00	4.400,00	52.800,00	4,00%	1.320.000,00
637	E	3	32	106,00	1,190	23,80	2.500,00	30.000,00	4,00%	750.000,00
638	E	3+4	33	191,00	1,150	23,00	4.400,00	52.800,00	4,00%	1.320.000,00
639	E	4	34	96,00	1,120	22,40	2.150,00	25.800,00	4,00%	645.000,00
640	E	4	35	97,00	1,130	22,60	2.200,00	26.400,00	4,00%	660.000,00
641	E	4	36	98,00	1,130	22,60	2.200,00	26.400,00	4,00%	660.000,00
642	E	4	37	97,00	1,130	22,60	2.200,00	26.400,00	4,00%	660.000,00
643	E	4	38	97,00	1,125	22,50	2.200,00	26.400,00	4,00%	660.000,00
644	E	4+5	39	177,00	1,175	23,50	4.150,00	49.800,00	4,00%	1.245.000,00
645	E	4	40	111,00	1,200	24,00	2.650,00	31.800,00	4,00%	795.000,00
646	E	4+5	41	177,00	1,150	23,00	4.050,00	48.600,00	4,00%	1.215.000,00
647	E	5	42	85,00	1,135	22,70	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
648	E	5	43	87,00	1,145	22,90	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
649	E	5	44	87,00	1,145	22,90	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
650	E	5	45	87,00	1,145	22,90	2.000,00	24.000,00	4,00%	600.000,00
651	E	5	46	86,00	1,140	22,80	1.950,00	23.400,00	4,00%	585.000,00
652	E	5	47	111,00	1,210	24,20	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
653	E	5	48	111,00	1,210	24,20	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
654	E	5	49	111,00	1,210	24,20	2.700,00	32.400,00	4,00%	810.000,00
655	E	6+7	56	198,00	1,175	23,50	4.650,00	55.800,00	4,00%	1.395.000,00
656	E	6+7	58	198,00	1,175	23,50	4.650,00	55.800,00	4,00%	1.395.000,00
657	E	6	59	101,00	1,190	23,80	2.400,00	28.800,00	4,00%	720.000,00
Toplam				78.359,00				22.690.800,00		586.314.600,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

Özet Tablo	
Yöntemler	KDV Hariç Toplam Değer
Pazar Yaklaşımı	542.690.000,00
Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon)	586.314.600,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 657 adet bağımsız bölümün adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Gülsuyu Mahallesi, 16197 Ada 22 parsel üzerinde konumlu Nuvo Dragos Projesi kapsamında 657 adet bağımsız bölümün toplam değeri aşağıdaki tabloda, ayrı ayrı olarak da rapor eklerinde sunulmuştur.

	KDV Hariç, TL
657 Adet Bağımsız Bölüm Değeri	542.690.000,00



Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430



Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376



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

RAPOR EKLERİ:

1. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
2. Değer Listesi
3. Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
4. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
5. Rapora Konu Gayrimenkule Ait Vaziyet ve Kat Planları
6. Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatı
7. Tapu Kayıtları