

**MARTI
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**TEKİRDAĞ
ÇERKEZKÖY
NARİNPARK
KONUT PROJESİ
ŞEREFİYELENDİRME
ÇALIŞMASI**

Rapor No: 2012R173-5
Rapor Tarihi: 15.01.2013

Raporu Talep Eden:
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
İNÖNÜ CADDESİ, DEVRES HAN,
NO:50/4, GÜMÜŞSUYU-İSTANBUL

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: Narinpark Evleri Erguvan Sitesi (249 Adet Daire)
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi, Çerkezköy - Pınarca Yolu Kadife Sokak, Narin Park Evleri Erguvan Sitesi Çerkezköy/TEKİRDAĞ
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 15.01.2013
Rapor No	: 2012R173-5
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkullerin "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi" ve "Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi" yöntemleri kullanılarak 249 adet konut için şerefiyelendirme çalışması ile piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Detaylı bilgi "4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümündedir.
İmar Durumu	: Detaylı bilgi "4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum" bölümündedir.

MARTI GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE :
BULUNAN DAİRELERİN
31.12.2012 TARİHLİ
ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ
TOPLAM PİYASA DEĞERİ*
(KDV hariç) **36.403.000.-TL**
(Otuzaltı milyondört yüzüçbin- Türk Lirası)

MARTI GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE : **42.956.000.-TL**
BULUNAN DAİRELERİN
31.12.2012 TARİHLİ
ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ
TOPLAM PİYASA DEĞERİ*
(%18 KDV dahil) ¹
(Kırkiki milyondokuzyüzelli altıbin.-Türk Lirası)

* *A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3 ve B4 no'lu bloklarda yer alan konutların şerefiyelendirilmiş satış değerinin toplamı olarak takdir edilmiştir.*

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu beyan ederiz.
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cansel Şirin YAZICI
Lisans N°: 400112, FRICS

¹ *KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.*

ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılabilir dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu Kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	6
DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	6
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	7
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	7
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
3.2.1 Tekirdağ İli	9
3.2.2 Çerkezköy İlçesi	10
BÖLÜM 4	12
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	12
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	12
4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri*	13
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	13
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	13
4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	13
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	14
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	14
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	15
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	15
BÖLÜM 5	16
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	16
5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	16
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	18
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	18
5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	25
BÖLÜM 6	25
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	25
BÖLÜM 7	26
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	26
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	26
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	26
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	26
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi	28
7.2.3. Şerefiyelendirme Çalışması	40
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Profesyonel Görüşümüz	55
BÖLÜM 8	57
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	57

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 07.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2012 tarihinde, 2012R173-5 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 323 ada 3 parsel no'lu "Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 249 adet "Mesken" vasıflı gayrimenkullerin 31.12.2012 tarihli şerefiyelendirilmiş piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 04.01.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 15.01.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, İnönü Caddesi, Devres Han, No:50/4 Gümüşsuyu – Beyoğlu / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.12.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri talebi doğrultusunda, parsel üzerindeki 60 daireden oluşan lojman binaları (C ve D Bloklar) değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

1.7 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	09.01.2012	-	-
Rapor Numarası	2011R167-4	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Cansel Şirin YAZICI	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri	44.481.000 (KDV Hariç)	-	-

BÖLÜM 2

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- ✓ Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- ✓ Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- ✓ Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- ✓ Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- ✓ Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

2.1.2 Düzenli Likidasyon Değeri

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

2.1.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirilme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

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

2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili

varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler²

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2011 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 74 milyon 724 bin 269 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2010 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,4 artış olmuştur. Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 57.385.706, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.338.563 kişidir.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	13.624.240	13.483.052	%99
Ankara	4.890.893	4.762.116	%97
İzmir	3.965.232	3.623.540	%91

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	%59,0
2000	%64,9
2010	%76,3
2011	%76,8

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 29,2 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%26,6
15-64 Yaş	%67,2
65 ve üstü	%7,2

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2011 yılı için 92 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.622 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.622 kişi/ km ²
Ankara	190 kişi/ km ²
İzmir	331 kişi/ km ²
Türkiye Ortalaması	92 kişi/km ²

² Kaynak: www.tuik.gov.tr

3.1.2 Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Ardından gelen yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında arz ve talep dengesinde oluşan tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Ancak 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 senesinde ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve dengeler değişmiştir.

2009 senesi gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye’de parlak bir yıl olmamıştır. 2010 yılının ilk aylarında 2009 yılında borç krizine giren Yunanistan’ın Euro bölgesini etkilemesi krizin atlatılmadığını göstermiştir. Daha sonra İspanya, Portekiz ve İrlanda’nın da borç krizine girmesi Euro’nun diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır. Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır.

Avrupa’daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011’de Türkiye’nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Faizlerin yükselmesi, Avrupa’da devam eden Euro krizi, ekonomiyi soğutma hedefleri, cari açık riski ülkemizde iç talep beklentilerinin azalmasına yol açacağı düşünülmektedir. Daha önce Türkiye’ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetleri konusunda daha olumlu ancak yine de temkinli durumdadır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Tekirdağ İli



Tekirdağ ili, Türkiye Cumhuriyeti’nin Marmara Bölgesi’nin Trakya yakasında, doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne , kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. İlin merkezi aynı adı taşıyan Tekirdağ şehridir. Uluslararası transit yolları olan E-84 ve D-100 Karayolları il sınırları içinden geçmektedir. İlin İstanbul, Ankara ve İzmir gibi önemli merkezler ile bağlantısı bulunmaktadır. Avrupa’ya giden demiryolları il sınırları içinden geçmektedir. İlden Çerkezköy İlçesinden İstanbul’a tren seferleri yapılmaktadır. Denizyolları ile Marmara ve Avşa Adalarına seferler yapılmakta

olup, ayrıca Akport Limanı’ndan İtalya’nın Trieste Limanı’na haftada iki gün Ro Ro seferleri düzenlenmektedir. İl merkezine 39 km. uzaklıkta Marmara Ereğlisi İlçesi’nde bulunan Martaş Limanı’nda ise çağdaş limancılığın gereği olan tüm hizmetler verilmektedir. Çorlu ilçesinde

bulunan hava alanından Rusya ve bağımsız ülkeler topluluğuna charter seferleri düzenlenmekte olup, havaalanı uluslararası statüye sahiptir. İl merkezine uzaklığı 37 km. olup, ulaşımı Çorlu minibüsleri ile sağlanmaktadır.

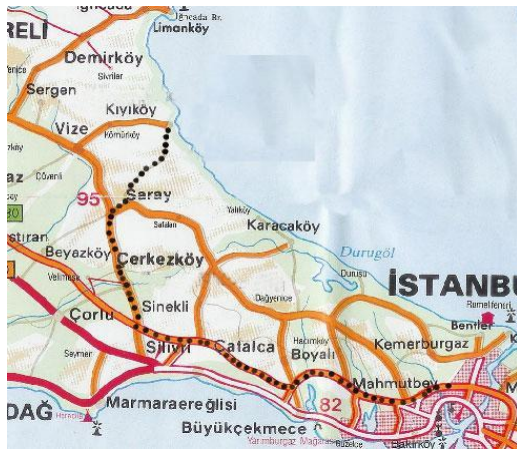
Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945 m. rakımlı Ganos Dağı (Işıklar Dağı)'nın oluşturduğu Tekir Dağları hariç genelde düzlüktür. Kuzeyde ilin en önemli akarsuyu olan Ergene Nehri bulunur. Ergene yarattığı alüvyonlu ovaların verimliliğiyle il nüfusunun büyük bir kısmını çevresindeki yerleşimlere toplamıştır. Tekirdağ'ın bitki örtüsü Marmara Denizi kıyısında makilik, dağlık alanlarda ormanlık, diğer yerlerde ise step özelliği gösterir. Tekirdağ'ın iklimi, Akdeniz ve kara ikliminin bir karışımıdır. Sahil yöresinde Karadeniz'in etkisiyle nemli bir Akdeniz iklimi yaşanırken, kuzeye doğru çıkıldıkça karasal iklim kendini gösterir.

2011 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre il nüfusu 829.873 olup, nüfus yoğunluğu 131 kişi/km²'dir.

İl	Toplam Nüfus (2011)	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Tekirdağ	829.873	572.359	257.514	6.313 km ²	131 kişi/km ²

Tekirdağ ilinin ekonomisi tarım ve sanayiye dayanmaktadır. Verimli toprakları ve uygun iklim şartlarıyla çok çeşitli ve bol ürün alınır. Ürünlerde tahıl ve sanayi ürünleri başta gelir. Türkiye'nin ayçiçeği bahçesidir. Türkiye'de yetişen ayçiçeğinin % 25'i bu bölgede yetişir. Tekirdağ ili hayvancılık bakımından da zengindir. Platolar, bitki örtüsü ve iklimi hayvancılığa çok müsaittir. İlin orman varlığı azdır. Orman ve fundalık alanı 100 bin hektar olup, ilin kuzey doğusundadır. Senede 250 bin ster yakacak odunu ile 2000 m³ sanayi odunu ve 10 ton ıhlamur çiçeği elde edilir. Tekirdağ ili maden bakımından fakirdir. Sadece linyit ve manganez yatakları olup, senede yaklaşık 40.000 ton linyit çıkarılır. 1970 senesine kadar tarıma dayalı sanayiye sahip olan Tekirdağ ili, 1970'ten sonra hızla sanayileşmiştir. Çerkezköy, Çorlu ve Tekirdağ merkez ilçelerinde sanayi kuruluşları daha fazladır. Türkiye'nin en büyük 100 kuruluşundan 3'ü ve en büyük 500 kuruluştan 15'i bu il sınırları içindedir. Metal eşya ve makine imalatı gelişmiştir. İstanbul'a yakınlık, ulaşım, pazarlama imkânları sanayinin gelişmesinde önemli rol oynamaktadır. Ay çiçeği ve kolza yağı üreten çok sayıda fabrika, un ve kiremit-tuğla fabrikaları, tekel fabrikası, çimento fabrikası, mobilya fabrikası ve yem fabrikası bulunmaktadır.

3.2.2 Çerkezköy İlçesi



Çerkezköy ilçesi, doğu ve güneyde İstanbul ilinin Çatalca ve Silivri ilçeleri ile güneybatıda Çorlu ilçesi, batıda Kırklareli'nin Lüleburgaz ve kuzeyde Saray ilçeleri ile çevrilidir. Yüzölçümü 326 km²'dir. Tekirdağ il merkezine 56 km, İstanbul'a ise 110 km uzaklıktadır. Çerkezköy ilçesi, idari yönden 8 mahalle (İstasyon, Fevzi Paşa, Gazi Mustafa Kemal Paşa, Gazi Osman Paşa, Cumhuriyet, Fatih, Bağlık, Yıldırım Beyazıt), 4 belde (Karaağaç, Kapaklı, Veliköy, Kızılpınar), 5 köyden (Yanıkagıl, Pınarça, Bahçeagıl, Uzunhacı, Karlıköy) oluşmaktadır.

İlçenin genel ekonomik yapısı sanayi ağırlıklıdır. 1990 yılında Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan 800 ha'lık alan, mevcut Organize Sanayi Bölgesi ile birleştirilmiştir.

Böylece 1.250 ha'lık arazisi ile Türkiye'nin en büyük organize sanayi bölgelerinden biri durumuna gelmiştir. Bölgedeki sanayi kuruluşlarında bulunan sanayi tesislerinin genel karakteristiği tekstil ağırlıklı olup, kauçuk-plastik, madeni eşya, metal boya, ilaç ve oto sanayi diğer belirgin alanlardır.

Çerkezköy'e ulaşım, karayolu ve demiryolu ile yapılmaktadır. Çerkezköy için önem taşıyan TEM bağlantı yolu, ilçenin İstanbul metropolü ile ilişkisini kuvvetlendirmektedir. Çerkezköy ilçesinde demiryolu bağlantısı İstanbul - Edirne - Avrupa demiryolu ile sağlanmaktadır. Çerkezköy istasyonu önemli ihracat istasyonlarından biridir. İlçedeki deniz yolu bağlantısı, Tekirdağ limanı ile ilişkilidir. Ayrıca İstanbul Halkalı İstasyonu ile Çerkezköy arasını 20 dk.'ya indirecek hızlı tren projesi planlanmaktadır.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Çerkezköy	177.442	79.697	97.745	326 km ²	544 kişi/km ²

2007 yılı genel nüfus sayımına göre nüfusu merkezde 60.907, belde ve köylerde 70.816 olmak üzere toplamda 131.723 olan Çerkezköy'ün 2011 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu merkezde 79.697, belde ve köylerde 97.745 olmak üzere toplam nüfusu 177.442'dir.

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

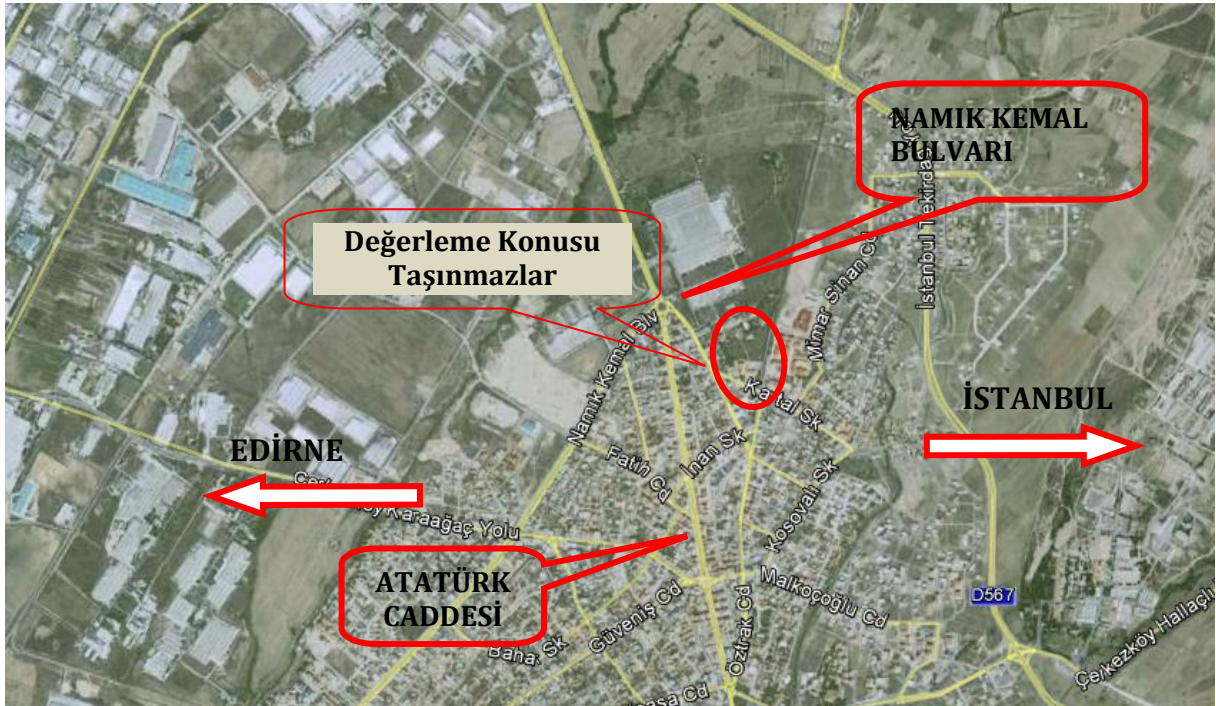
Gayrimenkulün açık adresi: Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi, Çerkezköy - Pınarca Yolu Kadife Sokak, Narin Park Evleri Erguvan Sitesi Çerkezköy/TEKİRDAĞ

Değerleme konusu gayrimenkuller; Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 323 ada 3 parsel no'lu "Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 249 adet "Mesken" vasıflı gayrimenkullerdir. Gayrimenkullerin tamamı Narinpark Projesi içerisinde yer alan Erguvan Sitesi'nde konumlandırılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullere; İstanbul-Çerkezköy Yolu üzerinde ilerlerken Atatürk Viyadüğü geçilerek Atatürk Caddesi'ne girilir. Atatürk Caddesi üzerinde kuzey yönde yaklaşık 1,2 km ilerlenerek varılan Namık Kemal Bulvarı'ndan sağa sapılır ve gayrimenkullerin konumlandığı Kadife Sokak üzerinden taşınmazlara ulaşım sağlanmış olur.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde; Tesco Kipa Hipermarket, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Pakize Narin Orta Öğretim Okulu, İnci Narin İlköğretim Okulu, Mesleki Eğitim Merkezi, Çerkezköy Belediye Başkanlığı ve Çerkezköy Özel Hastanesi bulunmaktadır.

Konu gayrimenkullere, özel araç ve toplu taşıma ile ulaşım imkânı bulunmaktadır.



Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km.)
Çerkezköy Belediyesi	~ 1
Tekirdağ Merkez	~ 91
İstanbul-Tekirdağ Yolu	~ 4,5

4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri*

İli	: Tekirdağ
İlçesi	: Çerkezköy
Bucağı	: -
Mahallesi	: Gazi Mustafa Kemal Paşa
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü	: 36.583,30
Pafta No.	: -
Ada No.	: 323
Parsel No.	: 3
Gayrimenkulün Vasfı	: Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası
Sahibi	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	: Tam

***Ana gayrimenkul üzerinde bulunan değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ilişkin mülkiyet bilgileri müşteri tarafından temin edilen 04.01.2013 tarihli TAKBİS kayıtlarında yer almakta olup, ekte sunulmuştur.**

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme konusu taşınmazlara ait takyidat ve tapu bilgileri, müşteri tarafından temin edilen 04.01.2013 tarihli TAKBİS kayıtlarında yer almakta olup, ekte sunulmuştur.

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

- Gayrimenkullerin, müşteri tarafından 04.01.2013 tarihinde Tekirdağ ili Çerkezköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan TAKBİS kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde son üç yıl içerisinde gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi olmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait takyidat ve tapu bilgileri, müşteri tarafından temin edilen 04.01.2013 tarihli TAKBİS kayıtlarında yer almakta olup, ekte sunulmuştur.

4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme çalışması kapsamında, Narin Park Evleri Erguvan Sitesi içerisinde yer alan Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4 bloklarında yer alan 249 adet mesken vasıflı gayrimenkullere ilişkin rapor hazırlanmıştır. İlgili belediyesinde yapılan incelemelerde, yapılara ilişkin ruhsatların alınmış olduğu, inşaatların onaylı mimari projesine uygun tamamlandığı, tapu sicil müdürlüğünden temin edilen kayıtlara göre gayrimenkullerin kat mülkiyetine geçmiş olduğu tespit edilmektedir. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak gayrimenkullerin, **Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne "Gayrimenkul Projesi" olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.**

4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün, 27.12.2012 tarih 11508 sayılı tarafımızca sunulan dilekçeye istinaden 07.01.2013 tarihli M.59.6.ÇER.0.13.3523-185 sayılı imar durum belgesine göre;

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı 323 ada, 3 parsel; 10.10.2008 tarih 17 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 323 ada, 3 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Kapsamı'nda "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

- Emsal:1,50
- Hmax:36,50 yapılaşma koşulları mevcuttur.

Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 07.01.2013 Tarihli M.59.6.ÇER.0.13.3523-185 Sayılı İmar Durum Belgesi

T.C.
ÇERKEZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI – M.59.6.ÇER.0.13.3523-185 185 07/01/2013
KONU – İmar durumu hk.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bostancı E-5 Kavşağı Şebnem Sokak Tavukçuoğlu İş Hanı Kat=5
Eva Gayrimenkul Bostancı/ Kadıköy / İSTANBUL

İLGİ – 27.12.2012 Tarih 11508 sayılı dilekçeniz.
İlgi dilekçenizde imar durumları sorulan;

1. İlçemiz G.M.K.P Mahallesi 6 ada 106 numaralı parsel;
 - 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Özel Eğitim Tesis Alanında kalmaktadır.
2. İlçemiz G.M.K.P Mahallesi 314 ada 1, 315 ada 1, 316 ada 1 numaralı parseller;
 - 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planında, E=2.00 Hmax=30.50 yapılaşma şartları verilen konut alanı ve donatı alanlarında kalmaktadır.
 - 05.12.2008 tasdik tarihli Çerkezköy Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında E=2.00 Hmax=30.50 yapılaşma şartları verilen konut alanı ve donatı alanlarında kalmaya devam etmiştir.
 - Ancak, 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan İmar Planı değişikliği ile ilgili parsellerin bulunduğu bölgede yer alan konut ve ticaret fonksiyonları E=2.00 Hmax= Serbest olarak düzenlenmiş olup, parsellerin konut ve donatı alanlarında kalma durumu devam etmektedir.
3. İlçemiz G.M.K.P Mahallesi 325 ada 1 numaralı parsel;
 - 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Konut, yol, ilköğretim ve Ortaöğretim Tesis Alanlarında kalmaktadır.
4. İlçemiz G.M.K.P Mahallesi 323 ada 3 numaralı parsel;
 - 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planında, E=1.50 Hmax=30.50 yapılaşma şartları verilen konut alanında kalmaktadır.
 - Ancak, 10.10.2008 tarih 17 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 323 ada 3 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile konut alanı yapılaşma şartları E=1.50 Hmax=36.50 olarak yeniden düzenlenmiştir.

Bilgilerinize rica olunur.

Gökhan İNCE
BELEDİYE BAŞKAN YRD.

Ek: Plan örnekleri
1/1000 Ölçek 1. Etap Çerkezköy
Revizyon İmar planı Plan notları

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde değerlendirme konusu gayrimenkullere ait arşiv dosyası bulunamamış olup ilgili belediyenin Fen İşleri Müdürlüğü Ruhsat Servisi'nden alınan belgelere göre;

- A1 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A2 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A3 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A4 bloğa ait 12.05.2011 tarih 276/1 no'lu, 76 bağımsız bölümden oluşan, toplam 6.525 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A5 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 32 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.254 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B1 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 71 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 7.044 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B2 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 71 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 7.044 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B3 bloğa ait 14.01.2011 tarih 270/18 no'lu, 83 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 7.068 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B4 bloğa ait 14.01.2011 tarih 270/19 no'lu, 83 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 7.068 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

✓ **Yapı Denetim**

- Yapı denetimi; G.O.P. Mahallesi, Barboros Caddesi, No:5/2, Çerkezköy/Tekirdağ adresinde faaliyet gösteren Ertaş Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

- Değerleme konusu gayrimenkul için son üç yıllık dönem içinde imar planı değişikliğine ilişkin detaylar “**4.5. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 yıllık Yasal Süreci**” bölümünde ve ekte verilmiştir.

4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme çalışması kapsamında, Narin Park Evleri Erguvan Sitesi içerisinde yer alan Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4 bloklarında yer alan 249 adet mesken vasıflı gayrimenkullere ilişkin rapor hazırlanmıştır. İlgili belediyesinde yapılan incelemelerde, yapılara ilişkin ruhsatların alınmış olduğu, inşaatların onaylı mimari projesine uygun tamamlandığı, tapu sicil müdürlüğünden temin edilen kayıtlara göre gayrimenkullerin kat mülkiyetine geçmiş olduğu tespit edilmektedir. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak gayrimenkullerin, **Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne “Gayrimenkul Projesi” olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.**

5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 323 ada 3 parsel no'lu "Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 249 adet "Mesken" vasıflı gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 9 adet bloğun özellikleri aşağıdaki gibidir;

- A1, A2 ve A3 bloklar bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşmaktadır.
- A1 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 20 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A2 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 20 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A3 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A4 blok; bodrum, zemin ve 10 normal kattan ibaret olup, üzerinde mesken olarak kullanılan 48 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A5 blok; bodrum, zemin ve 7 normal kattan ibaret olup, üzerinde mesken olarak kullanılan 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B1 blok; bodrum, zemin ve 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 15 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B2 blok, bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B3 blok; bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 60 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B4 blok; bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 53 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller Narin Park bünyesinde, Erguvan Sitesi'nin 36.583,30 m² arsa alanı içinde, 57 m²'den 225 m²'ye kadar 23 farklı tipte daire ile, olimpik yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk oyun parkı, her ev için otopark alanı, jeneratör, her blokta su deposu, kapalı sosyal tesis alanı, açık spor alanları (basketbol, tenis, voleybol sahası), görüntülü dijital intercom sistemi, kablolu TV ve uydu yayına uygun TV sistemi, her daire için ayrı depo alanı, her blokta TSE standartlarında ankastre beyaz eşyalar, yüksek hızlı 2 adet asansör, kombili ısıtma sistemi, özel dış mekan peyzaj uygulaması ve 24 saat güvenlik olduğu bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bloklara göre alansal dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK ADI	TOPLAM SATILACAK NET KONUT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILACAK BRÜT KONUT ALANI (m ²)
A1 BLOK	2.244	3.420
A2 BLOK	2.290	3.488
A3 BLOK	2.187	3.331
A4 BLOK	2.774	4.065
A5 BLOK	646	990
B1 BLOK	1.035	1.552
B2 BLOK	536	806
B3 BLOK	3.456	5.025
B4 BLOK	3.307	4.816
TOPLAM	18.474,58	27.493,51

Değerleme konusu gayrimenkullerin daire tiplerine ve buldukları bloklara ait alansal ve adetsel dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

DAİRE TİPLERİ	A-1 BLOK	A-2 BLOK	A-3 BLOK	A-4 BLOK	A-5 BLOK	B-1 BLOK	B-2 BLOK	B-3 BLOK	B-4 BLOK	TOPLAM	KONUT TİPİ DAĞILIMI
1+1				20		5	4	26	18	73	29%
2+1				22		6	2	26	23	79	32%
3+1	17	16	15	6	6	4	2	8	12	86	35%
5+1	3	4	4							11	4%
TOPLAM KONUT SAYISI	20	20	19	48	6	15	8	60	53	249	100%
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	3.420	3.488	3.331	4.065	990	1.552	806	5.025	4.816	27.494	

Proje kapsamında, konutların otopark ihtiyacının tamamı açık otopark olarak tasarlanmıştır. Ayrıca projede açık ve kapalı yüzme havuzu, peyzaj alanları, çocuk oyun alanları ve spor alanları tasarlanmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bloklar, aşağıda yer alan Erguvan Sitesi'nin vaziyet planında gösterilmiştir.



5.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Site ve Binaların Genel Özellikleri:

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Yaşı	:	~3 (İlgili belediyenin ruhsat servisinden temin edilen yapı ruhsatına göre)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Kombi
Jeneratör	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut (açık otopark)
Dış Cephe	:	Dış cephe boyalı

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

Blok Adı	:	A1-A2-A3
Kullanım Amacı	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	7 (bodrum, zemin kat, 5 normal kat)
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Laminant parke
Doğrama	:	Ahşap kapı ve pencere
Aydınlatma	:	Aydınlatma armatürü

Blok Adı	:	A4
Kullanım Amacı	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi*	:	12 (bodrum, zemin kat, 10 normal kat)
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Laminant parke
Doğrama	:	Ahşap kapı ve pencere
Aydınlatma	:	Aydınlatma armatürü

Blok Adı	:	A5
Kullanım Amacı	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	9 (bodrum, zemin kat, 7 normal kat)
Çatı Kaplaması	:	Kiremit

Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Laminant parke
Doğrama	:	Ahşap kapı ve pencere
Aydınlatma	:	Aydınlatma armatürü

Blok Adı	:	B1-B2-B3-B4
Kullanım Amacı	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	13 (bodrum, zemin kat, 11 normal kat)
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Laminant parke
Doğrama	:	Ahşap kapı ve pencere
Aydınlatma	:	Aydınlatma armatürü

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Listesi

A1 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	A1	zemin	1	3+1	Tip F	92,00	101,20	142,68
2	A1	zemin	2	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
3	A1	zemin	3	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
4	A1	zemin	4	3+1	Tip F	92,00	101,20	142,68
5	A1	1.kat	5	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
6	A1	1.kat	6	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
7	A1	1.kat	7	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
8	A1	1.kat	8	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
9	A1	2.kat	9	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
10	A1	2.kat	10	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
11	A1	2.kat	12	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
12	A1	3.kat	13	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
13	A1	3.kat	14	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
14	A1	3.kat	15	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
15	A1	3.kat	16	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,28
16	A1	4.kat	18	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33
17	A1	4.kat	20	3+1	Tip H	111,00	122,10	169,33
18	A1	5.kat	21	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60
19	A1	5.kat	23	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60
20	A1	5.kat	24	5+1	Tip I	149,00	163,90	224,60
						2.244,00	2.468,40	3.420,46

A2 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	A2	zemin	1	3+1	Tip F	142,68
2	A2	zemin	2	3+1	Tip G	163,28
3	A2	zemin	3	3+1	Tip G	163,28
4	A2	zemin	4	3+1	Tip F	142,68
5	A2	1.kat	5	3+1	Tip G	163,28
6	A2	1.kat	6	3+1	Tip G	163,28
7	A2	1.kat	7	3+1	Tip G	163,28
8	A2	1.kat	8	3+1	Tip G	163,28
9	A2	2.kat	10	3+1	Tip G	163,28
10	A2	2.kat	12	3+1	Tip G	163,28
11	A2	3.kat	14	3+1	Tip G	163,28
12	A2	3.kat	15	3+1	Tip G	163,28
13	A2	3.kat	16	3+1	Tip G	163,28
14	A2	4.kat	18	3+1	Tip H	169,33
15	A2	4.kat	19	3+1	Tip H	169,33
16	A2	4.kat	20	3+1	Tip H	169,33
17	A2	5.kat	21	5+1	Tip I	224,60
18	A2	5.kat	22	5+1	Tip I	224,60
19	A2	5.kat	23	5+1	Tip I	224,60
20	A2	5.kat	24	5+1	Tip I	224,60
						3.487,83

A3 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	A3	zemin	1	3+1	Tip F	142,68
2	A3	zemin	2	3+1	Tip G	163,28
3	A3	zemin	3	3+1	Tip G	163,28
4	A3	zemin	4	3+1	Tip F	142,68
5	A3	1.kat	5	3+1	Tip G	163,28
6	A3	1.kat	6	3+1	Tip G	163,28
7	A3	1.kat	7	3+1	Tip G	163,28
8	A3	1.kat	8	3+1	Tip G	163,28
9	A3	2.kat	9	3+1	Tip G	163,28
10	A3	2.kat	12	3+1	Tip G	163,28
11	A3	3.kat	16	3+1	Tip G	163,28
12	A3	4.kat	17	3+1	Tip H	169,33
13	A3	4.kat	18	3+1	Tip H	169,33
14	A3	4.kat	19	3+1	Tip H	169,33
15	A3	4.kat	20	3+1	Tip H	169,33
16	A3	5.kat	21	5+1	Tip I	224,60
17	A3	5.kat	22	5+1	Tip I	224,60
18	A3	5.kat	23	5+1	Tip I	224,60
19	A3	5.kat	24	5+1	Tip I	224,60
						3.330,60

A4 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	A4	Zemin Kat	1	3+1	Tip 5	82,73	91,00	121,58
2	A4	Zemin Kat	2	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
3	A4	Zemin Kat	4	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
4	A4	Zemin Kat	5	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
5	A4	1.Kat	7	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
6	A4	1.Kat	8	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
7	A4	1.Kat	9	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
8	A4	1.Kat	10	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
9	A4	1.Kat	11	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
10	A4	1.Kat	12	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
11	A4	1.Kat	13	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
12	A4	2.Kat	14	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
13	A4	2.Kat	15	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
14	A4	2.Kat	17	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
15	A4	2.Kat	18	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
16	A4	3.Kat	22	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
17	A4	3.Kat	24	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
18	A4	3.Kat	25	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
19	A4	3.Kat	27	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
20	A4	4.Kat	28	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
21	A4	4.Kat	29	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
22	A4	4.Kat	31	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
23	A4	4.Kat	33	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
24	A4	5.Kat	36	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
25	A4	5.Kat	38	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
26	A4	5.Kat	40	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
27	A4	5.Kat	41	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
28	A4	6.Kat	42	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
29	A4	6.Kat	43	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
30	A4	6.Kat	44	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
31	A4	6.Kat	45	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
32	A4	6.Kat	47	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
33	A4	6.Kat	48	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
34	A4	7.Kat	50	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
35	A4	7.Kat	51	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
36	A4	7.Kat	53	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
37	A4	7.Kat	54	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
38	A4	7.Kat	55	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
39	A4	8.Kat	56	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
40	A4	8.Kat	59	1+1	Tip 3	39,44	43,38	57,15
41	A4	8.Kat	61	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
42	A4	9.Kat	64	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
43	A4	9.Kat	67	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
44	A4	10.Kat	71	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
45	A4	10.Kat	72	3+1	Tip 1	91,65	100,82	134,94
46	A4	10.Kat	74	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
47	A4	10.Kat	75	1+1	Tip 4	42,58	46,84	60,40
48	A4	10.Kat	76	2+1	Tip 2	64,52	70,97	95,45
						2774,34	3051,77	4065,18

A5 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	A5	zemin	2	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96
2	A5	zemin	3	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96
3	A5	3.kat	14	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96
4	A5	4.kat	17	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96
5	A5	4.kat	18	3+1	Tip G	107,00	117,70	163,96
6	A5	6.kat	26	3+1	Tip H	111,00	122,10	170,12
						646,00	710,60	989,92

B1 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	B1	zemin	1	2+1	Tip O	114,21
2	B1	zemin	2	3+1	Tip N	138,01
3	B1	1.kat	11	2+1	Tip O	114,21
4	B1	2.kat	14	3+1	Tip N	138,01
5	B1	2.kat	15	2+1	Tip P	103,69
6	B1	3.kat	18	1+1	Tip T	68,64
7	B1	3.kat	20	3+1	Tip N	138,01
8	B1	4.kat	24	1+1	Tip T	68,64
9	B1	4.kat	26	3+1	Tip N	138,01
10	B1	4.kat	27	2+1	Tip P	103,69
11	B1	5.kat	30	1+1	Tip T	68,64
12	B1	6.kat	36	1+1	Tip T	68,64
13	B1	6.kat	39	2+1	Tip P	103,69
14	B1	7.kat	45	2+1	Tip P	103,69
15	B1	8.kat	52	1+1	Tip Y	82,22
						1.552,00

B2 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	B2	zemin	2	3+1	Tip N	138,01
2	B2	1.kat	8	3+1	Tip N	138,01
3	B2	2.kat	17	2+1	Tip O	114,21
4	B2	4.kat	28	1+1	Tip S	77,70
5	B2	5.kat	34	1+1	Tip S	77,70
6	B2	5.kat	35	2+1	Tip O	114,21
7	B2	6.kat	40	1+1	Tip S	77,70
8	B2	8.kat	48	1+1	Tip T	68,64
						806,18

B3 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	B3	Zemin	1	3+1	Tip 5	82,73	91,00	120,57
2	B3	Zemin	2	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
3	B3	Zemin	3	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
4	B3	Zemin	4	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
5	B3	Zemin	5	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
6	B3	Zemin	6	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
7	B3	1.kat	7	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
8	B3	1.kat	10	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
9	B3	1.kat	11	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
10	B3	1.kat	12	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
11	B3	1.kat	13	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
12	B3	2.kat	14	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
13	B3	2.kat	15	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
14	B3	2.kat	16	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
15	B3	2.kat	17	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
16	B3	2.kat	19	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
17	B3	2.kat	20	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
18	B3	3.kat	21	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
19	B3	3.kat	22	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
20	B3	3.kat	23	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
21	B3	3.kat	26	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
22	B3	3.kat	27	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
23	B3	4.kat	28	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
24	B3	4.kat	29	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
25	B3	4.kat	32	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
26	B3	4.kat	33	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
27	B3	5.kat	35	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
28	B3	5.kat	36	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
29	B3	5.kat	38	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
30	B3	5.kat	39	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
31	B3	5.kat	40	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
32	B3	6.kat	42	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
33	B3	6.kat	43	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
34	B3	6.kat	44	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
35	B3	6.kat	46	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
36	B3	6.kat	48	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
37	B3	7.kat	50	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
38	B3	7.kat	53	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
39	B3	8.kat	56	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
40	B3	8.kat	57	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
41	B3	8.kat	58	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
42	B3	8.kat	59	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
43	B3	8.kat	60	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
44	B3	8.kat	61	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
45	B3	9.kat	63	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
46	B3	9.kat	66	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
47	B3	9.kat	67	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
48	B3	9.kat	68	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
49	B3	9.kat	69	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
50	B3	10.kat	70	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
51	B3	10.kat	72	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
52	B3	10.kat	73	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
53	B3	10.kat	74	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
54	B3	10.kat	76	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
55	B3	11.kat	77	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
56	B3	11.kat	78	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
57	B3	11.kat	79	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
58	B3	11.kat	81	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
59	B3	11.kat	82	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
60	B3	11.kat	83	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
						3455,50	3801,05	5025,02

B4 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	NET ALAN (M2)	DAİRE BRÜT ALANI (M2)	KAT BRÜT ALANI (M2)
1	B4	Zemin Kat	1	3+1	Tip 5	82,73	91,00	120,57
2	B4	Zemin Kat	2	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
3	B4	Zemin Kat	4	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
4	B4	Zemin Kat	6	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
5	B4	1.Kat	7	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
6	B4	1.Kat	8	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
7	B4	1.Kat	9	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
8	B4	1.Kat	10	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
9	B4	1.Kat	11	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
10	B4	2.Kat	14	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
11	B4	2.Kat	15	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
12	B4	2.Kat	16	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
13	B4	2.Kat	18	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
14	B4	3.Kat	22	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
15	B4	3.Kat	23	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
16	B4	3.Kat	26	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
17	B4	4.Kat	31	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
18	B4	4.Kat	33	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
19	B4	4.Kat	34	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
20	B4	5.Kat	36	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
21	B4	5.Kat	37	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
22	B4	5.Kat	39	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
23	B4	6.Kat	43	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
24	B4	6.Kat	44	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
25	B4	6.Kat	45	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
26	B4	6.Kat	48	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
27	B4	7.Kat	49	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
28	B4	7.Kat	51	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
29	B4	7.Kat	53	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
30	B4	7.Kat	54	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
31	B4	7.Kat	55	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
32	B4	8.Kat	56	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
33	B4	8.Kat	57	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
34	B4	8.Kat	58	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
35	B4	8.Kat	61	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
36	B4	8.Kat	62	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
37	B4	9.Kat	64	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
38	B4	9.Kat	65	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
39	B4	9.Kat	66	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
40	B4	9.Kat	67	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
41	B4	9.Kat	68	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
42	B4	10.Kat	70	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
43	B4	10.Kat	71	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
44	B4	10.Kat	72	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
45	B4	10.Kat	73	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
46	B4	10.Kat	75	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
47	B4	10.Kat	76	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
48	B4	11.Kat	78	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
49	B4	11.Kat	79	3+1	Tip 1	91,65	100,82	133,93
50	B4	11.Kat	80	1+1	Tip 3	39,44	43,38	56,72
51	B4	11.Kat	81	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
52	B4	11.Kat	82	1+1	Tip 4	42,58	46,84	59,94
53	B4	11.Kat	83	2+1	Tip 2	64,52	70,97	94,74
						3306,74	3637,41	4816,32

5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- A1, A2 ve A3 bloklar bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşmaktadır.
- A1 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A2 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A3 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A4 blok; bodrum, zemin ve 10 normal kattan ibaret olup, üzerinde mesken olarak kullanılan 76 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A5 blok; bodrum, zemin ve 7 normal kattan ibaret olup, üzerinde mesken olarak kullanılan 32 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B1 blok; bodrum, zemin ve 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 71 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B2 blok, bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 71 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B3 blok; bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B4 blok; bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Taşınmazlar düze yakın bir topoğrafya üzerinde inşa edilmiştir.
- Taşınmazların etrafı kısmen taş duvar ile kısmense tel çit ile çevrilidir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, ticari ve sanayi amaçlı tesislerin yoğun olduğu bir bölgedir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde Tesco Kipa Hipermarket yer almaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

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

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

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

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, imar durumu, bölgenin yapısı ve gayrimenkullerin konumu dikkate alındığında “**Konut**” amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Taşınmazlara ait yapı ruhsatlarının bulunması,
- ✓ Taşınmazların bilinirliği yüksek bir bölgede yer alması,
- ✓ Taşınmazların bulunduğu bölgeye özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşımın kolay olması,
- ✓ Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu Erguvan Sitesi içerisinde sosyal tesis alanları, özel güvenlik, açık otopark alanları ve açık havuz gibi değer artırıcı unsurların bulunması,
- ✓ Taşınmazların yakın çevresinde Tesco Kipa Hipermarket yer alıyor olması,

• ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda Halkalı-Çerkezköy hızlı tren projesinin yapımına henüz başlanmamış olması,

• FIRSATLAR

- + Taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda Halkalı-Çerkezköy hızlı tren projesinin yapılacak olması,

• TEHDİTLER

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Yapılan şerefiyelendirme çalışmasında gayrimenkullerin piyasa değeri tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi ve direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

Satılık Daireler:

- Çerkezköy Merkez'de yer alan 2+1 tipte, 1. normal katta konumlu brüt yaklaşık 95 m² alanlı dairenin **90.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(947.-TL /m²)**
- Çerkezköy Merkez'de yer alan 3+1 tipte, 3. normal katta konumlu brüt yaklaşık 135 m² alanlı dairenin **114.500.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(848.-TL/m²)**
- Çerkezköy Narin Park Projesi'nde yer alan Erguvan Sitesi içerisinde 4. normal katta konumlu, 3+1 tipte, brüt yaklaşık 144 m² alanlı dairenin **185.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(1.284.-TL /m²)**
- Çerkezköy Narin Park Projesi'nde yer alan Erguvan Sitesi içerisinde 4. normal katta konumlu, 3+1 tipte, brüt yaklaşık 144 m² alanlı dairenin **210.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(1.458.-TL /m²)**
- Çerkezköy Merkez'de yer alan yeni bir yapı içerisinde 3. normal katta konumlu, 3+1 tipte, brüt yaklaşık 125 m² alanlı dairenin **105.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(840.-TL /m²)**

- Çerkezköy Merkez'de yer alan yeni bir yapı içerisinde 1. normal katta konumlu, 3+1 tipte, brüt yaklaşık 145 m² alanlı dairenin **120.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(828.-TL /m²)**
- Çerkezköy Forest City Projesi'nde, 9. normal katta konumlu, 3+1 tipte, brüt yaklaşık 190 m² alanlı dairenin **170.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **895.-TL /m²)**
- Çerkezköy Forest City Projesi'nde, 8. normal katta konumlu, 2+1 tipte, brüt yaklaşık 127 m² alanlı dairenin **155.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **1.220.-TL /m²)**
- Çerkezköy Kozapark Projesi'nde, 5. normal katta konumlu, 3+1 tipte, brüt yaklaşık 142 m² alanlı dairenin **170.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **1.197.-TL /m²)**
- Çerkezköy Merkez'de yer alan yaklaşık 2 yıllık bir yapı içerisinde zemin katta konumlu, 5+1 tipte, brüt yaklaşık 200 m² alanlı dairenin **145.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(725.-TL /m²)**
- Çerkezköy Merkez'de yer alan yeni bir yapı içerisinde 2. normal katta konumlu, 3+1 tipte, brüt yaklaşık 135 m² alanlı dairenin **115.000.-TL** bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(852.-TL /m²)**

Kiralık Daireler:

- Çerkezköy Merkez'de yer alan, yaklaşık 10 yıllık binanın 3. normal katında konumlu brüt yaklaşık 125 m² olarak bilinen, 3+1 tipteki dairenin **450.-TL** fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3,60.-TL/m²)**
- Çerkezköy Merkez'de yer alan, yaklaşık 3 yıllık binanın 5. normal katında konumlu brüt yaklaşık 100 m² olarak bilinen, 2+1 tipteki dairenin **650.-TL** fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6,50.-TL/m²)**
- Çerkezköy, Narin Park projesinde yer alan, Erguvan Sitesi'nde 3. normal katta konumlu, brüt yaklaşık 144 m² olarak bilinen, 3+1 tipteki dairenin **850 TL** fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5,90.-TL/m²)**
- Çerkezköy merkezde yer alan, yüksek giriş katta konumlu, brüt yaklaşık 85 m² olarak bilinen, 2+1 tipteki dairenin **350 TL** fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4,12.-TL/m²)**
- Çerkezköy merkezde yer alan, yaklaşık 4 yıllık binanın 1. normal katında konumlu brüt yaklaşık 120 m² olarak bilinen, 4+1 tipteki dairenin **390.-TL** fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3,25.-TL/m²)**
- Çerkezköy, Narin Park projesinde yer alan, Erguvan Sitesi'nde 9. normal katında konumlu, brüt yaklaşık 95 m² olarak bilinen, 2+1 tipteki dairenin **750 TL** fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7,89.-TL/m²)**
- Çerkezköy merkezde yer alan merkezde yer alan, yaklaşık 12 yıllık binanın 5. normal katında konumlu brüt yaklaşık 150 m² olarak bilinen, 3+1 tipinde dublex dairenin **500 TL** fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3,33.-TL/m²)**
- Çerkezköy, Narin Park projesinde yer alan, Erguvan Sitesi'nde giriş katta konumlu, brüt yaklaşık 72 m² olarak bilinen, 1+1 tipteki dairenin **550 TL** fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7,64.-TL/m²)**
- Çerkezköy merkezde yer alan, yaklaşık 10 yıllık binanın 5. normal katında konumlu brüt yaklaşık 100 m² olarak bilinen, 2+1 tipinde dairenin **400 TL** fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4,00.-TL/m²)**

✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine Göre Arsa Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü:**

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan kiralık ve satılık daire emsalleri incelenmiş olup, elde edilen örnek m² birim satış ve kira değerleri "Direkt Kapitalizasyonu Yaklaşımı Analizi"nde ve "Şerefiyelendirme Çalışması"nda değerlendirilmiştir.

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak, gayrimenkullerin bölgedeki diğer konutlar ile kira değerleri karşılaştırılmıştır. Değer takdiri yaparken bölgedeki emsaller ve değerlendirme konusu gayrimenkullerin konum, büyüklük, ulaşılabilirlik ve site içi sosyal olanaklar dikkate alındığında gayrimenkullerin kendini yaklaşık 16-17 yılda amorti ettiği tespit edilmiştir. Yapılan şerefiyelendirme çalışmasında değerlendirme konusu konutlar için kapitalizasyon oranı % 6 olarak kabul edilmiştir. Sonuç olarak değerlendirme konusu 249 adet dairenin konum, büyüklük, ulaşılabilirlik ve emsallerine göre site içi özellikleri dikkate alındığında aşağıdaki m² birim kira değerleri takdir edilmiştir.

A1 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	A1	zemin	1	3+1	Tip F	142,68	6,09	869	10.424	6%	173.734
2	A1	zemin	2	3+1	Tip G	163,28	6,09	994	11.929	6%	198.817
3	A1	zemin	3	3+1	Tip G	163,28	5,86	957	11.487	6%	191.454
4	A1	zemin	4	3+1	Tip F	142,68	5,86	836	10.038	6%	167.299
5	A1	1.kat	5	3+1	Tip G	163,28	6,26	1.022	12.260	6%	204.340
6	A1	1.kat	6	3+1	Tip G	163,28	6,03	985	11.819	6%	196.977
7	A1	1.kat	7	3+1	Tip G	163,28	6,03	985	11.819	6%	196.977
8	A1	1.kat	8	3+1	Tip G	163,28	6,26	1.022	12.260	6%	204.340
9	A1	2.kat	9	3+1	Tip G	163,28	6,26	1.022	12.260	6%	204.340
10	A1	2.kat	10	3+1	Tip G	163,28	6,03	985	11.819	6%	196.977
11	A1	2.kat	12	3+1	Tip G	163,28	6,26	1.022	12.260	6%	204.340
12	A1	3.kat	13	3+1	Tip G	163,28	6,26	1.022	12.260	6%	204.340
13	A1	3.kat	14	3+1	Tip G	163,28	6,03	985	11.819	6%	196.977
14	A1	3.kat	15	3+1	Tip G	163,28	6,03	985	11.819	6%	196.977
15	A1	3.kat	16	3+1	Tip G	163,28	6,26	1.022	12.260	6%	204.340
16	A1	4.kat	18	3+1	Tip H	169,33	6,03	1.021	12.257	6%	204.275
17	A1	4.kat	20	3+1	Tip H	169,33	6,26	1.060	12.715	6%	211.912
18	A1	5.kat	21	5+1	Tip I	224,60	5,82	1.308	15.696	6%	261.593
19	A1	5.kat	23	5+1	Tip I	224,60	5,61	1.260	15.114	6%	251.904
20	A1	5.kat	24	5+1	Tip I	224,60	5,82	1.308	15.696	6%	261.593
						3.420,46					4.133.504

A2 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	A2	zemin	1	3+1	Tip F	142,68	6,09	869	10.424	6%	173.734
2	A2	zemin	2	3+1	Tip G	163,28	6,09	994	11.929	6%	198.817
3	A2	zemin	3	3+1	Tip G	163,28	5,86	957	11.487	6%	191.454
4	A2	zemin	4	3+1	Tip F	142,68	5,86	836	10.038	6%	167.299
5	A2	1.kat	5	3+1	Tip G	163,28	6,26	1.022	12.260	6%	204.340
6	A2	1.kat	6	3+1	Tip G	163,28	6,14	1.003	12.039	6%	200.658
7	A2	1.kat	7	3+1	Tip G	163,28	6,03	985	11.819	6%	196.977
8	A2	1.kat	8	3+1	Tip G	163,28	6,14	1.003	12.039	6%	200.658
9	A2	2.kat	10	3+1	Tip G	163,28	6,26	1.022	12.260	6%	204.340
10	A2	2.kat	12	3+1	Tip G	163,28	6,03	985	11.819	6%	196.977
11	A2	3.kat	14	3+1	Tip G	163,28	6,26	1.022	12.260	6%	204.340
12	A2	3.kat	15	3+1	Tip G	163,28	6,14	1.003	12.039	6%	200.658
13	A2	3.kat	16	3+1	Tip G	163,28	6,03	985	11.819	6%	196.977
14	A2	4.kat	18	3+1	Tip H	169,33	6,14	1.040	12.486	6%	208.093
15	A2	4.kat	19	3+1	Tip H	169,33	6,14	1.040	12.486	6%	208.093
16	A2	4.kat	20	3+1	Tip H	169,33	6,03	1.021	12.257	6%	204.275
17	A2	5.kat	21	5+1	Tip I	224,60	5,88	1.320	15.841	6%	264.015
18	A2	5.kat	22	5+1	Tip I	224,60	5,99	1.344	16.132	6%	268.859
19	A2	5.kat	23	5+1	Tip I	224,60	5,72	1.284	15.405	6%	256.749
20	A2	5.kat	24	5+1	Tip I	224,60	5,61	1.260	15.114	6%	251.904
						3.487,83		20.996	251.953		4.199.218

A3 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	A3	zemin	1	3+1	Tip F	142,68	836,50	10.037,96	6%	167.299
2	A3	zemin	2	3+1	Tip G	163,28	957,27	11.487,23	6%	191.454
3	A3	zemin	3	3+1	Tip G	163,28	994,09	11.929,04	6%	198.817
4	A3	zemin	4	3+1	Tip F	142,68	868,67	10.424,03	6%	173.734
5	A3	1.kat	5	3+1	Tip G	163,28	984,88	11.818,59	6%	196.977
6	A3	1.kat	6	3+1	Tip G	163,28	984,88	11.818,59	6%	196.977
7	A3	1.kat	7	3+1	Tip G	163,28	1.021,70	12.260,41	6%	204.340
8	A3	1.kat	8	3+1	Tip G	163,28	1.021,70	12.260,41	6%	204.340
9	A3	2.kat	9	3+1	Tip G	163,28	984,88	11.818,59	6%	196.977
10	A3	2.kat	12	3+1	Tip G	163,28	1.021,70	12.260,41	6%	204.340
11	A3	3.kat	16	3+1	Tip G	163,28	1.021,70	12.260,41	6%	204.340
12	A3	4.kat	17	3+1	Tip H	169,33	1.021,38	12.256,50	6%	204.275
13	A3	4.kat	18	3+1	Tip H	169,33	1.021,38	12.256,50	6%	204.275
14	A3	4.kat	19	3+1	Tip H	169,33	1.059,56	12.714,69	6%	211.912
15	A3	4.kat	20	3+1	Tip H	169,33	1.059,56	12.714,69	6%	211.912
16	A3	5.kat	21	5+1	Tip I	224,60	1.259,52	15.114,26	6%	251.904
17	A3	5.kat	22	5+1	Tip I	224,60	1.259,52	15.114,26	6%	251.904
18	A3	5.kat	23	5+1	Tip I	224,60	1.307,96	15.695,58	6%	261.593
19	A3	5.kat	24	5+1	Tip I	224,60	1.307,96	15.695,58	6%	261.593
						3.330,60	19.995	239.938		3.998.962

A4 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	A4	Zemin Kat	1	3+1	Tip 5	121,58	5,98	727	8.718	6%	145.300
2	A4	Zemin Kat	2	3+1	Tip 1	134,94	5,92	799	9.585	6%	159.745
3	A4	Zemin Kat	4	2+1	Tip 2	95,45	6,64	634	7.610	6%	126.836
4	A4	Zemin Kat	5	1+1	Tip 4	60,40	7,33	443	5.315	6%	88.587
5	A4	1.Kat	7	1+1	Tip 3	57,15	7,47	427	5.121	6%	85.344
6	A4	1.Kat	8	2+1	Tip 2	95,45	6,83	652	7.822	6%	130.359
7	A4	1.Kat	9	3+1	Tip 1	134,94	6,09	822	9.859	6%	164.309
8	A4	1.Kat	10	1+1	Tip 3	57,15	7,33	419	5.029	6%	83.820
9	A4	1.Kat	11	2+1	Tip 2	95,45	6,83	652	7.822	6%	130.359
10	A4	1.Kat	12	1+1	Tip 4	60,40	7,53	455	5.460	6%	91.003
11	A4	1.Kat	13	2+1	Tip 2	95,45	6,95	664	7.962	6%	132.708
12	A4	2.Kat	14	1+1	Tip 3	57,15	7,47	427	5.121	6%	85.344
13	A4	2.Kat	15	2+1	Tip 2	95,45	6,83	652	7.822	6%	130.359
14	A4	2.Kat	17	1+1	Tip 3	57,15	7,33	419	5.029	6%	83.820
15	A4	2.Kat	18	2+1	Tip 2	95,45	6,83	652	7.822	6%	130.359
16	A4	3.Kat	22	2+1	Tip 2	95,45	6,83	652	7.822	6%	130.359
17	A4	3.Kat	24	1+1	Tip 3	57,15	7,33	419	5.029	6%	83.820
18	A4	3.Kat	25	2+1	Tip 2	95,45	6,83	652	7.822	6%	130.359
19	A4	3.Kat	27	2+1	Tip 2	95,45	6,95	664	7.962	6%	132.708
20	A4	4.Kat	28	1+1	Tip 3	57,15	7,47	427	5.121	6%	85.344
21	A4	4.Kat	29	2+1	Tip 2	95,45	6,83	652	7.822	6%	130.359
22	A4	4.Kat	31	1+1	Tip 3	57,15	7,33	419	5.029	6%	83.820
23	A4	4.Kat	33	1+1	Tip 4	60,40	7,53	455	5.460	6%	91.003
24	A4	5.Kat	36	2+1	Tip 2	95,45	6,83	652	7.822	6%	130.359
25	A4	5.Kat	38	1+1	Tip 3	57,15	7,33	419	5.029	6%	83.820
26	A4	5.Kat	40	1+1	Tip 4	60,40	7,53	455	5.460	6%	91.003
27	A4	5.Kat	41	2+1	Tip 2	95,45	6,95	664	7.962	6%	132.708
28	A4	6.Kat	42	1+1	Tip 3	57,15	7,40	423	5.075	6%	84.582
29	A4	6.Kat	43	2+1	Tip 2	95,45	6,77	646	7.751	6%	129.185
30	A4	6.Kat	44	3+1	Tip 1	134,94	6,03	814	9.767	6%	162.788
31	A4	6.Kat	45	1+1	Tip 3	57,15	7,27	415	4.983	6%	83.058
32	A4	6.Kat	47	1+1	Tip 4	60,40	7,47	451	5.412	6%	90.197
33	A4	6.Kat	48	2+1	Tip 2	95,45	6,89	658	7.892	6%	131.534
34	A4	7.Kat	50	2+1	Tip 2	95,45	6,95	664	7.962	6%	132.708
35	A4	7.Kat	51	3+1	Tip 1	134,94	6,20	837	10.041	6%	167.352
36	A4	7.Kat	53	2+1	Tip 2	95,45	6,83	652	7.822	6%	130.359
37	A4	7.Kat	54	1+1	Tip 4	60,40	7,53	455	5.460	6%	91.003
38	A4	7.Kat	55	2+1	Tip 2	95,45	6,95	664	7.962	6%	132.708
39	A4	8.Kat	56	1+1	Tip 3	57,15	7,53	431	5.166	6%	86.106
40	A4	8.Kat	59	1+1	Tip 3	57,15	7,40	423	5.075	6%	84.582
41	A4	8.Kat	61	1+1	Tip 4	60,40	7,47	451	5.412	6%	90.197
42	A4	9.Kat	64	2+1	Tip 2	95,45	6,89	658	7.892	6%	131.534
43	A4	9.Kat	67	2+1	Tip 2	95,45	6,77	646	7.751	6%	129.185
44	A4	10.Kat	71	2+1	Tip 2	95,45	6,89	658	7.892	6%	131.534
45	A4	10.Kat	72	3+1	Tip 1	134,94	6,14	829	9.950	6%	165.831
46	A4	10.Kat	74	2+1	Tip 2	95,45	6,77	646	7.751	6%	129.185
47	A4	10.Kat	75	1+1	Tip 4	60,40	7,47	451	5.412	6%	90.197
48	A4	10.Kat	76	2+1	Tip 2	95,45	6,89	658	7.892	6%	131.534
						4065,18					5.579.277

A5 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	A5	zemin	2	3+1	Tip G	163,96	6,09	998	11.979	6%	199.645
2	A5	zemin	3	3+1	Tip G	163,96	5,98	980	11.757	6%	195.948
3	A5	3.kat	14	3+1	Tip G	163,96	6,26	1.026	12.311	6%	205.191
4	A5	4.kat	17	3+1	Tip G	163,96	6,14	1.007	12.090	6%	201.494
5	A5	4.kat	18	3+1	Tip G	163,96	6,26	1.026	12.311	6%	205.191
6	A5	6.kat	26	3+1	Tip H	170,12	6,20	1.055	12.659	6%	210.982
						989,92		6.092	73.107		1.218.452

B1 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	B1	zemin	1	2+1	Tip O	114,21	6,64	759	9.106	6%	151.765
2	B1	zemin	2	3+1	Tip N	138,01	5,98	825	9.896	6%	164.935
3	B1	1.kat	11	2+1	Tip O	114,21	6,71	766	9.190	6%	153.170
4	B1	2.kat	14	3+1	Tip N	138,01	6,26	864	10.363	6%	172.715
5	B1	2.kat	15	2+1	Tip P	103,69	6,83	708	8.497	6%	141.613
6	B1	3.kat	18	1+1	Tip T	68,64	7,40	508	6.095	6%	101.587
7	B1	3.kat	20	3+1	Tip N	138,01	6,26	864	10.363	6%	172.715
8	B1	4.kat	24	1+1	Tip T	68,64	7,40	508	6.095	6%	101.587
9	B1	4.kat	26	3+1	Tip N	138,01	6,26	864	10.363	6%	172.715
10	B1	4.kat	27	2+1	Tip P	103,69	6,83	708	8.497	6%	141.613
11	B1	5.kat	30	1+1	Tip T	68,64	7,40	508	6.095	6%	101.587
12	B1	6.kat	36	1+1	Tip T	68,64	7,33	503	6.040	6%	100.672
13	B1	6.kat	39	2+1	Tip P	103,69	6,77	702	8.420	6%	140.337
14	B1	7.kat	45	2+1	Tip P	103,69	6,83	708	8.497	6%	141.613
15	B1	8.kat	52	1+1	Tip Y	82,22	7,47	614	7.367	6%	122.782
						1.552,00		10.407	124.885		2.081.409

B2 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	B2	zemin	2	3+1	Tip N	138,01	5,98	825	9.896	6%	164.935
2	B2	1.kat	8	3+1	Tip N	138,01	6,14	848	10.176	6%	169.603
3	B2	2.kat	17	2+1	Tip O	114,21	6,89	787	9.443	6%	157.386
4	B2	4.kat	28	1+1	Tip S	77,70	7,53	585	7.024	6%	117.068
5	B2	5.kat	34	1+1	Tip S	77,70	7,67	596	7.148	6%	119.140
6	B2	5.kat	35	2+1	Tip O	114,21	6,89	787	9.443	6%	157.386
7	B2	6.kat	40	1+1	Tip S	77,70	7,53	585	7.024	6%	117.068
8	B2	8.kat	48	1+1	Tip T	68,64	7,53	517	6.205	6%	103.418
						806,18		5.530	66.360		1.106.004

B3 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	B3	Zemin	1	3+1	Tip 5	120,57	5,98	720	8.646	6%	144.093
2	B3	Zemin	2	3+1	Tip 1	133,93	5,98	800	9.604	6%	160.059
3	B3	Zemin	3	1+1	Tip 3	56,72	7,27	412	4.946	6%	82.433
4	B3	Zemin	4	2+1	Tip 2	94,74	6,64	629	7.554	6%	125.893
5	B3	Zemin	5	1+1	Tip 4	59,94	7,20	432	5.179	6%	86.314
6	B3	Zemin	6	2+1	Tip 2	94,74	6,64	629	7.554	6%	125.893
7	B3	1.kat	7	1+1	Tip 3	56,72	7,47	424	5.082	6%	84.702
8	B3	1.kat	10	1+1	Tip 3	56,72	7,47	424	5.082	6%	84.702
9	B3	1.kat	11	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
10	B3	1.kat	12	1+1	Tip 4	59,94	7,40	444	5.323	6%	88.711
11	B3	1.kat	13	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
12	B3	2.kat	14	1+1	Tip 3	56,72	7,47	424	5.082	6%	84.702
13	B3	2.kat	15	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
14	B3	2.kat	16	3+1	Tip 1	133,93	6,14	823	9.875	6%	164.589
15	B3	2.kat	17	1+1	Tip 3	56,72	7,47	424	5.082	6%	84.702
16	B3	2.kat	19	1+1	Tip 4	59,94	7,53	452	5.419	6%	90.310
17	B3	2.kat	20	2+1	Tip 2	94,74	6,95	659	7.903	6%	131.721
18	B3	3.kat	21	1+1	Tip 3	56,72	7,47	424	5.082	6%	84.702
19	B3	3.kat	22	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
20	B3	3.kat	23	3+1	Tip 1	133,93	6,14	823	9.875	6%	164.589
21	B3	3.kat	26	1+1	Tip 4	59,94	7,53	452	5.419	6%	90.310
22	B3	3.kat	27	2+1	Tip 2	94,74	6,95	659	7.903	6%	131.721
23	B3	4.kat	28	1+1	Tip 3	56,72	7,47	424	5.082	6%	84.702
24	B3	4.kat	29	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
25	B3	4.kat	32	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
26	B3	4.kat	33	1+1	Tip 4	59,94	7,53	452	5.419	6%	90.310

27	B3	5.kat	35	1+1	Tip 3	56,72	7,47	424	5.082	6%	84.702
28	B3	5.kat	36	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
29	B3	5.kat	38	1+1	Tip 3	56,72	7,47	424	5.082	6%	84.702
30	B3	5.kat	39	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
31	B3	5.kat	40	1+1	Tip 4	59,94	7,53	452	5.419	6%	90.310
32	B3	6.kat	42	1+1	Tip 3	56,72	7,40	420	5.037	6%	83.946
33	B3	6.kat	43	2+1	Tip 2	94,74	6,77	641	7.693	6%	128.224
34	B3	6.kat	44	3+1	Tip 1	133,93	6,09	815	9.785	6%	163.079
35	B3	6.kat	46	2+1	Tip 2	94,74	6,77	641	7.693	6%	128.224
36	B3	6.kat	48	2+1	Tip 2	94,74	6,89	653	7.833	6%	130.555
37	B3	7.kat	50	2+1	Tip 2	94,74	6,95	659	7.903	6%	131.721
38	B3	7.kat	53	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
39	B3	8.kat	56	1+1	Tip 3	56,72	7,53	427	5.127	6%	85.458
40	B3	8.kat	57	2+1	Tip 2	94,74	6,89	653	7.833	6%	130.555
41	B3	8.kat	58	3+1	Tip 1	133,93	6,09	815	9.785	6%	163.079
42	B3	8.kat	59	1+1	Tip 3	56,72	7,40	420	5.037	6%	83.946
43	B3	8.kat	60	2+1	Tip 2	94,74	6,77	641	7.693	6%	128.224
44	B3	8.kat	61	1+1	Tip 4	59,94	7,47	448	5.371	6%	89.510
45	B3	9.kat	63	1+1	Tip 3	56,72	7,53	427	5.127	6%	85.458
46	B3	9.kat	66	1+1	Tip 3	56,72	7,40	420	5.037	6%	83.946
47	B3	9.kat	67	2+1	Tip 2	94,74	6,77	641	7.693	6%	128.224
48	B3	9.kat	68	1+1	Tip 4	59,94	7,47	448	5.371	6%	89.510
49	B3	9.kat	69	2+1	Tip 2	94,74	6,89	653	7.833	6%	130.555
50	B3	10.kat	70	1+1	Tip 3	56,72	7,53	427	5.127	6%	85.458
51	B3	10.kat	72	3+1	Tip 1	133,93	6,14	823	9.875	6%	164.589
52	B3	10.kat	73	1+1	Tip 3	56,72	7,40	420	5.037	6%	83.946
53	B3	10.kat	74	2+1	Tip 2	94,74	6,77	641	7.693	6%	128.224
54	B3	10.kat	76	2+1	Tip 2	94,74	6,89	653	7.833	6%	130.555
55	B3	11.kat	77	1+1	Tip 3	56,72	7,53	427	5.127	6%	85.458
56	B3	11.kat	78	2+1	Tip 2	94,74	6,89	653	7.833	6%	130.555
57	B3	11.kat	79	3+1	Tip 1	133,93	6,09	815	9.785	6%	163.079
58	B3	11.kat	81	2+1	Tip 2	94,74	6,77	641	7.693	6%	128.224
59	B3	11.kat	82	1+1	Tip 4	59,94	7,47	448	5.371	6%	89.510
60	B3	11.kat	83	2+1	Tip 2	94,74	6,89	653	7.833	6%	130.555
						5025,02					6.893.750

B4 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	B4	Zemin Kat	1	3+1	Tip 5	120,57	5,98	720	8.646	6%	144.093
2	B4	Zemin Kat	2	3+1	Tip 1	133,93	5,98	800	9.604	6%	160.059
3	B4	Zemin Kat	4	2+1	Tip 2	94,74	6,64	629	7.554	6%	125.893
4	B4	Zemin Kat	6	2+1	Tip 2	94,74	6,64	629	7.554	6%	125.893
5	B4	1.Kat	7	1+1	Tip 3	56,72	7,47	424	5.082	6%	84.702
6	B4	1.Kat	8	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
7	B4	1.Kat	9	3+1	Tip 1	133,93	6,14	823	9.875	6%	164.589
8	B4	1.Kat	10	1+1	Tip 3	56,72	7,47	424	5.082	6%	84.702
9	B4	1.Kat	11	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
10	B4	2.Kat	14	1+1	Tip 3	56,72	7,47	424	5.082	6%	84.702
11	B4	2.Kat	15	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
12	B4	2.Kat	16	3+1	Tip 1	133,93	6,14	823	9.875	6%	164.589
13	B4	2.Kat	18	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
14	B4	3.Kat	22	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
15	B4	3.Kat	23	3+1	Tip 1	133,93	6,14	823	9.875	6%	164.589
16	B4	3.Kat	26	1+1	Tip 4	59,94	7,60	456	5.467	6%	91.109
17	B4	4.Kat	31	1+1	Tip 3	56,72	7,47	424	5.082	6%	84.702
18	B4	4.Kat	33	1+1	Tip 4	59,94	7,53	452	5.419	6%	90.310
19	B4	4.Kat	34	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
20	B4	5.Kat	36	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
21	B4	5.Kat	37	3+1	Tip 1	133,93	6,14	823	9.875	6%	164.589
22	B4	5.Kat	39	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
23	B4	6.Kat	43	2+1	Tip 2	94,74	6,77	641	7.693	6%	128.224
24	B4	6.Kat	44	3+1	Tip 1	133,93	6,09	815	9.785	6%	163.079
25	B4	6.Kat	45	1+1	Tip 3	56,72	7,40	420	5.037	6%	83.946
26	B4	6.Kat	48	2+1	Tip 2	94,74	6,77	641	7.693	6%	128.224

27	B4	7.Kat	49	1+1	Tip 3	56,72	7,60	431	5.173	6%	86.214
28	B4	7.Kat	51	3+1	Tip 1	133,93	6,14	823	9.875	6%	164.589
29	B4	7.Kat	53	2+1	Tip 2	94,74	6,83	647	7.763	6%	129.390
30	B4	7.Kat	54	1+1	Tip 4	59,94	7,53	452	5.419	6%	90.310
31	B4	7.Kat	55	2+1	Tip 2	94,74	6,95	659	7.903	6%	131.721
32	B4	8.Kat	56	1+1	Tip 3	56,72	7,53	427	5.127	6%	85.458
33	B4	8.Kat	57	2+1	Tip 2	94,74	6,89	653	7.833	6%	130.555
34	B4	8.Kat	58	3+1	Tip 1	133,93	6,09	815	9.785	6%	163.079
35	B4	8.Kat	61	1+1	Tip 4	59,94	7,47	448	5.371	6%	89.510
36	B4	8.Kat	62	2+1	Tip 2	94,74	6,89	653	7.833	6%	130.555
37	B4	9.Kat	64	2+1	Tip 2	94,74	6,89	653	7.833	6%	130.555
38	B4	9.Kat	65	3+1	Tip 1	133,93	6,09	815	9.785	6%	163.079
39	B4	9.Kat	66	1+1	Tip 3	56,72	7,40	420	5.037	6%	83.946
40	B4	9.Kat	67	2+1	Tip 2	94,74	6,77	641	7.693	6%	128.224
41	B4	9.Kat	68	1+1	Tip 4	59,94	7,47	448	5.371	6%	89.510
42	B4	10.Kat	70	1+1	Tip 3	56,72	7,53	427	5.127	6%	85.458
43	B4	10.Kat	71	2+1	Tip 2	94,74	6,89	653	7.833	6%	130.555
44	B4	10.Kat	72	3+1	Tip 1	133,93	6,09	815	9.785	6%	163.079
45	B4	10.Kat	73	1+1	Tip 3	56,72	7,40	420	5.037	6%	83.946
46	B4	10.Kat	75	1+1	Tip 4	59,94	7,47	448	5.371	6%	89.510
47	B4	10.Kat	76	2+1	Tip 2	94,74	6,89	653	7.833	6%	130.555
48	B4	11.Kat	78	2+1	Tip 2	94,74	6,89	653	7.833	6%	130.555
49	B4	11.Kat	79	3+1	Tip 1	133,93	6,09	815	9.785	6%	163.079
50	B4	11.Kat	80	1+1	Tip 3	56,72	7,40	420	5.037	6%	83.946
51	B4	11.Kat	81	2+1	Tip 2	94,74	6,77	641	7.693	6%	128.224
52	B4	11.Kat	82	1+1	Tip 4	59,94	7,47	448	5.371	6%	89.510
53	B4	11.Kat	83	2+1	Tip 2	94,74	6,89	653	7.833	6%	130.555
						4816,32			388.727		6.478.786

Toplam 249 daire için yapılan şerefiyelendirme çalışmasında 9 blok için ayrı ayrı toplam brüt kiralanın konut alanları hesaplanmıştır. Değerleme çalışmasında 249 adet dairenin pazar araştırması sonuçları doğrultusunda toplam direkt kapitalizasyon değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

A1-A2-A3-A4-A5 BLOK	TOPLAM KİRALANAN KONUT ALANI (M2)	DİREKT KAPİTALİZASYON DEĞERİ (TL)
A1 BLOK	3.420	4.133.504
A2 BLOK	3.488	4.199.218
A3 BLOK	3.331	3.998.962
A4 BLOK	4.065	5.579.277
A5 BLOK	990	1.218.452
TOPLAM	15.294	19.129.414
B1-B2-B3-B4 BLOK	TOPLAM KİRALANAN KONUT ALANI (M2)	DİREKT KAPİTALİZASYON DEĞERİ (TL)
B1 BLOK	1.552	2.081.409
B2 BLOK	806	1.106.004
B3 BLOK	5.025	6.893.750
B4 BLOK	4.816	6.478.786
TOPLAM	12.200	16.559.950
TÜM BLOKLAR TOPLAM	27.493,51	35.689.364

7.2.3. Şerefiyelendirme Çalışması

Değerleme çalışması sırasında değer takdiri yapılırken konutların şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutların, bulunduğu kat faktörü, manzara faktörü (manzara gören cepheleri), daire tipleri (1+1, 2+1, 3+1 ya da 5+1 gibi), cephe faktörü ve yön faktörü gibi kriterlerin önem sırasına göre belirlenen yüzdelerle bir puanlama yapılmıştır. Yapılan oranlama çalışması sonucunda her bir konutun toplam şerefiye oranı belirlenmiştir.

Manzara Faktörü

Mahalde yapılan tespitlerde arazinin konum ve topografya itibariyle 7. normal kattan sonra yer alan dairelerde, panoramik şehir manzarasına hakim olacağı kabul edilmiştir. Diğer taraftan projede blokların ortasında yer alan yüzme havuzu, sosyal tesis alanları, çocuk oyun alanları ve peyzaj alanları yaratılarak görsel anlamda farklılık oluşturulduğu dikkate alınmış olup, manzara faktörü olarak değerlendirilmiştir.

Bu sebeple vaziyet planındaki blokların konumuna göre manzara açıları kendi arasında derecelendirilmiştir. 1. derece manzara; panoramik şehir manzarası görebilme olanağıdır. 2. derece manzara; site içi sosyal alanları ve sosyal tesis görebilme olanağıdır. 3. derece manzara sokak-cadde manzarasına sahip daireler içindir. Şerefiye çalışmasında kullanılan oranlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıralama	Manzara Faktörü	Oran
1	1. Derece Manzara	3%
2	2. Derece Manzara	2%
3	3. Derece Manzara	0%

Kat Faktörü

Kat faktörü; genellikle alıcıların kişisel tercihleri doğrultusunda belirlenmektedir. Yapılan pazar araştırması sonuçlarına göre dairelerin, üst katlarda konumlandıkça azalan oranda talep

gördüğü tespit edilmiştir. Bu tercihlerin sebebi genel olarak bloklarda üst katlara çıktıkça ortak alan ve sosyal tesis alanlarının peyzaj etkisinden uzaklaşmış olmasıdır. Bu sebeple zemin kata yakın ara katlarda konumlu daireler daha çok tercih edilmektedir.

Sıralama	Kat Faktörü	Oran
1	8 N.K. - 11. N.K.	1%
2	6. N.K - 7 N.K.	2%
3	1. N.K. - 5. N.K.	3%
4	Zemin Kat	0%



Daire Büyüklüğü Faktörü

Daire büyüklüğünde ise belirleyici faktör arz talep durumudur. Bölgede özellikle büyük alana sahip 3+1, 4+1 ve 5+1 tipi dairelerin tercih edildiği görülmektedir. Bu projede de konut tipleri ve alanları göz önünde bulundurularak sıralama yapılmıştır. Proje içerisinde yer alan bloklarda farklı büyüklüklerde 1+1, 2+1, 3+1 ve 5+1 dubleks daireler bulunmaktadır. Şerefiye çalışmasında kullanılan oranlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıralama	Daire Büyüklüğü	Oran
1	1+1	7%
2	2+1	5%
3	3+1	3%
4	5+1	0%

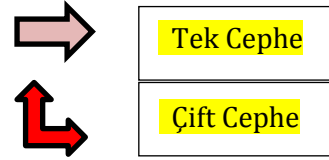
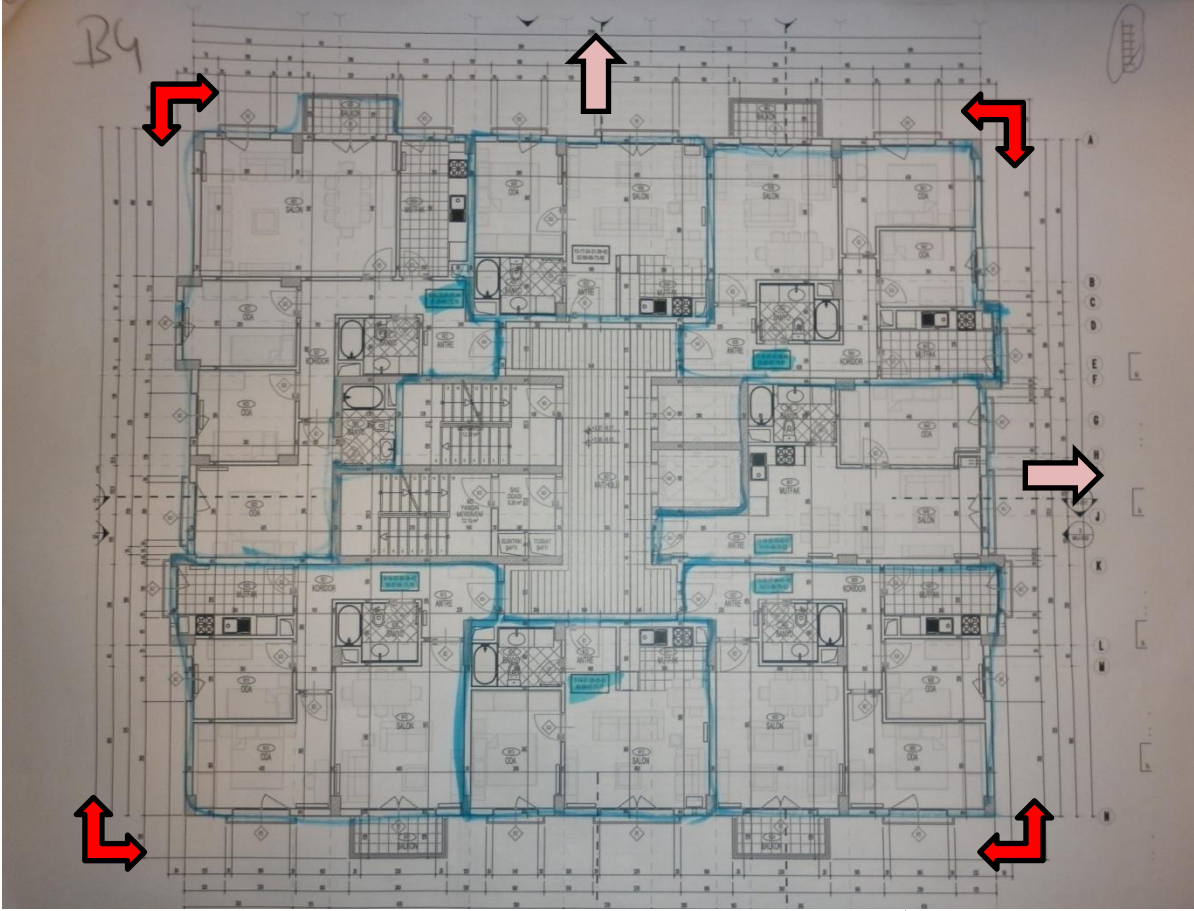
Örnek Kat Planı (B4 Blok)



Cephe Faktörü

Cephe faktöründe ise belirleyici faktör konutun açık cephe sayısıdır. Konutun açık cephe sayısı ışık, ısı ve ferahlık durumunu etkileyecektir. Bu sebeple konutlar tek cephe ve iki cephe olmak üzere şerefiyelendirilmiştir. Projede blok sayısının az olması ve blokların birbiri ile bağlantılı olarak tasarlanması sebebiyle cephe faktörü bakımından proje içerisinde tüm blokların zemin+6. normal katlarında yer alan dairelerin çoğunun tek cepheye sahip olmasına sebep olmuştur. Şerefiye çalışmasında kullanılan oranlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıralama	Cephe Faktörü	Oran
1	Tek Cephe	0%
2	İki Cephe	1%



Yön Faktörü

Yön faktöründe belirleyici faktör konutun hangi yöne cephe aldığıdır. Güneşin konumu dairelerin ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple genellikle güney cepheli daireler tercih edilmektedir. Bu sebeple konutlar güney cephe, kuzey cephe ve doğu-batı cephe olmak üzere şerefiyelendirilmiştir. Pazar araştırması sonucunda şerefiye çalışmasında kullanılan oranlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıralama	Yön	Oran
1	Güney	2%
2	Doğu-Batı	1%
3	Kuzey	0%



Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre yapılan oranlama çalışması sonucunda her bir konutun toplam şerefiye oranları belirlenmiştir. Dairelerin tiplerine göre belirlenen şerefiyelendirilmemiş ham birim değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

		1+1	2+1	3+1	5+1
A1-A2-A3-A4-A5-B1-B2-B3-B4	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	1.360	1.255	1.150	1.100

Yukarıdaki tabloda belirtilen birim değerler kullanılarak aşağıdaki tablolarda her blokta yer alan değerlendirme konusu konutlar için şerefiyelendirilmiş satış fiyatları belirtilmiştir.

A1 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	CEPHE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM ŞEREFİYELENDİRME ORANI (%)	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (TL)
1	A1	zemin	1	3+1	Tip F	142,68	1.150	2%	0%	3%	1%	2%	8%	1.242	177.209
2	A1	zemin	2	3+1	Tip G	163,28	1.150	2%	0%	3%	1%	2%	8%	1.242	202.794
3	A1	zemin	3	3+1	Tip G	163,28	1.150	0%	0%	3%	1%	0%	4%	1.196	195.283
4	A1	zemin	4	3+1	Tip F	142,68	1.150	0%	0%	3%	1%	0%	4%	1.196	170.645
5	A1	1.kat	5	3+1	Tip G	163,28	1.150	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.277	208.427
6	A1	1.kat	6	3+1	Tip G	163,28	1.150	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.231	200.916
7	A1	1.kat	7	3+1	Tip G	163,28	1.150	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.231	200.916
8	A1	1.kat	8	3+1	Tip G	163,28	1.150	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.277	208.427
9	A1	2.kat	9	3+1	Tip G	163,28	1.150	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.277	208.427
10	A1	2.kat	10	3+1	Tip G	163,28	1.150	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.231	200.916
11	A1	2.kat	12	3+1	Tip G	163,28	1.150	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.277	208.427
12	A1	3.kat	13	3+1	Tip G	163,28	1.150	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.277	208.427
13	A1	3.kat	14	3+1	Tip G	163,28	1.150	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.231	200.916
14	A1	3.kat	15	3+1	Tip G	163,28	1.150	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.231	200.916
15	A1	3.kat	16	3+1	Tip G	163,28	1.150	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.277	208.427
16	A1	4.kat	18	3+1	Tip H	169,33	1.150	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.231	208.361
17	A1	4.kat	20	3+1	Tip H	169,33	1.150	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.277	216.150
18	A1	5.kat	21	5+1	Tip I	224,60	1.100	2%	3%	0%	1%	2%	8%	1.188	266.825
19	A1	5.kat	23	5+1	Tip I	224,60	1.100	0%	3%	0%	1%	0%	4%	1.144	256.942
20	A1	5.kat	24	5+1	Tip I	224,60	1.100	2%	3%	0%	1%	2%	8%	1.188	266.825
						3.420,46									4.216.175

A2 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	CEPHE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM ŞEREFİYELE NDİRME ORANI (%)	ŞEREFİYELE NDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM BRÜT SATIŞ FİYATI (TL)
1	A2	zemin	1	3+1	Tip F	142,68	1.150,00	2%	0%	3%	1%	2%	8%	1.242	177.209
2	A2	zemin	2	3+1	Tip G	163,28	1.150,00	2%	0%	3%	1%	2%	8%	1.242	202.794
3	A2	zemin	3	3+1	Tip G	163,28	1.150,00	0%	0%	3%	1%	0%	4%	1.196	195.283
4	A2	zemin	4	3+1	Tip F	142,68	1.150,00	0%	0%	3%	1%	0%	4%	1.196	170.645
5	A2	1.kat	5	3+1	Tip G	163,28	1.150,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.277	208.427
6	A2	1.kat	6	3+1	Tip G	163,28	1.150,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1.254	204.671
7	A2	1.kat	7	3+1	Tip G	163,28	1.150,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.231	200.916
8	A2	1.kat	8	3+1	Tip G	163,28	1.150,00	0%	3%	3%	1%	2%	9%	1.254	204.671
9	A2	2.kat	10	3+1	Tip G	163,28	1.150,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.277	208.427
10	A2	2.kat	12	3+1	Tip G	163,28	1.150,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.231	200.916
11	A2	3.kat	14	3+1	Tip G	163,28	1.150,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.277	208.427
12	A2	3.kat	15	3+1	Tip G	163,28	1.150,00	0%	3%	3%	1%	2%	9%	1.254	204.671
13	A2	3.kat	16	3+1	Tip G	163,28	1.150,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.231	200.916
14	A2	4.kat	18	3+1	Tip H	169,33	1.150,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1.254	212.255
15	A2	4.kat	19	3+1	Tip H	169,33	1.150,00	0%	3%	3%	1%	2%	9%	1.254	212.255
16	A2	4.kat	20	3+1	Tip H	169,33	1.150,00	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.231	208.361
17	A2	5.kat	21	5+1	Tip I	224,60	1.100,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1.199	269.295
18	A2	5.kat	22	5+1	Tip I	224,60	1.100,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.221	274.237
19	A2	5.kat	23	5+1	Tip I	224,60	1.100,00	0%	3%	0%	1%	2%	6%	1.166	261.884
20	A2	5.kat	24	5+1	Tip I	224,60	1.100,00	0%	3%	0%	1%	0%	4%	1.144	256.942
						3.487,83									4.283.203

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

A3 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	CEPHE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM ŞEREFİYELENDİRME ORANI (%)	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (TL)
1	A3	zemin	1	3+1	Tip F	142,68	1.150	0%	0%	3%	1%	0%	4%	1.196,00	170.645,28
2	A3	zemin	2	3+1	Tip G	163,28	1.150	0%	0%	3%	1%	0%	4%	1.196,00	195.282,88
3	A3	zemin	3	3+1	Tip G	163,28	1.150	2%	0%	3%	1%	2%	8%	1.242,00	202.793,76
4	A3	zemin	4	3+1	Tip F	142,68	1.150	2%	0%	3%	1%	2%	8%	1.242,00	177.208,56
5	A3	1.kat	5	3+1	Tip G	163,28	1.150	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.230,50	200.916,04
6	A3	1.kat	6	3+1	Tip G	163,28	1.150	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.230,50	200.916,04
7	A3	1.kat	7	3+1	Tip G	163,28	1.150	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.276,50	208.426,92
8	A3	1.kat	8	3+1	Tip G	163,28	1.150	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.276,50	208.426,92
9	A3	2.kat	9	3+1	Tip G	163,28	1.150	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.230,50	200.916,04
10	A3	2.kat	12	3+1	Tip G	163,28	1.150	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.276,50	208.426,92
11	A3	3.kat	16	3+1	Tip G	163,28	1.150	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.276,50	208.426,92
12	A3	4.kat	17	3+1	Tip H	169,33	1.150	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.230,50	208.360,57
13	A3	4.kat	18	3+1	Tip H	169,33	1.150	0%	3%	3%	1%	0%	7%	1.230,50	208.360,57
14	A3	4.kat	19	3+1	Tip H	169,33	1.150	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.276,50	216.149,75
15	A3	4.kat	20	3+1	Tip H	169,33	1.150	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.276,50	216.149,75
16	A3	5.kat	21	5+1	Tip I	224,60	1.100	0%	3%	0%	1%	0%	4%	1.144,00	256.942,40
17	A3	5.kat	22	5+1	Tip I	224,60	1.100	0%	3%	0%	1%	0%	4%	1.144,00	256.942,40
18	A3	5.kat	23	5+1	Tip I	224,60	1.100	2%	3%	0%	1%	2%	8%	1.188,00	266.824,80
19	A3	5.kat	24	5+1	Tip I	224,60	1.100	2%	3%	0%	1%	2%	8%	1.188,00	266.824,80
						3.330,60									4.078.941

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

A4 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	CEPHE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM ŞEREFİYELENDİRME ORANI (%)	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (TL)
1	A4	Zemin Kat	1	3+1	Tip 5	121,58	1.150,00	0%	0%	3%	1%	2%	6%	1.219,00	148.206
2	A4	Zemin Kat	2	3+1	Tip 1	134,94	1.150,00	0%	0%	3%	1%	1%	5%	1.207,50	162.940
3	A4	Zemin Kat	4	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	2%	0%	5%	1%	0%	8%	1.355,40	129.373
4	A4	Zemin Kat	5	1+1	Tip 4	60,40	1.360,00	2%	0%	7%	0%	1%	10%	1.496,00	90.358
5	A4	1.Kat	7	1+1	Tip 3	57,15	1.360,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1.523,20	87.051
6	A4	1.Kat	8	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393,05	132.967
7	A4	1.Kat	9	3+1	Tip 1	134,94	1.150,00	0%	3%	3%	1%	1%	8%	1.242,00	167.595
8	A4	1.Kat	10	1+1	Tip 3	57,15	1.360,00	0%	3%	7%	0%	0%	10%	1.496,00	85.496
9	A4	1.Kat	11	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1.393,05	132.967
10	A4	1.Kat	12	1+1	Tip 4	60,40	1.360,00	2%	3%	7%	0%	1%	13%	1.536,80	92.823
11	A4	1.Kat	13	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	2%	3%	5%	1%	2%	13%	1.418,15	135.362
12	A4	2.Kat	14	1+1	Tip 3	57,15	1.360,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1.523,20	87.051
13	A4	2.Kat	15	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393,05	132.967
14	A4	2.Kat	17	1+1	Tip 3	57,15	1.360,00	0%	3%	7%	0%	0%	10%	1.496,00	85.496
15	A4	2.Kat	18	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1.393,05	132.967
16	A4	3.Kat	22	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393,05	132.967
17	A4	3.Kat	24	1+1	Tip 3	57,15	1.360,00	0%	3%	7%	0%	0%	10%	1.496,00	85.496
18	A4	3.Kat	25	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1.393,05	132.967
19	A4	3.Kat	27	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	2%	3%	5%	1%	2%	13%	1.418,15	135.362
20	A4	4.Kat	28	1+1	Tip 3	57,15	1.360,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1.523,20	87.051
21	A4	4.Kat	29	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393,05	132.967
22	A4	4.Kat	31	1+1	Tip 3	57,15	1.360,00	0%	3%	7%	0%	0%	10%	1.496,00	85.496
23	A4	4.Kat	33	1+1	Tip 4	60,40	1.360,00	2%	3%	7%	0%	1%	13%	1.536,80	92.823
24	A4	5.Kat	36	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393,05	132.967
25	A4	5.Kat	38	1+1	Tip 3	57,15	1.360,00	0%	3%	7%	0%	0%	10%	1.496,00	85.496
26	A4	5.Kat	40	1+1	Tip 4	60,40	1.360,00	2%	3%	7%	0%	1%	13%	1.536,80	92.823
27	A4	5.Kat	41	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	2%	3%	5%	1%	2%	13%	1.418,15	135.362
28	A4	6.Kat	42	1+1	Tip 3	57,15	1.360,00	0%	2%	7%	0%	2%	11%	1.509,60	86.274
29	A4	6.Kat	43	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	0%	2%	5%	1%	2%	10%	1.380,50	131.769
30	A4	6.Kat	44	3+1	Tip 1	134,94	1.150,00	0%	2%	3%	1%	1%	7%	1.230,50	166.044
31	A4	6.Kat	45	1+1	Tip 3	57,15	1.360,00	0%	2%	7%	0%	0%	9%	1.482,40	84.719
32	A4	6.Kat	47	1+1	Tip 4	60,40	1.360,00	2%	2%	7%	0%	1%	12%	1.523,20	92.001
33	A4	6.Kat	48	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	2%	2%	5%	1%	2%	12%	1.405,60	134.165
34	A4	7.Kat	50	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	3%	2%	5%	1%	2%	13%	1.418,15	135.362
35	A4	7.Kat	51	3+1	Tip 1	134,94	1.150,00	3%	2%	3%	1%	1%	10%	1.265,00	170.699
36	A4	7.Kat	53	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	3%	2%	5%	1%	0%	11%	1.393,05	132.967
37	A4	7.Kat	54	1+1	Tip 4	60,40	1.360,00	3%	2%	7%	0%	1%	13%	1.536,80	92.823
38	A4	7.Kat	55	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	3%	2%	5%	1%	2%	13%	1.418,15	135.362
39	A4	8.Kat	56	1+1	Tip 3	57,15	1.360,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1.536,80	87.828
40	A4	8.Kat	59	1+1	Tip 3	57,15	1.360,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1.509,60	86.274
41	A4	8.Kat	61	1+1	Tip 4	60,40	1.360,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1.523,20	92.001
42	A4	9.Kat	64	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.405,60	134.165
43	A4	9.Kat	67	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1.380,50	131.769
44	A4	10.Kat	71	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.405,60	134.165
45	A4	10.Kat	72	3+1	Tip 1	134,94	1.150,00	3%	1%	3%	1%	1%	9%	1.253,50	169.147
46	A4	10.Kat	74	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1.380,50	131.769
47	A4	10.Kat	75	1+1	Tip 4	60,40	1.360,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1.523,20	92.001
48	A4	10.Kat	76	2+1	Tip 2	95,45	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.405,60	134.165

4065,18

5.690.863

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

A5 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	CEPHE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM ŞEREFİYELENDİRME ORANI (%)	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (TL)
1	A5	zemin	2	3+1	Tip G	163,96	1.150,00	2%	0%	3%	1%	2%	8%	1.242,00	203.638
2	A5	zemin	3	3+1	Tip G	163,96	1.150,00	2%	0%	3%	1%	0%	6%	1.219,00	199.867
3	A5	3.kat	14	3+1	Tip G	163,96	1.150,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.276,50	209.295
4	A5	4.kat	17	3+1	Tip G	163,96	1.150,00	0%	3%	3%	1%	2%	9%	1.253,50	205.524
5	A5	4.kat	18	3+1	Tip G	163,96	1.150,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.276,50	209.295
6	A5	6.kat	26	3+1	Tip H	170,12	1.150,00	2%	2%	3%	1%	2%	10%	1.265,00	215.202
989,92															1.242.821

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

B1 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	CEPHE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM ŞEREFİYELENDİRME ORANI (%)	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (TL)
1	B1	zemin	1	2+1	Tip O	114,21	1.255,00	0%	0%	5%	1%	2%	8%	1.355,40	154.800,23
2	B1	zemin	2	3+1	Tip N	138,01	1.150,00	0%	0%	3%	1%	2%	6%	1.219,00	168.234,19
3	B1	1.kat	11	2+1	Tip O	114,21	1.255,00	0%	3%	5%	1%	0%	9%	1.367,95	156.233,57
4	B1	2.kat	14	3+1	Tip N	138,01	1.150,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.276,50	176.169,77
5	B1	2.kat	15	2+1	Tip P	103,69	1.255,00	2%	3%	5%	0%	1%	11%	1.393,05	144.445,35
6	B1	3.kat	18	1+1	Tip T	68,64	1.360,00	0%	3%	7%	0%	1%	11%	1.509,60	103.618,94
7	B1	3.kat	20	3+1	Tip N	138,01	1.150,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.276,50	176.169,77
8	B1	4.kat	24	1+1	Tip T	68,64	1.360,00	0%	3%	7%	0%	1%	11%	1.509,60	103.618,94
9	B1	4.kat	26	3+1	Tip N	138,01	1.150,00	2%	3%	3%	1%	2%	11%	1.276,50	176.169,77
10	B1	4.kat	27	2+1	Tip P	103,69	1.255,00	2%	3%	5%	0%	1%	11%	1.393,05	144.445,35
11	B1	5.kat	30	1+1	Tip T	68,64	1.360,00	0%	3%	7%	0%	1%	11%	1.509,60	103.618,94
12	B1	6.kat	36	1+1	Tip T	68,64	1.360,00	0%	2%	7%	0%	1%	10%	1.496,00	102.685,44
13	B1	6.kat	39	2+1	Tip P	103,69	1.255,00	2%	2%	5%	0%	1%	10%	1.380,50	143.144,05
14	B1	7.kat	45	2+1	Tip P	103,69	1.255,00	3%	2%	5%	0%	1%	11%	1.393,05	144.445,35
15	B1	8.kat	52	1+1	Tip Y	82,22	1.360,00	3%	1%	7%	1%	0%	12%	1.523,20	125.237,50
1.552,00															2.123.037

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

B2 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	CEPHE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM ŞEREFİYELENDİRME ORANI (%)	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (TL)
1	B2	zemin	2	3+1	Tip N	138,01	1.150,00	0%	0%	3%	1%	2%	6%	1.219,00	168.234
2	B2	1.kat	8	3+1	Tip N	138,01	1.150,00	0%	3%	3%	1%	2%	9%	1.253,50	172.996
3	B2	2.kat	17	2+1	Tip O	114,21	1.255,00	2%	3%	5%	1%	1%	12%	1.405,60	160.534
4	B2	4.kat	28	1+1	Tip S	77,70	1.360,00	2%	3%	7%	1%	0%	13%	1.536,80	119.409
5	B2	5.kat	34	1+1	Tip S	77,70	1.360,00	2%	3%	7%	1%	2%	15%	1.564,00	121.523
6	B2	5.kat	35	2+1	Tip O	114,21	1.255,00	2%	3%	5%	1%	1%	12%	1.405,60	160.534
7	B2	6.kat	40	1+1	Tip S	77,70	1.360,00	2%	2%	7%	1%	1%	13%	1.536,80	119.409
8	B2	8.kat	48	1+1	Tip T	68,64	1.360,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1.536,80	105.486
806,18															1.128.124

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

B3 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	CEPHE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM ŞEREFİYELENDİRME ORANI (%)	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (TL)
1	B3	Zemin	1	3+1	Tip 5	120,57	1.150,00	0%	0%	3%	1%	2%	6%	1.219	146.975
2	B3	Zemin	2	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	2%	0%	3%	1%	0%	6%	1.219	163.261
3	B3	Zemin	3	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	2%	0%	7%	0%	0%	9%	1.482	84.082
4	B3	Zemin	4	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	2%	0%	5%	1%	0%	8%	1.355	128.411
5	B3	Zemin	5	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	0%	0%	7%	0%	1%	8%	1.469	88.040
6	B3	Zemin	6	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	0%	5%	1%	2%	8%	1.355	128.411
7	B3	1.kat	7	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1.523	86.396
8	B3	1.kat	10	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	2%	3%	7%	0%	0%	12%	1.523	86.396
9	B3	1.kat	11	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1.393	131.978
10	B3	1.kat	12	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	0%	3%	7%	0%	1%	11%	1.510	90.485
11	B3	1.kat	13	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393	131.978
12	B3	2.kat	14	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1.523	86.396
13	B3	2.kat	15	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393	131.978
14	B3	2.kat	16	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1.254	167.881
15	B3	2.kat	17	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	2%	3%	7%	0%	0%	12%	1.523	86.396
16	B3	2.kat	19	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	2%	3%	7%	0%	1%	13%	1.537	92.116
17	B3	2.kat	20	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	2%	3%	5%	1%	2%	13%	1.418	134.356
18	B3	3.kat	21	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1.523	86.396
19	B3	3.kat	22	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393	131.978
20	B3	3.kat	23	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1.254	167.881
21	B3	3.kat	26	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	2%	3%	7%	0%	1%	13%	1.537	92.116
22	B3	3.kat	27	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	2%	3%	5%	1%	2%	13%	1.418	134.356
23	B3	4.kat	28	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1.523	86.396
24	B3	4.kat	29	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393	131.978
25	B3	4.kat	32	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1.393	131.978
26	B3	4.kat	33	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	2%	3%	7%	0%	1%	13%	1.537	92.116

27	B3	5.kat	35	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1.523	86.396
28	B3	5.kat	36	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393	131.978
29	B3	5.kat	38	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	2%	3%	7%	0%	0%	12%	1.523	86.396
30	B3	5.kat	39	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1.393	131.978
31	B3	5.kat	40	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	2%	3%	7%	0%	1%	13%	1.537	92.116
32	B3	6.kat	42	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	0%	2%	7%	0%	2%	11%	1.510	85.625
33	B3	6.kat	43	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	2%	5%	1%	2%	10%	1.381	130.789
34	B3	6.kat	44	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	2%	2%	3%	1%	0%	8%	1.242	166.341
35	B3	6.kat	46	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	2%	2%	5%	1%	0%	10%	1.381	130.789
36	B3	6.kat	48	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	2%	2%	5%	1%	2%	12%	1.406	133.167
37	B3	7.kat	50	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	2%	5%	1%	2%	13%	1.418	134.356
38	B3	7.kat	53	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	2%	5%	1%	0%	11%	1.393	131.978
39	B3	8.kat	56	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1.537	87.167
40	B3	8.kat	57	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.406	133.167
41	B3	8.kat	58	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	3%	1%	3%	1%	0%	8%	1.242	166.341
42	B3	8.kat	59	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1.510	85.625
43	B3	8.kat	60	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1.381	130.789
44	B3	8.kat	61	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1.523	91.301
45	B3	9.kat	63	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1.537	87.167
46	B3	9.kat	66	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1.510	85.625
47	B3	9.kat	67	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1.381	130.789
48	B3	9.kat	68	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1.523	91.301
49	B3	9.kat	69	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.406	133.167
50	B3	10.kat	70	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1.537	87.167
51	B3	10.kat	72	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	3%	1%	3%	1%	1%	9%	1.254	167.881
52	B3	10.kat	73	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1.510	85.625
53	B3	10.kat	74	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1.381	130.789
54	B3	10.kat	76	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.406	133.167
55	B3	11.kat	77	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1.537	87.167
56	B3	11.kat	78	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.406	133.167
57	B3	11.kat	79	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	3%	1%	3%	1%	0%	8%	1.242	166.341
58	B3	11.kat	81	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1.381	130.789
59	B3	11.kat	82	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1.523	91.301
60	B3	11.kat	83	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.406	133.167
5025,02														7.031.625	

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

B4 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI

SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	TİP	KAT BRÜT ALANI (M2)	HAM BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	MANZARA FAKTÖRÜ ORANI (%)	KAT FAKTÖRÜ ORANI (%)	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ ORANI (%)	CEPHE FAKTÖRÜ ORANI (%)	YÖN FAKTÖRÜ (%)	TOPLAM ŞEREFİYELENDİRME ORANI (%)	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (TL)
1	B4	Zemin Kat	1	3+1	Tip 5	120,57	1.150,00	0%	0%	3%	1%	2%	6%	1.219	146.975
2	B4	Zemin Kat	2	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	2%	0%	3%	1%	0%	6%	1.219	163.261
3	B4	Zemin Kat	4	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	2%	0%	5%	1%	0%	8%	1.355	128.411
4	B4	Zemin Kat	6	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	0%	5%	1%	2%	8%	1.355	128.411
5	B4	1.Kat	7	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1.523	86.396
6	B4	1.Kat	8	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393	131.978
7	B4	1.Kat	9	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1.254	167.881
8	B4	1.Kat	10	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	2%	3%	7%	0%	0%	12%	1.523	86.396
9	B4	1.Kat	11	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1.393	131.978
10	B4	2.Kat	14	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	0%	3%	7%	0%	2%	12%	1.523	86.396
11	B4	2.Kat	15	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393	131.978
12	B4	2.Kat	16	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1.254	167.881
13	B4	2.Kat	18	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1.393	131.978
14	B4	3.Kat	22	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393	131.978
15	B4	3.Kat	23	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1.254	167.881
16	B4	3.Kat	26	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	2%	3%	7%	1%	1%	14%	1.550	92.931
17	B4	4.Kat	31	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	2%	3%	7%	0%	0%	12%	1.523	86.396
18	B4	4.Kat	33	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	2%	3%	7%	0%	1%	13%	1.537	92.116
19	B4	4.Kat	34	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393	131.978
20	B4	5.Kat	36	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	3%	5%	1%	2%	11%	1.393	131.978
21	B4	5.Kat	37	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	2%	3%	3%	1%	0%	9%	1.254	167.881
22	B4	5.Kat	39	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	2%	3%	5%	1%	0%	11%	1.393	131.978
23	B4	6.Kat	43	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	2%	5%	1%	2%	10%	1.381	130.789
24	B4	6.Kat	44	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	2%	2%	3%	1%	0%	8%	1.242	166.341
25	B4	6.Kat	45	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	2%	2%	7%	0%	0%	11%	1.510	85.625
26	B4	6.Kat	48	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	0%	2%	5%	1%	2%	10%	1.381	130.789

27	B4	7.Kat	49	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	3%	2%	7%	0%	2%	14%	1.550	87.939
28	B4	7.Kat	51	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	3%	2%	3%	1%	0%	9%	1.254	167.881
29	B4	7.Kat	53	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	2%	5%	1%	0%	11%	1.393	131.978
30	B4	7.Kat	54	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	3%	2%	7%	0%	1%	13%	1.537	92.116
31	B4	7.Kat	55	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	2%	5%	1%	2%	13%	1.418	134.356
32	B4	8.Kat	56	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1.537	87.167
33	B4	8.Kat	57	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.406	133.167
34	B4	8.Kat	58	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	3%	1%	3%	1%	0%	8%	1.242	166.341
35	B4	8.Kat	61	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1.523	91.301
36	B4	8.Kat	62	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.406	133.167
37	B4	9.Kat	64	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.406	133.167
38	B4	9.Kat	65	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	3%	1%	3%	1%	0%	8%	1.242	166.341
39	B4	9.Kat	66	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1.510	85.625
40	B4	9.Kat	67	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1.381	130.789
41	B4	9.Kat	68	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1.523	91.301
42	B4	10.Kat	70	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	3%	1%	7%	0%	2%	13%	1.537	87.167
43	B4	10.Kat	71	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.406	133.167
44	B4	10.Kat	72	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	3%	1%	3%	1%	0%	8%	1.242	166.341
45	B4	10.Kat	73	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1.510	85.625
46	B4	10.Kat	75	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1.523	91.301
47	B4	10.Kat	76	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.406	133.167
48	B4	11.Kat	78	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.406	133.167
49	B4	11.Kat	79	3+1	Tip 1	133,93	1.150,00	3%	1%	3%	1%	0%	8%	1.242	166.341
50	B4	11.Kat	80	1+1	Tip 3	56,72	1.360,00	3%	1%	7%	0%	0%	11%	1.510	85.625
51	B4	11.Kat	81	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	0%	10%	1.381	130.789
52	B4	11.Kat	82	1+1	Tip 4	59,94	1.360,00	3%	1%	7%	0%	1%	12%	1.523	91.301
53	B4	11.Kat	83	2+1	Tip 2	94,74	1.255,00	3%	1%	5%	1%	2%	12%	1.406	133.167

4816,32

6.608.362

*Kat brüt alanı olarak tanımlanan satış alanı içerisinde net alan, duvarlar, kat ortak alanları ve bodrum kat alanları yer almaktadır.

Tarafımızca yapılan şerefiyelendirme çalışması neticesinde proje kapsamında bulunan farklı tipteki (1+1, 2+1, 3+1 ve 5+1) daireler için ayrı ayrı ham net birim değerler takdir edilmiştir.

Dairelerin konum, büyüklük, kat, manzara, cephe ve yön gibi şerefiye kriterlerine göre katsayı ile çarpılarak şerefiyelendirilmiş birim satış değerleri elde edilmiştir. Söz konusu 1+1, 2+1, 3+1 ve 5+1 tipteki daireler için belirlenen kriterler değerlendirilerek toplam şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatları hesaplanmıştır;

PROJE GENELİ BİRİM DEĞER KIYASLAMA TABLOSU		
Daire Tipi		Birim Değer (TL/m²)
1+1 Daireler	Min.	1.469
	Max.	1.564
	Fark (%)	6%
2+1 Daireler	Min.	1.355
	Max.	1.418
	Fark (%)	5%
3+1 Daireler	Min.	1.196
	Max.	1.277
	Fark (%)	7%
5+1 Daireler	Min.	1.144
	Max.	1.221
	Fark (%)	7%
PROJE GENELİ	Min.	1.144
	Max.	1.564
	Fark (%)	37%
	Ortalama	1.324

- 1+1 tipi daireler için **1.469 - 1.564 TL/m²** arasında değerler takdir edilmiş olup ortalama birim değeri ise **1.517 TL/m²** hesaplanmıştır. Buna göre minimum ve maksimum değerler arasında % 6 oranında fark belirlenmiştir.
- 2+1 tipi daireler için **1.355 - 1.418 TL/m²** arasında değerler takdir edilmiş olup ortalama birim değeri ise **1.387 TL/m²** hesaplanmıştır. Buna göre minimum ve maksimum değerler arasında % 5 oranında fark belirlenmiştir.
- 3+1 tipi daireler için **1.196 - 1.277 TL/m²** arasında değerler takdir edilmiş olup ortalama birim değeri ise **1.237 TL/m²** hesaplanmıştır. Buna göre minimum ve maksimum değerler arasında % 7 oranında fark belirlenmiştir.
- 5+1 tipi daireler için **1.144 - 1.221 TL/m²** arasında değerler takdir edilmiş olup ortalama birim değeri ise **1.183 TL/m²** hesaplanmıştır. Buna göre minimum ve maksimum değerler arasında % 7 oranında fark belirlenmiştir.
- Proje genelinde ise bütün daireler için **1.144 - 1.564 TL/m²** arasında değerler takdir edilmiş olup ortalama birim değeri ise **1.324 TL/m²** hesaplanmıştır. Buna göre minimum ve maksimum değerler arasında yaklaşık % 37 oranında fark belirlenmiştir.

Toplam 249 daire için yapılan şerefiyelendirme çalışmasında 9 blok için ayrı ayrı toplam brüt konut alanı ve toplam satılan konut alanları hesaplanmıştır. Değerleme çalışmasında 249 adet dairenin pazar araştırması sonuçları doğrultusunda şerefiyelendirilmesi yapılmış ve toplam değeri takdir edilmiştir. Buna göre;

A1-A2-A3-A4-A5 BLOK	TOPLAM SATILAN KONUT ALANI (M2)	TOPLAM DAİRE SATIŞ FİYATI (TL)	ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/M2)
A1 BLOK	3.420	4.216.175	1.233
A2 BLOK	3.488	4.283.203	1.228
A3 BLOK	3.331	4.078.941	1.225
A4 BLOK	4.065	5.690.863	1.400
A5 BLOK	990	1.242.821	1.255
TOPLAM	15.294	19.512.002	1.276
B1-B2-B3-B4 BLOK	TOPLAM SATILAN KONUT ALANI (M2)	TOPLAM DAİRE SATIŞ FİYATI (TL)	ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/M2)
B1 BLOK	1.552	2.123.037	1.368
B2 BLOK	806	1.128.124	1.399
B3 BLOK	5.025	7.031.625	1.399
B4 BLOK	4.816	6.608.362	1.372
TOPLAM	12.200	16.891.149	1.385
TÜM BLOKLAR TOPLAM	27.493,51	36.403.151	1.324

A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3 ve B4 no'lu bloklarda yer alan konutların şerefiyelendirilmiş satış değerinin toplamı olarak takdir edilmiştir.

7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Profesyonel Görüşümüz

Yapılan pazar araştırması sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkullerin değişik tipte ve büyüklükte olmalarının konutların kendi kullanıcı kitlesini belirlemesi açısından önemli olduğu düşünülmektedir. Ayrıca değerlendirme konusu gayrimenkullerin; büyüklüklerinin ve tiplerinin bölgeyle uyumlu olduğu ve bölgenin taleplerini karşılayacak nitelikte olduğu düşünülmektedir. Değerleme çalışmasında, Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde yer alan 249 adet dairenin şerefiyelendirilmiş piyasa değeri takdiri için **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** ve **Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımları** kullanılmıştır. Buna göre gayrimenkullerin toplam değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

	KDV Hariç	KDV Dahil
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre Martı GYO A.Ş. Mülkiyetinde yer alan 249 dairenin Şerefiyelendirilmiş Piyasa Değeri (TL)	36.403.000	42.956.000
Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımına göre Martı GYO A.Ş. Mülkiyetinde yer alan 249 dairenin Şerefiyelendirilmiş Piyasa Değeri (TL)	35.689.000	42.113.000

Sonuç olarak; tarafımızca Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile yapılan şerefiyelendirme çalışması neticesinde proje kapsamında bulunan 249 adet dairenin şerefiyelendirilmiş toplam piyasa değeri **(KDV Hariç) 36.403.000.-TL (Otuzaltımilyondörtüüzüçbin- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Proje kapsamındaki taşınmazların KDV uygulaması ile ilgili olarak aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

- Değerleme çalışmasında Emsal Yaklaşımı Yaklaşımı’na göre **KDV Dahil 42.956.000.- TL(Kırkikimilyondokuzyüzellialtıbin - Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu rapor, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 323 ada 3 parsel no'lu "Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 249 adet "Mesken" vasıflı daireye ilişkin ;

**DAİRELERİN 31.12.2012 TARİHLİ
ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ TOPLAM
PİYASA DEĞERİ*(KDV hariç)**

36.403.000.-TL
(Otuzaltımilyondörtüzyüçbin- Türk Lirası)

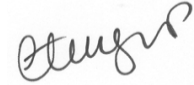
**DAİRELERİN 31.12.2012 TARİHLİ
ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ TOPLAM
PİYASA DEĞERİ*(KDV dahil)**

42.956.000.-TL
(Kırkikimilyondokuzyüzellialtıbin.-Türk Lirası)

**A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3 ve B4 no'lu bloklarda yer alan konutların şerefiyelendirilmiş satış değerinin toplamı olarak takdir edilmiştir.*

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Cansel Şirin YAZICI

Lisans No: 400112, FRICS

EKLER

- 1 Çerkezköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan Takbis Kayıtları
- 2 İmar Planı Örneđi
- 3 Çerkezköy Belediyesi'nden Alınan İmar Durumu Yazısı
- 4 Fotoğraflar
- 5 Özgeçmişler
- 6 SPK Lisans Belgeleri