İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL DEĞERLEMEDE ŞEREFİYE KRİTERLERİNİN BELİRLENMESİ VE ŞEREFİYELENDİRME UYGULAMALARI

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Anabilim Dalı : Disiplinlerarası

Programı : Kentsel Tasarım

OCAK 2010

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL DEĞERLEMEDE ŞEREFİYE KRİTERLERİNİN BELİRLENMESİ VE ŞEREFİYELENDİRME UYGULAMALARI

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
(502941705)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 25 Aralık 2009
Tezin Savunulduğu Tarih : 28 Ocak 2010

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Azime Tezer (İTÜ)
Doç. Dr. Elçin Taş (İTÜ)

OCAK 2010

Eşime ve kızım Mercan'a,

ÖNSÖZ

1993 yılında başladığım Yüksek Lisans Eğitimime çalışma hayatına girdiğimde tez aşamasında, içinde yer aldığım sektörün de farklı olması nedeniyle, ara vermek zorunda kaldım. 2000 yılında o zamanlar çok gelişeceğini tahmin ettiğim gayrimenkul sektörüne geçiş yaptım ve bugüne kadar da bu sektörde çeşitli görevler aldım, sektörün profesyonelleşmesine katkıda bulunmak ve tabii yıllar önce yarım kalan bir görevi de tamamlamak amacıyla sektördeki bilgi ve deneyimlerimi de araştırmalarımla harmanlayarak bu tezi hazırladım.

Tez danışmanlığımı üstlenen Sayın Doç. Dr. Funda Yirmibeşoğlu'na tez aşamasındaki yardımlarından dolayı çok teşekkür ederim. Hayatım boyunca attığım her adımda yanımda oldukları için sevgili anne ve babama, bu zorlu süreçte beni destekleyen sevgili eşime ve kızım Mercan'a anlayışları ve sevgileri için minnettarım.

Ayrıca tez yazımım süresince benden yardımlarını ve desteğini esirgemeyen sevgili meslektaşım ve iş arkadaşım Nazan Özbaydar'a çok teşekkür ederim.

Ocak 2010

Fatma Büyükbaş Umut

(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ ..... **v**
KISALTMALAR ..... **ix**
ÇİZELGE LİSTESİ ..... **xi**
ŞEKİL LİSTESİ ..... **xiii**
ÖZET ..... **xv**
SUMMARY ..... **xvii**
1. GİRİŞ **1**
1.1 Tezin Amacı 2
1.2 Kapsamı 3
1.3 Yöntemi 3
2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME KAVRAMI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ **5**
2.1 Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri 8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi 8
2.1.2 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 9
2.1.3 İkame Maliyet Yöntemi 9
2.1.4 Değerleme Yönteminin Seçimi 10
2.2 Şerefiyelendirme Çalışmalarında Kullanılan Değerleme Yöntemi 10
2.3 Sonuç 11
3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER **13**
3.1 İçsel Unsurlar 13
3.2 Dışsal Unsurlar 14
3.3 Gayrimenkulun Değerine Etki Eden Kriterlerin Tespit Edilmesi 14
3.3.1 Konutların Değerini Etkileyen Kriterler 17
3.3.2 Arsaların Değerini Etkileyen Kriterler 19
3.3.3 Ticari Birimlerin Değerini Etkileyen Kriterler 22
3.4 Sonuç 23
4. GAYRİMENKUL DEĞERLEMEDE ŞEREFİYELENDİRMENİN ÖNEMİ **25**
4.1 Şerefiyelendirme Kavramı 25
4.2 Şerefiyelendirme Çalışmalarının Yapılma Amaçları 27
4.3 Şerefiye Değerlerini Hesaplama Yöntemi 28
4.4 Sonuç 30
5. UYGULAMA **33**
5.1 İstanbul İli, Sarıyer İlçesi Konut Yapı Kooperatifi Şerefiyelendirme Kriterlerinin Seçimi 33
5.1.1 Taşınmazların Konumu ve Çevresel Özellikleri 34
5.1.2 Demografik Yapı 34
5.1.3 Bölgenin Arazi Kullanımı ve Yapılaşma Durumu 35
5.1.4 Gayrimenkullerin Fiziksel Tanımı 36
5.1.5 Proje Alanının İmar Durumu 36
5.1.6 Projenin Aktif Rol Alacağı Pazar Koşullarına Genel Bakış 38

5.1.7 Değerlemede Dikkate Alınan Şerefiyelendirme Kriterleri 38
5.1.8 Şerefiyelendirme Katsayılarının Tespit Edilmesi 41
5.1.9 Sonuç 43
5.2 Başakşehir Misstanbul Evleri Projesi Değer Tepit Çalışması 44
5.2.1 Taşınmazların Konumu ve Çevresel Özellikleri 44
5.2.2 Demografik Yapı 46
5.2.3 Bölgenin Arazi Kullanımı ve Yapılaşma Durumu 46
5.2.4 Proje Alanının Fiziksel Tanımı 48
5.2.5 Proje Alanının İmar Durumu 48
5.2.6 Projenin Aktif Rol Alacağı Pazar Koşullarına Genel Bakış 50
5.2.7 Değerlemede Dikkate Alınan Şerefiyelendirme Kriterleri 53
5.2.8 Satış Değerlerinin Tespit Edilmesi 55
5.2.9 Sonuç 57
5.3 Başakşehir İlçesi 104 Adet İmar Parselinin Şerefiyelendirme Çalışması 58
5.3.1 Taşınmazların Konumu ve Çevresel Özellikleri 58
5.3.2 Demografik Yapı 59
5.3.3 Bölgenin Arazi Kullanımı ve Yapılaşma Durumu 60
5.3.4 Proje Alanının Fiziksel Tanımı 60
5.3.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu 61
5.3.6 Projenin Aktif Rol Alacağı Pazar Koşullarına Genel Bakış 62
5.3.7 Değerlemede Dikkate Alınan Şerefiyelendirme Kriterleri 65
5.3.8 Satış Değerlerinin Tespit Edilmesi 66
5.3.9 Sonuç 68
6. SONUÇ VE ÖNERİLER 69
KAYNAKLAR 75
EKLER 79
ÖZGEÇMİŞ 115

KISALTMALAR

SPK **:** Sermaye Piyasası Kurulu
UDES **:** Uluslararası Değerleme Standartları
KAKS **:** Kat Alanı Kat Sayısı
TAKS **:**Taban Alanı Kat Sayısı
Maks h **:**Maksimum Yapı Yüksekliği

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1 : Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler 24
Çizelge 5.2 : Blok Numaraları ve Daire Adetleri 36
Çizelge 5.3 : Şerefiyelendirme Kriterlerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsaller . 39
Çizelge 5.4 : Şerefiyelendirme Kriterleri ve Ağırlık Yüzdeleri 42
Çizelge 5.5 : Başakşehir Bölgesi Konut Alanları Min.-Maks. Satış Fiyatları 53
Çizelge 5.6 : Misstanbul Evleri'ndeki Donatıların Birim Değeri Etkileme Oranları 534
Çizelge 5.7 : Misstanbul Evleri Ortalama Daire Satış Değerleri 54
Çizelge 5.8 : Misstanbul Proje Şerefiyelendirme Kriterleri..... 55
Çizelge 5.9 : 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Göre Arazi Kullanım Tablosu 62
Çizelge 5.10 : Başakşehir Bölgesi Konut Alanları Min.-Maks. Satış Fiyatları …….65
Çizelge 5.11 : 104 Parselin Şerefiyelendirme Kriterleri Puan Aralıkları 67

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 5.1 : Gayrimenkullerin Konumu 34
Şekil 5.2 : Bölgenin Arazi Kullanımı 35
Şekil 5.3 : Gayrimenkullerin Konumu 37
Şekil 5.4 : Başakşehir İlçesi İdari Sınırları 44
Şekil 5.5 : Misstanbul Evleri ve Çevresinde Yer Alan Yapılaşmalar 47
Şekil 5.6 : 1/5.000 Nazım İmar Planı Şematik Çizimi 48
Şekil 5.7 : Başakşehir Bölgesi Mevcut Ulaşım Şeması 49
Şekil 5.8 : Halkalı Bölgesi Konut Alanları 50
Şekil 5.9 : Başakşehir Bölgesi Konut Alanları 51
Şekil 5.10 : Halkalı Bölgesi Konut Projeleri 52
Şekil 5.11 : Misstanbul Evleri 1. Etap Konutları Vaziyet Planı 56
Şekil 5.12 : Misstanbul Evleri 2. Etap Konutları Vaziyet Planı 56
Şekil 5.13 : Başakşehir İlçesi İdari Sınırları 59
Şekil 5.14 : Başakşehir 104 Adet Parsel Vaziyet Planı 61
Şekil 5.15 : Başakşehir Bölgesi Konut Alanları 63
Şekil 5.16 : Halkalı Bölgesi Konut Projeleri 64

GAYRİMENKUL DEĞERLEMEDE ŞEREFİYE KRİTERLERİNİN BELİRLENMESİ VE ŞEREFİYELENDİRME UYGULAMALARI

ÖZET

Gayrimenkul değerleme çalışmalarında değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkan tanıması nedeniyle önem arzetmektedir.

Bu çalışmada, benzer gayrimenkullerin toplu değerlemesinin yapıldığı gayrimenkul raporlarında, değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir. Şerefiyelendirmenin de bir tür değerleme yöntemi olması nedeniyle çalışmada öncelikle farklı değerleme yöntemlerine kavramsal olarak yer verilmiştir. Değeri etkileyen genel kabul görmüş kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin arsalar, konutlar ve ticari gayrimenkuller için farklı olabileceği gibi gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre de çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmıştır. Şerefiyelendirme çalışmalarındaki şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin saha çalışmaları ile tespitinin çalışmanın önemli süreçlerinden biri olduğu belirtilmiştir. Çalışmada değeri etkileyen kriterler, içsel unsurlar ve dışsal unsurlar olmak üzere iki ana grupta incelenmiştir.

Çalışmada, şerefiyelerin hesaplanması ve kooperatiflerde şerefiye uygulamasının önemi irdelenmiştir. Yapı kooperatiflerinde çoğu zaman üyeler eşit ödemeler yapmaktadır ve kura sonucu çekmiş oldukları daireler de çoğu zaman aynı büyüklüğe, aynı yapısal özelliklere sahip olmaktadır. Ancak konum, yön, bulundukları kat, plan tipi, aydınlanma durumu, nem durumu, sahip oldukları manzara, mahremiyet vb farklılıklar nedeniyle dairelerin değerleri eşit olmamaktadır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesine bağlı olmakla birlikte, zemin katta yer alan bir daire ile ara katta yer alan bir dairenin satış hızı ve satış değeri, çoğu zaman aynı olmamaktadır ve üyelerin yapmış oldukları ödemelerle sahip oldukları dairelerin eşdeğer olması amacıyla uzmanlarca yapılmış şerefiyelendirme çalışmalarına ihtiyaç duyulmaktadır.

Şerefiyelendirme çalışmalarına genel olarak kat karşılığı yapılmış olan sözleşmelerde, toplu alınan gayrimenkullerin tek tek satışlarında, satış listelerinin oluşturulmasında, emlak vergilerinin belirlenmesinde, arazi toplulaştırma çalışmalarında, kamulaştırma çalışmalarında ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu çalışmada şerefiye kriterlerini belirleme yöntemi farklı amaçlarla hazırlanmış olan üç uygulama ile detaylı olarak verilmiştir. İstanbul Sarıyer'de Yapı Kooperatifi içerisinde yer alan 329 adet dairenin şerefiyelendime çalışması, İstanbul Başakşehir'de yer alan Misstanbul Evleri 1. Etap ve 2. Etapta yer alan dairelerin şerefiyelendirme çalışması ve İstanbul Başakşehir'de 104 adet imar parselinin şerefiyelendirme çalışması kapsamında aynı bölgede, aynı projede ya da aynı binada

benzer özelliklere sahip olan gayrimenkullerin değerlerindeki farklılıkları yaratan kriterler ve bu kriterlerin değeri etkileme ağırlıkları bölgedeki arz ve talep dengesinin kapsamlı analizi ile belirlenmiş ve her bir parsel veya dairenin şerefiyelendirilmesi puanlama yöntemi ile tespit edilmiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında, öncelikle konut projesinin veya binanın bulunduğu bölge içindeki konumu, havuzlu olması, sosyal tesisinin olması, açık ve kapalı otopark alanlarının olması, kentsel hizmet alanlarına mesafesi analiz edilerek değerleme konusu dairelerin yer aldığı konut projesi veya bina için alt veya üst satış değeri belirlenmekte veya konut projesi için ortalama bir satış değeri tespit edilmektedir. İkinci adımda da değerleme konusu dairelerin sahip oldukları yön, manzara, aydınlanma durumu, gürültü durumu, vb özelliklerine göre tek tek şerefiyesi veya satış değeri tespit edilmektedir.

Araştırmanın sonuçları aynı bölgede yer alan toplu gayrimenkuller için yapılan değerleme çalışmalarındaki şerefiyelendirme çalışmalarının, toplumsal adaletin sağlanması açısından uzman kişilerce yapılması gerektiğini, şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçlarının kullanılarak hazırlanması gerektiğini ortaya koymuştur.

Bu araştırma sonuçları toplu konut ve kooperatiflerde üyelerin kura sonucu çekmiş oldukları daire ve ödedikleri aidatların eşdeğer olması için yapılacak çalışmalarda, inşaat firmalarının, müteahhitlerin satışa çıkaracakları konut projelerinde yer alan bağımsız birimlerin satış değerlerinin tespitinde, emlak vergisi tespit çalışmalarında, ipotek uygulamaları, arsa ve arazi düzenlemelerinde, kamulaştırma çalışmalarında ve arazi toplulaştırması gibi geniş alanlı uygulamalarda yol gösterici olarak kullanılabilecektir. Ayrıca, kentsel yatırımların yoğun olduğu bölgelerde ortaya çıkan değer artış oranlarının ve emlak vergilerinin hesaplanmasında kullanılması önerilmektedir.

DETERMINING GOODWILL CRITERIA IN REAL ESTATE APPRAISAL AND GOODWILL STUDIES

SUMMARY

In real estate appraisal studies, a definite modelling cannot be done as there are lots of value affecting factors. By the reason of providing an opportunity for mathematical modelling, goodwill calculation is very important in real estate appraisal.

In this study, it has been examined goodwill criterias that creates value differences on similar properties and rates of these goodwill factors on their values in the appraisal reports prepared for similar properties. As a goodwill study is a kind of an appraisal it has been given the different appraisal methods conceptually. It has been highlighted in this study that the generally accepted criterias those effect the value of the properties and their rates on the value can be different for lands, residential properties and commercial properties and those can be different according to the regions those properties are located as well. So it has been stressed that the determination of the supply and demand ratio in the market by site researches is an important process in goodwill studies. The value affecting factors has been examined in two main groups of internal components and external components in this study. The calculation of goodwill and the importance of goodwill practices in cooperatives is given in detail in this study. In cooperatives generally the members pay the same amount and there are mostly price differences in the apartments they owned caused by different characteristics of the properties like location, orientation, their floor, plan type, illumination, damp, view, privacy and etc although they generally have the same size and the same structural characteristics. Although it is related to the supply and demand ratio of the market, the sales speed and the sale price of the flat that is located on the ground floor is not same with the one which is located on the intermediate floor. It has been required the goodwill studies practiced by the experts in order to equalize the payments of the members and the flats owned by the cooperative members.

Goodwill studies is required generally in cooperatives, the partial listings of the properties those are purchased in bulk and will be sold severally, in listings of the independent sections in housing projects, property tax assessment studies, land arrangement studies, mortgage practices, expropriation studies and land consolidation studies. In this study the method of determination of goodwill criterias has been given in detail with three examples those prepared for different purposes. In the context of goodwill study of 329 pieces of flats located in building cooperative in İstanbul, Sarıyer, goodwill study of flats located in the first phase and the second phase of Mistanbul Houses in İstanbul, Basaksehir and goodwill study of 104 pieces of land located in İstanbul, Basaksehir, it has been determined the factors those

creates value differences located in the same region, at the same housing project or the same building and the rate of those factors on the value by comprehensive

analyses of the supply and demand rate. In three examples the value or the goodwill coefficient of each flat land has been determined by grading method.

In goodwill studies the first step is determining the minimum and maximum price ranges or a medium price of the building or the housing project by analyzing the location of the building or the housing project in the region considering the existence of pool, the existence of social facilities, the existence of open and closed parking areas, the distance to the urban service areas. The second step is the determination of goodwill or the sale price of each flat considering the view, direction, illumination, noise, etc of each.

The results of this study state the issue that the goodwill factors are not same for residential properties, commercial properties and lands. Goodwill studies prepared for similar properties in the same regions should be practiced by experts for the purpose of providing social justice. As the goodwill factors and their rates depends on the supply and demand rates in the market of the subject properties take place, the goodwill studies should be prepared by using the results of the regional analysis.

The results of this study can be used as a guide in the large-area practices such as in the studies those will be prepared for equalizing payments and the dwellings chosen by lot in the building cooperatives and in the mass housing projects, determining sales prices of the independent sections in the housing projects those will be offered for sale by their contractors, property tax assessment studies, mortgage practices, land arrangment studies, expropriation studies and land consolidation studies. It is also recommended to be used in the calculation of real estate taxes and value increase rates in the regions those having urban investments for providing social confidence, justice and happiness.

1. GİRİŞ

Gayrimenkul değerleme ülkemizde tam anlamıyla bilimsel bir tabana oturtulamamış olmakla beraber son yollarda ipotekli konut finansmanının gelişmesi ile birlikte gayrimenkul sektöründe uzmanlaşma, uluslararası standartlarda değerleme yöntemlerinin geliştirilmesi konusunda ciddi adımlar atılmıştır. Kamulaştırma, Emlak, Vergi Usul, Arsa Ofisi, Belediye Gelirleri, Kadastro, İmar, Kat Mülkiyeti, vb yasa hükümlerinin de doğru biçimde uygulanabilmesi için taşınmaz değerlerinin gerekli bilgi birikimine ve ehliyete sahip uzmanlar tarafından, uygun yöntemlerle, güvenli bir biçimde saptanması gerekmektedir.

Bayilik işlemleri kapsamında ipotek teminatlarında, bireysel - ticari krediler kapsamında ipotek teminatlarında, yurtdışı finansman temininde, ipoteklerin nakte dönüştürülmesinde, varlıkların yeniden değerlendirilmesinde, kira kontratlarının yenilenmesinde, gayrimenkul alım – satımında, mülk paylaşımlarında, gayrimenkul projesi yatırım kararlarında, şirketlerin varlık hareketlerinde, malvarlığı tespitinde, sermaye artırımında, şirket birleşmeleri ve devralmalarında, borçların yeniden yapılandırılmasında, konut projelerindeki dairelerin satış listelerinin oluşurulmasında, kooperatiflerde şerefiye bedellerinin tespitinde, kamulaştırma uygulamalarında, emlak vergisi oranlarının tespitinde, kentsel dönüşüm uygulamalarında, arsa ve arazi düzenleme çalışmalarında, kiralama öncesi fiziksel durumun tespitinde gayrimenkul değerleme raporlarına ihtiyaç duyulmaktadır (Som, 2009). Farklı amaçlar için hazırlanacak bu değerleme raporlarına olan talep gayrimenkul değerlemesi konusunda uzmanlaşma ihtiyacını da beraberinde getirmiştir.

Ülkemizde gayrimenkul uzmanlarının gayrimenkul değerleme şirketlerinin niteliklerini belirleyerek gayrimenkul değerlemeyi bir meslek olarak gören ilk yasal düzenleme Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2001 yılındaki Seri:VIII 35 no'lu Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği olmuştur. Bu düzenleme ile birlikte gayrimenkul değerlemenin ekonomik anlamda önem

gündeme gelmiş ve gayrimenkul değerleme uzmanlığı konusunda yapılan sınavlar, sınavlara yönelik eğitimlerle sektörün kurumsallaşması yönünde önemli adımların atıldığı bir sürece girilmiştir. Bu süreçte yasal düzenlemeden kaynaklanan gayrimenkul değerleme raporlarına yönelik taleplerin sonucu olarak sektöre gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere pek çok uzman kazandırılmıştır.

Gayrimenkul değerlemesi uygulamanın bir konusu olmakla birlikte aynı zamanda akademik bir öneme de sahiptir (Köktürk, 2009). Son yıllarda gayrimenkul değerlemesi konusunda üniversitelerde gerek lisans gerekse yüksek lisans programlarının açılması konunun bilimsel tabana oturtulabilmesi açısından önem arzetmektedir.

30.10.2009 tarihinde Bakanlar Kurulu tarafından Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü'nün yürürlüğe konulmasına karar verilmiş ve karar 17.12.2009 tarih 27435 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği sektörde yaşanan bir takım sorunların çözülmesi, standartların oluşturulabilmesi, sektöre sağlıklı veri girişinin sağlanabilmesi, etik kuralların oluşturulabilmesi ve ölçülebilmesi ve gayrimenkul değerleme sektörünün kurumsallaşması açısından önemli bir adımdır.

Toplu konut alanlarında, yapı kooperatiflerinde, konut sitelerinde ya da benzer gayrimenkullerin yer aldığı bölgelerdeki çok sayıda gayrimenkul için gerçekleştirilen değerleme çalışmalarında tek bir birim fiyat baz alınarak değer takdir edildiği ve değere etki eden şerefiyelendirme faktörlerinin gözardı edildiği veya toplu gayrimenkullerde her bir gayrimenkul için değer tespiti yapılmadan toplam büyüklük üzerinden toplam değerin belirlendiği gözlenmektedir. Bu uygulama söz konusu gayrimenkullerin değerlerinin tek tek ele alınmasını kısıtlamaktadır.

1.1 Tezin Amacı

Aynı bölge içinde aynı büyüklüğe sahip arsaların ya da aynı binada veya aynı site içinde yer alan aynı büyüklükteki dairelerin değerleri çoğu zaman birbirinden farklı olmaktadır. Tezin amacı söz konusu gayrimenkullerin değerlerindeki farklılıkları yaratan ve gayrimenkullerin satış kabiliyetlerini ve satış değerlerini doğrudan etkileyen şerefiyelendirme kriterlerinin neler olduğunun ve bu kriterlerin ağırlıklarının hesaplanma yönteminin uygulamalarla belirlenmesidir.

1.2 Kapsamı

Çalışmanın hazırlanmasında, ülkemizde henüz şerefiyelendirme konusunda standartların oluşturulmamış olması ve bu konuda yazılı kaynakların yetersiz olması nedeniyle ağırlıklı olarak sektördeki uygulamalar incelenmiştir. Şerefiyelendirmenin de bir tür değerleme yöntemi olması nedeniyle gayrimenkul değerleme ile ilgili akademik ve sektörel kaynaklar incelenerek şerefiyelendirme kriterlerinin belirlenmesine yönelik öneriler geliştirilmiştir.

Çalışmada gayrimenkul değerleme kavramı içinde şerefiyelendirmenin öneminin vurgulanması amacıyla, değer kavramı, değerleme yöntemleri, bu yöntemlerin kullanımları, şerefiyelendirme kavramı, kooperatiflerde şerefiyelendirme ve şerefiye kriterlerinin tespit edilmesine yönelik açıklamalara yer verilmiştir.

1.3 Yöntemi

Konut, arsa, dükkan, vb farklı gayrimenkul tiplerinin değerlerine etki eden kriterlerin de farklı olacağı düşüncesinden yola çıkılarak üç farklı gayrimenkul tipi için gerçekleştirilmiş olan üç farklı uygulamaya yer verilmiştir. İstanbul'da bir yapı kooperatifinin üyelerinin yapacakları şerefiye ödemelerinin belirlenebilmesi amacıyla kooperatif içinde yer alan dairelerin şerefiye katsayılarının belirlenmesi, İstanbul'da Başakşehir'de yer alan farklı büyüklükte 101 adet imar parselinin satış değerlerinin belirlenmesi ve Başakşehir'de yeni inşa edilen bir konut sitesinde yer alan dairelerin satış değerlerinin belirlenmesi amaçlarıyla gerçekleştirilmiş olan şerefiyelendirme çalışmaları ve bu çalışmaların sonuçları detaylı olarak incelenerek şerefiyelendirme kriterlerinin tespit edilmesi ve bu kriterlerin değer üzerindeki ağırlıklarının hesaplanmasına yönelik öneriler getirilmiştir.

Tezin ikinci bölümünde gayrimenkul değerleme kavramı ve değerleme yöntemleri ile ilgili bilgilere yer verilmiştir.

Üçüncü bölümde gayrimenkullerin değerine etki eden faktörler, içsel unsurlar ve dışsal unsurlar olarak iki ana başlık altında incelenmiştir. Gayrimenkullerin değerine etki eden kriterlein gayrimenkullerin türüne göre farklılık göstereceği vurgulanarak, değere etki eden kriterler konutlar, arsalar ve ticari birimler için ayrı ayrı incelenmiştir.

Dördüncü bölümde gayrimenkul değerlemede şerefiyelendirmenin önemi vurgulanarak, şerefiyelendirmenin ekonomi, muhasebe, konut yapı kooperatifçiliği alanları ve belediye gelirleri kanunundaki anlamlarına, şerefiyelendirme çalışmalarının yapılma amaçlarına ve şerefiye hesabına yer verilmiştir.

Uygulamaların yer aldığı beşinci bölümde farklı amaçlarla gerçekleştirilmiş olan İstanbul Sarıyer'de Yapı Kooperatifi içerisinde yer alan 329 adet dairenin şerefiyelendime çalışması, İstanbul Başakşehir'de yer alan Misstanbul Evleri'nin şerefiyelendirme çalışması, İstanbul Başakşehir'de 104 adet imar parselinin şerefiyelendirme çalışmaları anlatılmıştır.

Sonuç ve önerilerin yer aldığı altıncı bölümde şerefiyelendirmenin de bir tür değerleme yöntemi olduğu vurgulanarak, taşınmazların değerinin saptanması için güncel, güvenilir ve doğru verilerin kullanılması gerektiği, ülkemizde bu tip verilerin hazır olmaması nedeniyle, piyasadan elde edilen verilerle matematiksel modelleme yapılarak objektif değerleme yapılmasının mümkün olduğu anlatılmıştır. Gayrimenkul değerini etkileyen genel kabul görmüş faktörler konutlar, arsalar ve ticari birimler için gruplandırılmış ve bu faktörlerin gayrimenkullerin bulunduğu bögeye göre çeşitlilik göstereceği vurgulanmıştır. Yine bu bölümde şerefiyelendirme çalışmalarının toplumsal huzurun ve güvenin sağlanabilmesi amacıyla tüm taraflarca kabul görebilecek uzman kişiler tarafından yürütülmesinin önemine değinilmiştir.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME KAVRAMI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerleme objektif ve tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi işlemidir. Bu değer maliyet bedeli olabileceği gibi pazar fiyatı, satış fiyatı da olabilmektedir ve çeşitli yöntemler kullanılarak bulunmaktadır (Güngör, 1999). Bu bölümde değer kavramına, gayrimenkul değerleme yöntemlerine ve şerefiyelendirme çalışmalarında kullanılan değerleme yöntemlerine yer verilmiştir.

Değer sözlük anlamıyla; bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, kıymet, paha şeklinde tanımlanmaktadır (Büyük Türkçe Sözlük, 2009).

Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ (Seri VIII, No:35) uyarınca gayrimenkul 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri, gayrimenkul değerleme ise bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini ifade etmektedir.

"Değer" kavramını subjektif değer ve objektif değer olmak üzere iki genel sınıfa ayırmak mümkündür. Sübjektif değer, esas itibariyle mülkün kendi bünyesindeki özellikleri ile daha çok mülkün "kullanım değeri" ile ilgilidir. Objectif değer ise kişisel tercihlerden soyutlanarak akılcı bir ticari yatırımcının değerleme konusu mülk için katlanacağı bedeli ifade eder (Köktürk, 2009). Bunlardan birincisine "kullanım değeri" ikincisine de "pazar değeri" denir (Güngör, 1999). Ekonomik birey, edinmek istediği malın maliyeti ile maldan sağlayacağı yararı karşılamaktadır. Değer alıcının ve satıcının özelliğine, malın biçimine, her gereksinimin o andaki istem

derecesine konumuna göre ölçüttür ve kişiden kişiye farklılaşır. Değer, yöresel özellikler içerdiği ve herkes için aynı anlamı taşımadığından objektif olarak belirlenemez. Bu niteliğinden dolayı değer, sürekli subjektif olmak zorundadır (Açlar ve Çağdaş 2002). Her taşınmaz konumu ve kullanımı itibari ile birçok değişik özellik göstermektedir. Bu özellikler kişiden kişiye nitelik ve nicelik bakımından kolayca değişebilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazların sahip olduğu bu tür özellikler objektif ve subjektif değerler olarak tanımlandığından, pratikte kesin bir değer elde etmek oldukça güçtür (Eren ve diğ. 1999).

Değer kavramı çoğu zaman fiyat kavramı ile karıştırılmaktadır. Değer kavramı içerisinde subjektif bir yargıyı barındırırken; fiyat, genel olarak piyasada oluşan objektif bir kavramdır ve genelde belirli bir alıcı/satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen göreceli değerin bir göstergesidir (UDES, 2006).

Bankalar, finans kuruluşları, alıcılar, satıcılar, bireysel ve kurumsal yatırımcılar, şirketler, devlet kurumları, yargı makamı, borç verenler, denetim firmaları, şirket sahibi ve idarecileri, menkul kıymet alıcıları, sigorta şirketleri, leasing şirketleri, kooperatifler, inşaat firmaları aşağıdaki konularda gayrimenkul değerleme raporlarına ihtiyaç duymaktadır;

- Bayilik İşlemleri Kapsamında İpotek Teminatlarında,
- Bireysel - Ticari Krediler Kapsamında İpotek Teminatlarında,
- Yurtdışı Finansman Temininde,
- İpoteklerin Nakte Dönüştürülmesinde,
- Varlıkların Yeniden Değerlendirilmesinde,
- Kira Kontratlarının Yenilenmesinde,
- Gayrimenkul Alım – Satımında,
- Mülk Paylaşımlarında,
- Gayrimenkul Projesi Yatırım Kararlarında,
- Şirketlerin Varlık Hareketlerinde, Malvarlığı Tespitinde, Sermaye Artırımında,
- Şirket Birleşmeleri, Devralmalarında Ve Borçların Yeniden Yapılandırılmasında,
- Kiralama Öncesi Fiziksel Durum Tespit Raporlarında,

- Konut Projelerindeki Dairelerin Satış Listelerinin Oluşurulmasında,
- Kooperatiflerde Şerefiye Bedellerinin Tespitinde,
- Kamulaştırma Uygulamalarında,
- Emlak Vergisi Oranlarının Tespitinde,
- Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında,
- Arsa Ve Arazi Düzenleme Çalışmalarında,
- Kiralama Öncesi Fiziksel Durumun Tespitinde

Değerleme raporlarında ulaşılmak istenen değer tipinin tanımlanması gerekmektedir. Piyasa değeri, faal işletme değeri, sigorta değeri, vergi değeri, kullanım değeri, yatırım değeri, vb raporun kullanım amacına bağlı olarak farklılık göstermektedir.

Bir taşınmazın değerlemesi sırasında en önemli faktör "piyasa değeri"dir. Töre (2004)'ye göre piyasa değeri, bir çok değerleme görevinin odak noktası olup, ipotek kredileri, emlak vergileri, yatırımlar ve yasal düzenlemelere yönelik hazırlanmış olan bir çok değerlemenin amacı piyasa değerinin tahminidir. Piyasa değeri konusunda zaman içinde pek çok tanımlama getirilmekle birlikte bu tanımlar temelde aşağıdaki varsayımlara dayalıdır;

- Bir mülkün tahmin edilen bedelinin, rekabet piyasası içinde parasal olarak satılabilecek en yüksek fiyat üzerinde olması,
- Açık piyasada satışta kalması için makul bir süre tanınması,
- Ödemenin nakit olarak, veya nakde muadil bir şekilde veya değerleme sırasında piyasada mevcut bulunan finansman türlerinde yapılması,
- Alıcı ve satıcının birlikte hareket etmesi ve fiyatın gereksiz fiyat artırıcı unsurlar tarafından etkilenmemesi,
- İki tarafın da ihtiyatlı hareket etmesi ve mülkün kullanılabileceği alanlar hakkında yeterli bilgi sahibi olması (Boyce, 1975).

Taşınmaz değerlemesi gayrimenkulun değeri hakkında bir fikir vermenin yanı sıra elde edilen değeri destekleyen düşünce ve öğeleri de içermektedir. Değerleme işlemi, değerleme uzmanının "önceden düşünülmüş" bir tahmine ulaşmak için değil, bir sonuca ulaşmasını sağlayacak şekilde tasarlanır (Friedman, 1992). Değerleme çalışmalarında gayrimenkulun içinde bulunduğu bölgenin ve gayrimenkulun yakın çevresinin kapsamlı analizi en az gayrimenkulun kendine has özelliklerinin analizi

kadar önemlidir. Bir değerleme uzmanının makul ve doğru bir değerleme yapabilmesi için gayrimenkulun konumuna ve kendine ait tüm bilgileri toplayıp derlemesi, bunları düzenli bir şekilde bir araya getirmesi ve değerleme mesleğine özgü tecrübelerle birleştirmek suretiyle, geliştirilen standart usul ve teknikleri uygulaması şarttır. Yapılan bir değerleme gerçekleri bulmanın, sağlıklı karar vermenin ve geçmiş tecrübelerin bir kombinasyonudur (Güngör,1999).

2.1 Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Taşınmaz değerlemesinde pek çok yöntem kullanılsa da ülkemizde temelde üç değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler İkame Maliyet, Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir. Söz konusu bu üç yöntem profesyonel değerleme uzmanlarının deneyimleriyle geliştirilmiş ve önde gelen uluslararası değerleme kuruluşlarının desteğini kazanmıştır. Taşınmazın konumuna, niteliğine ve elindeki taşınmaza dair verilere göre değerleme uzmanı bu yöntemlerden birini seçebilmekte veya her üçünü de kullanabilmektedir. Teorik olarak bu yaklaşımların her biri pazardan çıkarılan gerçek bilgilere dayanan bir metot veya teknik olup, bu yöntemlerin kullanılmasıyla bir değerleme uzmanı "değerin" son tahminine ulaşmak maksadıyla, pazar değerinin ayrı göstergelerini ortaya çıkartmaktadır (Yalçın, 2006). Profesyonel değerleme, gerekli verilerin toplanması, uygun analitik tekniklerin kullanılması, bilgi ve tecrübe yanında profesyonel hüküm vermeyi de gerektirir (Öztürk, 1985).

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate almakta ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapılmasını sağlamaktadır. Satışların karşılaştırılması yaklaşımında, değerleme uzmanı mülkün içinde yer aldığı piyasada yakın tarihlerde satılmış olan benzer mülkleri inceleyerek ve bu mülkleri değerleme konusu mülkle karşılaştırarak bir değer takdiri geliştirmektedir. Bu yaklaşım yakın zamanda gerçekleşmiş satış işlemlerine ilişkin yeterli verinin olması durumunda genel olarak yapılandırılmış mülklerin, boş arazilerin ve arsaların değerlendirilmesinde kullanılmaktadır. Piyasanın zayıf olması veya çok az sayıda satış işleminin olması bu yaklaşımın

kullanımını kısıtlamaktadır. Pazardaki talep edilen fiyatlar ve verilen teklifler de bu yaklaşımda dikkate alınabilmektedir (UDES, 2006).

Emsal Karşılaştırma Yöntemi'nde en önemli problem değeri etkileyebilecek çeşitli kriterlerin değere etkilerini tartan bir karşılaştırma sağlayabilmektir (Töre, 2004). Bu yaklaşımda değeri etkileyebilecek tüm özellikler arasındaki ilişki ve bunların değer üzerindeki etkilerinin ağırlıkları gayrimenkullerin içerisinde yer aldığı piyasadaki arz ve talep dengesi esas alınarak titiz bir biçimde araştırılmalıdır.

2.1.2 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Gelir Yaklaşımı, bir gayrimenkulun geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele almaktadır. Bu gelir akışını benzer taşınmazlardan elde edilen gelirle ve bu yatırımdan elde edilmesi muhtemel kazancı benzer taşınmazlardan veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır.

Çoğunlukla gelir getiren mülkler için kullanılan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi çerçevesinde değerlemeye konu olan gayrimenkullerin gelir getirme potansiyeli belirlenmektedir. Gelecekteki yıllar için gelir tahmin edilerek, operasyonel maliyetler, genel giderler, vergiler, işletme giderleri ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra her yıl için net işletme geliri hesaplanmaktadır. Net işletme gelirinden değerlemeye konu gayrimenkulün kapitalize edilmiş değeri hesaplanmaktadır (Töre, 2004).

2.1.3 İkame Maliyet Yöntemi

Bu yaklaşımda, mevcut bir yapının aynı inşaat malzemeleri, aynı tasarım ve işçilik kalitesi ile aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvik ilave edilerek ve toplam maliyetten yıpranma payı çıkartılarak yapılandırmaların değeri tahmin edilmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yöntemi ile tahmin edilen arsa değerine arsa üzerindeki mevcut yapılandırmaların değeri ilave edilerek mülkün toplam değeri tespit edilmektedir.

Açlar ve Çağdaş (2002)'a göre maliyet değeri; yapı değeri, alt yapı değeri, özel işletme donatıları, yatırımcı karı ve arsa değerinden oluşmaktadır. Yapı değeri yeni maliyet değerinden fiziksel, fonksiyonel ve çevresel etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkartılarak bulunmaktadır. Yapı değerleri belirlenirken yapı yaşı, onarım

gereksinimi gözönünde bulundurulmalıdır. Sanayi tesisleri, çiftlikler vb özellikli yapılarda, çevresinde emsal bulunamayan gayrimenkullerin değerlemelerinde genel olarak ikame maliyet yöntemi kullanılmaktadır. İkame maliyet yaklaşımında arsa ve yapılandırmaların değeri ayrı ayrı tahmin edildiğinden mülkün sigortaya esas değerinin tespitinde de kullanılmaktadır. İkame maliyet yönteminde mülkün en iyi kullanımı da gözden kaçırılmaması gereken önemli bir husustur. İmar planında mülkün arsasının emsalinin yükseltilmesi veya düşürülmesi veya fonksiyonunun değiştirilmesi durumunda mevcut yapı yıkıldığında yerine yapılacak yapının değeri, mevcut yapının yaşına da bağlı olarak mutlaka değerlemede göz önünde bulundurulmalıdır. Arsasının değerinin imar haklarına bağlı olarak mevcut yapının değerinden çok yüksek olduğu durumlarda ikame maliyet yöntemini kullanmak gerçekçi bir yaklaşım olmayacaktır (Töre, 2004).

2.1.4 Değerleme Yönteminin Seçimi

"Piyasa Değeri" tahmininde sadece bir tek geçerli yaklaşımın "Piyasa Yaklaşımı veya sadece Piyasa" olduğu varsayımı yer almaktadır. Bir kesim uzmanın görüşüne göre, esas olan "piyasa" olduğundan diğer yaklaşımları kullandığında bir uzman piyasa değeri kavramından uzaklaşmaktadır. Bir diğer kesim ise; üçlü yaklaşım ve tekli piyasa yaklaşımının, mutlaka uyuşmaz olmadığı görüşünü ileri sürmektedir. Bu konudaki anlaşmazlıklar temel olarak; bazı değerleme terminolojisi ve prosedürlerinin tam olarak doğru anlaşılamaması, yeni tekniklerin geliştirilmesi sırasında değerleme işlemindeki bazı eski prensiplerin gözardı edilmesi gibi nedenlerden ortaya çıkmaktadır (Friedman, 1992).

Değerlemede kullanılan tüm yöntemlerde piyasa koşullarının analizinden oluşturulan veri tabanları, endeksler, indirgeme oranları büyük önem taşımaktadır ve ülkemizde bu tip veriler yetersizdir (Köktürk, 2009). Değerleme konusu mülkün niteliğine, elde edilen piyasa verilerinin güvenirliğine bağlı olarak değerleme uzmanı yöntemlerden birini seçebilmekte veya üç yöntem ile ulaşmış olduğu değer taminlerini birbiri ile uyumlu hale getirebilmektedir.

2.2 Şerefiyelendirme Çalışmalarında Kullanılan Değerleme Yöntemi

Gayrimenkul değerlemede şerefiye aynı projede, aynı parselde ya da aynı binada yer alan bağımsız birimlerdeki fiziksel, doğal, işlevsel koşullara bağlı olarak ortaya çıkan değer farklılığıdır. Kullanıcıların genel talepleri ve arz değerlendirildiğinde aynı

projede, aynı parselde ya da aynı binada yer alan gayrimenkullerin iç mekan düzenlemesi ve büyüklükleri aynı bile olsa değerleri eşit olmamaktadır. Bu yönüyle bakıldığında şerefiye, bir tür değerlemeyi ifade etmektedir (Balaban, 2006). Ülkemizde şerefiyelendirme çalışmaları herhangi bir matematiksel modele veya yönteme bağlanmamıştır. Ancak sektörde yapılmış olan uygulamalar incelendiğinde şerefiye değerlerinin veya katsayılarının hesaplanmasında gayrimenkullere ilişkin kullanıcı tercihleri, ihtiyaçlar ve arz değerlendirilerek değer üzerinde etkili olabilecek parametreler seçildikten sonra farklı ölçülerde değer eğilimlerinin belirlenmesi ve bu eğilimlerin matematiksel olarak ifade edilebilmesi için genel olarak puanlama yöntemi kullanılmaktadır (Açlar ve Çağdaş, 2002). Puanlama Yöntemi karşılaştırmaya dayalı bir işlem olması özelliğiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile benzer bir yöntemdir. Bu yöntemde de Emsal Karşılaştırma Yöntemi'nde olduğu gibi değeri etkileyebilecek tüm özellikler arasındaki ilişki ve bunların değer üzerindeki etkilerinin ağırlıkları gayrimenkullerin içerisinde yer aldığı piyasadaki arz ve talep dengesi esas alınarak titiz bir biçimde araştırılmalıdır (Töre, 2004). Bu yönüyle şerefiye hesabı Emsal Karşılaştırma Yöntemi'nde mutlaka dikkate alınması gereken önemli bir husustur.

2.3 Sonuç

Şerefiyelendirmenin de bir tür değerleme yöntemi olması ve çalışmanın uygulamalar bölümünde söz konusu yöntemlerin kullanılacak olması nedeniyle değerleme yöntemlerine bu çalışma kapsamında yer verilmiştir.

Ülkemizde satış değerleri, endeksler, indirgeme oranları gibi değerlemede kullanılan veriler yetersiz olduğundan, değere ulaşmada esas teşkil edecek bu tip verilerin değerleme çalışmasını yapacak olan uzman/uzmanlarca piyasadan çıkartılması gerekmektedir. Bu da değerleme yöntemlerinin kavramsal olarak doğru bir biçimde algılanmasını gerektirmektedir.

Üç yöntem incelendiğinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi'nin yeterli sayıda emsal bulunmadığı ve farklı yaklaşımların kullanımının gerektiği değerleme çalışmalarında değerleme işleminin önemli bir kısmını oluşturduğu gözlenmektedir. İkame maliyet yönteminde arsa değerinin tespitinde, gelir kapitalizasyonu yönteminde gelirlerin gayrimenkullerin değerine oranını ifade eden kapitalizasyon oranının tespitinde de karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır. Değerleme çalışmalarında değerleme uzmanı

gayrimenkullerin büyüklüklerine, fonksiyonlarına, sahip olduğu niteliklere ve elde ettiği verilere göre değerleme yöntemini belirlemektedir. Değerlemede farklı değerleme yöntemlerinin bir arada kullanılması veya mülkün değerinin farklı yöntemlerle bulunan farklı sonuçların analiziyle tahmin edilmesi de sıklıkla rastlanan bir durumdur.

3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Bir gayrimenkulun değeri sahip olduğu ekonomik değer ile ölçülür ki bu değer parselin mevcut piyasa koşullarındaki alım-satım bedeline karşılık gelmektedir. Böyle bir bedel tesbitinde ölçü birimi paradır. Ülkemiz genelinde objektif unsurlara bağlı bir gayrimenkul değerlendirmesi programı söz konusu olmadığından, değerlendirmeye esas olabilecek verilerin doğrudan elde edilmesi oldukça güçtür (Yıldız, 1987).

Bir taşınmazın değerini etkileyebilecek objektif ve sübjektif bir çok parametrenin mevcut olması nedeniyle değer hesabı karmaşık bir işlemdir. Bu parametrelerin sayısı kişiye göre ve yapılan projenin cinsine göre değişebilmektedir. Değeri etkileyen her bir parametrenin, belirlenip hesaplanması tek bir gayrimenkul için mümkün olabilmekle birlikte, bu sayı birden çok olduğunda hesaplama ve analiz işlemleri de karmaşıklaşmaktadır (Eren ve diğ. 1999).

Açlar (2002)'a göre değeri etkileyen fiziksel etmenler, taşınmazın kendine ve konumuna bağlı olan etmenlerdir. Değer gayrimenkulun tabiatında var olan (içsel) ve gayrimenkulun kendisi ile ilgili olmayan (dışsal) faktörlere göre değişmektedir (Nişancı ve Yomralıoğlu 2007).

3.1 İçsel Unsurlar

İçsel unsurlar, doğrudan gayrimenkule ait olan özellikler olup fiziki koşullar, fayda, kıtlık ve devredilebilirlik şeklinde özetlenebilir (Değirmenciler, 2008).

Fiziki koşullar: Fiziki koşullar, bir değer yaratabileceği gibi onu yok da edebilecek unsurlardan oluşur. Örneğin arsa değerlemesinde değerleme uzmanı, konum, şekil, alan, cephe, altyapı, topografya, çevredeki yollar ve manzara gibi unsurları dikkate almak zorundadır. Değerleme uzmanı, arsa üzerine yapılacak inşaatlarda da, malzeme, işçilik ve yıpranmayı (fiziki değer kaybı) göz önünde bulundurmalıdır.

Fayda: Bu kavram, bir malın bir isteği yerine getirmesi veya bir ihtiyacı tatmin etmesidir.

Kıtlık: Arz ve talebe göre oluşur. Eğer bir ürün faydalı ve aynı zamanda kıtsa piyasa değerinin yüksek olması beklenir.

Devredilebilirlik: Bir ürün tüm diğer faktörlere sahip olsa bile, eğer kimseye devredilemiyorsa, piyasa değeri yoktur.

3.2 Dışsal Unsurlar

Dışsal unsurlar ise doğrudan gayrimenkule ait olmayıp, gayrimenkul haricinde ekonomik, sosyo-kültürel ve yasal mevzuat gibi çok farklı sebepler ile etkili olabilecek özelliklerdir.

Ekonomik Unsurlar: Gayrimenkulün getirisi, piyasadaki cari faiz oranları, ipotek kredisi piyasaları ve bu piyasalara yapılan devlet müdahaleleri ve ülke ekonomisinin genel durumu göz önüne alınmalıdır.

Sosyo-Kültürel Unsurlar: Çevre, demografi, trafik sorunları, gürültü, kentleşme modeli ve mimari düzenlemeler gibi unsurlar da değer üzerinde etkilidir.

Yasal Mevzuat: Tapu ve kadastro hukuku, imar planı, gayrimenkule bağlı haklar ve arsanın özelliklerini değiştirebilecek veya kısıtlayabilecek yasal düzenlemeler de değer yaratabilir, değeri etkileyebilir veya değeri yok edebilir.

Değerleme nihai aşamada sağduyulu bir karar vermeye dayanmakla beraber, bu kararın öncesinde destekleyici somut verilere ihtiyaç vardır (Alp ve Yılmaz, 2004). Bu veriler; gayrimenkulün bulunduğu bölgenin nüfus ve gelir yapısı, kentin gelişim yönünde olup olmaması, depremlere ve diğer afetlere karşı güvenliği, sosyal alanlara, kamu hizmet alanlarına ve alışveriş merkezlerine uzaklığı, bina kalitesi ve mimari avantajları, elden çıkarma kabiliyetinin yüksekliği gibi verilerdir ve tüm bu veriler toplandıktan ve analiz edildikten sonra değerleme uzmanı, değerleme konusu gayrimenkul için olası kullanım şekillerini de tespit edecektir.

3.3 Gayrimenkulun Değerine Etki Eden Kriterlerinin Tespit Edilmesi

Gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler bulundukları bölgedeki arz ve talebe göre çeşitlilik arz etmekte olup, kesin bir modelleme yapmak mümkün olmamaktadır ancak piyasada gayrimenkullerin değerine etki eden kriterlere yönelik genel kabuller ve bu kriterlerin ağırlıkları ile ilgili olarak ta bölgesel özellikler analiz edilerek

matematiksel modelleme yapmak mümkündür. Açlar ve Çağdaş (2002) taşınmaz konum ve niteliklerine ilişkin kuramlarını şöyle sıralamaktadır;

- Alışveriş merkezlerine yakınlık ve rahatsız edici kaynaklardan etkilenmemek konut değerlerini yükseltir.
- Nüfusun yoğun olduğu kesimlerde taşınmaz değeri de yüksek olur.
- Yüksek gelir grubunun oturduğu bölgelerdeki konut fiyatları diğer bölgelere göre daha yüksektir.
- Sosyal donatı ve altyapı tesisleri tam olan bölgelerde taşınmaz değerleri diğer bölgelere göre daha yüksektir.
- Ulaşım olanakları çabuk ve kolay olan yerleşmelerde taşınmaz değerleri yükselme eğilimi gösterirler.
- Kamu ulaşımı değeri yüksek olan konut bölgelerinde, değeri düşük olan konut bölgelerine oranla düşük etki eder.
- Manzara, imar durumu değeri etkiler.
- Ticaret bölgelerinde köşe parsel değerleri ada içindeki parsellere göre daha yüksektir.
- Kent ana ticaret merkezi dışına doğru arsa değerleri düşer.
- Sürekli ve yoğun yaya ya da araç trafiği olan kent içi yol kenarlarında bulunan ticaret bölgelerinde trafik arttıkça taşınmaz değerleri de artar. Bu oran konut değerlerine aynı oranda yansımaz.
- Ticaret bölgelerinde ön cephesi ana yola ve arka cephesi servis yoluna bağlantılı taşınmaz değerleri, yüksek olma eğilimi gösterirler.
- Kentsel alanlarda ticari imarlı parselin ana yol cephesi büyüdükçe değeri artar.
- Yoğun yaya trafiği taşıyan yaya yolu ve geçitler, kendilerine cephesi olan parsellerin değerini yükseltirler. Bu yükselme ticari taşınmazlarda konutlara göre daha fazla olur.
- İmar parselinin geometrik şekli, bölge imar verilerine uygunluğu oranında değer arttırıcıdır. Taban alanı katsayısı ve kat alanı katsayısı yükseldikçe parselin değeri de yükselir.
- Parselin caddeye yakın olan kısımları uzak olan kısımlarından daha değerlidir.
- Topografik ve jeolojik farklılıklar değeri etkiler. Düz parsellerin kazı, drenaj

ve dolgu masrafları daha düşüktür.

Piyasada genel kabul görmüş kriterlerin dışında yöresel, bölgesel kriterler de belirlenebilir. Şerefiyelendirme çalışmasını yapan uzman/uzmanların bu kriterleri ve kriterlerin değer üzerindeki olumlu veya olumsuz etkilerinin ağırlıklarını belirleyebilmesi için bölgeyi, bölgedeki arz ve talebi titizlikle analiz etmesi gerekmektedir. Belirlenmiş olan kriterler ve bu kriterlerin ağırlıkları gayrimenkullerin değerlerini doğrudan etkilediğinden analiz çalışmasının doğru bir biçimde ve mülkün yer aldığı sahada yapılması büyük önem arzetmektedir.

Gayrimenkullerin değerini etkileyen objektif ve subjektif birçok faktör bulunmaktadır. Objektif faktörler (TAKS, KAKS, topoğrafya vb.) kesin sayılarla ifade edilmesine karşın, subjektif faktörleri kesin sayılarla ifade etmek oldukça güçtür. Bu tür faktörleri ifade etmek için değerleme konusu gayrimenkullerin çevresindeki benzer gayrimenkullerle karşılaştırmak daha doğru olmaktadır.

Uygulamada gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörlerin sayısı uygulayıcıya ve yapılan işin cinsine göre değişebilmektedir. Ancak çok kolay bir hesaplama yöntemi olmamakla birlikte seçilen faktörlerin sayısının fazla olması gerçek değere yaklaşmakta etkili olmaktadır. Söz konusu faktörlerin gayrimenkullerin değerini aynı şekilde etkilemeyeceği de açıktır. Dolayısıyla her bir faktör için bir ağırlık katsayısı belirleme zorunluluğu vardır (Yomralıoğlu, 1999). Değer faktörlerine ait ağırlıkların belirlenmesi, yöntemin en zor kısmını oluşturmaktadır. Örneğin, bir parselin şehir merkezine olan uzaklığı ile, parselin sahip olduğu topoğrafik yapının o parselin toplam değerine etkisi değişik oranlarda olmalıdır. Değer faktörleri, proje amaçları da dikkate alınarak önem sırasına göre sıralanır ve her bir faktör için ağırlık katsayısı belirlenir (Eren, ve diğ. 1999). Bu konuda, genelde sosyal bilimcilerin bu tür durumlarda müracaat ettikleri en geçerli yol anket çalışmasıdır (Yomralıoğlu, 1999).

Gayrimenkullerin değerini etkileyen kriterlerin her bölgede farklılaşabileceği bir gerçektir ancak piyasada yapılmış olan araştırmalar ve Som Kurumsal Değerleme Arşivi'nde yer alan raporlar incelenerek değere etki eden kriterler konutlar, arsalar ve ticari birimler için aşağıda 3 grupta incelenmiştir.

3.3.1 Konutların Değerini Etkileyen Kriterler

2009 yılı sonu itibari ile Som Kurumsal Değerleme A.Ş. arşivinde yer alan yaklaşık 20.000 adet değerleme raporundan, konut ve arsa değerine etki eden faktörlerle ilgili yapılmış olan çalışmalardan ve ağırlıklı olarak piyasadan çıkartılmış olan konutların değerini etkileyen kriterler aşağıda verilmiştir.

Konum; Değer tespiti yapılırken baz alınacak temel noktalardan birisi gayrimenkulün konumudur. Tespit edilen değer, öncelikle taşınmazın konum itibari ile bulunduğu yerin şartlarını ihtiva etmektedir. Bu değer, yöresel etkenler altındadır. Bunun için taşınmaz malın bulunduğu yörenin özellikleri iyi analiz edilmelidir. Konut kullanıcılarının tercihlerinde konutun bulunduğu fiziki ve sosyal mevki, hangi sosyal sınıf tarafından rağbet gördüğü de önemli bir faktördür. Gecekondu türü yapılaşmanın yaygın olduğu bir semte nazaran lüks konutların ve apartmanların bulunduğu semtte taşınmaz mallar daha değerlidir (Utkucu, 2007).

Töre (2004)'nin belirttiği gibi konum bir mülke geliş gidiş için her yöne uzanan zaman-mesafe ilişkisini, ya da bağlantılarını göze almaktadır. Konumun değer etkisi incelenirken, mülk ile önemli noktalar ve yerler arasndaki bağlantı tanımlanır ve bu noktalara erişim için en sık kullanılan ulaşım araçları ile bu süre ölçülür. Uzman mülkün; kamu ulaşım hizmetlerine, okullara, dükkanlara, hizmet kuruluşlarına, parklara, eğlence ve kültürel tesislere, ibadet yerlerine, istihdam kaynaklarına, duraklara, spor tesislerine mesafelerini araştırmalıdır.

Taşınmazın konumu, değeri etkileyen en önemli unsurlardan biri olarak kabul edilmektedir. Taşınmazın kullanım amacına bağlı olarak ekonomik ve sosyal etkinlik bakımından faal olan ve işlem yoğunluğu gösteren alanlara yakın olması tercih edilen bir durumdur. Taşınmazın kamusal alanlara mesafesi ile değeri ters orantılıyken, taşınmaza zarar verebilecek nitelikteki, sağlıksız, kirli, gürültülü bölgelerden ve insan hayatını tehdit eden her türlü tesise mesafesi ile de taşınmazın değeri doğru orantılıdır.

İç mekan özellikleri; İç mekanda kullanılan malzemeler, gayrimenkulun değerini olumlu veya olumsuz etkilemektedir. İç mekan özellikleri değiştirilebilir olduğundan ve dönemlere ve kişilere göre de değişiklik gösterebileceğinden konum, yön, aydınlanma durumu gibi değiştirilmesi mümkün olmayan ve konumdan kaynaklanan özelliklere göre daha düşük bir öneme sahiptir.

Plan tipi; Mahremiyetin, kullanışlılığın maksimum düzeyde sağlanabildiği plana sahip konutlar gayrimenkul kullanıcıları tarafından daha fazla talep görmektedirler. Ülkemizde 1 oda 1 salon daireler 2 + 1 dairelere oranla genel olarak daha zor satılmaktadırlar. 3+1 daireler ise çocuklu aileler tarafından daha fazla tercih edilmektedirler. Çalışan, bekar, çocuksuz, genç ailelerin bulunduğu bölgelerde talepte farklılık olabilir. Dubleks daireler fiziksel olarak bağımsız iki daire olarak kullanılabilir özelliğe sahip olmaları nedeniyle talep görmekle birlikte bu bağımsız kullanım binanın yönetim planının değişimini ve yeniden ruhsat ve iskan almayı gerektirmektedir bu şartların yerine getirilimemesi durumunda dairelerin bağımsız kullanımının yasal olmaması dubleks dairelere talebi kısıtlamaktadır. Dubleks daireler büyük alana sahip olmaları ve daha yüksek değere sahip olmaları nedeniyle de kısıtlı sayıda alıcı tarafından talep edilmektedirler. Bu fiziksel olarak olumlu, yasal olarak olumsuz özelliklerin talep durumunun mülklerin yer aldığı piyasadaki arz dikkate alınarak analiz edilmesi gerekmektedir.

Isınma; Isınma sistemi ve ısı korunumu bölgesel olarak farklılık gösterse de dairelerin değerini etkileyen önemli kriterler arasındadır.

Manzara; Taşınmazın çevresindeki doğal güzellikleri görebilme özelliği olan manzara konutun değerini etkileyen en önemli faktörler arasındadır. Konutun önünün kapanmaması ve görüş açıklığı da bu faktörün analizinde mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır. Bu nedenle imar planında ön, arka, yan parsellerdeki yapılaşma koşullarını öğrenmek ileride manzaranın kapanma riskini de ölçebilmek açısından önem taşımaktadır. Deniz manzaralı dairelerin değerleri diğerlerine oranla genel olarak yüksektir. Dağ manzarası, açık şehir manzarası da tercih edilen özellikler arasındadır. Manzaranın gayrimenkulun değerine etkisi benzer manzaraya sahip gayrimenkullerin fiyatlarından tahmin edilmelidir.

Yön; Bir dairede oturanlar açısından büyük önem taşıyan bir kriterdir. Çok sayıda konutun yer aldığı büyük çaplı projelerde tüm dairelerin iyi yöne bakması mümkün olmamaktadır. Güneşten maksimum faydalanan dairelerin değerleri diğerlerine göre daha yüksek olmaktadır.

Aydınlanma; Konutun içinde farklı mekanlardaki aydınlanma durumu gayrimenkullerin değerini önemli ölçüde etkiler. Aydınlığa bakan bölümlerin olması, aydınlanmayı olumsuz etkileyen istinat duvarlarının olması talebi azaltmaktadır.

Mahremiyet; İçinde yaşanılan mekanların ya da başka bir anlatımla kişisel alanların dışarıdan görünürlüğünün kısıtlanması gayrimenkulun değerini olumlu veya olumsuz etkileyen önemli kriterlerden biridir. Özellikle yatak odalarında mehremiyetin yüksek ölçüde sağlanması önemlidir. Binalar arasındaki mesafelerin uygun ölçülerde olması bu kriterin yerine getirilmesi açısından önemlidir.

Rutubet; Özellikle temel üzerindeki en alt katlarda ve en üst katlarda rutubet önemli bir sorun teşkil etmektedir. Hem estetik açıdan hem de sağlık açısından rutubet binalarda çözülmesi gereken önemi bir sorundur.

Gürültü; Gürültü değere olumsuz etki eden faktörler arasında yer almaktadır. Özellikle kentsel alanlarda konutların, trafiği yoğun olan kavşaklar ve yollar, havalanları, eğlence merkezleri, okullar, camiiler, pazar yerleri, çocuk bahçeleri, açık spor alanları vb. gibi gürültü üreten merkezlerden uzak olması istenir.

Bina içinde bulunduğu kat; Konutun ana gayrimenkul içinde bulunduğu kat değerini doğrudan etkilemektedir. Zemin katlarda güvenlik ve rutubet son katlarda merdiven ve çatı problemleri kullanıcıların ortak şikayetleridir. Bodrum, giriş ve en üst katlarda yer alan konutların değeri ara katlarda yer alan dairelere oranla genel olarak düşük olmaktadır.

Emniyet; Zemin katlarda ve bodrum katlarda emniyet önemli bir sorun olmaktadır.

Ulaşım kolaylığı; Konuta bina içindeki ulaşım kolaylığı, hastalık, yaralanma gibi kısıtlılık halleri düşünülerek tercih edilmektedir. Binanın asansörsüz olması durumunda üst katlar alttaki katlara oranla daha az talep görmektedirler.

Otopark alanlarına, sosyal tesislere mesafesi; Araç kullanımının çok yaygınlaşmış olması ile birlikte otopark alanları gayrimenkullerin değerini etkileyen kriterlerin başında yer almaktadırlar. Konutların otopark alanlarına ve sosyal tesislere mesafesi önemli bir kriterdir.

Balkon sayısı/büyüklüğü; Konutlarda balkonun olması özellikle de manzara varsa tercih edilen bir özelliktir.

3.3.2 Arsaların Değerini Etkileyen Kriterler

Arsa üzerinde inşaat yapılmak üzere parsellenmiş ve parselasyonu kamu otoritelerince onanmış arazi parçalarını ifade etmektedir. Arsa değerini etkileyen faktörler aşağıda verilmiştir.

Konumu; Arsa değeri de konut değeri gibi konumdan önemli ölçüde etkilenmektedir. Sübjektif bir değer olup ölçülmesi oldukça güçtür. Bu nedenle uygulama bölgesi genel olarak şehrin diğer gelişmiş kısımları ile karşılaştırılabilir (Eren ve diğ. 1999).

Şekil ve Büyüklük; Taşınmazın konumlandığı arsanın alanı değeri önemli ölçüde etkilemektedir. Açlar ve Çağdaş (2002)'ın belirttiği gibi imar planlarında belirlenen yapılanma koşulları yerine getirildikten sonra parsel üzerinde inşa edilecek yapılar genelde parselle aynı biçimde olacaklardır. Parselin düzgünlüğüne bağlı olarak yapı ve kullanım alanı da düzgün olacaktır. Parselin büyüklüğüne bağlı olarak şekil bozukluğundan kaynaklanacak olumsuzlukları gidermek mümkün olmaktadır. Bozuk şekilli parselin küçük olması durumunda yapılanma koşullarına uygun düzgün şekilli bir yapı yapmak da zorlaşmaktadır. Parselin geometrik yapısı, ileride yapılacak inşaatın maliyeti ile doğrudan ilişkilidir. Kırık köşe sayısı, kenarların girinti veya çıkıntılı, kısa veya uzun olması, parselin dar ve uzun bir yapıda olması ekomomik maliyeti artırdığı gibi kulanımı ve hatta imar koşulları nedeniyle komşu parseller ile tevhit, şuyulandırma, vb hukuksal ilişkiye girmeye zorlayarak parsel değerini olumsuz yönde etkileyebilmektedir (Yomralıoğlu, 1999).

KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı*);* Arsa üzerinde yapılacak toplam inşaat alanını ifade etmektedir. Bu faktör özellikle imar planıyla ortaya çıkmaktadır ve mal sahipleri açısından büyük bir ekonomik kazanç sağlamaktadır. Bu nedenle değerlendirmede dikkate alınması gereken önemli bir faktördür (Eren ve diğ. 1999).

Arsa Derinliği; Arsa derinliği yapılanma koşullarının, çekme mesafelerinin yerine getirilmesi sonucu düzgün şekilli bir yapı alanına ulaşabilmek için önemlidir.

Arsanın Yola Cephesi; Kadastro parsellerinin değerlendirilmesinde dikkate alınması gereken bir faktördür. Yola çıkış için, başkasına ait bir parsel kullanılıyorsa, bu durum ilgili parsel değeri üzerinde olumsuz etki yapmaktadır (Eren ve diğ. 1999). Özellikle ticari imarlı parseller için bu kriter büyük önem taşımaktadır. Özellikle ticari amaçla kullanılacak arsa veya arazilerin yol ile olan cephe genişlikleri büyük önem taşımaktadır. Ulaşım, vitrin büyüklüğü, yükleme ve boşaltma faaliyetlerinin rahat bir şekilde yerine getirilmesi cephe hattının genişliği ile doğru orantılıdır.

Alt Yapı Özellikleri; Herhangi bir parsel diğerlerinden farklı olarak, bazı kamu hizmetlerine sahip olabilir. Ekstra belediye hizmetleri parsel değerini önemli derecede etkilemektedir (Yomralıoğlu, 1999).

Fonksiyonu; Arsanın imar koşullarındaki fonksiyonu içinde bulunduğu bölgenin arz talep dengesine göre önemli ölçüde etkilemektedir. Ticari imarlı parsellerin değeri, konut imarlı parsellere göre daha yüksektir. Bunun kamusal alanlarında kalan parsellerin satış kabiliyetleri konut ve ticari arsalara göre çok daha düşüktür.

Maksimum Kat Yüksekliği; Arsa üzerinde inşa edilecek yapının maksimum kaç katlı olacağını belirtmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yöntemi kullanılırken dikkat edilmesi gereken bir konudur (Töre, 2004).

Kentsel Hizmetlere Mesafesi; Parsel merkezinden, bu tesis ve alanlara olan mesafe büyüdükçe parselin değeri negatif olarak etkilenmektedir. Dolayısıyla parselin bu tür merkezlere uzaklığı ile değer arasında ters bir orantı vardır. Bu nedenle her bir parselin bu tesislere olan uzaklıkları hesaplanarak işleme katılır. Bu aşamada en önemli husus, söz konusu uzaklığın bulunmasıdır. Uzaklık olarak, her iki nokta arasındaki direkt mesafe değil, parselden bu tesislere gidilebilecek en kısa yol üzerinde alınacak mesafeler toplamı dikkate alınmaktadır (Yomralıoğlu, 1999).

Çevresindeki Yapılaşmanın Niteliği; Çevresinde düzenli yapılaşmanın olduğu parseller, çarpık yapılaşma olan parsellere göre, yapılanma koşullarına da bağlı olarak daha fazla tercih edilirler (Töre, 2004).

Jeolojik Yapısı; Zemin ve yer altı koşulları, yapılandırılmış mülkler ve tarım arazileri için önemlidir. Zemin şartları yapılandırma için geliştirme maliyetlerini ve dolayısıyla mülk değerlerini etkilemektedir (Açlar ve Çağdaş 2002).

Erişilebilirliği; Özellikle düzenleme öncesi parsellerin değerlendirilmesinde dikkate

alınması gerekli önemli bir faktördür. Caddeye ulaşım için, başkasının arazisi geçiş için kullanılıyor ise, bu durum o parsel değeri üzerinde olumsuz etki yapar (Yomralıoğlu, 1999).

Eğim; Bir parselin sahip olduğu topoğrafik yapı, o parsel için ekonomik bir değer taşımaktadır. Çoğu kez eğimi az bir arazi, eğimi fazla olan bir araziye göre daha avantajlı olarak kabul edilir. Dolayısıyla, eğim ile parsel değeri arasında ters bir orantı söz konusudur (Eren ve diğ. 1999). Eğim, genellikle tarım arazilerinde verimi, arsalarda ise inşaat alanını ve hacmi etkileyen ekonomik bir unsurdur. Eğimin yüksek olması yapı maliyetlerini yükseltmektedir. Yüksek eğimli arazilerde yapının oturumunu sağlamak için fazla kazı yapılması ve toprak kaymasının engellenmesi için de istinat duvarlarının yapılması gerekmektedir. Arazi yüzeyinde yapılacak

ölçümler ile ortalama eğim hesaplanarak ve önceden yapılmış olan bir eğim sınıflandırması ile eğimin değer üzerindeki etkisi hesaplanır.

Manzara; Parselin etrafını ve çevredeki diğer doğal güzellikleri görebilmesi özelliğidir. Parsel değerini etkileyen diğer bir sübjektif faktördür (Yomralıoğlu, 1999).

3.3.3 Ticari Birimlerin Değerini Etkileyen Kriterler

Mağaza, dükkan, showroom gibi ticari birimlerin değerini etkileyen kriterler aşağıda verilmiştir.

Reklam Kabiliyeti; Görünürlük mağaza, dükkan, showroom gibi ticari birimlerin değerinde önemli bir etkiye sahiptir (Som Değerleme A.Ş).

Vitrin Genişliği; Vitrin genişliği daha fazla teşhir imkanı vereceğinden ve görünürlüğünü de artıracağından ticari birimlerin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Erişilebilirliği; Yaya ve araçla erişime imkan veren ticari birimler diğerlerine oranla daha fazla tercih edilirler.

Plan Tipi; Yapılan işin niteliğine elverişli plan tipi özellikle bölümlendirilmemiş açık alanlar daha fazla tercih edilmektedir.

Köşe Parsel Olup Olmadığı; Töre (2004)'ye göre iki veya daha fazla sokağa cephesi olan mülkler yalnızca bir sokağa cephesi olan mülklerden daha yüksek veya daha düşük birim fiyata sahip olabilmektedir. Köşe arsalara erişim imkanı, çekme mesafesinden kaynaklanacak mahremiyet çok iyi analiz edilmelidir. Köşedeki bir mağazanın her iki sokaktan da doğrudan erişim ve göze çarpan köşe görünümü ile ortaya çıkma avantajı olabilmektedir. Köşenin teşhir gücü otomobille alışveriş yapılan yerler için avantajlı giriş çıkış olanağı sağlayabilmektedir.

Ana Yola Cephesi; Ticari birimlerin ana yola cephesinin olması, görünürlük, reklam kabiliyeti açısından olumlu bir özelliktir.

Yaya yoğunluğu; Ticari mülkün üzerinde yer aldığı ulaşım aksı üzerindeki yaya yoğunluğu değerini olumlu yönde etkilemektedir.

3.4 Sonuç

Değeri etkileyen fiziksel etmenler, taşınmazın kendine ve konumuna bağlı olan etmenler olup değer; talep ve arz dengesinden doğrudan etkilenen bir kavramdır. Kullanıcıların çoğunluğunun tercih ettiği gayrimenkullerin satış kabiliyetleri de yüksektir ve bu da değerlerini olumlu yönde etkilemektedir. Aynı şekilde kısıtlı sayıda alıcı tarafından talep gören gayrimenkullerin satış kabiliyetleri de genel olarak daha düşüktür ve bu özellik gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Örneğin ara katlarda yer alan gayrimenkuller bodrum kat ve çatı katlarında yer alan diğer tüm özellikleri aynı olan gayrimenkullere göre daha fazla alıcı tarafından tercih edilmektedir. Bu nedenle ara katlarda yer alan gayrimenkuller bodrum kat ve çatı katlarında yer alan diğer tüm özellikleri aynı olan gayrimenkullerden daha yüksek değere sahiptir. Manzaranın olduğu çatı katlarında ya da bahçe kullanımının olduğu bodrum katlarında yer alan gayrimenkullerin ara katlarda yer alan gayrimenkullerden daha yüksek değerde olması durumunda bu değer yüksekliği gayrimenkulun bulunduğu kattan değil sahip olduğu manzaradan veya bahçe kullanımından ve alıcıların bu yöndeki taleplerinden kaynaklanmaktadır. Gayrimenkullerin değerlerine etki eden faktörlerin doğru bir biçimde belirlenebilmesi için gayrimenkullerin içinde yer aldığı piyasadaki arz ve talep dengesinin, kullanıcı tercihlerinin, ekonomik ve sosyo-kültürel yapının, yasal mevzuatın analizi önemli bir husustur. Önemli olan bir başka husus ise değeri etkileyen faktörlerin değer üzerindeki etki oranlarının uygun ve yeterli sayıda emsal kullanılarak ölçülmesidir.

Ülkemizde gerçek satış rakamlarının kayıt edildiği herhangi bir resmi veya özel merci bulunmaması, gayrimenkullerin kayıtlı olduğu Tapu Sicil Müdürlüklerinde devlet tarafından belirlenen ve birçok bölgede gerçek değerlerle uyuşmayan Emlak Vergi Beyan Değeri kullanılması gayrimenkullerin gerçek satış değerlerine ulaşılmasını imkansız kılmaktadır. Gayrimenkul satış değerleri konusunda güvenilir bir veri tabanının olmaması ve bunun sonucunda değer haritalarının oluşturulamaması nedeniyle değer üzerinde etkili olan kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etki derecelerinin net olarak ölçülebilmesi mümkün olamamaktadır. Som Kurumsal Değerleme A.Ş. arşivindeki değerleme raporları ve sektördeki tecrübeler sonucunda belirlenmiş olan genel kabul görmüş olan

Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler Çizelge 3.1'de verilmiştir. Yöresel Şartlara ve kişisel tercihlere göre kriterlerin sayısı arttırılabilmektedir.

Çizelge 3.1: Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler

Konutlar için	Arsalar için	Ticari Birimler için
Büyüklük	Konumu	Büyüklük
İç mekan özellikleri,	Büyüklüğü ve Şekli	Reklam Kabiliyeti
Plan tipi	KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı)	Vitrin Genişliği
Isınma	TAKS (Taban Alanı Katsayısı)	Erişilebilirliği
Manzara	Arsa Derinliği	Plan Tipi
Yön	Çekme Mesafeleri	Köşe Parsel Olup Olmadığı
Aydınlanma	Arsanın Topografik Durumu	Ana Yola Cephesi
Mahremiyet	Arsanın Yola Cephesi	Yaya yoğunluğu
Rutubet	Alt Yapı Özellikleri	
Gürültü	Fonksiyonu	
Bina içinde bulunduğu kat	Maksimum Kat Yüksekliği	
Emniyet	Eğitim, Sağlık, Sosyal vb. Tesislere Mesafesi	
	Çevresindeki Yapılaşmanın Niteliği	
	Jeolojik Yapısı	
	Erişilebilirliği	
	Eğim	
	Manzara	

Kaynak: BÜYÜKBAŞ, U. F., 2009 Som Değerleme Tecrübesi ile hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEMEDE ŞEREFİYELENDİRMENİN ÖNEMİ

Çalışmanın bu bölümünde şerefiyenin ekonomi, muhasebe, konut yapı kooperatifçiliği alanları ve belediye gelirleri kanunundaki anlamları, şerefiyelendirme çalışmalarının yapılma amaçları ve şerefiye değererini hesaplama yöntemleri anlatılmıştır.

4.1 Şerefiyelendirme Kavramı

Bir tür değerlemeyi ifade eden şerefiye kavramı uygulamada bir çok farklı anlamda kullanılmaktadır. Ekonomik açıdan şerefiye, bir işletmeye normal karından daha fazlasını kazandırabilecek maddi olmayan faktörlerdir. Bu faktörler; saygınlık, kuruluş yeri, geçmiş iş tecrübeleri, verimli ve yetenekli işgücü vb.dir (Mısırlıoğlu, 2001).

Ülkemizde muhasebe açısından, hem Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Seri XI, No: 1 Tebliğ'de hem de Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğleri'nde, benzer şekilde şerefiye; "bir işletme devralınırken katlanılan maliyet (elde etme maliyeti) ile söz konusu işletmenin rayiç bedelle (tespit edilemezse net defter değeri) hesaplanan net varlıklarının (öz varlık) değeri arasındaki olumlu fark" olarak ifade edilmiştir. Vergi yasalarında şerefiyenin tanımı yapılmamıştır, ancak bir varlığın nasıl değerlemeye tutulacağına kısaca değinilmiştir (Balaban, 2006).

2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'na göre şerefiye (harcamalara katılma payı), belediyelerce ve belediyelere bağlı müesseselerce yapılan altyapı çalışmalarından yararlanan gayrimenkul sahiplerinden alınan katkı paylarıdır. Şerefiye adı altında altında ifade edilen bu gelir 1 Temmuz 1981 tarihinde yürürlüğe giren Belediye Gelirleri Kanunu ile harcamalara katılma payı olarak adlandırılmaktadır.

Şerefiye, kamu tüzel kişilerinin gerçekleştirdikleri bayındırlık ve altyapı hizmeti ve imar uygulamalarından dolayı, kişilerin malvarlıklarında meydana gelen değer artışlarıdır. Malvarlığında değer artışı meydana gelen kişilerin, bu artışa sebep olan faaliyetlerin harcamalarına katılmalarına ve bu konudaki yükümlülüğe şerefiye

denilmektedir. Kamu tüzel kisilerinden özellikle belediyelerin; yeni yolların açılması, mevcut yolların iyilestirilmesi, park ve bahçeler kurması gibi altyapı faaliyetleri neticesinde, bu faaliyetlerin yapıldığı yerlerdeki gayrimenkullerin değerlerinde artış meydana gelmektedir. Bu değer artışının sebebi yapılan belediye hizmetidir. Belediyeler de yaptıkları harcamaların bir kısmını değeri artmış bulunan gayrimenkul sahiplerinden şerefiye geliri adı altında temin ederek, sağladığı gelirler ile yapılan altyapı hizmetinin bir kısmını finanse etmiş olurlar. Yapılan hizmet bu şekilde iki tarafın da menfaatine olmaktadır (Balaban, 2006).

Şerefiyelendirme kooperatiflerde kura sonucu farklı değere sahip olacak ortaklar arasındaki haksızlığı gidermek için anasözleşmenin 61. maddesi hükmü kapsamında uygulanan, dairelerin konum ve özelliklerine göre nefaset, değer farkı tespiti çalışmasına verilen addır. Kooperatifler Kanunu'nun 23. maddesinde kooperatif ortaklarının bu kanunun kabul ettiği esaslar dahilinde hak ve vecibelerinde eşit oldukları belirtilmiştir. Söz konusu kanunla ortakların eşit şartlarda girdikleri kooperatiften eşit değerde konut edinmiş olarak ayrılması amaçlanmaktadır.

Yapı Kooperatiflerinde üyeler eşit ödeme yapmalarına karşın, kura sonucunda sahip oldukları dairelerin değerleri şerefiye farkları nedeniyle birbirine eşit olmamaktadır. Toplu konut ve koperatiflerde üyelerin kura sonucu çekmiş oldukları daire ve ödedikleri aidatların eşdeğer olması için dairelerin yapısal, fiziksel ve konum özelliklerini değerlendiren şerefiyelendirme çalışmaları yapılmaktadır. Bu çalışmaların tüm kooperatif üyelerinin güvenebileceği, inanabileceği bir yöntem seçilerek, uzman kişilerce yapılması, adil olunması yönünden büyük önem taşımaktadır. Yapılan şerefiye çalışması sonucunda kooperatifteki bazı daire sahipleri sahip oldukları dairenin değerine karşılık olarak ilave ödeme yaparken kimi daireler de geri para almaktadırlar. Bu nedenle seçilen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki ağırlıklarının, sonuçlarının tüm üyelerce kabul görebilmesi açısından, uzman kişilerce gerçekleştirilmesi önemlidir.

Konut yapı kooperatifleri anasözleşmesinin 61. maddesinde; "Arsa bedeli ile yapı masrafları ve yol, su, elektrik gibi müşterek tesis masrafları, okul, kütüphane, satış mağazaları, bahçe ve spor alanı gibi genel hizmet tesis bedellerinden her konuta düşecek olan miktar ile genel giderler ve yönetim masraflarından ortaklara düşecek paylar hesaplanmak suretiyle konutların geçici maliyetleri bulunur. Bundan sonra yönetim kurulu kararı ile oluşturulacak en az üç kişilik bir teknik heyet tarafından

konutların yeri, yapı durumu ve sair özelliklerine göre kıymet takdir olunur. Teknik heyet kararı bir rapora bağlanarak, tanzim tarihi ve imzaların doğruluğu bakımından noterce onandıktan sonra yönetim kuruluna tevdi edilir. Bu rapor, yönetim kurulunca, noter vasıtasıyla, taahhütlü mektupla veya elden imza karşılığında ortaklara tebliğ edilir. Ortaklar tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde bu kıymetlere itiraz edebilmektedir. 15 günün geçmesi ile itiraz hakkı kesin olarak düşer. İtiraz edildiği takdirde, teknik heyet ile yönetim kurulunun kendi üyeleri arasından birer, itirazda bulunan ortaklar tarafından seçilecek bir kişiden oluşan üç kişilik yeni bir kurul marifetiyle tekrar kıymet takdir edilir. Bu heyet tarafından takdir olunan fark, geçici maliyet tespitinden sonra yapılan masraflar kesinleşen kıymet takdiriyle orantılı olarak bölünerek kesin maliyet bulunur. İtiraz taksitlerin ödenmesini geciktiremez. Her ortak kendisine düşen konutu kesin maliyet bedeli üzerinden kabule mecburdur. Ortaklar, yönetim kuruluna yazı ile bilgi vermek şartı ile kendilerine düşen konutları, diğer ortakların konutları ile değiştirebilirler." denilmektedir.

Gayrimenkul değerlemede şerefiye aynı projede, aynı parselde ya da aynı binada yer alan bağımsız birimlerdeki fiziksel, doğal, işlevsel koşullara bağlı olarak ortaya çıkan değer farklılığıdır. Kullanıcıların genel talepleri ve arz değerlendirildiğinde aynı projede, aynı parselde ya da aynı binada yer alan gayrimenkullerin iç mekan düzenlemesi ve büyüklükleri aynı bile olsa değerleri eşit olmamaktadır. Şerefiyelendirme çalışmalarında öngörülen amaç; eşit koşullarda maliyete katlanarak edinilen mallarda çeşitli nedenlerle ortaya çıkan değer farklılıklarını ortadan kaldırmaktır (Nadaroğlu, 1996). Bu yönüyle de şerefiyelendirme bir tür değerlemeyi ifade etmektedir.

4.2 Şerefiyelendirme Çalışmalarının Yapılma Amaçları

Şerefiyelendirme çalışmalarına farklı konularda ihtiyaç duyulabilmektedir.

- Toplu konut ve kooperatiflerde üyelerin kura sonucu çekmiş oldukları daire ve ödedikleri aidatların eşdeğer olması için dairelerin yapısal, fiziksel ve konum özelliklerini değerlendiren şerefiyelendirme çalışmaları yapılmaktadır.

- İnşaat firmaları, müteahhitler satışa çıkaracakları konut projelerinde yer alan bağımsız birimler için şerefiyelendirilmiş satış değerlerine ihtiyaç duymaktadırlar.
- Gayrimenkul yatırımı yapan firmalar, kişiler aynı blokta, aynı konut projesinde yer alan daireler veya aynı bölgede yer alan arsalarla ilgili olarak toplu alım yapmaktadırlar ancak gayrimenkulleri tek tek elden çıkarmak istediklerinde gayrimenkullerin şerefiyelendirilmiş satış değerlerine ihtiyaç duymaktadırlar.
- Emlak vergisi, ipotek uygulamaları, arsa ve arazi düzenlemeleri, kamulaştırma, arazi toplulaştırması gibi geniş alanlı uygulamalarda da taşınmazların objektif değerlerini ortaya koyabilecek şerefiyelendirme çalışmaları yapılabilmektedir.

4.3 Şerefiye Değerlerini Hesaplama Yöntemi

Gayrimenkullerin değerini etkileyen objektif ve subjektif birçok faktör bulunmaktadır. Objektif faktörler (TAKS, KAKS, topoğrafya vb.) kesin sayılarla ifade edilmesine karşın, subjektif faktörleri kesin sayılarla ifade etmek oldukça güçtür. Bu tür faktörleri ifade etmek için gayrimenkullerin çevresinde yer alan benzer mülklerle karşılaştırmak gereklidir. Şerefiye uygulamalarında öncelikle gayrimenkullerin değerine etki edebilecek parametrelerin belirlenmesi gerekmektedir. Çok kolay bir hesaplama yöntemi olmamakla birlikte seçilen faktörlerin sayısının fazla olması gerçek değere yaklaşmakta etkili olmaktadır. Faktörlerin tespiti sırasında önemli bir husus, seçilen faktörlere ait ağırlık katsayılarının belirlenmesidir. Örneğin, bir parselin şehir merkezine olan uzaklığı ile, parselin sahip olduğu topoğrafik yapının o parselin toplam değerine etkisi değişik oranlarda olmalıdır. Değer faktörleri, proje amaçları da dikkate alınarak önem sırasına göre sıralanır ve her bir faktör için ağırlık katsayısı belirlenir.

Şerefiye değerlerinin veya katsayılarının hesaplanmasında gayrimenkullere ilişkin kullanıcı tercihleri, ihtiyaçlar ve tüm üyelerce kabul görebilecek şerefiyelendirme kriterleri seçildikten sonra farklı ölçülerde değer eğilimlerinin belirlenmesi için genel olarak puanlama yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemde amaç değere etki eden kriterlerin matematiksel olarak ifadesinin sağlanabilmesidir. Tavan ve taban puanları

belirlenen etmenler, değerleme uzmanı tarafından formüle edilerek her bir taşınmaz için şerefiyelendirme katsayısı tespit edilmektedir.

Açlar (2002) puanlama yönteminin yararlarını şöyle sıralamaktadır;

- Matematiksel modele dayalı bir yöntem olduğundan subjectif etkilerden kısmen arındırılmıştır.
- Bilgisayar destekli değerlemeye olanak tanımaktadır.
- Değer haritalarının hazırlanmasına geniş tabanlı bir veri desteği sağlamaktadır.
- Taşınmaz birim değerlerinin düzenli sıklıkta denetimine ve güncel tutulmasına olanak sağlamaktadır.

Yöntemin sakıncalarını ise şöyle sıralamıştır;

- Dikkate alınacak nitelik ve öznitelik etmen değişimlerinin izlenmesi zordur.
- Etmen ağırlıklarının belirlenmesinde sorunlar yaşanabilmektedir.
- Subjectif Etmenlerin formüle edilmesi yoruma açıktır.

Puanlama yönteminde subjectif etmenlerin formüle edilmesinin yoruma açık olması nedeniyle Kooperatifler Kanunu'nun 61. maddesinde "yönetim kurulu kararı ile oluşturulacak en az üç kişilik bir teknik heyet tarafından konutların yeri, yapı durumu ve sair özelliklerine göre kıymet takdir olunur" denilmektedir. Farklı kullanıcı tercihlerini ve ihtiyaçlarını gözden kaçırmamak adına şerefiyelendirme çalışmasının bir heyet tarafından yapılması önemlidir. Etmen ağırlıklarının belirlenmesinde yaşanacak sorunlardan kaçınmak için de şerefiyelendirme çalışması yapılacak gayrimenkullerin içinde bulunduğu bölgenin ve çevresinin arz ve talebi anlayabilmek için titiz bir biçimde analiz edilmesi gerekmektedir. Bu çalışmalar sonunda kullanıcıların dağ manzarası için katlanacakları bedel ile deniz manzarası için katlanacakları bedel veya güneye bakan bir daire için katlanacakları bedel ile kuzeye bakan bir daire için ödeyecekleri bedel objektif bir biçimde karşılaştırılarak sayısallaştırılmaktadır. Bu nedenle de alıcı ve satıcıların veya kooperatif için yapılan bir şerefiyelendirme çalışması ise kooperatif üyelerinin kişisel tercihlerinden veya beklentilerinden bağımsız bir gözle genelin tercihlerini yansıtan bir yöntemin belirlenmesi gerekmektedir.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede değere etki eden parametreler ve bu parametrelerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıkları belirlendikten sonra Şerefiye Puan tablosu oluşturulmaktadır. Şerefiye puan tablosunun hazırlanmasında "Excel" programının kullanılması hesaplamaları çok daha kolay yapabilmeyi sağlamaktadır. İlk olarak parametre yüzdeleri bölümüne ağırlık yüzde rakamları girilmektedir. Komisyonca dairelere verilecek takdir puanları formüller yardımı ile ağırlık yüzdeleri ile çarpılmakta ve elde edilen puanlar yine toplama formülü sayesinde toplanmaktadır. Dairelerin ayrı ayrı toplam puanları yine formül sayesinde kolayca toplanarak aritmetik ortalamaları alınır.

4.4 Sonuç

Şerefiyelendirme bir tür değerleme yöntemi olup şerefiyelendirme çalışmalarında gayrimenkullerin değerine etki eden kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki ekilerinin tespiti önem taşımaktadır. Gayrimenkullerin değerini etkileyen objektif ve subjektif birçok faktör bulunmaktadır. Objektif faktörler (TAKS, KAKS, topoğrafya vb.) kesin sayılarla ifade edilmesine karşın, subjektif faktörleri kesin sayılarla ifade etmek oldukça güçtür. Bu tür faktörleri ifade etmek için gayrimenkullerin çevresinde yer alan benzer mülklerle karşılaştırmak gereklidir.

Sektörde yapılan şerefiyelendirme çalışmaları incelendiğinde genel olarak şerefiyelendirme çalışmalarında puanlama yöntemi tercih edilmekte olup aşağıdaki yol izlenmektedir (Som, 2009).

1. Şerefiyelendirme çalışması yapılacak olan taşınmazların bulunduğu bölgedeki gayrimenkul pazarı analiz edilerek alıcıların talepleri ve arz tespit edilmektedir.
2. Gayrimenkullerin bulunduğu alan yerinde incelenerek, değerlerine etki edebilecek fiziksel özellikler, konum özellikleri detaylı olarak tespit edilir. Bu çalışmanın farklı alıcı taleplerinin gözden kaçırılmaması nedeniyle uzmanlardan oluşan bir komisyon tarafından yapılması veya bölgede konuyla ilgili yapılmış anket sonuçlarının veri olarak kullanılması önemli bir husustur.
3. Her bir daire için kriterlerin uzman/uzmanlar tarafından puanlamasının yapılabileceği excell tablosu oluşturulmaktadır.

4. Her bir dairenin içerisine girilerek, dairelere belirlenmiş olan kriterler için komisyon üyeleri tarafından ayrı ayrı puan verilmektedir.
5. Her bir kriter için uzmanlar tarafından yapılmış olan puanların ortalaması alınarak farklı kullanıcıların tercihlerini yansıtan ortalama bir puana ulaşılmaktadır.
6. Her bir faktörün değer üzerindeki ağırlığı çalışma kapsamında gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep değerlendirilerek belirlenir. Çevresel faktörlerin tercih sıralamasını veya önemini çevre sakinlerinin ihtiyaçları ve tutumları belirlediğinden bir bölge için belirlenen ağırlıklar bir başka bölge için kullanılamayabilir.
7. Belirlenen ağırlık değerleri kriter puanları ile çarpılarak ağırlıklı kriter puanlarına ulaşılmaktadır.
8. Her bir bağımsız birimin ağırlıklı kriter puanları toplanarak dairenin toplam kriter puanına ulaşılmaktadır.
9. Tüm dairelerin kriter puanları toplanarak daire sayısına bölünürek ortalama ağırlıklandırılmış daire puanına ulaşılmaktadır.
10. Her bir dairenin kriter puanı ile bu ortalama puan arasındaki fark dairenin "+" veya "-" şerefiyelendirme katsayısını oluşturmaktadır. En düşük şerefiyelendirme katsayısına sahip daire ile en yüksek şerefiyelendirme katsayısına sahip dairelerin satış değerleri tahmin edilerek farkı alınmaktadır. Bu fark katsayılar arasındaki farka bölünerek birim şerefiyelendirme değeri tespit edilmektedir. Bu değer şerefiyelendirme katsayısı ile çarpılarak şerefiyelendirme tutarı tespit edilmektedir. Gayrimenkullerin yer aldığı konut projesinde yer alan dairelerin ortalama satış değeri, çevresinde yer alan benzer mülklerle karşılaştırılarak ve sahip olduğu/olmadığı havuz, yeşil alan, sosyal tesis, vb donatılar için gerekli düzeltmeler yapılarak, tahmin edilmektedir. Tahmin edilen bu ortalama satış değeri ile şerefiyelendirme bedeli arasındaki fark alınarak dairenin satış değerine ulaşılmaktadır.
11. Çalışma kooperatifte şerefiye bedellerinin belirlenmesine yönelik yapılıyorsa en yüksek şerefiyelendirme katsayısına sahip daire ile en düşük şerefiyelendirme katsayısına sahip daireler için ödenmiş olan aidatlar ayrı ayrı hesaplanmaktadır.

12. Ödenmiş olan bu aidatlar arasındaki fark, en düşük ve en yüksek katsayı arasındaki farka bölünerek birim değere ulaşılmaktadır.

13. Her bir dairenin katsayısı ile birim puan çarpılarak daire için üste ödenecek bedel veya geri alınacak bedel tespit edilmektedir.

14. Dairelerin büyüklükleri farklı ise büyüklüğe bağlı şerefiye hesabının ayrıca yapılması gerekmektedir. Burada da aynı şekilde inşaatın tamamının maliyeti daire sayısına bölünerek ortalama daire başına düşen maliyet hesaplanmaktadır. Toplam maliyet toplam kapalı alana bölünerek birim maliyet bulunmakta, herbir dairenin alanı ile çarpılarak dairelerin maliyetleri ayrı ayrı hesaplanmaktadır. Her bir dairenin maliyetinden ortalama daire başına düşen maliyet düşülerek m2'ye bağlı şerefiye tutarları hesaplanmaktadır.

5. UYGULAMA

Ülkemizde şerefiyelerin hesaplanması konusunda piyasada serbest mühendislik hizmetleri veren profesyonel büroların, değerleme şirketlerinin kendi çabalarıyla ortaya koydukları bazı elle hesaplamalar ve bilgisayar programları bulunmakta, Şerefiye miktarlarının belirlenmesinde çeşitli kriterler dikkate alınarak, bu kriterlerin de değer üzerindeki etkisi hesaplanmaktadır. Farklı gayrimenkuller için değeri etkileyen faktörlerin de farkıl olacağına çalışmanın üçüncü bölümünde yer verilmişti, uygulama bölümünde bölümde farklı gayrimenkul tipleri için, farklı amaçlara yönelik üç ayrı şerefiyelendirme çalışmasına yer verilmiştir.

Birinci örnekte İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Çayırbaşı Mahallesi'nde yer alan konut yapı kooperatifi içindeki 329 adet dairenin, kooperatif üyelerinin ödedikleri aidatların eşdeğer olması için dairelerin yapısal, fiziksel ve konum özelliklerini yansıtan şerefiyelendirme katsayılarının tespitinde kullanılacak kriterlerin seçimine ve şerefiyelendirme katsayılarının hesaplanmasına yer verilmiştir. İkinci örnekte İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Misstanbul Evleri Projesinde yer alan konutların değer tespit çalışması, bölgedeki talep ve arz dengesi ve yakın çevresindeki konutların özellikleri ve satış değerleri dikkate alınarak, hem bloklara hem de dairelere şerefiyelendirme uygulanarak gerçekleştirilmiştir. Son örnekte ise İstanbul, Başakşehir ilçesinde yer alan farklı büyüklükte ve farklı imar durumuna sahip 104 adet imar parselinin satış değeri, şerefiyelendirme uygulanarak tespit edilmiştir.

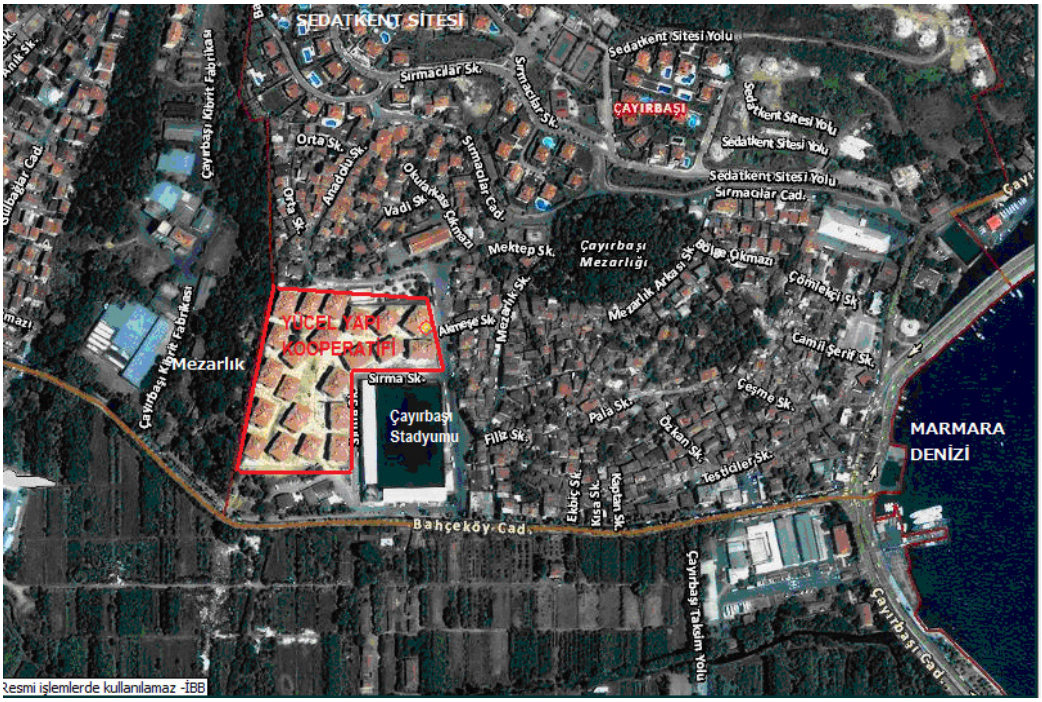
5.1 İstanbul İli, Sarıyer İlçesi Konut Yapı Kooperatifi Şerefiyelendirme Kriterlerinin Seçimi

Çalışma kapsamında İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Yapı Kooperatifi içerisinde yer alan 329 adet dairenin değerine etki edebilecek kriterler ve bu kriterlerin ağırlıkları tespit edilmiştir. Bunun için öncelikle gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin yasal, fiziksel, ekonomik özelliklerinin analizi yapılmış, alıcıların talepleri ve bölgedeki arz incelenmiştir.

5.1.1 Taşınmazların Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerlemeye konu mülkler İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi, Bahçeköy Caddesi üzerindeki Konut Yapı Kooperatifi'nde yer almaktadırlar. Büyükdere'den 1954 yılında ayrılan ve ayrı bir mahalle olan Çayırbaşı semti Taksim'e 17,5, Eminönü'ne 21 km mesafede yer almaktadır. Büyükdere, P.T.T. Evleri (Kozdere), Kazım Karabekir (Dağevleri) ve Cumhuriyet mahalleleri ile komşudur.

Söz konusu taşınmazların bulunduğu sitenin kuzeyinde Okul Sokak ve Çayırbaşı Caddesi, batısında Sırmacılar Caddesi, güneyinde Gülbahar Caddesi, doğusunda ise Bahçeköy Caddesi ve Hacı Osman Bayırı Caddesi yer almaktadır. Bu mülklere Çayırbaşı Caddesi ve Bahçeköy Caddesi üzerinden İETT toplu taşıma ve dolmuşlarla erişim sağlanmaktadır. Değerleme konusu kooperatifin konumu Şekil 5.1'de verilmiştir.



Şekil 5.1: Gayrimenkullerin Konumu

5.1.2 Demografik Yapı

2008 yılında yapılan nüfus sayımına gore, İstanbul nüfusunun yaklaşık yüzde 2,2'sini oluşturan Sarıyer İlçesi'nin nüfusu 277.372'dir. Bu sayının yaklaşık yüzde 19'u (24.386) kırsal alanda yaşamaktadır. Yıllık nüfus artış hızı İstanbul

ortalamasının altındadır. İlçe genelinde, başta Sivas'lı olmak üzere, ardından Karadeniz'li nüfusun yoğun olarak bulunduğu görülmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Çayırbaşı Mahallesi'nin genel nüfus değişimine bakıldığında 1997–2000 yılları arasında önemli bir artışın olmadığı gözlenirken 2000 yılından sonra 4900 den 9500 e yükselmiştir. Bunun nedeni, daha önce Büyükdere Mahallesi sınırlarında olan Sedat Kent ve çevresinin Çayırbaşı Mahallesi'ne ilave edilmiş olmasıdır.

Hane büyüklüğü dağılımında %27 4 kişilik, %22 oranında 3 kişilik , %18 oranında 5 kişilik aileler bulunmaktadır. Ortalama hanehalkı büyüklüğü 3.69 dur. Ortalama hanehalkı büyüklüğü 3.68 olan Sarıyer ilçesiyle benzerdir.

5.1.3 Bölgenin Arazi Kullanımı ve Yapılaşma Durumu

Mahalle sınırları içerisinde plansız gelişen yapılar ve boğazda Sarıyer'in diğer mahallelerinde görülen yeni yerleşim alanları bir arada bulunmaktadır. Yeni yolların yapılması ve sahil yolunun genişletilmesinden sonra, Sarıyer ilçesi sınırlarında yer alan mevcut semtler gelişmiş ve semtler arası boş alanlar yerleşime açılmıştır. Kıyı kesiminde daha çok üst gelir gruplarına ait konutlar ve köşkler, sırt biçiminde uzanan yüksek alanların yamaçlarında gecekondu mahalleleri göze çarpmaktadır. Çalışmanın konusu olan taşınmazların yakın çevresinde konut amaçlı, plansız gelişmiş olan düşük nitelikli yapılaşma mevcuttur. Arazi kullanım tablosu şekil 5.2'de verilmiştir.

Şekil 5.2:Bölgenin Arazi Kullanımı

5.1.4 Gayrimenkullerin Fiziksel Tanımı

Değerlemeye konu mülkler İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi, Bahçeköy Caddesi, Yücel Konut Yapı Kooperatifi'nde yer almaktadırlar. Değerlemeye konu proje alanı; 1 parselden oluşmakta olup, 23.656,23 m2 büyüklüğünde bir alanı kaplamaktadır. .

Çalışmanın konusu olan ve yaklaşık 33000 m2 kapalı inşaat alanına sahip sitede A, B ve C tiplerinde toplam 22 blokta, farklı tipte ve farklı büyüklüklerde 329 adet konut yer almaktadır. Site içerisinde inşaatın büyük bir kısmı tamamlamış olup, inceleme tarihinde ince işçiliğin devam etmekte olduğu gözlenmiştir. Sitede çevre düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları henüz tamamlanmamış olup, blokların bir kısmına zorlukla ulaşılabilmiştir. Site içerisinde açık otopark alanları bulunmaktadır. Sitenin kuzeyinde belediye hizmet alanı, güneydoğusunda Çayırbaşı Stadyumu, kuzeyinde Atatürk İlköğretim Okulu ve Çocuk Parkı, batısında mezarlık yer almaktadır. Projede 3 farklı blokta yer alan dairelerden A bloklarda normal katlarda ve çatı katında farklılaşan 2 farklı daire tipi, B ve C Bloklarda normal katlarda 2, çatı katında 2 olmak üzere 4 farklı daire tipinden toplam 6 farklı daire tipi bulunmaktadır.

Proje kapsamında C, A-8, A-11, A-6 ve A-4 bloklarıyla çevrili 1 adet 2 katlı kapalı otoparkla, A-12, A-13, A14 ve A-15 bloklarla çevrili 1 adet 1 katlı kapalı otopark bulunmaktadır. Ayrıca blokların önünde açık otopark alanları yer almaktadır. Kooperatif içerisinde yer alan blokların ve dairelerin dağılımı çizelge 5.2'de verilmiştir.

Çizelge 5.2: Blok Numaraları ve Daire Adetleri

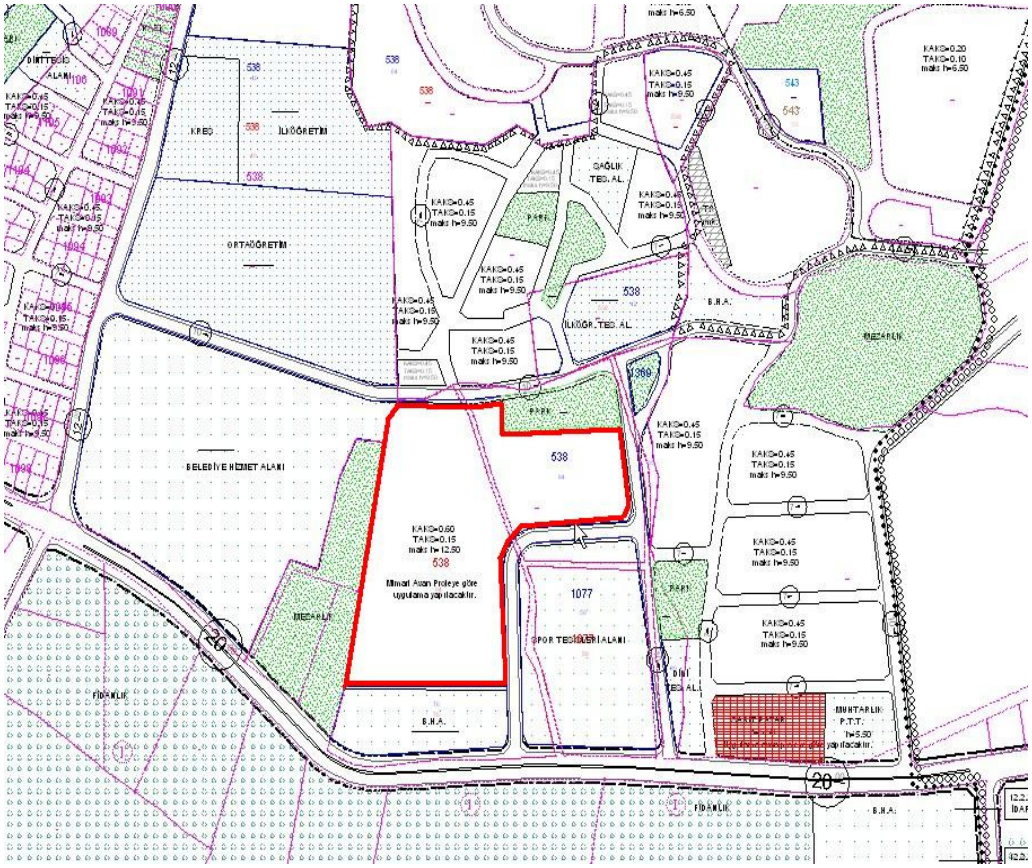
BLOKLAR	KAT ADEDİ	BLOKLARDAKİ DAİRE ADEDİ	BLOK ADEDİ
A	4	16	17
B	4	12	4
C	3	9	1

5.1.5 Proje Alanının İmar Durumu

Sarıyer Belediyesi İmar Kalemi'nden alınan şifahi bilgilere göre; değerlemeye konu kooperatif Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Konuma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Yücel Yapı Kooperatifi'nin bulunduğu çevrenin tamamının imar planı mevcuttur ve imar uygulamasının bir bölümü

yapılmıştır. Kooperatifin kurulduğu parselin güneyinde Belediye Hizmet Alanı, güney, doğu ve güneydoğusunda spor tesisi alanı ve konut alanı, batısında mezarlık ve belediye hizmet alanı, kuzeyinde park, ilköğretim okulu ve konut alanı yer almaktadır.

29.07.2003 tt'li, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi 1/1000 Konuma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na göre, yapılaşma koşulları TAKS: 0.15, KAKS: 0.60, h: 12.50 m olarak belirlenen konut alanında kalmaktadır. Yücel Yapı Kooperatifi'nin bulunduğu parselde mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Çevredeki konut alanlarında yapılaşma koşulları konu parsele göre daha düşüktür (TAKS:0.15 m, KAKS:0.45 m, yükseklik 9.50 m).



Şekil 5.3:Gayrimenkullerin Konumu

Parsel üzerinde bulunan bloklar için inşaat ruhsatı alınmış olup, iskan belgesi için Sarıyer Belediyesi'ne müracaatta bulunulmuştur. Tüm değerleme vaziyet planı ve projeler üzerinden yapılmıştır. Belirli bloklarda çatı dublekslerinin üst katlarında mevcut durumun ölçümü yapılmıştır.

5.1.6 Projenin Aktif Rol Alacağı Pazar Koşullarına Genel Bakış

Bu çalışmanın amacı yapı kooperatifi içinde yer alan dairelerin maliklerinin, ödeyecekleri/geri alacakları şerefiyelendirme bedellerinin belirlenmesi hakkında bazı öngörülerde bulunmaktır. Şerefiyelendirme kriterlerinin tespit edilmesi amacıyla öncelikle kooperatifin bulunduğu bölgede saha çalışması yapılmış ve kooperatifin yer aldığı bölge, arazinin topografik durumu, gürültü kaynakları, manzara, blokların site içindeki dağılımları, vb değere etki edebilecek kriterler yerinde yapılan incelemeler sonucunda tespit edilmiştir.

Kriterlerin değer üzerindeki etkisi aynı ağırlıkta olmamaktadır. Bu nedenle manzara, daire tipi, daire yönü, aydınlanma durumu, nem, gürültü, dairenin bulunduğu kat, mahremiyet emniyet durumu, balkon sayısı ve site girişine mesafenin değer üzerindeki etkisinin hesaplanması çalışmanın önemli bir safhasını oluşturmaktadır.

Araştırmayı desteklemek amacıyla, belirlenen kriterleri barındıran konut sitelerindeki dairelerin konumlarına göre oluşan fiyat farkı tespit edilmiş, toplanan bu bilgiler doğrultusunda analizler yapılmıştır. Yakın çevrede bulunan ve konu projeyi etkileme potansiyeline sahip olan benzer konut projeleri, planlanan veya devam etmekte olan projeler ve genel kabuller analiz edilerek, arz – talep dengesine bakılmıştır.

Her bir şerefiyelendirme kriterinin dairenin değerine hangi oranda etki edeceği konusunda kooperatifin yakın çevresinde emsal araştırılması yapılmıştır.

Bölgedeki emsal araştırmaları, kooperatif içersindeki farklı kullanıcıların daire tipleri ile ilgili tercihleri, gayrimenkul satış uzmanları ile yapılan görüşmeler ile sektörel kabul görmüş olan oranlar analiz edilerek her bir kriterin değer üzerindeki ağırlığı tepit edilmiştir.

5.1.7 Değerlemede Dikkate Alınan Şerefiyelendirme Kriterleri

Şerefiyelendirme Kriterlerinin tespit edilmesi için öncelikle gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gidilerek konum özellikleri, arazi yapısı, manzara özellikleri, site içerisinde blok mesafeleri, istinat duvarlarının yüksekliği ve dairelerin istinat duvarlarına mesafeleri, yeşil alanlar, otopark alanları, vb incelendikten sonra, komisyon üyelerinin ve kooperatif yönetiminin görüşleri alınarak aşağıdaki şerefiyelendirme kriterleri ve ağırlıkları tespit edilmiştir;

Daire Tipi; Dairelerin oda sayılarına göre tercih edilme durumu da gayrimenkul

alıcılarının genel tercihleri arasında olduğundan ve site içerisinde 3 + 1 ve 2 +1 ve dubleks daireler olmak üzere farklı tiplerde gayrimenkuller yer aldığından bu kritere yer verilmiştir. Daire tipinin belirlenmiş olan diğer kriterlere göre ağırlığı %10 olarak tespit edilmiştir.

Dairenin Bulunduğu Kat; Gayrimenkul alıcılarının genel tercihleri arasında olan bu kriterin de alıcıların bu bölgedeki tercihleri de araştırılarak şerefiyelendirme katsayısının hesaplanmasında yer alması bu çalışmada yer alacak uzmanlar tarafından uygun bulunmuştur. Dairenin bulunduğu katın belirlenmiş olan diğer kriterlere göre ağırlığı %10 olarak tespit edilmiştir

Çizelge 5.3:Şerefiyelendirme Kriterlerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsaller

KONUMU	MANZARA		%	MEZARLIK		M2	%	BİNA YAKINLIĞI		%
	Deniz Manzaralı	Manzara Yok		Mezarlık Gören	Mezarlık Görmeyen			Yakın Mesafeli	Yakın Mesafeli Olmayan	
Ulus-Siral Sitesi				240.000 USD	300.000 USD	125	20			
Metrocity				550.000 USD	600.000 USD	121	8,3			
Sahrayıcedit				150.000	170.000 USD	100	11			
Mediko Sitesi				480.000 USD	530.000 USD	240	12	530.000 USD 7 M Mesafe	600.000 USD 20 M Mesafe	12
Acarlar Uyum Sitesi	390.000 TL	370.000 TL	5							
Yücel Yapı Kooperatifi	340.000 TL	290.000 TL	15	240.000 TL	260.000 TL	ARA KAT	8			

Yön; Bloklarda farklı yönlere bakan daireler yer almaktadır, güneye bakan dairelerin daha çok tercih edilmesi gibi gayrimenkul alıcılarının genel tercihlerini gözden kaçırmamak için bu kritere şerefiyelendirme çalışmasında yer verilmiştir. Dairenin yönünün belirlenmiş olan diğer kriterlere göre ağırlığı %10 olarak tespit edilmiştir

Aydınlanma Durumu; Arazideki kot farkı nedeniyle site içerisinde yüksek istinat duvarları yer almaktadır, bloklar arasındaki mesafeler de eşit değildir, bu nedenle

dairelerin aydınlanma durumu da farklılık göstermektedir. Değer üzerinde aydınlanmanın etkisini gözden kaçırmamak için bu kritere yer verilmiştir. Dairelerin içerisinde salon, mutfak ve odalardaki aydınlanma durumu için ayrı ayrı puan verilmesi ve bu puanların toplanması suretiyle dairenin aydınlanma durumu için toplam bir puana ulaşılması uygun bulunmuştur. Aydınlanma durumunun belirlenmiş olan diğer kriterlere göre ağırlığı %10 olarak tespit edilmiştir

Nem; Site içerisinde özellikle giriş katta yer alan dairelerde ve çatı katlarında farklı seviyelerde rutubet olduğu yerinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir. İzolasyonun etkisini gözden kaçırmamak için bu kritere yer verilmiştir. Dairenin nem durumunun belirlenmiş olan diğer kriterlere göre ağırlığı % 5 olarak tespit edilmiştir. Gürültü; Sitede özellikle güneydoğuda yer alan stadyumdan kaynaklanabilecek gürültü sorununu da ölçülmesi gerektiğinden bu kritere yer verilmiştir. Gürültünün belirlenmiş olan diğer kriterlere göre ağırlığı % 5 olarak tespit edilmiştir.

Manzara; Gayrimenkullerin üzerinde yer aldığı arazinin eğimi nedeniyle site içerisinde yer alan dairelerin manzara özellikleri ve seviyeleri birbirinden farklıdır. Site içerisinde boğaz manzaralı, doğa manzaralı, mezarlık manzaralı, kent manzaralı, Belediye Spor Tesisi manzaralı, manzarasız daireler yer almaktadır. Dairelerdeki manzara seviyeleri de birbirinden farklı olduğundan, manzara seviyelerini de gözden kaçırmamak için her bir manzara için daireler içerisinde puanlama yapılması, uygun bulunmuştur. Manzaranın belirlenmiş olan diğer kriterlere göre ağırlığı % 30 olarak tespit edilmiştir.

Mahremiyet; Bloklar arasındaki mesafe ve arazideki eğim nedeniyle site içerisinde dairelerin mahremiyet seviyeleri de birbirinden farklıdır. Mahremiyetin belirlenmiş olan diğer kriterlere göre ağırlığı %10 olarak tespit edilmiştir.

Emniyet Durumu; Arazideki eğim nedeniyle site içerisinde istinat duvarları bulunmaktadır. Özellikle giriş kat ve zaman zaman da 1. kattaki dairelerde emniyetin sorun olabileceği tespit edilmiştir. Emniyet Durumunun belirlenmiş olan diğer kriterlere göre ağırlığı % 3 olarak tespit edilmiştir.

Balkon Sayısı; Balkon sayısının belirlenmiş olan diğer kriterlere göre ağırlığı % 2 olarak tespit edilmiştir

Dairenin Alanı; Daireler farklı büyüklüklere sahip oldukarından şerefiyelendirme katsayısında daire büyüklükleri satış değerlerini doğrudan etkileyecektir. Dairelerin

alanına yönelik şerefiyelerin konum ve diğer fiziksel özelliklerinden ayrı olarak yapılması gerekmektedir. Büyüklüğe bağlı şerefiye tutarının hesaplanmasında inşaat maliyetlerinin kullanılması ve bu maliyetlerin her bir daireye isabet eden kısmının hesaplanması gerekmektedir.

Site Girişine Mesafesi; Blokların site girişine mesafesi için de puanlama yapılması uygun bulunmuştur. Site girişine mesafenin belirlenmiş olan diğer kriterlere göre ağırlığı % 5 olarak tespit edilmiştir.

5.1.8 Şerefiyelendirme Katsayılarının Tespit Edilmesi

Değer tespitinde kullanılan temel yaklaşım, Emsal Satışların Karşılaştırılması, yöntemidir. Öncelikle şerefiyelendirme kriterlerinin tespit edilmesi amacıyla kooperatifin bulunduğu bölgede saha çalışması yapılmış ve kooperatifin yer aldığı bölge, arazinin topografik durumu, gürültü kaynakları, manzara, blokların site içindeki dağılımları, vb değere etki edebilecek tüm kriterler yerinde yapılan incelemeler sonucunda tespit edilmiştir. Genel kabul görmüş kriterlerle birlikte yerinde tespit edilmiş olan şerefiyelendirme kriterleri analiz edilerek her bir daire için şerefiyelendirme kriterlerinin puanlamasının yapılabileceği EK1'de yer alan föy oluşturulmuştur. Farklı alıcıların farklı tercihlerini gözden kaçırmamak adına üç kişilik bir komisyon oluşturulmuş ve bu komisyon şerefiyelendirilmesi yapılacak her bir dairenin içerisine girerek belirlenmiş olan kriterleri 0-5 arasında puanlamıştır. Daha sonra bu verilerin excel tablosuna girişleri yapılmış ve 3 kişinin ortalaması alınarak her bir kriterin puanı ve dairelerin toplam puanı tespit edilmiştir.

Her bir şerefiyelendirme kriterinin dairenin değerine hangi oranda etki edeceği konusunda kooperatifin yakın çevresinde emsal araştırılması yapılmıştır. Her bir kriterin değer üzerindeki etkisi aynı ağırlıkta olmamaktadır. Bu nedenle manzara, daire tipi, daire yönü, aydınlanma durumu, nem, gürültü, dairenin bulunduğu kat, mahremiyet emniyet durumu, balkon sayısı, ve site girişine mesafenin değer üzerindeki etkisinin hesaplanması çalışmanın önemli bir safhasını oluşturmaktadır. Bölgedeki emsal araştırmaları, kooperatif içersindeki farklı kullanıcıların daire tipleri ile ilgili tercihleri, gayrimenkul satış uzmanları ile yapılan görüşmeler ile sektörel kabul görmüş olan oranlar analiz edilerek her bir kriterin değer üzerindeki ağırlığı tepit edilmiştir. Kooperatif içerisinde deniz manzaralı daireler için emsaller belirlenmiş olmakla birlikte örneğin mezarlık manzaralı satılık dairelere ne

kooperatif içerisinde ne de kooperatifin yakın çevresinde bulunamamıştır bu nedenle de İstanbul genelinde mezarlık yakınında yer alan sitelerden mezarlık manzaralı ve mezarlık manzarası olmayan satılık emsaller bulunmuştur. Çizelge 5.3'te çevreden toplanmış olan emsallerden bir kısmı verilmiştir.

Şerefiyelendirme kriterlerinin birbirine göre ağırlıkları Çizelge 5.4'de verilmiştir. Her bir şerefiye kriterinin daire için belirlenmiş olan puanı ile kriterler için belirlenmiş olan ağırlık yüzdesi ile hesaplanarak dairenin her bir kriter için puanı tespit edilmiştir. Her bir kriterin puanı toplanarak her bir dairenin toplam şerefiyelendirme puanı elde edilmiştir. Şerefiye katsayısının hesaplanmasındaki amaç üyelerin sahip oldukları daire karşılığında üste yapacakları veya geri alacakları ödeme tutarının tespiti olduğundan dairelerin şerefiye puanlarının birbirlerine göre durumunun hesaplanması yoluyla şerefiyelendirme katsayılarına ulaşılması, daha sonra da bu katsayıların ödeme tutarları ile ilişkilendirilmesi gerekmektedir.

Her daire için EK2'de ayrı ayrı belirlenen şerefiye puanları toplanarak daire sayısına bölünmüş ve kooperatif içinde yer alan tüm daireler için ortalama bir daire puanına ulaşılmıştır.

Çizelge 5.4: Şerefiyelendirme Kriterleri ve Ağırlık Yüzdeleri

ŞEREFİYELENDİRME KRİTERİ(P)	AĞIRLIK YÜZDESİ
Daire Tipi	10
Dairenin Bulunduğu Kat	10
Dairenin Yönü	10
Aydınlanma Durumu	10
Nem	5
Gürültü	5
Manzara	30
Mahremiyet	10
Emniyet Durumu	3
Balkon Sayısı	2
Site Girişine Mesafesi	5
	100

Her bir dairenin puanı ile bu ortalama puan arasındaki farkın "+" veya "-" olmasına göre dairenin şerefiye katsayısı hesaplanmıştır. Kooperatif üyelerinin geri alacakları veya üste ödeyecekleri şerefiye tutarı bu çalışmanın konusu olmadığından, çalışmada bu hesaba yer verilmemiştir.

Kooperatif üyeleri dairelerin büyüklüklerine göre farklı tutarlarda ödemeler yapmışlardır. Site içerisinde büyüklüğe bağlı şerefiye puanının da ayrıca hesaplanması gerekmektedir. Dairenin konumuna ve fiziksel özelliklerine bağlı bu şerefiyelendirme katsayısı hesabı, dairelerin büyüklüklerinden de bağımsız olarak yapılmıştır.

5.1.9 Sonuç

Sarıyer'de 329 adet daireden oluşan konut yapı kooperatifi üyelerinin sahip oldukları daireler ile ödedikleri bedelin eşdeğer olması amacıyla yapılan bu çalışmada kooperatif içinde yer alan dairelerin değerine etki edebilecek tüm olumlu ve olumsuz özelliklerin tespit edilebilmesi için her bir dairenin içine girilmiştir. Dairelerin maliklerinin, ödeyecekleri/geri alacakları şerefiyelendirme bedellerinin belirlenmesi hakkında bazı öngörülerde bulunmak amacı ile blokların site içerisindeki konumu ve dairelerin blok içindeki konumu, daire tipleri, aydınlanma durumları, manzara, nem vb gibi dairelerin değerini olumlu veya olumsuz etkileyebilecek fiziksel özellikleri arz ve talep dengesi de göz önünde bulundurularak tespit edilmiş ve daha sonra da puanlama yöntemi ile bu kriterlerin dairelerin değerine olan etkileri matematiksel olarak ifade edilerek şerefiyelendirme katsayıları tespit edilmiştir. Çalışma sonucunda tespit edilmiş olan katsayılar rapor olarak kooperatif üyelerinin onayına sunulmak üzere kooperatif yönetimine teslim edilmiştir.

Çalışma sonucunda dairelerin sahip olduğu olumlu özelliklerin yanısıra olumsuz özelliklerin de dairelerin değeri üzerinde etkili olduğu ve bu özelliklerin ağırlıklarının tüm üyelerce kabul görebilecek şekilde yorumlanması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Çalışma sonucuna göre zemin katta yer alan bir dairenin her zaman normal katta yer alan bir daireye göre daha düşük bir değere sahip olmayabileceği, aynı şekilde dubleks bir dairenin her zaman normal katta yer alan bir daireye göre daha düşük bir değere sahip olmayabileceği görülmüştür.

Genel kabuller tek tek kriterler için yapılmaktadır ancak dairelerin sahip olduğu tüm özelliklerin arz ve talep dengesi de gözönünde bulundurularak mümkün olduğunca detaylı bir biçimde tespit edilmesi ve daha sonra da her bir özelliğin dairenin değeri üzerindeki etkisinin birbirine göre ağırlığının doğru bir biçimde tespit edilmesi gerekmektedir. Bölgede hangi tip dairelerin daha çok tercih edildiği, kesintisiz bir

deniz manzarasının dairenin değeri üzerinde hangi oranda etkili olduğu, gürültü kaynağına yakın olan dairelerin değerlerinin bu gürültüden hangi oranda etkilendiği vb sorulara mutlaka çalışma esnasında yanıt aramak gerekmektedir.

Bu tip çalışmalar yoruma dayalı olduğundan farklı alıcıların farklı taleplerini de yansıtması amacı ile uzman kişilerden seçilmiş bir komisyon tarafından yapılmalıdır.

5.2 Başakşehir Misstanbul Evleri Projesi Değer Tepit Çalışması

Çalışma kapsamında, makro ölçekten mikro ölçeğe, İstanbul Metropoliten Alanı içerisinde Başakşehir İlçesi'nin genel özellikleri ve potansiyelleri, Başakşehir ve Halkalı Bölgelerinde yer alan mevcut ve inşaat aşamasında olan konut alanları ve ticari yatırımlar, proje alanının genel özellikleri, konumu, ulaşım olanakları, konut tipi ve özellikleri incelenmiş ve Başakşehir Misstanbul Evleri Projesinde yer alan konutların değer tespit çalışması şerefiyelendirme uygulanarak gerçekleştirilmiştir.

5.2.1 Taşınmazların Konumu ve Çevresel Özellikleri

Çalışma konusu projenin yer aldığı Başakşehir ilçesinin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır. (Şekil 5.4)

Şekil 5.4: Başakşehir İlçesi İdari Sınırları

Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, sanayi bölgesi, İkitelli köy içi, 1.Etap, 2.Etap, Onurkent, Göçmen Konutları, Deprem Konutları, Oyakkent, Metro Kent, 4.Etap, 5.Etap ve çevresi, Olimpiyat Stadı ve çevresi, Kayabaşı ve çevresi, Bahçeşehir'in bir kısmı, 4.Etap arkasındaki askeri alanı kapsamaktadır. (

Yeşil Vadi Bulvarı (Ertuğrul Gazi Caddesi) ile Mevlana Celaleddin Rumi Caddesi'nin (Orhan Gazi Cadedesi) kesişim noktalarında yer alan Misstanbul Evleri'nin doğusunda Başakşehir 5. etap 1. kısım, kuzeybatısında toplam 9 bloktan oluşan TOKİ Konutları, kuzeyinde Uğur Trend Evleri, Alışveriş Mekanı ve Başak Center bulunmaktadır.

Esenler Belediyesi'nden alınan 1/1000 ölçekli İmar Planı'na göre Misstanbul Evleri 3. etabın güneybatısında Özel Eğitim tesis alanı, Meslek lisesi ve güneydoğusunda ise İlkyardım Hastanesi, 2. ve 3. etabın doğusunda henüz inşaatına başlanılmamış konut imarlı boş arsalar ve bu arsaların yola cephesi olan kesimlerinde Misstanbul Evlerindeki gibi ticaret imarlı alanları yer almaktadır.

Şehirlerarası ulaşımı sağlayan ve Başakşehir İlçesi'nin güneyinden geçmekte olan TEM Otoyolu 1. derecede önem arz etmektedir. 2. boğaz köprüsünün uzantısı şeklinde devam eden TEM Otoyolu Edirne'ye doğru erişimi sınırlı olarak devam etmekte olup, Mahmutbey kavşağından kuzeye doğru İkitelli'ye kol vermektedir. TEM'in yan yolları ise yol hiyerarşisinde ikinci derecede öneme sahiptir. Ayrıca E-5 Karayolu'ndan Yeşilköy-Mahmutbey bağlantı yolu ile bölgeye ulaşılabilmektedir. Bölgeden Atatürk Havalimanı'na yine aynı yoldan sağlanabilmektedir.

Misstanbul Evleri'ne güneydoğudan ulaşım; Askeriye Yolu ile Hüdavendigar Caddesi, Mimar Sinan Caddesi'nden Mevlana Celaleddin Rumi Caddesi ile kuzeyden ulaşım Başak Bulvarı'ndan Ertuğrul Gazi Caddesi'ne dönülerek, güneybatıdan ulaşım Atatürk Bulvarı'ndan henüz üst yapısı tamamlanmayan Orhan Gazi Caddesi ile sağlanmaktadır. Ayrıca Ertuğrulgazi Caddesi'nden, yeni açılmakta olan Sokullu Caddesi'nden Hüdavendigar Caddesi'ne açılan imar yolu ile parsellere ulaşılmaktadır.

Başakşehir Bölgesinde özel araç kullanımı yoğunluktadır. Bunun yanı sıra Belediye otobüsleriyle Taksim, Beyazıd vb. birçok kent merkezine 15 dakika arayla Belediye Otobüs seferleri düzenlenmektedir. Başakşehir Bölgesi'nden ayrıca Topkapı'ya dolmuş seferleri de bulunmaktadır. Yeni yapılan Yenikapı-Bağcılar-İkitelli Metro

Hattının İkitelli istasyonuna 800 m uzaklıktadır. Misstanbul Evleri 3. etabın güneyinde yeni açılan 15 m.lik Orhan Gazi Caddesi ve batısında bulunan 28 m.lik Osman Gazi Caddesi ile ulaşım büyük ölçüde kolaylaşacaktır. Başakşehir bölgesi ulaşım şeması Şekil 5.7'de verilmiştir.

5.2.2 Demografik Yapı

Başakşehir İlçesi'nin nüfusu 193,750 kişidir. Projenin yakın çevresinde, Başakşehir 1. etap, 2.etap, 4.etap ve 5.etap ile Onurkent, Göçmen Konutları, Deprem Konutları, Oyakkent gibi konut alanları bulunmaktadır.

1.etap, 2.etap, Onurkent, 4. etap, 5.etap, Göçmen Konutları ve Deprem Konutlarında, mevcut nüfus muhtarlardan alınan bilgiye göre 86.000 kişidir. Bölgede inşaatı süren ve yapımı planlanan konut alanlarında yaşam başladığında toplam nüfusun yaklaşık 74.000 kişi artıp 160.000 kişi civarında olacağı tahmin edilmektedir. İkitelli Organize Sanayi Bölgesinde ise çalışan nüfus mevcutta 300.000 kişidir. Ortalama aile büyüklüğü yapılan Başakşehir Bölgesi araştırmasında 4,2 olarak hesaplanmış olup, Misstanbul Evleri'nde ileride yer alacak muhtemel nüfus ise 4.000 kişi olarak hesaplanmıştır.

5.2.3 Bölgenin Arazi Kullanımı ve Yapılaşma Durumu

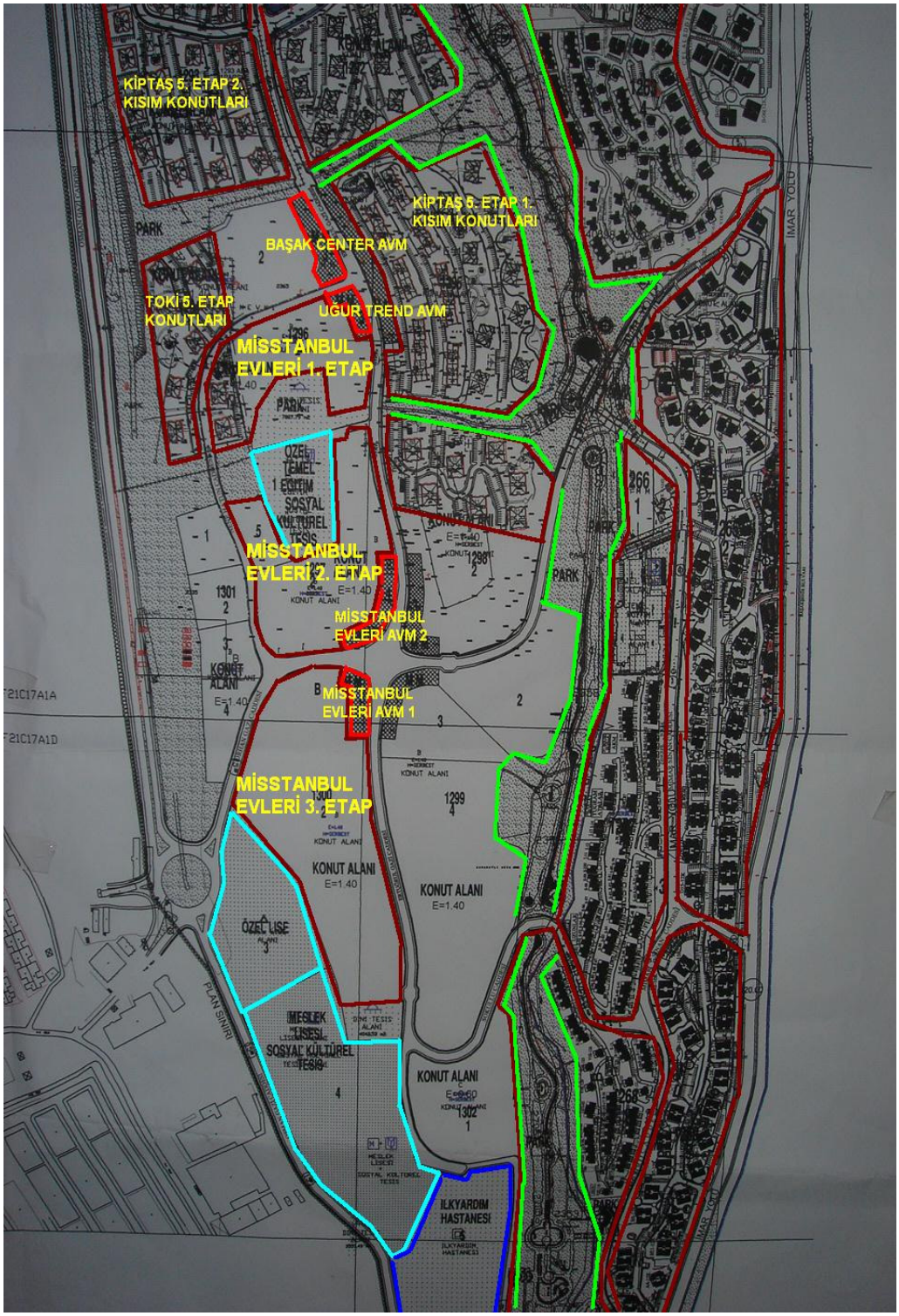
Bölgede genellikle planlı gelişmiş konut siteleri ve sanayi siteleri, toptan ticaret siteleri, askeri alanlar ve olimpiyat parkı ile park çevresinde düzensiz oluşmuş konut alanları bulunmaktadır. Bölgede; planlı gelişen ve gelişmekte olan ve önerilen bazı konut alanları Başakşehir Toplu Konut Alanı, Onurkent, Oyakkent, Tatarcık Öneri Toplu Konut Alanı, Kayabaşı Toplu Konut alanıdır.

Başakşehir İlçesindeki diğer konut alanları, Kayabaşı Köyü ve İkitelli Köyü ile Altınşehir, Şahintepe ve Güvercintepe Mahallelerini kapsayan alanlarda görülmektedir.

Kayabaşı Köyü ve İkitelli Köyü, köy merkezleri ile onun çevresinde dağınık şekilde gelişen bir yapıya sahiptir. Altınşehir, Şahintepe ve Güvercintepe mahallelerini kapsayan bölge ise, özellikle 90'lı yıllardan sonra hızla artan kaçak yapılaşmayla birlikte gelişim gösteren bir yapıdadır.

Bölge güneyi sanayi siteleri ile kaplıdır. Doğusu ve kuzeyi askeri alan olup yapılaşmamıştır. Başakşehir'in batısında ise boş alanlar ve Olimpiyat Parkı alanı

bulunmaktadır. Bölge içerisinde de yapılaşmamış boş alanlar bulunsa da giderek yapılaşma artmaktadır. Misstanbul Evleri ve Çevresinde Yer Alan Yapılaşmalar şekil 5.5'te verilmiştir.



Şekil 5.5: Misstanbul Evleri ve Çevresinde Yer Alan Yapılaşmalar.

5.2.4 Proje Alanının Fiziksel Tanımı

1297 ada 4 parsel 2.296,32 m²'dir ve doğu ve güney sınırlarını, Ertuğrul Gazi Caddesi çizmektedir. Batı ve kuzey sınırlarının ise 1297 ada 2 parselde bulunan konut alanı çizmektedir. 1300 ada 1 parsel 2.298,17 m²'dir ve kuzey ve doğu sınırlarını Ertuğrul Gazi Caddesi, batı ve güney sınırlarını 1300 ada 2 parseldeki konut alanı çizmektedir. 1297 ada 4 parsel minimum parsel derinliği 1,9 m., maksimum parsel derinliği 2 m.'dir. Cephe genişliği ise 12,8 m.'dir.

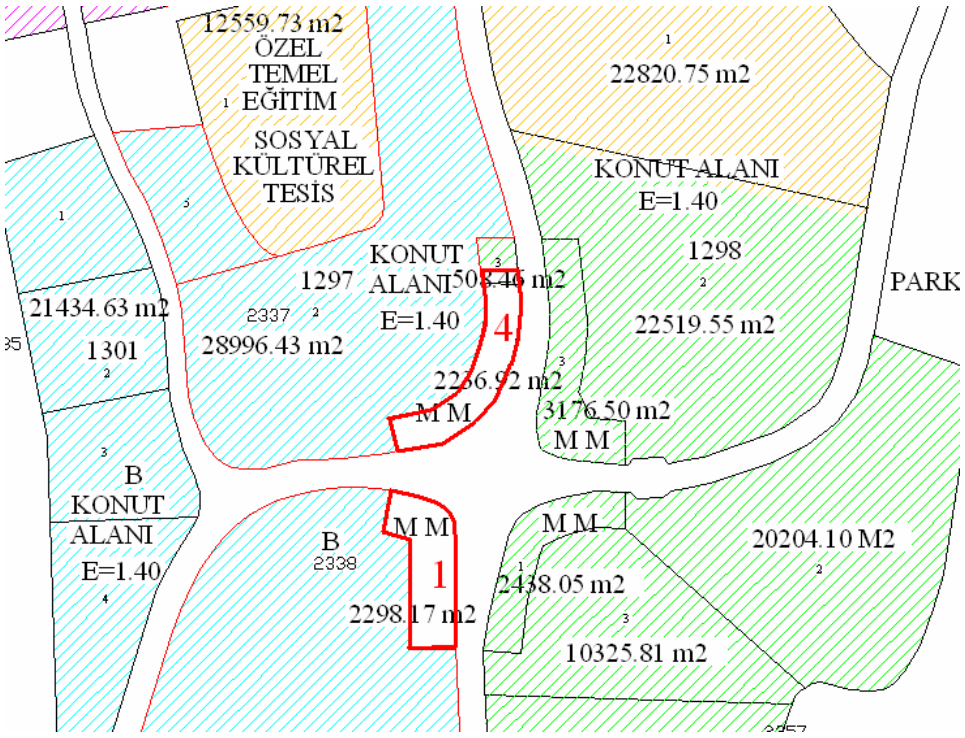
1300 ada 1 parsel minimum parsel derinliği 2,35 m., maksimum parsel derinliği 2,5 m.'dir.Cephe genişliği ise 10,9 m.'dir.

5.2.5 Proje Alanının İmar Durumu

Konu mülkleri ilgilendiren imar planları planlama hiyerarşisine göre aşağıda irdelenmiştir.

A-1/5.000 Nazım İmar Planı Örneği

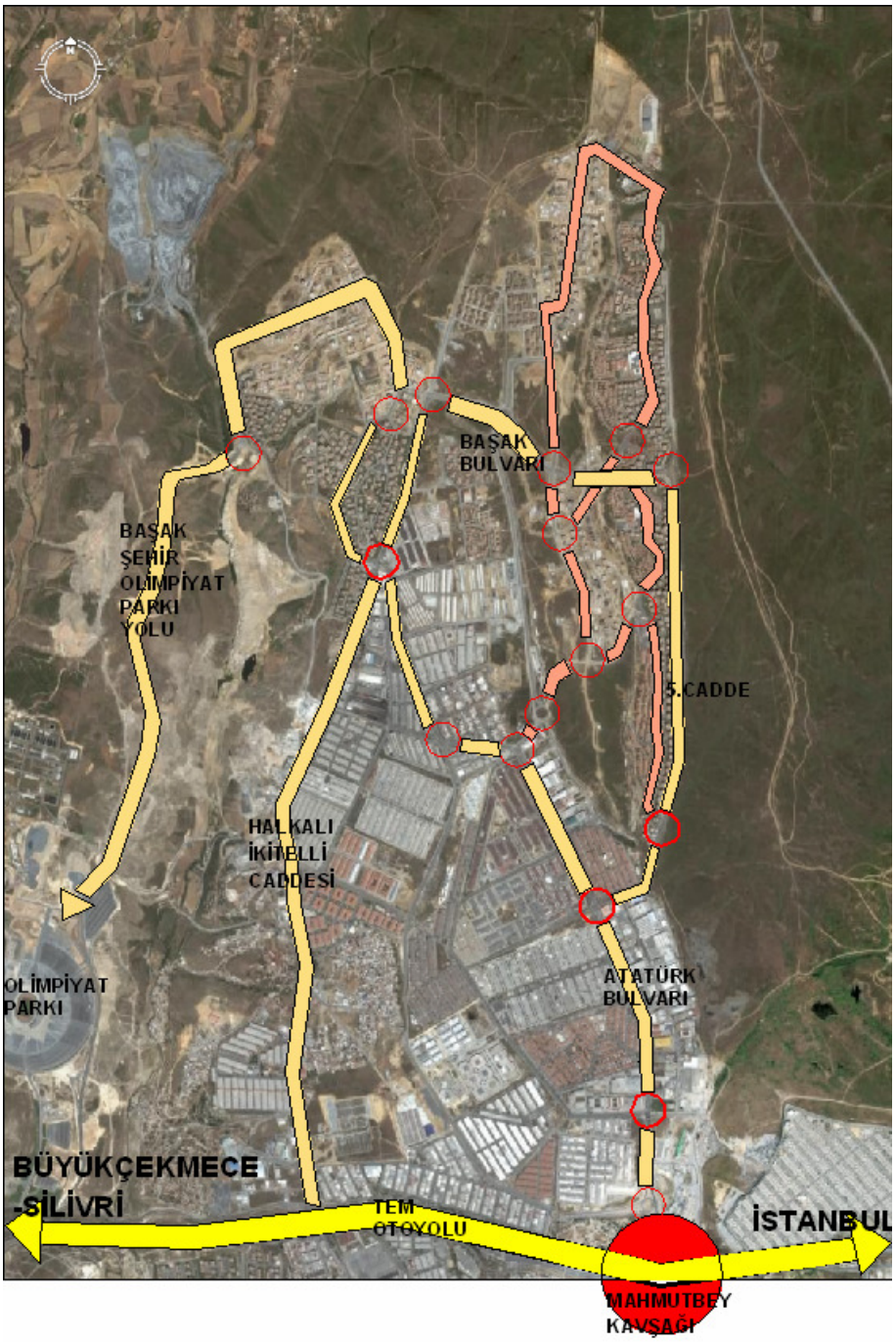
1/5.000 Nazım İmar Planı'na göre (18.04.2001-31.08.2001 onay) 1297 ada 4 parsel ile 1300 ada 1 parsel "Mahalle Merkezi" alanında kalmaktadır. 1/5.000 Nazım İmar Planı Şematik Çizimi Şekil 5.6'de verilmiştir.



Şekil 5.6: 1/5.000 Nazım İmar Planı Şematik Çizimi

B-1/1.000 İkitelli Toplukonut Uygulama İmar Planı

1/1.000 ölçekli İkitelli Toplukonut Uygulama İmar Planı'na göre 1297 ada 4 parsel ile 1300 ada 1 parsel, E=2,00 olacak şekilde "Mahalle Merkezi" alanında kalmaktadır(04.07.2003 onay-16.04.2005 tadilat) .



Şekil 5.7: Başakşehir Bölgesi Mevcut Ulaşım Şeması

5.2.6 Projenin Aktif Rol Alacağı Pazar Koşullarına Genel Bakış

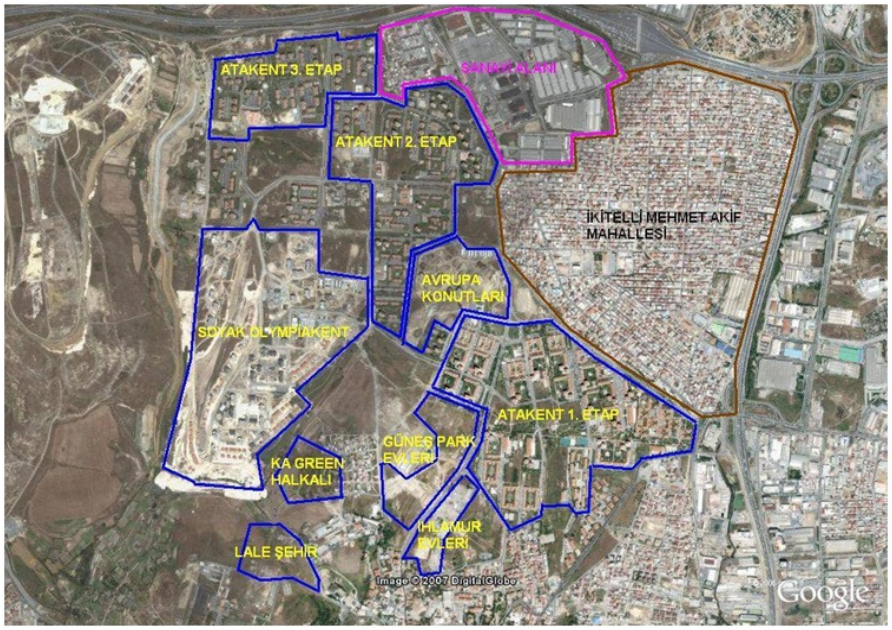
Bu bölümde rapora konu olan projelerin değerlemesinde dikkate alınacak kriterleri ortaya koymak amacıyla Başakşehir, Halkalı ve yakın çevresinde yer alan konut yatırımları detaylı olarak incelenmiş ve değerlendirilmiştir. Bölgede yer alan konut projeleri yapım tarihleri, arsa büyüklükleri, blok sayıları, daire sayıları, mevcut ve gelecek nüfusları incelenmiştir.

Halkalı Bölgesi Konut Alanları; Halkalı Toplu Konutları (Atakent 1. Etap, 2. Etap, 3. Etap), Avrupa Konutları, Soyak Olympiakent, Çamlık Altı 2 Konutları, Ihlamur Evler, Güneş Park Evleri, Lale Şehir Konakları, Ka Green Halkalı. Halkalı Bölgesi Konut Alanları şekil 5.8 ve 5.10'da verilmiştir.

Başakşehir Bölgesi Konut Alanları**;** Başakşehir Bölgesi'nde yer alan konut projeleri 3 grupta incelenmiştir.

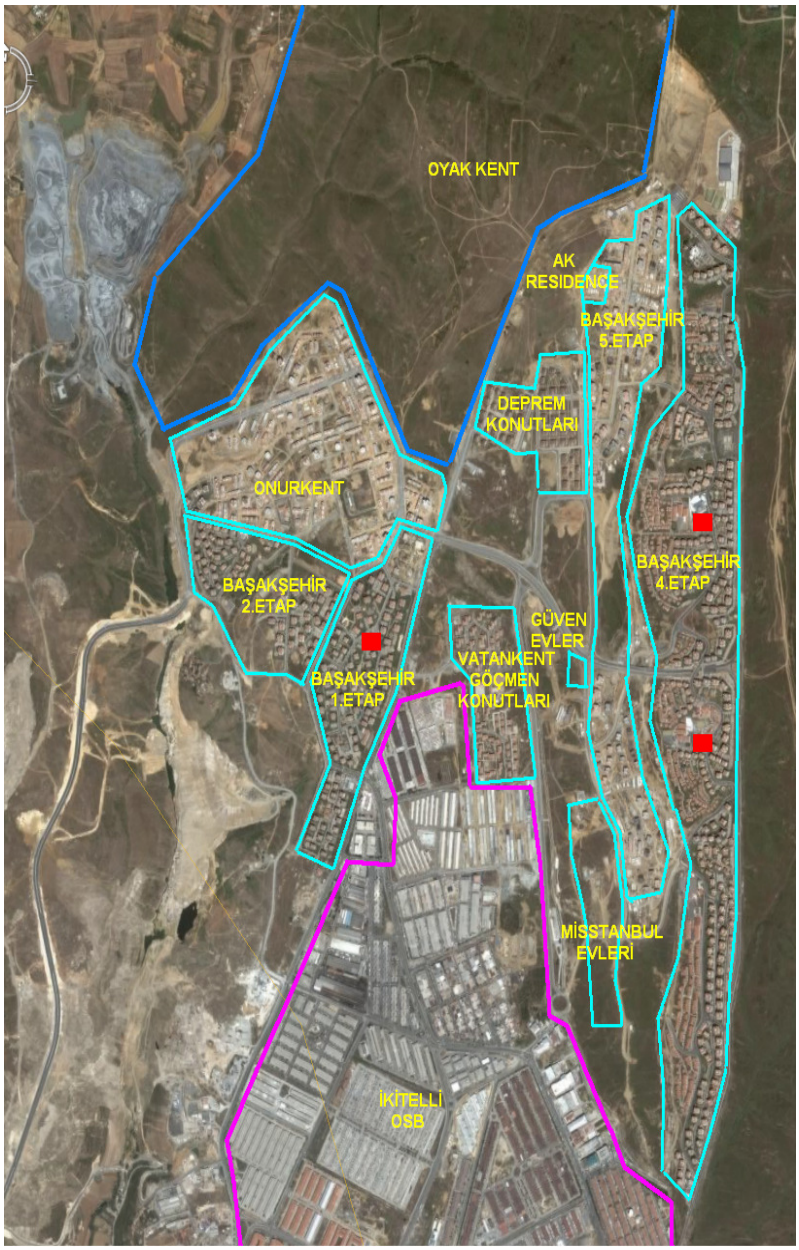
Mevcut Konut Alanları; Başakşehir 1.Etap, Başakşehir 2.Etap, Başakşehir 4.Etap, Başakşehir 5.Etap, Deprem Konutları, Göçmen Konutları (Vatan Kent)

İnşa Halindeki Konut Alanları; Onurkent, Güvenevler ve Misstanbul Evleri'dir. Yapımı Planlanan Konut Alanları; İkitelli Oyak Kent Konutları, Kiptaş Resıdence (Lüks Konut) ve Alışveriş Merkezi Projesi. Başakşehir bölgesi konut alanları şekil 5.9'da gösterilmiştir.

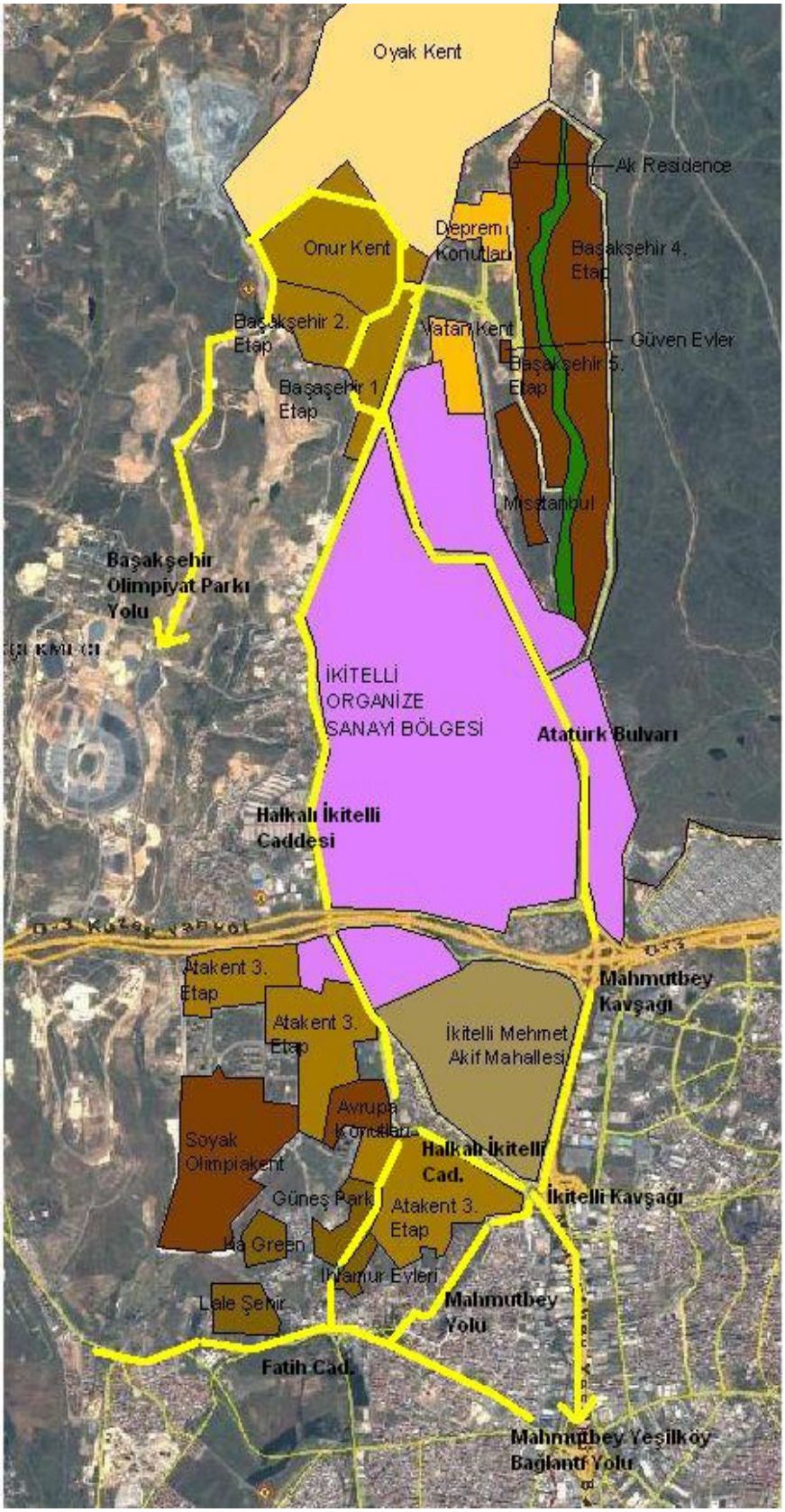


Şekil 5.8: Halkalı Bölgesi Konut Alanları

Başakşehir bölgesinde bulunan konut alanlarının fiyatlarının incelenmesi sonucunda konut siteleri içinde yer alan dairelerin fiyat aralıkları tespit edilmiştir. Çizelge 5.5'de Başakşehir bölgesinde yer alan konut sitelerindeki dairelerin fiyat aralıkları verilmiştir. Konut alanlarının fiyat aralıkları ile muhtarlar ve gayrimenkul danışmanlarından edinilen bilgilere göre, en yüksek gelir grubunun 4. etap villa bölümünde olduğu öğrenilmiştir. Bu grubu, sırasıyla; Misstanbul Evleri, Güvenevler, 5. etap, 4. etap apartman bölümü, İkitelli Oyakkent Konutları, Deprem Konutları, 2.etap, Onurkent ve 1. Etap izlemektedir**.**



Şekil 5.9: Başakşehir Bölgesi Konut Alanları



Şekil 5.10: Halkalı Bölgesi Konut Projeleri

5.2.7 Değerlemede Dikkate Alınan Şerefiyelendirme Kriterleri

Değer tespitinde kullanılan temel yaklaşım Emsal Satışların Karşılaştırılması yaklaşımıdır. Misstanbul Evleri Projesinde yer alan daireler için emsallerden faydalanılarak ve proje içerisinde yer alan sosyal tesis, yüzme havuzu, mini futbol sahası, kapalı otopark, tenis kortu ve basketbol sahası gibi sosyal donatılar için emsallere göre gerekli düzeltmeler yapılarak farklı tipte dairelerin ortalama satış değerleri belirlenmiştir. EK3'te Halkalı bölgesinde yer alan konut projelerinin özellikleri verilmiştir. Sosyal donatıların projede yer alan dairelerin değerlerine etkileri Çizelge 5.6'da verilmiştir.

Çizelge 5.5 : Başakşehir Bölgesi Konut Alanları Min.-Maks. Satış Fiyatları

KONUT ALANI	MİNİMUM FİYAT(TL)	MAKSİMUM FİYAT(TL)
BAŞAKŞEHİR 1.ETAP	65.000	140.000
BAŞAKŞEHİR 2.ETAP	80.000	180.000
BAŞAKŞEHİR 4.ETAP DAİRELER	125.000	230.000
BAŞAKŞEHİR 4.ETAP VİLLALAR	576.000	864.000
BAŞAKŞEHİR 5.ETAP	125.000	400.000
DEPREM KONUTLARI	150.000	200.000
ONURKENT	90.000	160.000
MİSSTANBUL EVLERİ	228.000	571.000
GÜVEN EVLER	345.000	402.000
İKİTELLİ OYAK KENT KONUTLARI	94.500	214.000

Projede yer alan 2+1 dairelerin ortalama birim fiyatı 1.674 TL/m2, 2+1 dubleks dairelerin ortalama birim fiyatı 1.736 TL/m2, 3 + 1 dairelerin ortalama birim fiyatı 1.767 TL/m2, 3+1 dubleks dairelerin ortalama birim fiyatı 1.860 TL/m2, 4+1 dairelerin ortalama birim fiyatı 1.953 TL/m2 ve 4+1 dubleks dairelerin ortalama birim fiyatı 2.046 TL/m2 olarak belirlenmiştir. Farklı tipte daireler için tespit edilen ortalama satış değerleri Çizelge 5.7'de verilmiştir.

Projede yer alan farklı tipte daireler için şerefiyelendirilmiş ortalama m2 birim fiyatı hesaplandıktan sonra her bir dairenin şerefiyelendirilmiş değerini tespit etmek üzere dairelerin değerini etkileyebilecek kriterler ve bu kriterlerin herbirinin değeri minimum ve maksimum etkileme yüzdeleri tespit edilmiştir.

Çizelge 5.6 : Misstanbul Evleri'ndeki Donatıların Birim Değeri Etkileme Oranları

Kriter	Değeri Etkileme Yüzdesi
Sosyal Tesis	1%
Yüzme Havuzu	3%
Mini Futbol Sahası	2%
Kapalı Otopark	5%
Tenis Kortu	2%
Basketbol sahası	2%

Daireler için belirlenen şerefiyelendirme kriterleri; arsa payı, daire büyüklüğü, cephesinin açık olması, bulunduğu kat, balkonlu olması, köşe parsel olması, daire yönü, manzarasının olması, sosyal tesislere yakınlık, otoparka yakınlık, havuza yakınlık, mahremiyet, ulaşılabilirlik, zemin kat olması, okula yakınlık, spor alanlarına yakınlık alışveriş merkezlerine yakınlık ve sanayi görüntüsüdür. Daireler için şerefiyelendirme kriterleri ve değeri etkileme yüzdeleri Çizelge 5.8'de verilmiştir.

Çizelge 5.7 : Misstanbul Evleri Ortalama Daire Satış Değerleri

Misstanbul Evleri Daire Tipi	m2	Taban m2 Satış Birim Fiyatı (TL/m²)	Sosyal Tesis	Yüzme Havuzu	Mini Futbol Sahası	Kapalı Otopark	Tenis Kortu	Basketbol Sahası	Şerefiyelendirilmiş m2 Birim Fiyatı (TL/m²)
2+1 Daire	122-124	1.350	135	40,5	27	67,5	27	27	1.674
2+1 Dubleks		1.400	140	42	28	70	28	28	1.736
3+1 Daire	149-161	1.425	142,5	42,75	28,5	71,25	28,5	28,5	1.767
3+1 Dubleks		1.500	150	45	30	75	30	30	1.860
4+1 Daire	188-192	1.575	157,5	47,25	31,5	78,75	31,5	31,5	1.953
4+1 Dubleks		1.650	165	49,5	33	82,5	33	33	2.046

Çizelge 5.8 : Misstanbul Evleri Şerefiyelendirme Kriterleri

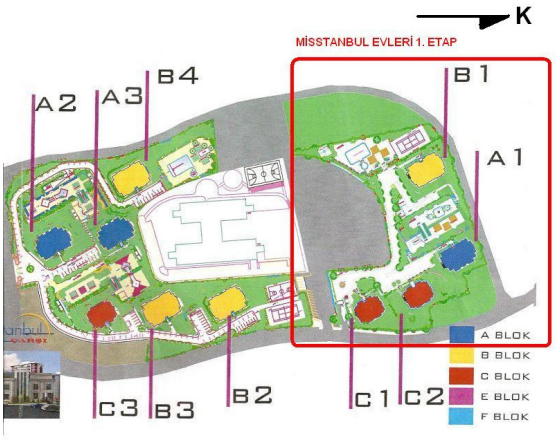
Şerefiyelendirme Kriterleri	Minimum Etkileme Yüzdesi	Maksimum Etkileme Yüzdesi
Cephesinin Açık Olması	-3%	3%
DaireBüyüklüğü	-3%	3%
Bulunduğu Kat	-3%	3%
Balkon Olması	3%	5%
Köşe Parsel Olması	1%	3%
Daire Yönü	-3%	3%
Manzara Farkı	-2%	2%
Sosyal Tesislere Yakınlık	-1%	2%
Otoparka Yakınlık	1%	3%
Havuza Yakınlık	0,50%	2%
Mahremiyet	-3%	3%
Ulaşılabilirlik	-3%	3%
Zemin Kat Olması	-5,00%	0%
Okula Yakınlık	-3%	3%
Spor Alanlarına Yakınlık	0,50%	3%
Alışveriş Merkezlerine Yakınlık	-3%	3%
Sanayi Manzarası	-3%	-1%

5.2.8 Satış Değerlerinin Tespit Edilmesi

Dairelerin şerefiyelendirme kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme yüzdeleri belirlendikten sonra her bir dairenin içerisine girilerek bu kriterlere her bir daire için puanlama yapılmıştır. Daha sonra bu yüzdeler projede yer alan farklı tipte daireler için belirlenmiş olan birim fiyatlara "+" ise eklenerek, "-" ise birim fiyattan düşülerek her bir dairenin şerefiyelendirilmiş birim değerine ulaşılmıştır. Dairenin alanı ile bu birim fiyat çarpılarak dairenin satış değerine ulaşılmıştır. Bu işlem her bir daire için ayrı ayrı yapılmıştır.

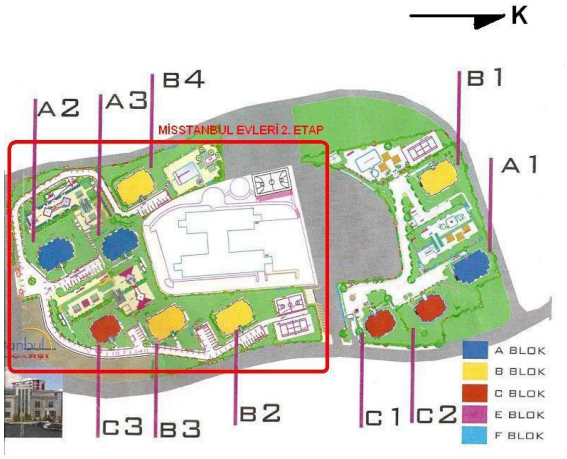
1. Etap: Misstanbul Evleri 1. Etap A1, B1, C1 ve C2 bloklar olmak üzere toplam 4 bloktan oluşmaktadır. Güneyinde Park alanı, dini tesis alanı, İlköğretim tesis alanı ve Misstanbul Evleri 2. Etap konutları, batısında TOKİ Blokları kuzeyinde Kiptaş Blokları, kuzeydoğusunda Uğur Trend ve Başak Center, doğusunda ise Yeşil Vadi Bulvarı ve Başakşehir 5. Etap Blokları yer almaktadır. Çalışmada her bir blok için yapılmış olan hesaplamalar EK4'de tablo halinde verilmiştir.

1. Etap içerisinde tenis kortu, yüzme havuzu, açık ve kapalı otoparklar, dinlenme alanları ve süs havuzları yer almaktadır. Şekil 5.11'de 1. Etabın Vaziyet Planı verilmiştir.



Şekil 5.11: Misstanbul Evleri 1. Etap Konutları Vaziyet Planı

2. Etap; Misstanbul Evleri 2. Etap A2-A3, B2-B3-B4 ve C3 bloklar olmak üzere toplam 6 bloktan oluşmaktadır. Güneyinde Misstanbul Evleri 3. Etap ve Alışveriş Merkezi, kuzeyinde Ensar Koleji ve Misstanbul Evleri 1. Etap, doğusunda Başakşehir 5. Etap Blokları, batısında TOKİ Blokları yer almaktadır. 2. Etap içerisinde açık yüzme havuzu, açık kapalı otopark alanları, çocuk oyun alanıkapalı otopark alanlarının üstlerinde süs park ve havuzları yer almaktadır. Şekil 5.12'de 2. Etabın Vaziyet Planı verilmiştir. Çalışmada her bir blok için yapılmış olan hesaplamalar EK5'te tablo halinde verilmiştir.



Şekil 5.12: Misstanbul Evleri 2. Etap Konutları Vaziyet Planı

5.2.9 Sonuç

Bu çalışmada Misstanbul Evleri Projesinde yer alan dairelerin satış değerleri tespit edilmiştir. Projenin yer aldığı bölge içindeki konumu, bölgenin demografik yapısı, gelişme alanları ve mevcut konut alanları detaylı bir biçimde incelenerek bölgedeki arz ve talep durumu hakkında bir görüş oluşturulmuştur. Projenin yakın çevresindeki konut projeleri, projede yer alan konutların fiziksel özellikleri, doluluk oranları, sosyal donatıların nitelikleri ve konutların satış değerleri tespit edildikten sonra çalışma konusu projede yer alan farklı tipte dairelerin ortalama satış değerleri belirlenmiştir. Daha sonraki adımda ise söz konusu projede yer alan dairelerin değerini etkileyebilecek kriterler tespit edilmiştir.

Arsa payı, daire büyüklüğü, cephesinin açık olması, bulunduğu kat, balkonlu olması, köşe parsel olması, daire yönü, manzarasının olması, sosyal tesislere yakınlık, otoparka yakınlık, havuza yakınlık, mahremiyet, ulaşılabilirlik, zemin kat olması, okula yakınlık, spor alanlarına yakınlık alışveriş merkezlerine yakınlık ve sanayi görüntüsü dairelerin değerini etkileyebilecek kriterlerdir. Çevredeki emlak danışmanlarının görüşleri alınarak ve çevredeki projelerde yer alan emsal satışlar ve genel kabul görmüş olan kriterler de gözönünde bulundurularak bu kriterlerin her birinin değer üzerindeki etkileri belirlenmiştir. Dairelerin her birinin içerisine girilerek bu kriterlere puan verilmiş, daha sonra bu kriterlerin değere etkisi "+" ise ortalama birim fiyata eklenerek, "-" ise birim fiyattan düşülerek her bir dairenin şerefiyelendirilmiş birim değerine ulaşılmıştır.

Çalışma sonuçları satış listelerinin oluşturulmasında kullanılacağından bölgedeki projelerin detaylı olarak incelenerek bölgedeki arz ve talep dengesinin güncel olarak saptanması son derece önem taşımaktadır. Saha çalışmasında tüm projelerin daire sayıları, sosyal donatıların özellikleri ve satış değerlerinin yanında satış süreçleri hakkındaki bilgi de önem taşımaktadır. Bu nedenle emsal araştırmaları sırasında satış hızları ile ilgili de bilgi alınmaya çalışılmıştır.

Çalışma konusu projenin sahip olduğu tüm özelliklerin de diğer projelerin özellikleri ile karşılaştırılarak dairelerin şerefiyelendirilmiş değerlerine baz teşkil edecek ortalama birim değerin tespit edilmesi, çalışmada yine bölge çalışmasının detaylı bir biçimde yapılması ile çok sıkı bir ilişki içindedir. Bütün bunlar göstermiştir ki, bu tarz projelerde şerefiyelendirme çalışmasını projenin şerefiyelendirilmiş olan

değerinin tespiti ve proje içerisinde yer alan dairelerin şerefiyelendirilmiş değerlerinin tespiti şeklinde iki aşamalı yapmak gerekmektedir.

5.3 Başakşehir İlçesi 104 Adet İmar Parselinin Şerefiyelendirme Çalışması

Bu çalışmanın amacı İstanbul, Başakşehir ilçesi sınırlarında yer alan çeşitli büyüklükte 104 adet parselin şerefiyelendirme uygulanarak arsa değerlerinin tespit edilmesidir.

Sözkonusu gayrimenkuller aynı bölgede yer almalarına karşın büyüklükleri, imar durumları, eğimleri, ulaşım akslarına, mevcut yerleşim dokusuna ve kentsel hizmetlere mesafeleri farklıdır. Konu mülklerin yer aldığı bölgede benzer büyüklükte, benzer özelliklere sahip boş arsa bulunmamaktadır.

Verilen örnekle, aynı proje içerisinde yer alan farklı özelliklerde arsaların değerlerinin sahip oldukları her bir özelliğin dikkate alınarak tespit edilmesi ve değerleme uzmanlarına, arsa geliştiricilerine ve arsa yatırımcılarına yol gösterici olması amaçlanmıştır.

5.3.1 Taşınmazların Konumu ve Çevresel Özellikleri

Çalışma konusu gayrimenkullerin yer aldığı Başakşehir ilçesinin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır. (Şekil 5.13)

Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, sanayi bölgesi, İkitelli köy içi, 1.Etap, 2.Etap, Onurkent, Göçmen Konutları, Deprem Konutları, Oyakkent, Metro Kent, 4.Etap, 5.Etap ve çevresi, Olimpiyat Stadı ve çevresi, Kayabaşı ve çevresi, Bahçeşehir'in bir kısmı, 4.Etap arkasındaki askeri alanı kapsamaktadır.

Şehirlerarası ulaşımı sağlayan ve Başakşehir İlçesi'nin güneyinden geçmekte olan TEM Otoyolu 1. derecede önem arz etmektedir. 2. boğaz köprüsünün uzantısı şeklinde devam eden TEM Otoyolu Edirne'ye doğru erişimi sınırlı olarak devam etmekte olup, Mahmutbey kavşağından kuzeye doğru İkitelli'ye kol vermektedir. TEM'in yan yolları ise yol hiyerarşisinde ikinci derecede öneme sahiptir. Ayrıca E-5 Karayolu'ndan Yeşilköy-Mahmutbey bağlantı yolu ile bölgeye ulaşılabilmektedir. Bölgeden Atatürk Havalimanı'na yine aynı yoldan sağlanabilmektedir.

Şekil 5.13: Başakşehir İlçesi İdari Sınırları

Başakşehir bölgesinde özel araç kullanımı yoğunluktadır. Bunun yanı sıra Belediye otobüsleriyle Taksim, Beyazıd vb. birçok kent merkezine 15 dakika arayla Belediye Otobüs seferleri düzenlenmektedir. Başakşehir Bölgesi'nden ayrıca Topkapı'ya dolmuş seferleri de bulunmaktadır.

Bölge içinden geçen 33 m'lik yol ile TEM Otoyolu'na çıkış bulunmaktadır.

1/100.000 ölçekli planda gösterilememiş olmakla birlikte, İstanbul Boğazı Üçüncü Karayolu Geçişi ve Çevre Yolu (II. Kısım, Hasdal - Hadımköy) projesinin Enerji Nakil Hattı koridoru boyunca arsadan geçme ihtimali konuşulmaktadır.

Yenikapı – Zeytinburnu – Bakırköy – Bahçelievler – Bağcılar – İkitelli - Olimpiyat Köyü Metrosu bölgedeki önemli ulaşım yatırımlarından biri olacaktır.

5.3.2 Demografik Yapı

Başakşehir İlçesi'nin nüfusu 193,750 kişidir. Projenin yakın çevresinde, Başakşehir 1. etap, 2.etap, 4.etap ve 5.etap ile Onurkent, Göçmen Konutları, Deprem Konutları, Oyakkent gibi konut alanları bulunmaktadır.

1.etap, 2.etap, Onurkent, 4. etap, 5.etap, Göçmen Konutları ve Deprem Konutlarında, mevcut nüfus muhtarlardan alınan bilgiye göre 86.000 kişidir. Bölgede inşaatı süren ve yapımı planlanan konut alanlarında yaşam başladığında toplam nüfusun yaklaşık 74.000 kişi artıp 160.000 kişi civarında olacağı tahmin edilmektedir.

5.3.3 Bölgenin Arazi Kullanımı ve Yapılaşma Durumu

Bölgede genellikle planlı gelişmiş konut siteleri ve sanayi siteleri, toptan ticaret siteleri, askeri alanlar ve olimpiyat parkı ile park çevresinde düzensiz oluşmuş konut alanları bulunmaktadır. Bölgede; planlı gelişen ve gelişmekte olan ve önerilen bazı konut alanları Başakşehir Toplu Konut Alanı, Onurkent, Oyakkent, Tatarcık Öneri Toplu Konut Alanı, Kayabaşı Toplu Konut alanıdır.

Başakşehir İlçesindeki diğer konut alanları, Kayabaşı Köyü ve İkitelli Köyü ile Altınşehir, Şahintepe ve Güvercintepe Mahallelerini kapsayan alanlarda görülmektedir.

Kayabaşı Köyü ve İkitelli Köyü, köy merkezleri ile onun çevresinde dağınık şekilde gelişen bir yapıya sahiptir.

Altınşehir, Şahintepe ve Güvercintepe Mahallelerini kapsayan bölge ise, özellikle 90'lı yıllardan sonra hızla artan kaçak yapılaşmayla birlikte gelişim gösteren bir yapıdadır.

Bölge güneyi sanayi siteleri ile kaplıdır. Doğusu ve kuzeyi askeri alan olup yapılaşmamıştır. Başakşehir'in batısında ise boş alanlar ve Olimpiyat Parkı alanı bulunmaktadır. Bölge içerisinde de yapılaşmamış boş alanlar bulunsa da giderek yapılaşma atmaktadır. Oyak Konut'un etaplar halinde inşaatları devam etmektedir, Kiptaş'ın da bölgeye yatırımının devam edeceği açıklanmıştır.

5.3.4 Proje Alanının Fiziksel Tanımı

Proje alanı içinde parsel büyüklükleri alanların büyüklüğü Ek-8 ve Ek-9'da verilmiştir. Konu arazinin büyük bir çoğunluğunun etrafı çitlerle çevrilidir.

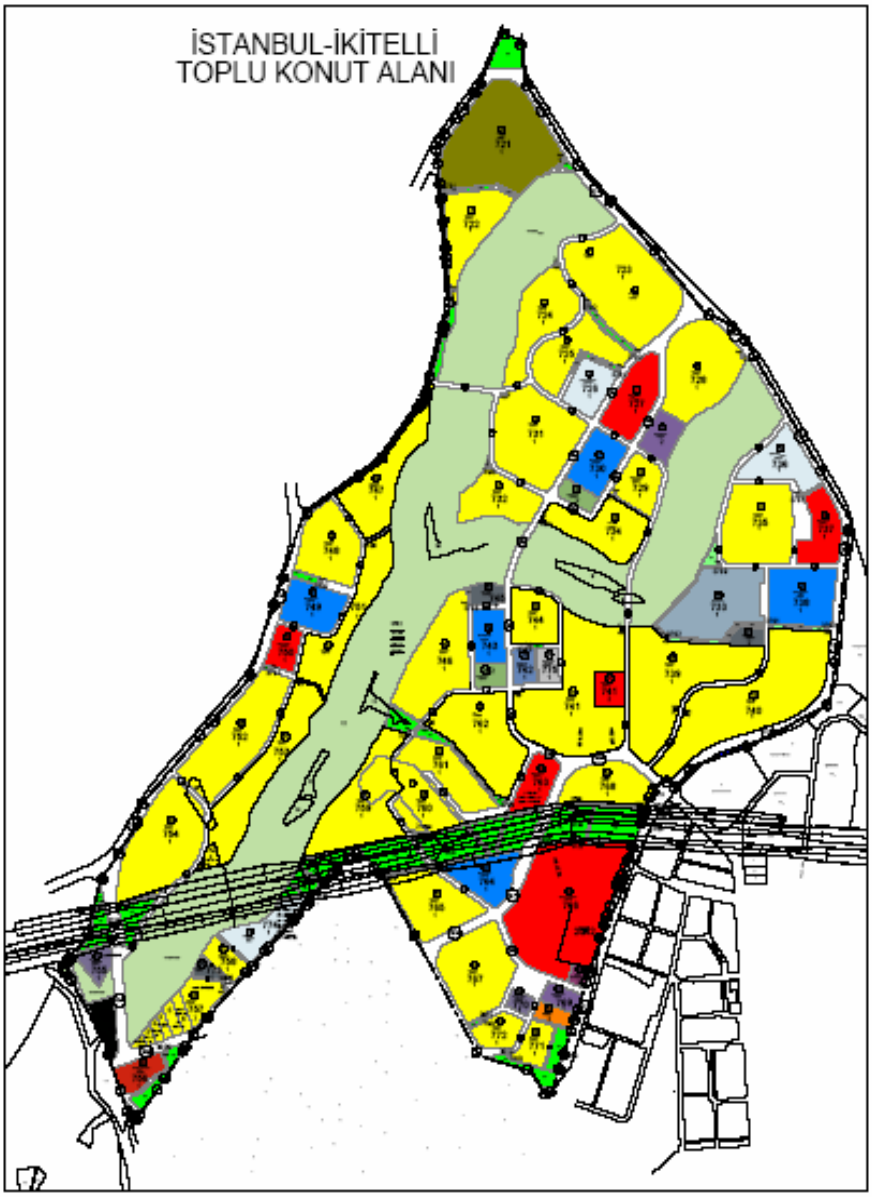
170 ada, 1 parsel üzerinde merkez ofis, 171 ada, 1 parsel üzerinde arşiv binaları, 167 ada, 1 parsel üzerinde uzman ekip ofisleri ve demir stok sahası, 169 ada, 1 parsel üzerinde işçi koğuşları, 165 ada, 1 parsel üzerinde beton santrali bulunmaktadır. 140 ada, 1 parsel üzerinde 1. Etap Konutları, 139 ada, 1 parsel üzerinde 2. Etap Konutlarının inşaatı devam etmektedir. Diğer parsellerde herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir.

139 Ada 1 parsel ve 140 Ada 1 parselde; tüm doğalgaz, içme suyu , elektrik, telekom, yangın gibi ana hat altyapı vb imalatları tamamlanmıştır.

5.3.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Çalışma konusu parsellerin yer aldığı bölge için, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı 19.01.2004 tarihinde onaylanmış ve 1/5000 plan hükümlerine bağlı olarak, 05.01.2005 tarihinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na göre plan sınırları içinde arazi kullanım grafiği aşağıdaki tabloda verilmiştir. Çizelge 5.9'da parsellerin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Göre Arazi Kullanım Tablosu, Şekil 5.14'de 104 adet imar parselinin vaziyet planı verilmiştir.



Şekil 5.14: Başakşehir 104 Adet Parsel Vaziyet Planı

5.3.6 Projenin Aktif Rol Alacağı Pazar Koşullarına Genel Bakış

Bu bölümde rapora konu olan projelerin değerlemesinde dikkate alınacak kriterleri ortaya koymak amacıyla Başakşehir, Halkalı ve yakın çevresinde yer alan konut yatırımları detaylı olarak incelenmiş ve değerlendirilmiştir. Bölgede yer alan konut projeleri yapım tarihleri, arsa büyüklükleri, blok sayıları, daire sayıları, mevcut ve gelecek nüfusları incelenmiştir.

Halkalı Bölgesi Konut Alanları; Halkalı Toplu Konutları (Atakent 1. Etap, 2. Etap, 3. Etap), Avrupa Konutları, Soyak Olympiakent, Çamlık Altı 2 Konutları, Ihlamur Evler, Güneş Park Evleri, Lale Şehir Konakları, Ka Green Halkalı (Şekil 5.17).

Başakşehir Bölgesi Konut Alanları**;** Başakşehir Bölgesi'nde yer alan konut projeleri 3 grupta incelenmiştir. (Şekil 5.15)

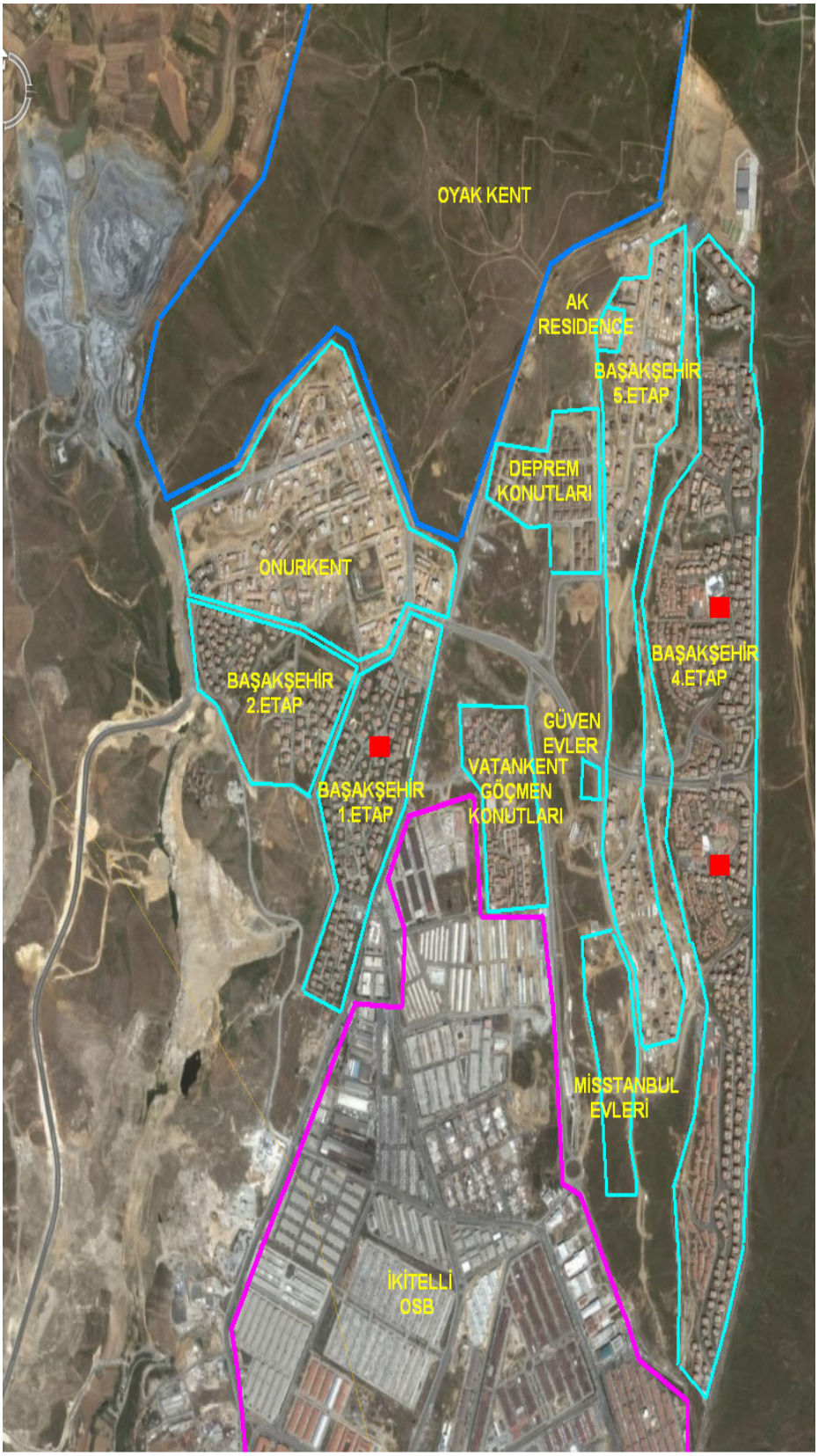
Mevcut Konut Alanları; Başakşehir 1.Etap, Başakşehir 2.Etap, Başakşehir 4.Etap, Başakşehir 5.Etap, Deprem Konutları, Göçmen Konutları (Vatan Kent)

İnşa Halindeki Konut Alanları; Onurkent, Güvenevler ve Misstanbul Evleri'dir.

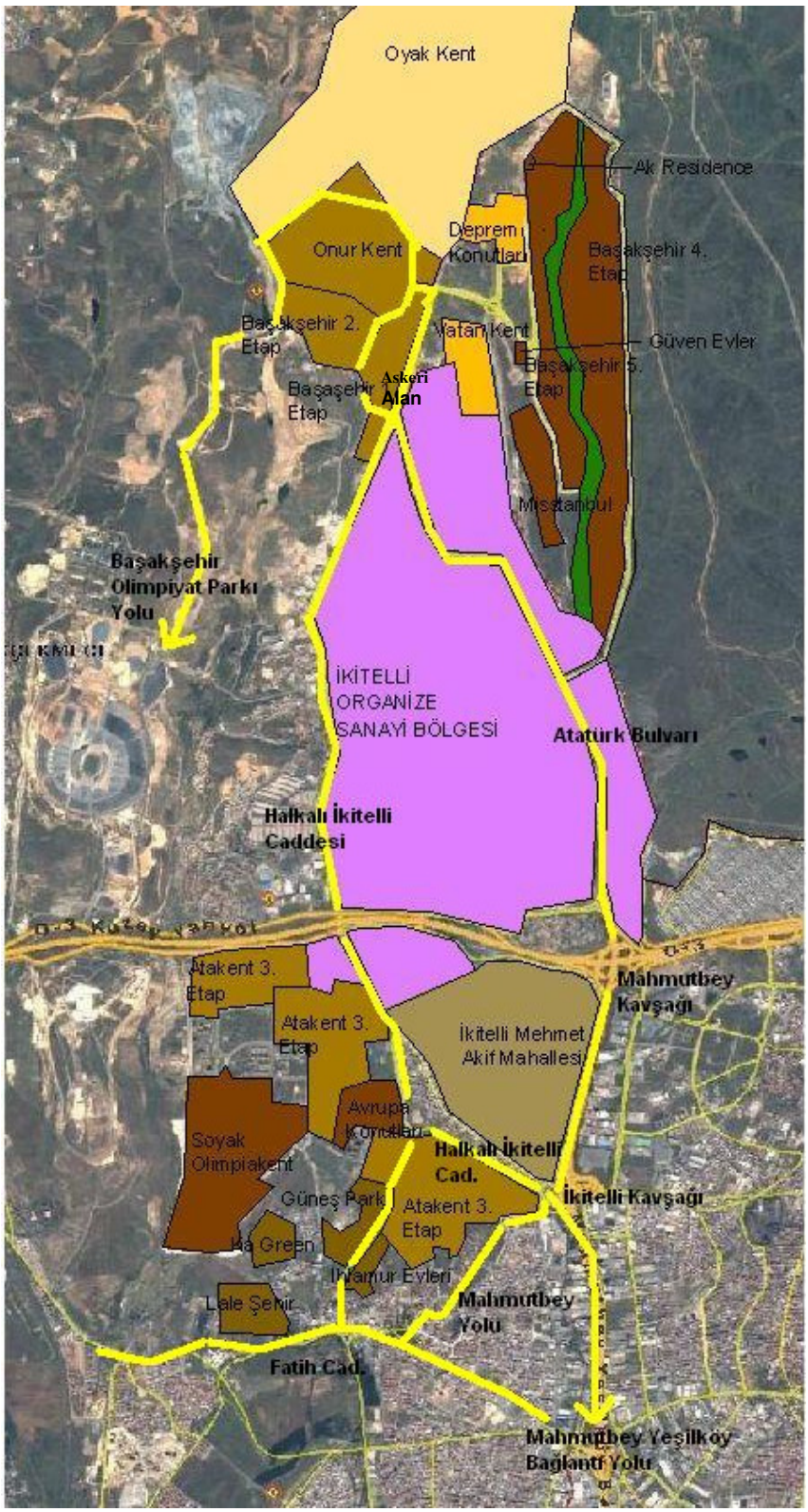
Yapımı Planlanan Konut Alanları; İkitelli Oyak Kent Konutları, Kiptaş Resıdence (Lüks Konut) ve Alışveriş Merkezi Projesi,

Çizelge 5.9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Göre Arazi Kullanım Tablosu

FONKSİYON ALANI	BÜYÜKLÜK (m²)
Konut Alanı	1.482.309,49
Ticari Alan	95.103,67
Ticaret Hizmet Alanı	116.868,38
Bakım ve Akaryakıt İstasyonu	3.724,04
Eğitim Tesis Alanı	141.158,15
Sağlık Tesisi Alanı	107.833,58
Kentsel Hizmet Alanı	46.825,06
İdari Tesis Alanı	78.955,68
Sosyal - Kültürel Tesis Alanı	39.391,75
Yeşil - Dere Koruma Alanları	1.145.117,70
Otopark + Yol Alanı	498.939,50
Toplam	**3.756.227,00**



Şekil 5.15:Başakşehir Bölgesi Konut Alanları



Şekil 5.16: Halkalı Bölgesi Konut Projeleri

Başakşehir bölgesinde bulunan konut alanlarının fiyatlarının incelenmesi sonucunda konut siteleri içinde yer alan dairelerin fiyat aralıkları tespit edilmiştir. Çizelge 5.10'da Başakşehir bölgesinde yer alan konut sitelerindeki dairelerin fiyat aralıkları verilmiştir. Konut alanlarının fiyat aralıkları ile muhtarlar ve gayrimenkul danışmanlarından edinilen bilgilere göre, en yüksek gelir grubunun 4. etap villa bölümünde olduğu öğrenilmiştir. Bu grubu, sırasıyla; Misstanbul Evleri, Güvenevler, 5. etap, 4. etap apartman bölümü, İkitelli Oyakkent Konutları, Deprem Konutları, 2.etap, Onurkent ve 1. Etap izlemektedir**.**

Çizelge 5.10 : Başakşehir Bölgesi Konut Alanları Min.-Maks. Satış Fiyatları

KONUT ALANI	MİNİMUM FİYAT(TL)	MAKSİMUM FİYAT(TL)
BAŞAKŞEHİR 1.ETAP	65.000	140.000
BAŞAKŞEHİR 2.ETAP	80.000	180.000
BAŞAKŞEHİR 4.ETAP DAİRELER	125.000	230.000
BAŞAKŞEHİR 4.ETAP VİLLALAR	576.000	864.000
BAŞAKŞEHİR 5.ETAP	125.000	400.000
DEPREM KONUTLARI	150.000	200.000
ONURKENT	90.000	160.000
MİSSTANBUL EVLERİ	228.000	571.000
GÜVEN EVLER	345.000	402.000
İKİTELLİ OYAK KENT KONUTLARI	94.500	214.000

Değerleme konusu parsellerin yakın çevresinde benzer imar koşullarında ve benzer büyüklükte boş arsalar bulunmamaktadır.

5.3.7 Değerlemede Dikkate Alınan Şerefiyelendirme Kriterleri

Değerleme konusu parsellerin yer aldığı bölgedeki arz ve talep dengesi ve parsellerin fiziksel özellikleri değerlendirilmiştir ve arsaların satış değerini etkileyen kriterler; emsal, fonksiyon alanı, cephe alınan yolun genişliği, ticari alanlara mesafe, donatı alanlarına mesafe, mevcut yerleşim dokusuna mesafesi, parsel büyüklüğü olarak belirlenmiştir.

5.3.8 Satış Değerlerinin Tespit Edilmesi

Bu çalışmada söz konusu mülklerin yakın çevresinde benzer büyüklükte ve benzer özelliklerde imarlı, boş parsellerin mevcut olmaması nedeniyle yapılandırılmış mülk değerlerinden yapılandırma değerleri ve yatırım maliyetleri düşülerek bölgedeki ortalama arsa değerine ulaşılmış, sonrasında parsellerin konumu, büyüklüğü, imar durumu, cephe aldığı yolun genişliği ve mevcut yapı alanlarına mesafesi dikkate alınarak şerefiyelendirilmiş değerler tespit edilmiştir. Değer tespitinde kullanılan temel yaklaşımlar, Emsal Satışların Karşılaştırılması, Maliyet yöntemleridir.

Öncelikle emsal yöntemi ile bölgedeki projelerde satışta olan dairelerin fiyatları belirlenmiş ve dairelerin birim satış değerleri tahmin edilmiştir.

İkinci olarak, emsal yöntemi kullanılarak, taşınmazların yer aldığı proje içerisindeki tamamlanmış olan bloklarda yer alan 143 adet dairenin satış fiyatları güncellenmiştir. Maliyet yöntemi uygulanarak inşaat maliyetleri düşülmüş, her bir dairenin arsa payı değeri bulunmuş, yapılandırılmış arsa birim değerlerine ulaşılmıştır.

Yapılandırılmamış arsa değeri hesaplanırken yatırımcı firmadan yatırım maliyetleri ile ilgili aşağıdaki oranlar alınmıştır;

Müteahhit Karı % 9,5
Altyapı maliyeti % 15
Proje maliyeti % 5
Finansman %10

Bu veriler değerlendirilerek; birim satış değerleri yapılandırılmış konut arsalarında; 1.000 – 1.700 TL/m², yapılandırılmamış konut arsalarında 600 – 1.000 TL/m² olarak ticari arsalarda ise 1.550 – 1.700 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Arsalar ve ticari mülkler için birim satış değer aralıkları ayrı ayrı tespit edildikten sonra bölge içinde yapılan araştırmalar analiz edilerek arsalar için satış değerini etkileyen kriterler; emsal, fonksiyon alanı, cephe alınan yolun genişliği, ticari alanlara mesafe, donatı alanlarına mesafe, mevcut yerleşim dokusuna mesafesi, parsel büyüklüğü olarak belirlenmiştir. Şerefiyelendirme kriterleri ve bu kriterlerin ağırlıkları Çizelge 5.11'de verilmiştir.

Belirlenen bu kriterlere her bir parsel için puanlama yapılarak parsellerin toplam puanına ulaşılmıştır. Daha sonra belirlenen fiyat aralıklarında şerefiye katsayıları

dikkate alınarak her bir parsel için nihai değer takdiri yapılmıştır. Eğitim, sağlık tesisi, kültürel tesis alanları gibi kentsel hizmet alanlarında emlak beyan değerleri dikkate alınmıştır.

Çizelge 5.11: 104 Parselin Şerefiyelendirme Kriterleri Puan Aralıkları

Şerefiyelendirme Kriteri	Puanlama
Emsal	1,5 ise 5 puan 1 ise 3.5 puan 0,8 ise 3 puan 0,65 ise 2 puan 0,5 ise 1,5 puan
Fonksiyon	Konut ise 2 puan Ticari ise 5 puan Trafolar için şerefiyelendirme yapılmamıştır.
Cephe Alınan Yolun Genişliği	33 m'lik yola cepheli - 5 puan 50 m'lik yola cepheli - 4 puan 20 m - 15 m'lik yola cepheli - 3 puan 12 m'lik yola cepheli - 2 puan 7 m'lik yola cepheli 1 puan
Ticari Alanlara Mesafesi	Vaziyet Planı üzerinden en yakında olan parsele 5 puan en uzakta olan parsele 1 puan verilmiştir.
Donatı Alanlarına Mesafesi	Vaziyet Planı üzerinden en yakında olan parsele 5 puan en uzakta olan parsele 1 puan verilmiştir.
Mevcut Yerleşim Dokusuna Mesafesi	Vaziyet Planı üzerinden en yakında olan parsele 5 puan en uzakta olan parsele 1 puan verilmiştir.
Parselin Büyüklüğü	0-5000 m2 - 5 puan 5000 m2 - 20.000 m2 4 puan 20.000 - 50.000 m2 3 puan 50.000 - 100.000 m2 2 puan 100.000 m2 - + 1 puan

Şerefiyelendirme kriterlerine göre konut alanları için ve ticaret fonksiyonuna sahip parsellerin değerleri hesaplanmış olup EK6, EK7 ve EK8'de verilmiştir.

5.3.9 Sonuç

Arsalar için yapılmış olan şerefiyelendirme çalışmalarında dikkate alınacak şerefiyelendirme kriterleri konutlar için dikkate alınan şerefiyelendirme kriterlerinden farklıdır.

İmar koşulları, mevcut konut alanlarına, kentsel yatırımlara ve ana ulaşım akslarına mesafesi, fonksiyonu, çevresindeki yapı kalitesi ve yaşayan halkın sosyo ekonomik yapısı, parselin büyüklüğü, şekli, topografik ve jeolojik yapısı ve arsanın cephe aldığı yolun genişliği arsaların değeri üzerinde etkilidir.

Şerefiyelendirme kriterlerinin seçiminde bölgedeki arz ve talep dengesi, genel kabul görmüş kriterlerle birlikte analiz edilmeli, saha çalışması ile arsaların tüm fiziksel ve lokasyon özellikleri tespit edilmelidir.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Gayrimenkul Değerlemede Şerefiye Kriterlerinin Belirlenmesi ve Şerefiyelendirme Uygulamaları konulu tezimizde gayrimenkul değerlemede şerefiyelendirmenin önemine yer verilerek, İstanbul'da yapılmış olan üç ayrı şerefiyelendirme uygulaması ile şerefiye kriterleri seçilerek bu kriterlerin ağırlıklandırılması yapılmıştır. Bu bölümde çalışmadan çıkarılan sonuçlara ve gayrimenkul değerlemede şerefiye konusundaki önerilere yer verilmiştir.

Ülkemizde taşınmazlar üzerinde yapılan uygulamaların ve üretilen kentsel politikaların çoğunun belirli bir modele oturtulamaması önemli sorunları beraberinde getirmektedir. Gayrimenkullerin değerini objektif olarak saptayabilmek, subjektif ve spekülatif değerden uzaklaşılabilmek için satış değerleri, endeksler, indirgeme oranları gibi değerlemede kullanılan gayrimenkullerin değerlerine ilişkin güncel ve güvenilir veriler yetersiz olduğundan, değere ulaşmada esas teşkil edecek bu tip verilerin değerleme çalışmasını yapacak olan uzman/uzmanlarca piyasadan çıkartılması gerekmektedir.

Bir taşınmazın değerini etkileyebilecek objektif ve sübjektif bir çok parametre bulunduğundan değer hesabı karmaşık bir işlemdir. Değeri etkileyen fiziksel etmenler, taşınmazın kendine ve konumuna bağlı olan etmenler olup değer; talep ve arz dengesinden doğrudan etkilenen bir kavramdır. Kullanıcıların çoğunluğunun tercih ettiği gayrimenkullerin satış kabiliyetleri de yüksektir ve bu da değerlerini olumlu yönde etkilemektedir. Aynı şekilde kısıtlı sayıda alıcı tarafından talep gören gayrimenkullerin satış kabiliyetleri de genel olarak daha düşüktür ve bu özellik gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Şerefiyelendirme bir tür değerleme yöntemi olup şerefiyelendirme çalışmalarında gayrimenkullerin değerine etki eden faktörlerin ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkilerinin tespiti önem taşımaktadır. Gayrimenkullerin değerini etkileyen objektif ve subjektif faktörleri ifade etmek için gayrimenkullerin çevresinde yer alan benzer mülklerle karşılaştırmak gereklidir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında Emsal Karşılaştırma Yöntemi'nde olduğu gibi değeri etkileyebilecek tüm özellikler arasındaki ilişki ve bunların değer üzerindeki etkilerinin ağırlıkları gayrimenkullerin içerisinde yer aldığı piyasadaki arz ve talep dengesi esas alınarak araştırılmalıdır. Bu yönüyle şerefiye hesabı Emsal KarşılaştırmaYöntemi'nde mutlaka dikkate alınması gereken önemli bir husustur.

Bu çalışmada arsalar için yapılacak olan şerefiyelendirme çalışmalarında dikkate alınacak şerefiyelendirme kriterlerinin, konutlar için ve ticari birimler için dikkate alınacak şerefiyelendirme kriterlerinden farklı olacağı sonucuna varılmıştır. İstanbul'da Sarıyer'de yapı kooperatifi içinde yer alan şerefiyelendirme katsayılarının tespiti çalışmasında, Başakşehir Misstabul Evleri içersinde yer alan dairelerin ve Başakşehir'de 104 adet imar parselinin satış değerlerinin tespiti çalışmalarında da bu faktörler kullanılmıştır. Bu çalışma sonucunda arsaların, konutların ve ticari birimlerin değerine etki eden genel kabul görmüş faktörler aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Arsaların değerine etki eden faktörler;

- Konumu
- Büyüklüğü ve Şekli
- KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı)
- TAKS (Taban Alanı Katsayısı)
- Arsa Derinliği
- Çekme Mesafeleri
- Arsanın Topografik Durumu
- Arsanın Yola Cephesi
- Alt Yapı Özellikleri
- Fonksiyonu
- Maksimum Kat Yüksekliği
- Eğitim, Sağlık, Sosyal vb. Tesislere Mesafesi
- Çevresindeki Yapılaşmanın Niteliği

- Jeolojik Yapısı
- Erişilebilirliği
- Eğim
- Manzara

Konutların değerine etki eden faktörler;

- Büyüklük
- İç mekan özellikleri,
- Plan tipi
- Isınma
- Manzara
- Yön
- Aydınlanma
- Mahremiyet
- Rutubet
- Gürültü
- Bina içinde bulunduğu kat
- Emniyet
- Ulaşım kolaylığı,
- Otopark alanlarına,yeşil alanlara,çocuk oyun alanlarına, sosyal tesislere mesafesi
- WC, banyo, balkon sayısı/büyüklüğü

Ticari birimlerin değerine etki eden faktörler;

- Büyüklük
- Reklam Kabiliyeti
- Vitrin Genişliği
- Erişilebilirliği

- Plan Tipi
- Köşe Parsel Olup Olmadığı
- Ana Yola Cephesi
- Yaya yoğunluğu

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye veya alıcıların tercihlerine göre de bu kriterlerin sayısı arttırılabilir.

Misstanbul Evleri'nde yer alan dairelerin değer tespiti ve Başakşehir'de 104 adet parselin değer tespiti çalışmalarında gayrimenkullerin bölge içindeki hatta kent içindeki konumunun gayrimenkullerin değerine baz teşkil ettiği ve şerefiyelendirme çalışmalarının bu baz değer üzerinden hesaplanması gerektiğini ortaya koymuştur. Gayrimenkuller site içerisinde yer alıyorsa öncelikle söz konusu site için ortalama bir değer tespiti yapılmalı, dairelerin şerefiyelendirilmesi bu ortalama değer baz alınarak yapılmalıdır.

Çalışmadan çıkarılan bir başka önemli sonuç ise gayrimenkullerin değerine etki eden faktörlerin ağırlığının her bölgede aynı olmayacağıdır. Örneğin dairenin bulunduğu katın dairenin değerine etkisi Sarıyer'de yapılan çalışmada maksimum %10'ken, Başakşehir Misstanbul Evleri'nde maksimum % 3, dairenin sahip olduğu manzaranın değere etkisi Sarıyer'de maksimum %30, Misstanbul Evleri'nde %2, mahremiyetin dairenin değerine etkisi Sarıyer'de yapılan çalışmada maksimum %10, Misstanbul Evleri'nde maksimum % 3 olarak tespit edilmiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında değere etki eden olumlu faktörlerin yanında olumsuz faktörleri de dikkate almak ve söz konusu faktörlerin olumsuz etkisini gayrimenkulun değerinden düşürmek gereklidir. Tez kapsamındaki uygulamalardan Sarıyer'de yapılan çalışmada mezarlık manzarasının dairelerin değerine maksimum (-) % 8 civarında etkili olduğu, Başakşehir Misstanbul Evleri'nde sanayi manzarasının değere maksimum (-) % 3 etkili olduğu hesaplanmış, şerefiyelendirmede bu olumsuz etkinin değere veya şerefiyelendirme katsayısına yansıtılması uygun bulunmuştur.

Gayrimenkullerin değerlerine etki eden faktörlerin doğru bir biçimde belirlenebilmesi için gayrimenkullerin içinde yer aldığı piyasadaki arz ve talep dengesinin, kullanıcı tercihlerinin, ekonomik ve sosyo-kültürel yapının, yasal

mevzuatın analizi önemli bir hususdur. Önemli olan bir başka husus ise değeri etkileyen faktörlerin değer üzerindeki etki oranlarının uygun ve yeterli sayıda emsal kullanılarak ölçülmesidir.

Değer öznel bir kavramdır ve tarafsız, yeterli bilgi ve deneyime sahip olan uzman kişiler tarafından, tarafların çıkar çatışması içerisine girmemeleri adına, doğru bir şekilde takdir edilmesi son derece önemlidir.

Yapı kooperatiflerinde kooperatif üyelerinin sahip olacakları gayrimenkulun şerefiyesi yapacakları ödemeyi doğrudan etkilemektedir ve üyelerin güven ve huzuru için değeri etkileyen faktörlerin belirlenmesinde kooperatifte yer alan tüm üyeler tarafından kabul görecek uygun bir yöntem kullanılması son derece önemlidir.

Aynı şekilde toplu konut alanlarında yer alan konutların satış değerlerinin şerefiyelendirme kriterlerinin dikkate alınarak tespit edilmesi, söz konusu gayrimenkullerin satış hızını artıracaktır.

Şerefiyelendirme çalışmaları yoruma dayalı olduğundan şerefiye kriterlerinin seçimi ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkisinin hesaplanması işlemi ya farklı alıcıların farklı taleplerini de yansıtması amacı ile uzman kişilerden seçilmiş bir komisyon tarafından yapılmalı ya da farklı alıcıların taleplerini belirlemeye yönelik yapılmış olan anket sonuçları kullanılmalıdır.

Ülkemizde değer haritalarının olmaması nedeniyle şerefiyelendirme çalışmalarında kullanılacak temel verilerden biri olan değere etki eden faktörlerin değer üzerinde hangi oranda etkili olacağı konusunda hazır veriler mevcut değildir. Manzara, gürültü, dairenin bulunduğu kat, vb değere etki eden kriterlerin tek tek değer üzerinde etkisinin tespit edileceği, bilimsel yöntemlerle yapılmış olan saha çalışmaları, anket çalışmaları değer haritalarının oluşturulmasında, vergi oranlarının tespitinde sağlıklı veri girişine olanak tanıyacaktır.

Kamusal tarafı gözönünde bulundurulduğunda ülkemizde gerçek satış değerlerinin yansıtılabilecek ve zaman içinde kolaylıkla güncellenebilecek gayrimenkul değer haritalarının oluşturulması konunun aynı zamanda akademik bir zemine oturtulabilmesi ve kamusal adaletin sağlanması açısından ele alınması gereken önemli bir konudur.

Arsa düzenlemeleri uygulamalarında da eşdeğerlik ilkesinin gözetilmesi toplumsal huzur ve güvenin sağlanabilmesi açısından önemlidir. Taşınmazlara ilişkin

değerleme işlemlerinin daha sağlıklı bir sisteme kavuşturulması ülke ekonomisi açısından da büyük önem taşımaktadır.

KAYNAKLAR

Açlar, A. & Çağdaş V., 2002. Taşınmaz Değerlemesi, Birinci Baskı TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara

Alp, A. Ve Yılmaz M. U., 2004. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayınları, İstanbul.

Balaban, H., 2006. Konut Yapı Kooperatiflerinde Şerefiyelerin Hesaplanması ve Muhasebe Düzeni, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Başer, V., Dizdar, Y. S., 2009. Tarım Arazisinden İmar Parseline Geçişte Değerleme İşlemlerinin Coğrafi Bilgi Sistemi (Cbs) Tabanlı Nominal Nominal Değerleme Yöntemi Kullanılarak İrdelenmesi, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara

Belediye Gelirleri Kanunu, 1981. Resmi Gazete No:17354 Harcama ve Katılma Payları., Madde:86-87-88

Benjamin, J. D., Guttery, R. S., Sirmans, C. F. , 2004. Mass Appraisal:An Introduction to Multiple Regression Analysis for Real Estate Valuation

Boyce, B., 1975. Real Estate Appraisal Terminology

Değirmenciler, E., 2008. Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Sorunları Ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi

Eğdemir, G., 2001. İstanbul'da Konut Fiyatlarının Mekansal Analizi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul

Eren, E., Tüdeş, T., Yomralıoğlu T., 1999. Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Raster Tekniği İle Kent Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, *Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulamaları Sempozyumu*, Trabzon

Frıedman, Edith J., 1978. Encyclopedia of Real Esatate Appraisal

Frizzell, R., 1979. The Valuation Of Rural Property. Lincoln College, New Zeland.

Güngör, E., 1999. Gayrimenkul Değerlemesi Ve Türkiye'de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler, Yeterlik Etüdü, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara

Janmaat, J. A., 2007. Factors Affecting Residential Property Values In A Small Historic Canadian University Town, University Of British Columbia Okanagan

Kooperatifler Kanunu, 1969. Resmi Gazete No: 13195

Kooperatifler Muhasebe Yönetmeliği, 1973. Resmi Gazete No: 14726

Köktürk, E., 2009. Taşınmaz Değerleme: Durum Saptaması Ve Yönelimler, *TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı,* Bildiri

Kurtulan, A., 2000. Kooperatifler Kanunu ve Açıklaması

Lınstone, H.A. Ve Turoff, M., 1975. The Delphi Method: Techniguies And Applications. University Of Southern California, Usa.

Mackay, A.N., 1968. Appraisal Notes For The Assessor, Department Of Municipal Affairs, Ontario, Canada.

Mısırlıoğlu, İ. U., 2001. Türkiye Ve Uluslar Arası Muhasebe Uygulamalarında Serefiye

Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, 2009 Resmi Gazete No:25371

Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebligi, 1992 Sıra No:1

Nadaroğlu, H., 1996**.** Kamu Maliyesi Teorisi, Beta Yayınları, İstanbul.

Nrc (Natural Research Council), 1983,. Procedures And Standards For A Multipurpose Cadastre. P.73., Natioanal Academy Press, Washington D.C.

Nişancı, R., Yomralıoğlu T., 2007. Uzaktan Algılama Ve Coğrafi Bilgi Sistemle İle Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması (İstanbul Haliç Örneği), Karadeniz Teknik Üniversitesi Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Trabzon

Öztürk, M., 1985. Emlak Değerlemesi, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Sapanca Konut Sitesi, Şerefiye Hesabı Raporu, 2000

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:Vıı 35 No'lu Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere Ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği, 2001

Sermaye Piyasası Kurulu: Sermaye Piyasasında Mali Tablo Ve Raporlara İliskin İlke Ve Kurallar Hakkında Teblig, Seri Xı, No: 1, Yayın Tarihi: 29.2.1989, Resmi Gazete No: 20064.

Soğukoğlu, M. S., 1997. Yapı Kooperatiflerinde Şerefiyelendirme,

Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Arşivi, 2009

S.S. Fatih Siteleri Konut Yapı Kooperatifi, Şerefiye Hesabı Raporu, 2000

S.S. Güzin Konut Yapı Kooperatifi Şerefiye Hesabı Raporu, 2008, Aydın

S.S. Kalite Evler Konut Yapı Kooperatifi,Şerefiye Çalışması, 2009

Torun M. K., Yanalak M., Şeker D.Z., 2009 Örnek Bir Mahallede Yapısız Parsellerin Değer Haritalarının Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Üretilmesi, *TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi*, İzmir

Töre, E., 2004. Gayrimenkul Değerlemesi, İstanbul Üniversitesi Yayını, Çeviri Kitap

Uluslararası Değerleme Standartları, 2006. Sermaye Piyasası Kurulu

Utkucu, T., 2007. Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi Ve Gayrimenkul Değerini Oluşturan Unsurlar. *Vergi Dünyası Dergisi* Sayı: 305

Ünlü, M.C., 1992. Yapı Kooperatifleri Ve Toplu Konut Mevzuatı

Wabe, J. S., 1971. A Study Of House Prices As A Means Of Establishing The Value Of Journey Time, The Rate Of Time Prefecence And The Valuation Of Some Aspects Of Environment In The London Metropolitan Region, Applied Economics, December, 3, 247-256

Yahşi, E., 2007. Konut Değerlemesi Ve Konut Değerlerini Etkileyen Faktörlerin Regresyon Analizi İle İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul

Yalçın, S., 2006. Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul

Yıldız, N., 1987. Arsa Ve Arazi Düzenlemelerinde Eşdegerlik Ve Eşitlik İlkelerinin Karşılaştırılması, *Türkiye I.Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı*, Ankara,

Yomralıoğlu, T., R. Nişancı Ve B. Uzun., 2007, Raster Tabanlı Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Arsa-Arazi Düzenlemesi, *11. Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı*

EKLER

EK1 : Şerefiye Puan Tablosu

EK2 : Sarıyer, Yapı Kooperatifi Şerefiyelendirme Tablosu

EK3: Halkalı Bölgesi Konut Alanları Karşılaştırması

EK4 : Misstanbul Evleri 1. Etap Şerefiyelendirme Tablosu

EK5 : Misstanbul Evleri 2. Etap Şerefiyelendirme Tablosu

EK6: Başakşehir 104 Parsel Şerefiye Puanları

EK7: Konut Alanları Hesaplama Tablosu

EK8: Ticaret Alanları Hesaplama Tablosu

EK1 : Şerefiye Puan Tablosu

Blok Adı	Daire Tipi (Daire No	Rutubet	Bulunduğu Kat	Gürültü	Aydınlanma Durumu			Manzara						Mahremiyet	Emniyet Durumu	Balkon Olması	Bloğun Site Girişine Mesafesi
					Salon	Odalar	Mutfak	Deniz	Site İçi Ortak Alan	Belediye Spor Tesisi	İstinat Duvarı	Diğer Bloklar	Mezarlık				

EK2 : Sarıyer, Yapı Kooperatifi Şerefiyelendirme Tablosu

Blok Adı	Daire No	Bulunduğu Kat İçin Ağırlıklı Puan	Daire Tipi Ağırlıklı Puanı	Ağırlıklı Yön Puanı	Ağırlıklı Rutubet Puanı	Ağırlıklı Gürültü Puanı	Ağırlıklı Aydınlanma Puanı	Ağırlıklı Manzara Puanı	Ağırlıklı Mahremiyet Puanı	Ağırlıklı Emniyet Durumu Puanı	Ağırlıklı Balkon Puanı	Ağırlıklı Site Girişine Mesafe Puanı	Dairenin Toplam Puanı	Dairenin şerefiyelendirme Katsayısı
A1	1	0,00	0,2	0,20	0,25	0,25	0,29	0,36	0,15	0,06	0,02	0,1	1,88	**-0,95**
A1	2	0,00	0,2	0,45	0,25	0,25	0,37	0,41	0,2	0,09	0,02	0,1	2,33	**-0,49**
A1	3	0,00	0,2	0,38	0,25	0,25	0,37	0,48	0,2	0,09	0,02	0,1	2,33	**-0,49**
A1	4	0,00	0,2	0,13	0,25	0,25	0,29	0,59	0,1	0,075	0,02	0,1	1,99	**-0,83**
A1	5	0,13	0,6	0,20	0,25	0,25	0,29	0,39	0,2	0,15	0,04	0,1	2,59	**-0,23**
A1	6	0,13	0,6	0,45	0,25	0,25	0,47	0,44	0,3	0,15	0,04	0,1	3,17	**0,35**
A1	7	0,13	0,6	0,38	0,25	0,25	0,47	0,56	0,35	0,15	0,04	0,1	3,26	**0,44**
A1	8	0,13	0,6	0,13	0,25	0,25	0,29	0,65	0,2	0,15	0,04	0,1	2,77	**-0,05**
A1	9	0,18	0,6	0,20	0,25	0,25	0,33	0,39	0,25	0,15	0,04	0,1	2,73	**-0,09**
A1	10	0,18	0,6	0,45	0,25	0,25	0,47	0,44	0,35	0,15	0,04	0,1	3,27	**0,45**
A1	11	0,18	0,6	0,38	0,25	0,25	0,47	0,56	0,35	0,15	0,04	0,1	3,31	**0,49**
A1	12	0,18	0,6	0,13	0,25	0,25	0,37	0,62	0,2	0,15	0,04	0,1	2,87	**0,05**
A1	13	0,25	0,75	0,20	0,25	0,25	0,39	0,36	0,25	0,15	0,06	0,1	3,01	**0,19**
A1	14	0,25	0,75	0,45	0,25	0,25	0,47	0,44	0,35	0,15	0,06	0,1	3,51	**0,69**
A1	15	0,25	0,75	0,38	0,25	0,25	0,47	0,59	0,4	0,15	0,06	0,1	3,64	**0,82**
A1	16	0,25	0,75	0,13	0,25	0,25	0,39	0,69	0,2	0,15	0,06	0,1	3,21	**0,39**
A2	1	0,00	0,2	0,35	0,25	0,15	0,29	0,68	0,25	0,15	0,02	0,05	2,38	**-0,44**
A2	2	0,00	0,2	0,40	0,25	0,1	0,39	0,53	0,4	0,15	0,02	0,05	2,48	**-0,34**
A2	3	0,00	0,2	0,23	0,25	0,15	0,25	0,42	0,2	0,105	0,02	0,05	1,87	**-0,95**
A2	4	0,00	0,2	0,18	0,25	0,15	0,21	0,42	0,1	0,075	0,02	0,05	1,65	**-1,17**
A2	5	0,13	0,6	0,35	0,25	0,15	0,32	0,68	0,3	0,15	0,04	0,05	3,01	**0,19**
A2	6	0,13	0,6	0,40	0,25	0,1	0,39	0,54	0,4	0,15	0,04	0,05	3,05	**0,23**
A2	7	0,13	0,6	0,23	0,25	0,15	0,37	0,51	0,3	0,12	0,04	0,05	2,74	**-0,09**
A2	8	0,13	0,6	0,18	0,25	0,15	0,30	0,50	0,2	0,135	0,04	0,05	2,52	**-0,30**
A2	9	0,18	0,6	0,35	0,25	0,15	0,32	0,66	0,25	0,15	0,04	0,05	3,00	**0,18**
A2	10	0,18	0,6	0,40	0,25	0,1	0,39	0,54	0,4	0,15	0,04	0,05	3,09	**0,27**
A2	11	0,18	0,6	0,23	0,25	0,15	0,42	0,53	0,3	0,15	0,04	0,05	2,88	**0,06**
A2	12	0,18	0,6	0,18	0,25	0,15	0,30	0,41	0,2	0,15	0,04	0,05	2,50	**-0,33**
A2	13	0,25	0,75	0,35	0,25	0,15	0,32	0,66	0,25	0,15	0,06	0,05	3,24	**0,42**
A2	14	0,25	0,75	0,40	0,25	0,1	0,39	0,56	0,4	0,15	0,06	0,05	3,35	**0,53**
A2	15	0,25	0,75	0,23	0,25	0,15	0,42	0,51	0,3	0,15	0,06	0,05	3,11	**0,29**
A2	16	0,25	0,75	0,18	0,25	0,15	0,30	0,50	0,2	0,15	0,06	0,05	2,83	**0,01**
AT3	1	0,00	0,2	0,38	0,25	0,05	0,23	0,54	0,1	0,06	0,02	0,15	1,98	**-0,84**
AT3	2	0,00	0,2	0,13	0,25	0,05	0,20	0,56	0,1	0,06	0,02	0,15	1,71	**-1,11**
AT3	3	0,00	0,2	0,20	0,25	0	0,26	0,38	0,15	0,12	0,02	0,15	1,72	**-1,10**
AT3	4	0,00	0,2	0,45	0,25	0	0,27	0,41	0,2	0,135	0,02	0,15	2,08	**-0,74**
AT3	5	0,13	0,6	0,38	0,25	0,05	0,26	0,57	0,15	0,15	0,04	0,15	2,72	**-0,10**
AT3	6	0,13	0,6	0,13	0,25	0,05	0,27	0,54	0,2	0,15	0,04	0,15	2,50	**-0,32**
AT3	7	0,13	0,6	0,20	0,25	0	0,27	0,59	0,25	0,15	0,04	0,15	2,62	**-0,20**
AT3	8	0,13	0,6	0,45	0,25	0	0,34	0,41	0,2	0,15	0,04	0,15	2,71	**-0,12**
AT3	9	0,18	0,6	0,38	0,25	0,05	0,37	0,57	0,2	0,15	0,04	0,15	2,93	**0,11**
AT3	10	0,18	0,6	0,13	0,25	0,05	0,29	0,69	0,2	0,15	0,04	0,15	2,72	**-0,11**
AT3	11	0,18	0,6	0,20	0,25	0	0,28	0,44	0,25	0,15	0,04	0,15	2,53	**-0,29**
AT3	12	0,18	0,6	0,45	0,25	0	0,37	0,39	0,3	0,15	0,04	0,15	2,88	**0,05**
AT3	13	0,25	0,75	0,38	0,25	0	0,39	0,56	0,35	0,15	0,06	0,15	3,28	**0,46**
AT3	14	0,25	0,75	0,13	0,25	0,05	0,34	0,69	0,2	0,15	0,06	0,15	3,01	**0,19**
AT3	15	0,25	0,75	0,20	0,25	0,05	0,41	0,44	0,25	0,15	0,06	0,15	2,95	**0,13**
AT3	16	0,25	0,75	0,45	0,25	0	0,37	0,39	0,35	0,15	0,06	0,15	3,17	**0,35**

Blok Adı	Daire No	Bulunduğu Kat İçin Ağırlıklı Puan	Daire Tipi Ağırlıklı Puanı	Ağırlıklı Yön Puanı	Ağırlıklı Rutubet Puanı	Ağırlıklı Gürültü Puanı	Ağırlıklı Aydınlanma Puanı	Ağırlıklı Manzara Puanı	Ağırlıklı Mahremiyet Puanı	Ağırlıklı Emniyet Durumu Puanı	Ağırlıklı Balkon Puanı	Ağırlıklı Site Girişine Mesafe Puanı	Dairenin Toplam Puanı	Dairenin şerefiyelendirme Katsayısı
AT4	1	0,00	0,2	0,23	0	0	0,16	0,51	0,2	0,09	0,02	0,1	1,51	**-1,32**
AT4	2	0,00	0,2	0,18	0	0	0,19	0,65	0,2	0,09	0,02	0,1	1,62	**-1,21**
AT4	3	0,00	0,2	0,35	0,25	0	0,31	0,54	0,3	0,15	0,02	0,1	2,22	**-0,60**
AT4	4	0,00	0,2	0,40	0,25	0	0,27	0,44	0,2	0,15	0,02	0,1	2,03	**-0,80**
AT4	5	0,13	0,6	0,23	0,25	0	0,30	0,45	0,15	0,12	0,04	0,1	2,36	**-0,47**
AT4	6	0,13	0,6	0,18	0,25	0	0,33	0,59	0,2	0,105	0,04	0,1	2,51	**-0,31**
AT4	7	0,13	0,6	0,35	0,25	0	0,37	0,54	0,35	0,15	0,04	0,1	2,88	**0,06**
AT4	8	0,13	0,6	0,40	0,25	0	0,36	0,44	0,1	0,15	0,04	0,1	2,56	**-0,26**
AT4	9	0,18	0,6	0,23	0,25	0	0,36	0,36	0,2	0,15	0,04	0,1	2,46	**-0,37**
AT4	10	0,18	0,6	0,18	0,25	0	0,37	0,54	0,3	0,15	0,04	0,1	2,70	**-0,13**
AT4	11	0,18	0,6	0,35	0,25	0	0,40	0,54	0,4	0,15	0,04	0,1	3,01	**0,19**
AT4	12	0,18	0,6	0,40	0,25	0	0,42	0,44	0,1	0,15	0,04	0,1	2,67	**-0,16**
AT4	13	0,25	0,75	0,23	0,25	0	0,41	0,36	0,3	0,15	0,06	0,1	2,85	**0,03**
AT4	14	0,25	0,75	0,18	0,25	0	0,37	0,53	0,3	0,15	0,06	0,1	2,93	**0,11**
AT4	15	0,25	0,75	0,35	0,25	0	0,41	1,07	0,4	0,15	0,06	0,1	3,79	**0,97**
AT4	16	0,25	0,75	0,40	0,25	0	0,44	0,98	0,2	0,15	0,06	0,1	3,58	**0,76**
AT5	1	0,00	0,2	0,23	0,25	0,25	0,25	0,51	0,3	0,09	0,02	0	2,10	**-0,73**
AT5	2	0,00	0,2	0,18	0,1	0,25	0,19	0,42	0,3	0,075	0,02	0	1,73	**-1,10**
AT5	3	0,00	0,2	0,35	0,25	0,25	0,29	0,75	0,35	0,12	0,02	0	2,58	**-0,25**
AT5	4	0,00	0,2	0,40	0,25	0,25	0,34	0,51	0,2	0,15	0,02	0	2,32	**-0,50**
AT5	5	0,13	0,6	0,23	0,25	0,25	0,25	0,48	0,4	0,15	0,04	0	2,77	**-0,05**
AT5	6	0,13	0,6	0,18	0,25	0,25	0,29	0,44	0,4	0,15	0,04	0	2,71	**-0,11**
AT5	7	0,13	0,6	0,35	0,25	0,25	0,39	0,83	0,3	0,15	0,04	0	3,28	**0,46**
AT5	8	0,13	0,6	0,40	0,25	0,25	0,37	0,68	0,25	0,15	0,04	0	3,11	**0,29**
AT5	9	0,18	0,6	0,23	0,25	0,25	0,37	0,51	0,5	0,15	0,04	0	3,07	**0,25**
AT5	10	0,18	0,6	0,18	0,25	0,25	0,29	0,45	0,4	0,15	0,04	0	2,78	**-0,04**
AT5	11	0,18	0,6	0,35	0,25	0,25	0,39	0,98	0,35	0,15	0,04	0	3,53	**0,71**
AT5	12	0,18	0,6	0,40	0,25	0,25	0,39	0,99	0,4	0,15	0,04	0	3,64	**0,82**
AT5	13	0,25	0,75	0,23	0,25	0,25	0,35	0,48	0,5	0,15	0,06	0	3,27	**0,45**
AT5	14	0,25	0,75	0,18	0,25	0,25	0,29	0,57	0,4	0,15	0,06	0	3,14	**0,32**
AT5	15	0,25	0,75	0,18	0,25	0,25	0,40	1,22	0,4	0,15	0,06	0	3,90	**1,08**
AT5	16	0,25	0,75	0,40	0,25	0,25	0,39	1,20	0,45	0,15	0,06	0	4,15	**1,33**
AT6	1	0,00	0,2	0,23	0,25	0,1	0,31	0,69	0,25	0,135	0,02	0,25	2,43	**-0,39**
AT6	2	0,00	0,2	0,18	0,25	0,1	0,29	0,69	0,25	0,135	0,02	0,25	2,36	**-0,47**
AT6	3	0,00	0,2	0,35	0,25	0,05	0,29	0,39	0,2	0,105	0,02	0,25	2,10	**-0,72**
AT6	4	0,00	0,2	0,40	0,25	0,05	0,34	0,51	0,3	0,09	0,02	0,25	2,41	**-0,41**
AT6	5	0,13	0,6	0,23	0,25	0,1	0,35	0,71	0,3	0,15	0,04	0,25	3,10	**0,28**
AT6	6	0,13	0,6	0,18	0,25	0,1	0,29	0,71	0,35	0,15	0,04	0,25	3,03	**0,21**
AT6	7	0,13	0,6	0,35	0,25	0,05	0,31	0,39	0,3	0,15	0,04	0,25	2,82	**0,00**
AT6	8	0,13	0,6	0,40	0,25	0,05	0,38	0,51	0,35	0,15	0,04	0,25	3,10	**0,28**
AT6	9	0,18	0,6	0,23	0,25	0,1	0,35	0,72	0,35	0,15	0,04	0,25	3,21	**0,39**
AT6	10	0,18	0,6	0,18	0,25	0,1	0,31	0,72	0,35	0,15	0,04	0,25	3,12	**0,30**
AT6	11	0,18	0,6	0,35	0,25	0,05	0,32	0,39	0,3	0,15	0,04	0,25	2,88	**0,06**
AT6	12	0,18	0,6	0,40	0,25	0,05	0,40	0,51	0,4	0,15	0,04	0,25	3,23	**0,41**
AT6	13	0,25	0,75	0,23	0,25	0,1	0,36	0,72	0,4	0,15	0,06	0,25	3,52	**0,70**
AT6	14	0,25	0,75	0,18	0,25	0,1	0,31	0,72	0,35	0,15	0,06	0,25	3,37	**0,55**
AT6	15	0,25	0,75	0,35	0,25	0,05	0,35	0,54	0,35	0,15	0,06	0,25	3,35	**0,53**
AT6	16	0,25	0,75	0,40	0,25	0,05	0,40	0,66	0,4	0,15	0,06	0,25	3,62	**0,80**

Blok Adı	Daire No	Bulunduğu Kat İçin Ağırlıklı Puan	Daire Tipi Ağırlıklı Puanı	Ağırlıklı Yön Puanı	Ağırlıklı Rutubet Puanı	Ağırlıklı Gürültü Puanı	Ağırlıklı Aydınlanma Puanı	Ağırlıklı Manzara Puanı	Ağırlıklı Mahremiyet Puanı	Ağırlıklı Emniyet Durumu Puanı	Ağırlıklı Balkon Puanı	Ağırlıklı Site Girişine Mesafe Puanı	Dairenin Toplam Puanı	Dairenin şerefiyelendirme Katsayısı
AT7	1	0,00	0,2	0,23	0,25	0,25	0,20	0,45	0,3	0,075	0,02	0,05	2,02	**-0,80**
AT7	2	0,00	0,2	0,18	0,25	0,25	0,21	0,41	0,2	0,09	0,02	0,05	1,85	**-0,97**
AT7	3	0,00	0,2	0,35	0,25	0,25	0,36	0,56	0,05	0,105	0,02	0,05	2,19	**-0,64**
AT7	4	0,00	0,2	0,40	0,25	0,25	0,30	0,53	0,05	0,105	0,02	0,05	2,15	**-0,68**
AT7	5	0,13	0,6	0,23	0,25	0,25	0,30	0,39	0,35	0,135	0,04	0,05	2,72	**-0,11**
AT7	6	0,13	0,6	0,18	0,25	0,25	0,35	0,41	0,2	0,15	0,04	0,05	2,60	**-0,22**
AT7	7	0,13	0,6	0,35	0,25	0,25	0,44	1,02	0,2	0,15	0,04	0,05	3,47	**0,65**
AT7	8	0,13	0,6	0,40	0,25	0,25	0,46	0,50	0,25	0,15	0,04	0,05	3,07	**0,25**
AT7	9	0,18	0,6	0,23	0,25	0,25	0,40	0,38	0,35	0,15	0,04	0,05	2,87	**0,04**
AT7	10	0,18	0,6	0,18	0,25	0,25	0,38	0,45	0,25	0,15	0,04	0,05	2,77	**-0,06**
AT7	11	0,18	0,6	0,35	0,25	0,25	0,42	1,13	0,25	0,15	0,04	0,05	3,66	**0,84**
AT7	12	0,18	0,6	0,40	0,25	0,25	0,47	1,02	0,35	0,15	0,04	0,05	3,76	**0,94**
AT7	13	0,25	0,75	0,23	0,25	0,25	0,38	0,44	0,5	0,15	0,06	0,05	3,30	**0,48**
AT7	14	0,25	0,75	0,18	0,25	0,25	0,35	0,80	0,35	0,15	0,06	0,05	3,43	**0,61**
AT7	15	0,25	0,75	0,18	0,25	0,25	0,47	1,23	0,45	0,15	0,06	0,05	4,09	**1,27**
AT7	16	0,25	0,75	0,40	0,25	0,25	0,44	1,20	0,4	0,15	0,06	0,05	4,20	**1,38**
A8	1	0,00	0,2	0,35	0,25	0,25	0,22	0,66	0,2	0,15	0,02	0,15	2,45	**-0,37**
A8	2	0,00	0,2	0,40	0,25	0,25	0,22	0,69	0,4	0,09	0,02	0,15	2,67	**-0,15**
A8	3	0,00	0,2	0,23	0,25	0,25	0,12	0,39	0,3	0,09	0,02	0,15	2,00	**-0,83**
A8	4	0,00	0,2	0,18	0,25	0,25	0,18	0,42	0,4	0,15	0,02	0,15	2,20	**-0,63**
A8	5	0,13	0,6	0,35	0,25	0,25	0,32	0,66	0,3	0,15	0,04	0,15	3,20	**0,38**
A8	6	0,13	0,6	0,40	0,25	0,25	0,32	0,72	0,4	0,15	0,04	0,15	3,41	**0,59**
A8	7	0,13	0,6	0,23	0,25	0,25	0,22	0,48	0,1	0,12	0,04	0,15	2,56	**-0,26**
A8	8	0,13	0,6	0,18	0,25	0,25	0,28	0,54	0,4	0,15	0,04	0,15	2,96	**0,14**
A8	9	0,18	0,6	0,35	0,25	0,25	0,32	0,81	0,3	0,15	0,04	0,15	3,40	**0,58**
A8	10	0,18	0,6	0,40	0,25	0,25	0,32	0,72	0,4	0,15	0,04	0,15	3,46	**0,64**
A8	11	0,18	0,6	0,23	0,25	0,25	0,30	0,48	0,1	0,15	0,04	0,15	2,72	**-0,10**
A8	12	0,18	0,6	0,18	0,25	0,25	0,28	0,54	0,4	0,15	0,04	0,15	3,01	**0,19**
A8	13	0,25	0,75	0,35	0,25	0,25	0,32	0,81	0,3	0,15	0,06	0,15	3,64	**0,82**
A8	14	0,25	0,75	0,40	0,25	0,25	0,32	0,72	0,4	0,15	0,06	0,15	3,70	**0,88**
A8	15	0,25	0,75	0,23	0,25	0,25	0,30	0,48	0,1	0,15	0,06	0,15	2,97	**0,15**
A8	16	0,25	0,75	0,18	0,25	0,25	0,28	0,54	0,4	0,15	0,06	0,15	3,26	**0,44**
AT9	1	0,00	0,2	0,23	0,25	0,25	0,28	0,46	0,25	0,06	0,02	0,15	2,14	**-0,68**
AT9	2	0,00	0,2	0,18	0,25	0,05	0,20	0,47	0,25	0,06	0,02	0,15	1,82	**-1,00**
AT9	3	0,00	0,2	0,35	0,25	0,1	0,28	0,47	0,25	0,06	0,02	0,15	2,12	**-0,70**
AT9	4	0,00	0,2	0,40	0,25	0,25	0,30	0,50	0,15	0,075	0,02	0,15	2,29	**-0,54**
AT9	5	0,13	0,6	0,23	0,25	0,25	0,34	0,53	0,25	0,135	0,04	0,15	2,89	**0,07**
AT9	6	0,13	0,6	0,18	0,25	0,05	0,30	0,51	0,2	0,135	0,04	0,15	2,54	**-0,28**
AT9	7	0,13	0,6	0,35	0,25	0,1	0,29	0,51	0,25	0,15	0,04	0,15	2,81	**-0,01**
AT9	8	0,13	0,6	0,40	0,25	0,25	0,31	0,48	0,1	0,15	0,04	0,15	2,86	**0,04**
AT9	9	0,18	0,6	0,23	0,25	0,25	0,38	0,53	0,25	0,15	0,04	0,15	3,00	**0,18**
AT9	10	0,18	0,6	0,18	0,25	0,05	0,30	0,57	0,35	0,15	0,04	0,15	2,81	**-0,01**
AT9	11	0,18	0,6	0,35	0,25	0,1	0,33	0,54	0,35	0,15	0,04	0,15	3,03	**0,21**
AT9	12	0,18	0,6	0,40	0,25	0,25	0,38	0,48	0,1	0,15	0,04	0,15	2,97	**0,15**
AT9	13	0,25	0,75	0,23	0,25	0,25	0,38	0,53	0,35	0,15	0,06	0,15	3,34	**0,52**
AT9	14	0,25	0,75	0,18	0,25	0,05	0,36	0,57	0,35	0,15	0,06	0,15	3,12	**0,30**
AT9	15	0,25	0,75	0,35	0,25	0,1	0,37	0,54	0,35	0,15	0,06	0,15	3,32	**0,50**
AT9	16	0,25	0,75	0,40	0,25	0,25	0,42	0,48	0,2	0,15	0,06	0,15	3,36	**0,54**

Blok Adı	Daire No	Bulunduğu Kat İçin Ağırlıklı Puan	Daire Tipi Ağırlıklı Puanı	Ağırlıklı Yön Puanı	Ağırlıklı Rutubet Puanı	Ağırlıklı Gürültü Puanı	Ağırlıklı Aydınlanma Puanı	Ağırlıklı Manzara Puanı	Ağırlıklı Mahremiyet Puanı	Ağırlıklı Emniyet Durumu Puanı	Ağırlıklı Balkon Puanı	Ağırlıklı Site Girişine Mesafe Puanı	Dairenin Toplam Puanı	Dairenin şerefiyelendirme Katsayısı
AT10	1	0,00	0,2	0,23	0,15	0,25	0,20	0,45	0,3	0,06	0,02	0,1	1,96	**-0,87**
AT10	2	0,00	0,2	0,18	0,25	0,25	0,19	0,45	0,2	0,06	0,02	0,1	1,89	**-0,93**
AT10	3	0,00	0,2	0,35	0,25	0,25	0,29	0,51	0,2	0,12	0,02	0,1	2,29	**-0,54**
AT10	4	0,00	0,2	0,40	0,25	0,25	0,28	0,51	0,2	0,105	0,02	0,1	2,31	**-0,51**
AT10	5	0,13	0,6	0,23	0,25	0,25	0,28	0,48	0,3	0,15	0,04	0,1	2,80	**-0,02**
AT10	6	0,13	0,6	0,18	0,25	0,25	0,28	0,51	0,2	0,135	0,04	0,1	2,66	**-0,16**
AT10	7	0,13	0,6	0,35	0,25	0,25	0,32	0,51	0,2	0,15	0,04	0,1	2,90	**0,08**
AT10	8	0,13	0,6	0,40	0,25	0,25	0,29	0,51	0,2	0,15	0,04	0,1	2,91	**0,09**
AT10	9	0,18	0,6	0,23	0,25	0,25	0,29	0,54	0,3	0,15	0,04	0,1	2,92	**0,10**
AT10	10	0,18	0,6	0,18	0,25	0,25	0,29	0,53	0,2	0,15	0,04	0,1	2,75	**-0,07**
AT10	11	0,18	0,6	0,35	0,25	0,25	0,37	0,51	0,125	0,15	0,04	0,1	2,92	**0,10**
AT10	12	0,18	0,6	0,40	0,25	0,25	0,39	0,53	0,25	0,15	0,04	0,1	3,13	**0,31**
AT10	13	0,25	0,75	0,23	0,25	0,25	0,31	0,54	0,3	0,15	0,06	0,1	3,19	**0,37**
AT10	14	0,25	0,75	0,18	0,25	0,25	0,34	0,54	0,3	0,15	0,06	0,1	3,16	**0,34**
AT10	15	0,25	0,75	0,35	0,25	0,25	0,37	0,90	0,35	0,15	0,06	0,1	3,78	**0,96**
AT10	16	0,25	0,75	0,40	0,25	0,25	0,44	0,90	0,25	0,15	0,06	0,1	3,80	**0,98**
A11	1	0,00	0,2	0,35	0,25	0,25	0,32	0,60	0,3	0,09	0,02	0,2	2,58	**-0,24**
A11	2	0,00	0,2	0,40	0,25	0,25	0,39	0,62	0,4	0,105	0,02	0,2	2,83	**0,01**
A11	3	0,00	0,2	0,23	0,25	0,25	0,18	0,39	0,3	0,045	0,02	0,2	2,06	**-0,77**
A11	4	0,00	0,2	0,18	0,25	0,25	0,25	0,42	0,3	0,045	0,02	0,2	2,11	**-0,71**
A11	5	0,13	0,6	0,35	0,25	0,25	0,32	0,60	0,3	0,15	0,04	0,2	3,19	**0,37**
A11	6	0,13	0,6	0,40	0,25	0,25	0,40	0,65	0,4	0,15	0,04	0,2	3,46	**0,64**
A11	7	0,13	0,6	0,23	0,25	0,25	0,25	0,48	0,2	0,12	0,04	0,2	2,74	**-0,08**
A11	8	0,13	0,6	0,18	0,25	0,25	0,29	0,48	0,2	0,135	0,04	0,2	2,74	**-0,08**
A11	9	0,18	0,6	0,35	0,25	0,25	0,32	0,60	0,3	0,15	0,04	0,2	3,24	**0,42**
A11	10	0,18	0,6	0,40	0,25	0,25	0,42	0,65	0,3	0,15	0,04	0,2	3,43	**0,61**
A11	11	0,18	0,6	0,23	0,25	0,25	0,28	0,54	0,2	0,15	0,04	0,2	2,91	**0,09**
A11	12	0,18	0,6	0,18	0,25	0,25	0,30	0,54	0,2	0,15	0,04	0,2	2,88	**0,06**
A11	13	0,25	0,75	0,35	0,25	0,25	0,36	0,60	0,4	0,15	0,06	0,2	3,62	**0,80**
A11	14	0,25	0,75	0,40	0,25	0,25	0,42	0,65	0,3	0,15	0,06	0,2	3,68	**0,86**
A11	15	0,25	0,75	0,23	0,25	0,25	0,30	0,57	0,2	0,15	0,06	0,2	3,21	**0,39**
A11	16	0,25	0,75	0,18	0,25	0,25	0,30	0,54	0,3	0,15	0,06	0,2	3,23	**0,41**
AT12	1	0,00	0,2	0,38	0,225	0,1	0,25	0,71	0,3	0,09	0,02	0,2	2,47	**-0,36**
AT12	2	0,00	0,2	0,13	0,25	0,05	0,20	0,44	0,3	0,075	0,02	0,2	1,86	**-0,97**
AT12	3	0,00	0,2	0,20	0,25	0,05	0,28	0,47	0,25	0,12	0,02	0,2	2,03	**-0,79**
AT12	4	0,00	0,2	0,45	0,25	0,1	0,25	0,60	0,25	0,12	0,02	0,2	2,44	**-0,38**
AT12	5	0,13	0,6	0,38	0,25	0,1	0,35	0,71	0,3	0,15	0,04	0,2	3,20	**0,38**
AT12	6	0,13	0,6	0,13	0,25	0,05	0,30	0,54	0,3	0,15	0,04	0,2	2,68	**-0,15**
AT12	7	0,13	0,6	0,20	0,25	0,05	0,33	0,53	0,2	0,15	0,04	0,2	2,67	**-0,15**
AT12	8	0,13	0,6	0,45	0,25	0,1	0,36	0,56	0,25	0,15	0,04	0,2	3,08	**0,26**
AT12	9	0,18	0,6	0,38	0,25	0,1	0,38	0,71	0,3	0,15	0,04	0,2	3,27	**0,45**
AT12	10	0,18	0,6	0,13	0,25	0,05	0,33	0,54	0,3	0,15	0,04	0,2	2,76	**-0,06**
AT12	11	0,18	0,6	0,20	0,25	0,05	0,33	0,53	0,2	0,15	0,04	0,2	2,72	**-0,11**
AT12	12	0,18	0,6	0,45	0,25	0,1	0,39	0,56	0,25	0,15	0,04	0,2	3,16	**0,34**
AT12	13	0,25	0,75	0,38	0,25	0,1	0,38	0,71	0,35	0,15	0,06	0,2	3,57	**0,75**
AT12	14	0,25	0,75	0,13	0,25	0,05	0,36	0,54	0,3	0,15	0,06	0,2	3,04	**0,22**
AT12	15	0,25	0,75	0,20	0,25	0,05	0,36	0,54	0,3	0,15	0,06	0,2	3,11	**0,29**
AT12	16	0,25	0,75	0,45	0,25	0,1	0,39	0,56	0,3	0,15	0,06	0,2	3,45	**0,63**

Blok Adı	Daire No	Bulunduğu Kat İçin Ağırlıklı Puan	Daire Tipi Ağırlıklı Puanı	Ağırlıklı Yön Puanı	Ağırlıklı Rutubet Puanı	Ağırlıklı Gürültü Puanı	Ağırlıklı Aydınlanma Puanı	Ağırlıklı Manzara Puanı	Ağırlıklı Mahremiyet Puanı	Ağırlıklı Emniyet Durumu Puanı	Ağırlıklı Balkon Puanı	Ağırlıklı Site Girişine Mesafe Puanı	Dairenin Toplam Puanı	Dairenin şerefiyelendirme Katsayısı
A13	1	0,00	0,2	0,35	0,25	0,05	0,31	0,35	0,2	0,09	0,02	0,25	2,07	**-0,75**
A13	2	0,00	0,2	0,40	0,25	0,05	0,24	0,38	0,25	0,09	0,02	0,25	2,12	**-0,70**
A13	3	0,00	0,2	0,23	0,25	0,1	0,24	0,56	0,15	0,09	0,02	0,25	2,08	**-0,74**
A13	4	0,00	0,2	0,18	0,25	0,1	0,22	0,48	0,2	0,06	0,02	0,25	1,96	**-0,87**
A13	5	0,13	0,6	0,35	0,25	0,05	0,32	0,38	0,25	0,15	0,04	0,25	2,76	**-0,06**
A13	6	0,13	0,6	0,40	0,25	0,05	0,31	0,42	0,2	0,15	0,04	0,25	2,80	**-0,02**
A13	7	0,13	0,6	0,23	0,25	0,1	0,29	0,63	0,2	0,15	0,04	0,25	2,86	**0,04**
A13	8	0,13	0,6	0,18	0,25	0,1	0,31	0,50	0,35	0,135	0,04	0,25	2,83	**0,01**
A13	9	0,18	0,6	0,35	0,25	0,05	0,35	0,39	0,3	0,15	0,04	0,25	2,90	**0,08**
A13	10	0,18	0,6	0,40	0,25	0,05	0,32	0,44	0,3	0,15	0,04	0,25	2,97	**0,15**
A13	11	0,18	0,6	0,23	0,25	0,1	0,30	0,63	0,25	0,15	0,04	0,25	2,97	**0,15**
A13	12	0,18	0,6	0,18	0,25	0,1	0,31	0,53	0,35	0,15	0,04	0,25	2,93	**0,11**
A13	13	0,25	0,75	0,35	0,25	0,05	0,37	0,39	0,3	0,15	0,06	0,25	3,17	**0,35**
A13	14	0,25	0,75	0,40	0,25	0,05	0,32	0,44	0,3	0,15	0,06	0,25	3,22	**0,40**
A13	15	0,25	0,75	0,23	0,25	0,1	0,30	0,63	0,3	0,15	0,06	0,25	3,27	**0,45**
A13	16	0,25	0,75	0,18	0,25	0,1	0,35	0,53	0,35	0,15	0,06	0,25	3,21	**0,39**
A14	1	0,00	0,2	0,35	0,25	0,05	0,31	0,47	0,2	0,135	0,02	0,1	2,08	**-0,74**
A14	2	0,00	0,2	0,40	0,25	0,1	0,28	0,56	0,2	0,135	0,02	0,1	2,24	**-0,59**
A14	3	0,00	0,2	0,23	0,25	0,05	0,35	0,51	0,2	0,09	0,02	0,1	1,99	**-0,83**
A14	4	0,00	0,2	0,18	0,25	0,05	0,23	0,47	0,3	0,075	0,02	0,1	1,86	**-0,96**
A14	5	0,13	0,6	0,35	0,25	0,05	0,31	0,48	0,2	0,15	0,04	0,1	2,66	**-0,17**
A14	6	0,13	0,6	0,40	0,25	0,1	0,34	0,56	0,2	0,15	0,04	0,1	2,86	**0,04**
A14	7	0,13	0,6	0,23	0,25	0,05	0,37	0,56	0,25	0,15	0,04	0,1	2,71	**-0,11**
A14	8	0,13	0,6	0,18	0,25	0,05	0,28	0,53	0,35	0,15	0,04	0,1	2,64	**-0,18**
A14	9	0,18	0,6	0,35	0,25	0,05	0,33	0,51	0,2	0,15	0,04	0,1	2,75	**-0,07**
A14	10	0,18	0,6	0,40	0,25	0,1	0,35	0,56	0,2	0,15	0,04	0,1	2,92	**0,10**
A14	11	0,18	0,6	0,23	0,25	0,05	0,37	0,59	0,25	0,15	0,04	0,1	2,79	**-0,03**
A14	12	0,18	0,6	0,18	0,25	0,05	0,33	0,57	0,35	0,15	0,04	0,1	2,79	**-0,03**
A14	13	0,25	0,75	0,35	0,25	0,05	0,36	0,51	0,3	0,15	0,06	0,1	3,13	**0,31**
A14	14	0,25	0,75	0,40	0,25	0,1	0,35	0,56	0,25	0,15	0,06	0,1	3,22	**0,40**
A14	15	0,25	0,75	0,23	0,25	0,05	0,37	0,59	0,3	0,15	0,06	0,1	3,09	**0,27**
A14	16	0,25	0,75	0,18	0,25	0,05	0,35	0,57	0,4	0,15	0,06	0,1	3,11	**0,29**
A15	1	0,00	0,2	0,35	0,25	0,05	0,28	0,36	0,2	0,075	0,02	0,15	1,94	**-0,89**
A15	2	0,00	0,2	0,40	0,25	0,05	0,37	0,38	0,25	0,075	0,02	0,15	2,14	**-0,68**
A15	3	0,00	0,2	0,23	0,25	0,1	0,28	0,44	0,25	0,075	0,02	0,15	1,99	**-0,84**
A15	4	0,00	0,2	0,18	0,25	0,1	0,24	0,45	0,2	0,075	0,02	0,15	1,86	**-0,97**
A15	5	0,13	0,6	0,35	0,25	0,05	0,31	0,39	0,3	0,15	0,04	0,15	2,71	**-0,11**
A15	6	0,13	0,6	0,40	0,25	0,05	0,37	0,41	0,3	0,15	0,04	0,15	2,84	**0,02**
A15	7	0,13	0,6	0,23	0,25	0,1	0,31	0,48	0,2	0,15	0,04	0,15	2,63	**-0,20**
A15	8	0,13	0,6	0,18	0,25	0,1	0,29	0,50	0,2	0,15	0,04	0,15	2,57	**-0,25**
A15	9	0,18	0,6	0,35	0,25	0,05	0,33	0,39	0,3	0,15	0,04	0,15	2,79	**-0,04**
A15	10	0,18	0,6	0,40	0,25	0,05	0,40	0,41	0,35	0,15	0,04	0,15	2,97	**0,15**
A15	11	0,18	0,6	0,23	0,25	0,1	0,31	0,48	0,2	0,15	0,04	0,15	2,68	**-0,15**
A15	12	0,18	0,6	0,18	0,25	0,1	0,30	0,50	0,2	0,15	0,04	0,15	2,64	**-0,19**
A15	13	0,25	0,75	0,35	0,25	0,05	0,33	0,39	0,3	0,15	0,06	0,15	3,03	**0,21**
A15	14	0,25	0,75	0,40	0,25	0,05	0,40	0,41	0,35	0,15	0,06	0,15	3,21	**0,39**
A15	15	0,25	0,75	0,23	0,25	0,1	0,34	0,48	0,2	0,15	0,06	0,15	2,96	**0,14**
A15	16	0,25	0,75	0,18	0,25	0,1	0,30	0,50	0,2	0,15	0,06	0,15	2,88	**0,06**

Blok Adı	Daire No	Bulunduğu Kat İçin Ağırlıklı Puan	Daire Tipi Ağırlıklı Puanı	Ağırlıklı Yön Puanı	Ağırlıklı Rutubet Puanı	Ağırlıklı Gürültü Puanı	Ağırlıklı Aydınlanma Puanı	Ağırlıklı Manzara Puanı	Ağırlıklı Mahremiyet Puanı	Ağırlıklı Emniyet Durumu Puanı	Ağırlıklı Balkon Puanı	Ağırlıklı Site Girişine Mesafe Puanı	Dairenin Toplam Puanı	Dairenin şerefiyelendirme Katsayısı
AT16	1	0,00	0,2	0,23	0,15	0,25	0,28	0,44	0,2	0,075	0,02	0,1	1,93	**-0,89**
AT16	2	0,00	0,2	0,18	0,25	0,1	0,22	0,48	0,3	0,06	0,02	0,1	1,91	**-0,92**
AT16	3	0,00	0,2	0,35	0,25	0,05	0,29	0,51	0,25	0,075	0,02	0,1	2,09	**-0,73**
AT16	4	0,00	0,2	0,40	0,25	0,25	0,30	0,51	0,2	0,105	0,02	0,1	2,34	**-0,48**
AT16	5	0,13	0,6	0,23	0,25	0,25	0,33	0,47	0,25	0,15	0,04	0,1	2,78	**-0,04**
AT16	6	0,13	0,6	0,18	0,25	0,1	0,28	0,54	0,3	0,135	0,04	0,1	2,64	**-0,18**
AT16	7	0,13	0,6	0,35	0,25	0,05	0,36	0,56	0,3	0,15	0,04	0,1	2,88	**0,06**
AT16	8	0,13	0,6	0,40	0,25	0,25	0,35	0,51	0,25	0,15	0,04	0,1	3,03	**0,21**
AT16	9	0,18	0,6	0,23	0,25	0,25	0,37	0,50	0,25	0,15	0,04	0,1	2,90	**0,08**
AT16	10	0,18	0,6	0,18	0,25	0,1	0,30	0,57	0,3	0,15	0,04	0,1	2,76	**-0,06**
AT16	11	0,18	0,6	0,35	0,25	0,05	0,37	0,57	0,35	0,15	0,04	0,1	3,01	**0,19**
AT16	12	0,18	0,6	0,40	0,25	0,25	0,35	0,51	0,25	0,15	0,04	0,1	3,08	**0,26**
AT16	13	0,25	0,75	0,23	0,25	0,25	0,37	0,50	0,3	0,15	0,06	0,1	3,20	**0,38**
AT16	14	0,25	0,75	0,18	0,25	0,1	0,34	0,57	0,35	0,15	0,06	0,1	3,09	**0,27**
AT16	15	0,25	0,75	0,35	0,25	0,05	0,37	0,57	0,4	0,15	0,06	0,1	3,30	**0,48**
AT16	16	0,25	0,75	0,40	0,25	0,25	0,41	0,51	0,3	0,15	0,06	0,1	3,43	**0,61**
AT17	1	0,00	0,2	0,13	0,25	0,1	0,28	0,47	0,15	0,075	0,02	0,1	1,76	**-1,06**
AT17	2	0,00	0,2	0,20	0,25	0,1	0,25	0,45	0,25	0,075	0,02	0,1	1,90	**-0,92**
AT17	3	0,00	0,2	0,45	0,25	0,05	0,33	0,44	0,25	0,075	0,02	0,1	2,16	**-0,66**
AT17	4	0,00	0,2	0,45	0,25	0,05	0,37	0,42	0,3	0,09	0,02	0,1	2,25	**-0,57**
AT17	5	0,13	0,6	0,13	0,25	0,1	0,30	0,47	0,15	0,135	0,04	0,1	2,39	**-0,44**
AT17	6	0,13	0,6	0,20	0,25	0,1	0,30	0,51	0,25	0,135	0,04	0,1	2,61	**-0,22**
AT17	7	0,13	0,6	0,45	0,25	0,05	0,36	0,45	0,35	0,135	0,04	0,1	2,91	**0,09**
AT17	8	0,13	0,6	0,45	0,25	0,05	0,38	0,42	0,35	0,135	0,04	0,1	2,90	**0,08**
AT17	9	0,18	0,6	0,13	0,25	0,1	0,31	0,47	0,15	0,15	0,04	0,1	2,46	**-0,36**
AT17	10	0,18	0,6	0,20	0,25	0,1	0,32	0,51	0,25	0,15	0,04	0,1	2,69	**-0,13**
AT17	11	0,18	0,6	0,45	0,25	0,05	0,39	0,45	0,35	0,15	0,04	0,1	3,01	**0,19**
AT17	12	0,18	0,6	0,45	0,25	0,05	0,39	0,42	0,35	0,15	0,04	0,1	2,98	**0,16**
AT17	13	0,25	0,75	0,13	0,25	0,1	0,30	0,47	0,2	0,15	0,06	0,1	2,75	**-0,07**
AT17	14	0,25	0,75	0,20	0,25	0,1	0,32	0,51	0,3	0,15	0,06	0,1	2,99	**0,17**
AT17	15	0,25	0,75	0,45	0,25	0,05	0,39	0,45	0,4	0,15	0,06	0,1	3,30	**0,48**
AT17	16	0,25	0,75	0,45	0,25	0,05	0,39	0,42	0,4	0,15	0,06	0,1	3,27	**0,45**
B1	1	0,00	0,5	0,35	0,25	0,25	0,31	0,65	0,2	0,06	0,02	0,15	2,73	**-0,09**
B1	2	0,00	0,5	0,30	0,1	0,25	0,33	0,45	0,35	0,06	0,02	0,15	2,51	**-0,31**
B1	3	0,00	0,5	0,18	0	0,25	0,28	0,59	0,15	0,06	0,02	0,15	2,17	**-0,66**
B1	4	0,13	0,6	0,35	0,25	0,25	0,36	0,65	0,2	0,135	0,02	0,15	3,09	**0,27**
B1	5	0,13	0,6	0,30	0,25	0,25	0,40	0,50	0,35	0,15	0,02	0,15	3,09	**0,27**
B1	6	0,13	0,6	0,18	0,25	0,25	0,30	0,65	0,2	0,15	0,02	0,15	2,87	**0,04**
B1	7	0,18	0,6	0,35	0,25	0,25	0,39	0,65	0,25	0,15	0,02	0,15	3,23	**0,41**
B1	8	0,18	0,6	0,30	0,25	0,25	0,41	0,50	0,35	0,15	0,02	0,15	3,15	**0,33**
B1	9	0,18	0,6	0,18	0,25	0,25	0,30	0,65	0,3	0,15	0,02	0,15	3,02	**0,20**
B1	10	0,25	0,75	0,35	0,25	0,25	0,36	0,65	0,3	0,15	0,02	0,15	3,48	**0,66**
B1	11	0,25	0,75	0,30	0,25	0,25	0,44	0,50	0,4	0,15	0,02	0,15	3,45	**0,63**
B1	12	0,25	0,75	0,40	0,25	0,25	0,34	0,65	0,2	0,15	0,02	0,15	3,40	**0,58**

Blok Adı	Daire No	Bulunduğu Kat İçin Ağırlıklı Puan	Daire Tipi Ağırlıklı Puanı	Ağırlıklı Yön Puanı	Ağırlıklı Rutubet Puanı	Ağırlıklı Gürültü Puanı	Ağırlıklı Aydınlanma Puanı	Ağırlıklı Manzara Puanı	Ağırlıklı Mahremiyet Puanı	Ağırlıklı Emniyet Durumu Puanı	Ağırlıklı Balkon Puanı	Ağırlıklı Site Girişine Mesafe Puanı	Dairenin Toplam Puanı	Dairenin şerefiyelendirme Katsayısı
B2	1	0,00	0,5	0,35	0,1	0,25	0,25	0,51	0,2	0,06	0,02	0	2,24	**-0,58**
B2	2	0,00	0,5	0,30	0,25	0,25	0,28	0,53	0,35	0,105	0,02	0	2,58	**-0,25**
B2	3	0,00	0,5	0,18	0,25	0,25	0,21	0,38	0,3	0,06	0,02	0	2,14	**-0,68**
B2	4	0,13	0,6	0,35	0,25	0,25	0,30	0,51	0,2	0,15	0,02	0	2,76	**-0,06**
B2	5	0,13	0,6	0,30	0,25	0,25	0,35	0,57	0,45	0,15	0,02	0	3,07	**0,25**
B2	6	0,13	0,6	0,18	0,25	0,25	0,25	0,41	0,3	0,15	0,02	0	2,53	**-0,30**
B2	7	0,18	0,6	0,35	0,25	0,25	0,33	0,51	0,25	0,15	0,02	0	2,88	**0,06**
B2	8	0,18	0,6	0,30	0,25	0,25	0,38	0,57	0	0,15	0,02	0	2,69	**-0,13**
B2	9	0,18	0,6	0,18	0,25	0,25	0,25	0,48	0,25	0,15	0,02	0	2,60	**-0,22**
B2	10	0,25	0,75	0,35	0,25	0,25	0,35	0,66	0,3	0,15	0,02	0	3,33	**0,51**
B2	11	0,25	0,75	0,30	0,25	0,25	0,35	0,87	0,5	0,15	0,02	0	3,69	**0,87**
B2	12	0,25	0,75	0,18	0,25	0,25	0,25	0,51	0,25	0,15	0,02	0	2,86	**0,04**
BT3	1	0,00	0,5	0,23	0,2	0,25	0,29	0,47	0,3	0,06	0,02	0,1	2,41	**-0,42**
BT3	2	0,00	0,5	0,20	0,1	0,25	0,35	0,45	0,15	0,06	0,02	0,1	2,18	**-0,64**
BT3	3	0,00	0,5	0,40	0,25	0,25	0,29	0,53	0,2	0,075	0,02	0,1	2,61	**-0,21**
BT3	4	0,13	0,6	0,23	0,25	0,25	0,29	0,48	0,4	0,15	0,02	0,1	2,89	**0,06**
BT3	5	0,13	0,6	0,20	0,25	0,25	0,35	0,48	0,25	0,15	0,02	0,1	2,78	**-0,04**
BT3	6	0,13	0,6	0,40	0,25	0,25	0,38	0,51	0,2	0,15	0,02	0,1	2,99	**0,17**
BT3	7	0,18	0,6	0,23	0,25	0,25	0,30	0,42	0,35	0,15	0,02	0,1	2,84	**0,02**
BT3	8	0,18	0,6	0,20	0,25	0,25	0,35	0,47	0,3	0,15	0,02	0,1	2,86	**0,04**
BT3	9	0,18	0,6	0,40	0,25	0,25	0,39	0,51	0,2	0,15	0,02	0,1	3,04	**0,22**
BT3	10	0,25	0,75	0,23	0,25	0,25	0,30	0,44	0,4	0,15	0,02	0,1	3,13	**0,31**
BT3	11	0,25	0,75	0,20	0,25	0,25	0,43	0,87	0,25	0,15	0,02	0,1	3,52	**0,70**
BT3	12	0,25	0,75	0,40	0,25	0,25	0,40	0,75	0,35	0,15	0,02	0,1	3,67	**0,85**
BT4	1	0,00	0,5	0,23	0,2	0,25	0,23	0,41	0,15	0,045	0,02	0,15	2,17	**-0,65**
BT4	2	0,00	0,5	0,20	0	0,25	0,15	0,45	0,1	0,045	0,02	0,15	1,87	**-0,96**
BT4	3	0,00	0,5	0,40	0,25	0,25	0,30	0,51	0,2	0,06	0,02	0,15	2,64	**-0,19**
BT4	4	0,13	0,6	0,23	0,25	0,25	0,30	0,54	0,2	0,12	0,02	0,15	2,78	**-0,04**
BT4	5	0,13	0,6	0,20	0,25	0,25	0,28	0,53	0,2	0,135	0,02	0,15	2,73	**-0,09**
BT4	6	0,13	0,6	0,40	0,25	0,25	0,33	0,53	0,25	0,15	0,02	0,15	3,05	**0,23**
BT4	7	0,18	0,6	0,23	0,25	0,25	0,38	0,54	0,25	0,135	0,02	0,15	2,98	**0,16**
BT4	8	0,18	0,6	0,20	0,25	0,25	0,29	0,53	0,2	0,15	0,02	0,15	2,81	**-0,02**
BT4	9	0,18	0,6	0,40	0,25	0,25	0,36	0,53	0,25	0,15	0,02	0,15	3,13	**0,31**
BT4	10	0,25	0,75	0,23	0,25	0,25	0,38	0,54	0,25	0,135	0,02	0,15	3,20	**0,38**
BT4	11	0,25	0,75	0,20	0,25	0,25	0,33	0,60	0,25	0,15	0,02	0,15	3,20	**0,38**
BT4	12	0,25	0,75	0,40	0,25	0,25	0,41	0,62	0,3	0,15	0,02	0,15	3,54	**0,72**
C	1	0,00	0,4	0,23	0,25	0,25	0,24	0,41	0,1	0,045	0,02	0,05	1,99	**-0,84**
C	2	0,00	0,4	0,20	0,15	0,25	0,38	0,60	0,25	0,045	0,02	0,05	2,34	**-0,48**
C	3	0,00	0,4	0,40	0,25	0,25	0,37	0,65	0,3	0,075	0,02	0,05	2,76	**-0,06**
C	4	0,18	0,6	0,23	0,25	0,25	0,40	0,48	0,15	0,135	0,02	0,05	2,73	**-0,09**
C	5	0,18	0,6	0,20	0,25	0,25	0,44	0,89	0,2	0,135	0,02	0,05	3,21	**0,39**
C	6	0,18	0,6	0,40	0,25	0,25	0,47	0,66	0,25	0,135	0,02	0,05	3,26	**0,44**
C	7	0,25	0,75	0,23	0,25	0,25	0,39	0,51	0,15	0,15	0,02	0,05	2,99	**0,17**
C	8	0,25	0,75	0,20	0,25	0,25	0,47	1,43	0,4	0,15	0,02	0,05	4,21	**1,39**
C	9	0,25	0,75	0,40	0,25	0,25	0,44	1,37	0,4	0,15	0,02	0,05	4,33	**1,51**

EK3: Halkalı Bölgesi Konut Alanları Karşılaştırması

Özellik	Ihlamur Evleri	Güneş Park Evler	Lale Şehir Konakları	KA Green Halkalı	Avrupa Konutları	Soyak Olympia Kent
İştirakçi	TOKİ	TOKİ			TOKİ	
Yüklenici Firma	Özyazıcı-Turan Hazinedaroğlu	Albayrak-Yapı Grubu	Buket İnş.-Akyapı İnş.	Kayı Gayrimenkul Ytr. AŞ.	Özsaya – Gün-er İnşaat	SOYAK
Toplam Daire Sayısı	360 Adet	868 Adet	409 Adet	340 Adet	1368 Adet	
İnşaat Alanı	63.000 m2			38.790 m2		
Arazi Yüzölçümü	41.000 m2	78.000 m2	36.000 m2	15.400 m2		1.000.000 m2
Alışveriş Merkezine Yakınlık	Proje İçinde	Proje İçinde	Proje İçinde	-	Proje İçinde	Proje İçinde
Yüzme Havuzu	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Çocuk Oyun Alanı	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Spor Alanı	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Güvenlik	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Kapalı Otopark Alanı	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Açık Otopark Alanı	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Okul Alanlarına Yakınlık	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Manzara	Göl Manzarası	Göl Manzarası	-	Mevcut	-	Mevcut
Proje Tamamlanma Oranı	Kaba İnşaat Halinde	Kaba İnşaat Halinde	İnşaat Aşamasında	Su Basman Aşamasında	Tamamlandı	Tamamlandı
Proje Satılma Oranı	80%		B Tipi Blokların Tamamı Satılmıştır	70%	50%, 1+1 Dairelerin Tümü Satılmış Durumdadır.	Soyak Olympiakent 1. Etap^ta Dairelerin % 70'i satılmış durumdadır.
Hedef Kitle	Orta-Üst Gelir	Orta-Üst Gelir	Orta Gelir, Orta-Üst Gelir	Orta-Üst Gelir	Ora-Üst Gelir	Orta Gelir, Orta-Üst Gelir
Oturum Başlanma Tarihi	Haz.07	Ekim 2007-Haziran 2008	2008 Yılı Başında	Ara.07	Eki.06	Kas.06
Proje Zemin Etüdü Onayı	YTÜ		YTÜ	Zetaş Zemin Etüd AŞ	YTÜ	
Statik Proje Onayı			İTÜ	İTÜ		
En çok talep edilen daire tipi	3+1		1+1	1+1	2+1	3+1

EK4 : Misstanbul Evleri 1. Etap Şerefiyelendirme Tablosu

A1 Blok	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
A1 BLOK																								
Zemin Kat	**1**	150,42	3+1 Daire	104/16891	1.767	-53,0	53,0	-53,0	35,3	0,0	-53,0	-35,3	26,5	35,3	17,7	-35,3	17,7	-70,7	26,5	17,7	8,8	0,0	**1.776**	**267.121**
	2	122,27	2+1 Daire	87/16891	1.674	-83,7	-83,7	-50,2	33,5	0,0	-83,7	-67,0	25,1	33,5	16,7	-50,2	16,7	-83,7	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.431**	**175.001**
	3	124,85	2+1 Daire	88/16891	1.674	-83,7	-83,7	-50,2	33,5	0,0	50,2	-67,0	25,1	33,5	16,7	-50,2	16,7	-83,7	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.565**	**195.414**
	4	153,02	3+1 Daire	106/16891	1.767	-35,3	53,0	-53,0	35,3	0,0	88,4	-35,3	26,5	35,3	17,7	-22,1	17,7	-70,7	26,5	17,7	8,8	0,0	**1.948**	**298.101**
1. Kat	**5**	150,42	3+1 Daire	106/16891	1.767	-53,0	53,0	17,7	35,3	0,0	-53,0	-35,3	26,5	35,3	17,7	-26,5	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**1.855**	**279.082**
	6	122,27	2+1 Daire	86/16891	1.674	-83,7	-83,7	16,7	33,5	0,0	-83,7	-70,7	25,1	33,5	16,7	-50,2	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.495**	**182.734**
	7	124,85	2+1 Daire	88/16891	1.674	-83,7	-83,7	16,7	33,5	0,0	50,2	-70,7	25,1	33,5	16,7	-50,2	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.628**	**203.309**
	8	153,02	3+1 Daire	108/16891	1.767	-26,5	53,0	17,7	35,3	0,0	88,4	-17,7	26,5	35,3	17,7	-8,8	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**2.059**	**315.000**
2. Kat	**9**	150,42	3+1 Daire	106/16891	1.767	-35,3	53,0	26,5	35,3	0,0	-53,0	-35,3	26,5	35,3	17,7	17,7	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**1.926**	**289.713**
	10	122,27	2+1 Daire	86/16891	1.674	-83,7	-83,7	25,1	33,5	0,0	-83,7	-67,0	25,1	33,5	16,7	-50,2	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.507**	**184.212**
	11	124,85	2+1 Daire	88/16891	1.674	-83,7	-83,7	25,1	33,5	0,0	50,2	-67,0	25,1	33,5	16,7	-50,2	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.641**	**204.819**
	12	153,02	3+1 Daire	108/16891	1.767	0,0	53,0	26,5	35,3	0,0	88,4	0,0	26,5	35,3	17,7	17,7	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**2.138**	**327.167**

A1 Blok	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
3. Kat	**13**	150,42	3+1 Daire	106/16891	1.767	-17,7	53,0	35,3	35,3	0,0	-53,0	8,8	26,5	35,3	17,7	17,7	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**1.997**	**300.345**
	14	122,27	2+1 Daire	86/16891	1.674	-67,0	-83,7	33,5	33,5	0,0	-83,7	-67,0	25,1	33,5	16,7	-50,2	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.532**	**187.282**
	15	124,85	2+1 Daire	88/16891	1.674	-67,0	-83,7	33,5	33,5	0,0	50,2	-67,0	25,1	33,5	16,7	-50,2	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.666**	**207.954**
	16	153,02	3+1 Daire	108/16891	1.767	17,7	53,0	35,3	35,3	0,0	88,4	17,7	26,5	35,3	17,7	35,3	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**2.200**	**336.631**
4. Kat	**17**	150,42	3+1 Daire	106/16891	1.767	-17,7	53,0	44,2	35,3	0,0	-53,0	8,8	26,5	35,3	17,7	17,7	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**2.006**	**301.674**
	18	122,27	2+1 Daire	86/16891	1.674	-67,0	-83,7	41,9	33,5	0,0	-83,7	-67,0	25,1	33,5	16,7	-50,2	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.540**	**188.306**
	19	124,85	2+1 Daire	88/16891	1.674	-67,0	-83,7	41,9	33,5	0,0	50,2	-67,0	25,1	33,5	16,7	-50,2	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.674**	**208.999**
	20	153,02	3+1 Daire	108/16891	1.767	17,7	53,0	44,2	35,3	0,0	88,4	17,7	26,5	35,3	17,7	35,3	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**2.209**	**337.983**
5. Kat	**21**	150,42	3+1 Daire	106/16891	1.767	8,8	53,0	53,0	35,3	0,0	-53,0	8,8	26,5	35,3	17,7	17,7	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**2.041**	**306.990**
	22	122,27	2+1 Daire	86/16891	1.674	-50,2	-83,7	50,2	33,5	0,0	-83,7	-41,9	25,1	33,5	16,7	-33,5	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.607**	**196.493**
	23	124,85	2+1 Daire	88/16891	1.674	-50,2	-83,7	50,2	33,5	0,0	50,2	-41,9	25,1	33,5	16,7	-33,5	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.741**	**217.359**
	24	153,02	3+1 Daire	108/16891	1.767	17,7	53,0	53,0	35,3	0,0	88,4	17,7	26,5	35,3	17,7	35,3	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**2.218**	**339.335**
6. Kat	**25**	150,42	3+1 Daire	106/16891	1.767	8,8	53,0	53,0	35,3	0,0	-53,0	8,8	26,5	35,3	17,7	17,7	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**2.041**	**306.990**
	26	122,27	2+1 Daire	86/16891	1.674	-50,2	-83,7	50,2	33,5	0,0	-83,7	-58,6	25,1	33,5	16,7	-33,5	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.590**	**194.446**
	27	124,85	2+1 Daire	88/16891	1.674	-50,2	-83,7	50,2	33,5	0,0	50,2	-58,6	25,1	33,5	16,7	-33,5	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.724**	**215.269**
	28	153,02	3+1 Daire	108/16891	1.767	17,7	53,0	53,0	35,3	0,0	88,4	17,7	26,5	35,3	17,7	35,3	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**2.218**	**339.335**

A1 Blok	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
7. Kat	**29**	150,42	3+1 Daire	106/16891	1.767	8,8	53,0	44,2	35,3	0,0	-53,0	8,8	26,5	35,3	17,7	17,7	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**2.032**	**305.661**
	30	122,27	2+1 Daire	86/16891	1.674	-50,2	-83,7	41,9	33,5	0,0	-83,7	-41,9	25,1	33,5	16,7	-33,5	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.599**	**195.469**
	31	124,85	2+1 Daire	88/16891	1.674	-50,2	-83,7	41,9	33,5	0,0	50,2	-41,9	25,1	33,5	16,7	-33,5	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.733**	**216.314**
	32	153,02	3+1 Daire	108/16891	1.767	17,7	53,0	44,2	35,3	0,0	88,4	17,7	26,5	35,3	17,7	35,3	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	-8,8	**2.200**	**336.631**
8. Kat	**33**	150,42	3+1 Daire	106/16891	1.767	8,8	53,0	44,2	35,3	0,0	-53,0	8,8	26,5	35,3	17,7	17,7	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	0,0	**2.032**	**305.661**
	34	122,27	2+1 Daire	86/16891	1.674	-50,2	-83,7	41,9	33,5	0,0	-83,7	-33,5	25,1	33,5	16,7	-16,7	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.624**	**198.540**
	35	124,85	2+1 Daire	88/16891	1.674	-50,2	-83,7	41,9	33,5	0,0	50,2	-33,5	25,1	33,5	16,7	-16,7	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.758**	**219.449**
	36	153,02	3+1 Daire	108/16891	1.767	17,7	53,0	44,2	35,3	0,0	88,4	17,7	26,5	35,3	17,7	35,3	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	-8,8	**2.200**	**336.631**
9. Kat	**37**	150,42	3+1 Daire	106/16891	1.767	8,8	53,0	35,3	35,3	0,0	-53,0	26,5	26,5	35,3	17,7	35,3	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	-13,3	**2.045**	**307.654**
	38	122,27	2+1 Daire	86/16891	1.674	-50,2	-83,7	33,5	33,5	0,0	-83,7	16,7	25,1	33,5	16,7	8,8	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.691**	**206.784**
	39	124,85	2+1 Daire	88/16891	1.674	-50,2	-83,7	33,5	33,5	0,0	50,2	16,7	25,1	33,5	16,7	8,8	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.825**	**227.867**
	40	153,02	3+1 Daire	108/16891	1.767	17,7	53,0	35,3	35,3	0,0	88,4	35,3	26,5	35,3	17,7	35,3	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	-13,3	**2.204**	**337.307**
10. Kat	**41**	150,42	3+1 Daire	106/16891	1.767	17,7	53,0	35,3	35,3	0,0	-53,0	26,5	26,5	35,3	17,7	35,3	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	-17,7	**2.050**	**308.319**
	42	122,27	2+1 Daire	86/16891	1.674	-25,1	-83,7	33,5	33,5	0,0	-83,7	16,7	25,1	33,5	16,7	8,8	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.716**	**209.854**
	43	124,85	2+1 Daire	88/16891	1.674	-25,1	-83,7	33,5	33,5	0,0	50,2	16,7	25,1	33,5	16,7	8,8	16,7	0,0	25,1	16,7	8,4	0,0	**1.850**	**231.002**
	44	153,02	3+1 Daire	108/16891	1.767	26,5	53,0	35,3	35,3	0,0	88,4	35,3	26,5	35,3	17,7	35,3	17,7	0,0	26,5	17,7	8,8	-1,8	**2.225**	**340.416**

A1 Blok	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
11. Kat	**45**	191,13	3+1 D. D.	136/16891	1.860	18,6	74,4	37,2	37,2	0,0	-55,8	27,9	27,9	37,2	18,6	37,2	18,6	0,0	27,9	18,6	9,3	-37,2	**2.158**	**412.382**
	46	155,89	2+1 D.D.	111/16891	1.736	-26,0	-69,4	34,7	34,7	0,0	-86,8	17,4	26,0	34,7	17,4	9,3	17,4	0,0	26,0	17,4	8,7	0,0	**1.797**	**280.194**
	47	156,94	2+1 D.D.	112/16891	1.736	-26,0	-69,4	34,7	34,7	0,0	52,1	17,4	26,0	34,7	17,4	9,3	17,4	0,0	26,0	17,4	8,7	0,0	**1.936**	**303.877**
	48	190,16	3+1 D.D.	136/16891	1.860	27,9	74,4	37,2	37,2	0,0	93,0	37,2	27,9	37,2	18,6	37,2	18,6	0,0	27,9	18,6	9,3	-37,2	**2.325**	**442.122**
B1 Blok																								
Zemin Kat	1	161,63	3+1 Daire	111/16891	1.767	-35,3	35,3	-53,0	26,5	0,0	-53,0	-35,3	35,3	26,5	35,3	-35,3	13,3	-70,7	17,7	35,3	8,8	-8,8	**1.780**	**287.742**
	2	155,56	3+1 Daire	111/16891	1.767	-44,2	53,0	-53,0	26,5	0,0	-88,4	-53,0	35,3	26,5	35,3	-53,0	13,3	-88,4	17,7	35,3	8,8	0,0	**1.727**	**268.690**
	3	153,99	3+1 Daire	106/16891	1.767	-35,3	53,0	-53,0	26,5	0,0	53,0	-26,5	35,3	26,5	35,3	-17,7	13,3	-88,4	17,7	35,3	8,8	0,0	**1.939**	**298.630**
	4	159,07	3+1 Daire	106/16891	1.767	-35,3	35,3	-53,0	26,5	0,0	88,4	-17,7	35,3	26,5	35,3	-26,5	13,3	-70,7	17,7	35,3	8,8	-8,8	**1.948**	**309.887**
1. Kat	5	161,63	3+1 Daire	114/16891	1.767	-35,3	35,3	22,1	26,5	0,0	-53,0	-35,3	35,3	26,5	35,3	-35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-8,8	**1.855**	**299.880**
	6	155,56	3+1 Daire	111/16891	1.767	-44,2	53,0	22,1	26,5	0,0	-88,4	-53,0	35,3	26,5	35,3	-53,0	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**1.802**	**280.372**
	7	153,99	3+1 Daire	109/16891	1.767	-35,3	53,0	22,1	26,5	0,0	53,0	-26,5	35,3	26,5	35,3	-17,7	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**2.014**	**310.194**
	8	159,07	3+1 Daire	113/16891	1.767	-35,3	35,3	22,1	26,5	0,0	88,4	-17,7	35,3	26,5	35,3	-26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-8,8	**2.023**	**321.833**
2. Kat	9	161,63	3+1 Daire	114/16891	1.767	-26,5	35,3	26,5	26,5	0,0	-53,0	-17,7	35,3	26,5	35,3	-35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-8,8	**1.886**	**304.878**
	10	155,56	3+1 Daire	111/16891	1.767	-26,5	53,0	26,5	26,5	0,0	-88,4	-26,5	35,3	26,5	35,3	-53,0	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**1.851**	**287.931**
	11	153,99	3+1 Daire	109/16891	1.767	8,8	53,0	26,5	26,5	0,0	53,0	-17,7	35,3	26,5	35,3	-17,7	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**2.072**	**319.038**
	12	159,07	3+1 Daire	113/16891	1.767	17,7	35,3	26,5	26,5	0,0	88,4	-8,8	35,3	26,5	35,3	-26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-8,8	**2.089**	**332.373**

A1 Blok	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
3. Kat	13	161,63	3+1 Daire	114/16891	1.767	-13,3	35,3	35,3	26,5	0,0	-53,0	17,7	35,3	26,5	35,3	-35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-8,8	**1.944**	**314.160**
	14	155,56	3+1 Daire	111/16891	1.767	-8,8	53,0	35,3	26,5	0,0	-88,4	4,4	35,3	26,5	35,3	-53,0	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**1.908**	**296.864**
	15	153,99	3+1 Daire	109/16891	1.767	13,3	53,0	35,3	26,5	0,0	53,0	8,8	35,3	26,5	35,3	17,7	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**2.147**	**330.602**
	16	159,07	3+1 Daire	113/16891	1.767	26,5	35,3	35,3	26,5	0,0	88,4	17,7	35,3	26,5	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-8,8	**2.187**	**347.832**
4. Kat	17	161,63	3+1 Daire	114/16891	1.767	-13,3	35,3	44,2	26,5	0,0	-53,0	17,7	35,3	26,5	35,3	-35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-17,7	**1.944**	**314.160**
	18	155,56	3+1 Daire	111/16891	1.767	-8,8	53,0	44,2	26,5	0,0	-88,4	4,4	35,3	26,5	35,3	-53,0	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**1.917**	**298.239**
	19	153,99	3+1 Daire	109/16891	1.767	13,3	53,0	44,2	26,5	0,0	53,0	8,8	35,3	26,5	35,3	17,7	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**2.156**	**331.962**
	20	159,07	3+1 Daire	113/16891	1.767	26,5	35,3	44,2	26,5	0,0	88,4	17,7	35,3	26,5	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-17,7	**2.187**	**347.832**
5. Kat	21	161,63	3+1 Daire	114/16891	1.767	13,3	35,3	53,0	26,5	0,0	-53,0	17,7	35,3	26,5	35,3	-26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-17,7	**1.988**	**321.300**
	22	155,56	3+1 Daire	111/16891	1.767	8,8	53,0	53,0	26,5	0,0	-88,4	4,4	35,3	26,5	35,3	-44,2	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**1.953**	**303.736**
	23	153,99	3+1 Daire	109/16891	1.767	13,3	53,0	53,0	26,5	0,0	53,0	8,8	35,3	26,5	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**2.173**	**334.683**
	24	159,07	3+1 Daire	113/16891	1.767	26,5	35,3	53,0	26,5	0,0	88,4	17,7	35,3	26,5	35,3	35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-17,7	**2.204**	**350.643**
6. Kat	25	161,63	3+1 Daire	114/16891	1.767	26,5	35,3	53,0	26,5	0,0	-53,0	26,5	35,3	26,5	35,3	-26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-35,3	**1.992**	**322.014**
	26	155,56	3+1 Daire	111/16891	1.767	8,8	53,0	53,0	26,5	0,0	-88,4	13,3	35,3	26,5	35,3	-44,2	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**1.961**	**305.111**
	27	153,99	3+1 Daire	109/16891	1.767	17,7	53,0	53,0	26,5	0,0	53,0	17,7	35,3	26,5	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**2.187**	**336.724**
	28	159,07	3+1 Daire	113/16891	1.767	35,3	35,3	53,0	26,5	0,0	88,4	22,1	35,3	26,5	35,3	35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-35,3	**2.200**	**349.940**

A1 Blok	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
7. Kat	29	161,63	3+1 Daire	114/16891	1.767	26,5	35,3	44,2	26,5	0,0	-53,0	26,5	35,3	26,5	35,3	8,8	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-35,3	**2.019**	**326.298**
	30	155,56	3+1 Daire	111/16891	1.767	17,7	53,0	44,2	26,5	0,0	-88,4	13,3	35,3	26,5	35,3	-17,7	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**1.988**	**309.234**
	31	153,99	3+1 Daire	109/16891	1.767	26,5	53,0	44,2	26,5	0,0	53,0	17,7	35,3	26,5	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**2.187**	**336.724**
	32	159,07	3+1 Daire	113/16891	1.767	35,3	35,3	44,2	26,5	0,0	88,4	22,1	35,3	26,5	35,3	35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-35,3	**2.191**	**348.535**
8. Kat	33	161,63	3+1 Daire	114/16891	1.767	35,3	35,3	44,2	26,5	0,0	-53,0	26,5	35,3	26,5	35,3	17,7	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-35,3	**2.036**	**329.154**
	34	155,56	3+1 Daire	111/16891	1.767	17,7	53,0	44,2	26,5	0,0	-88,4	22,1	35,3	26,5	35,3	-8,8	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**2.006**	**311.983**
	35	153,99	3+1 Daire	109/16891	1.767	26,5	53,0	44,2	26,5	0,0	53,0	17,7	35,3	26,5	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**2.187**	**336.724**
	36	159,07	3+1 Daire	113/16891	1.767	35,3	35,3	44,2	26,5	0,0	88,4	35,3	35,3	26,5	35,3	35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-35,3	**2.204**	**350.643**
9. Kat	37	161,63	3+1 Daire	114/16891	1.767	39,8	35,3	35,3	26,5	0,0	-53,0	26,5	35,3	26,5	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-35,3	**2.041**	**329.868**
	38	155,56	3+1 Daire	111/16891	1.767	17,7	53,0	35,3	26,5	0,0	-88,4	22,1	35,3	26,5	35,3	17,7	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**2.023**	**314.731**
	39	153,99	3+1 Daire	109/16891	1.767	35,3	53,0	35,3	26,5	0,0	53,0	17,7	35,3	26,5	35,3	35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**2.195**	**338.085**
	40	159,07	3+1 Daire	113/16891	1.767	53,0	35,3	35,3	26,5	0,0	88,4	35,3	35,3	26,5	35,3	44,2	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-35,3	**2.222**	**353.454**
10. Kat	41	161,63	3+1 Daire	114/16891	1.767	53,0	35,3	35,3	26,5	0,0	-53,0	26,5	35,3	26,5	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-35,3	**2.054**	**332.010**
	42	155,56	3+1 Daire	111/16891	1.767	35,3	53,0	35,3	26,5	0,0	-88,4	22,1	35,3	26,5	35,3	17,7	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**2.041**	**317.480**
	43	153,99	3+1 Daire	109/16891	1.767	44,2	53,0	35,3	26,5	0,0	53,0	17,7	35,3	26,5	35,3	35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	0,0	**2.204**	**339.445**
	44	159,07	3+1 Daire	113/16891	1.767	61,8	35,3	35,3	26,5	0,0	88,4	35,3	35,3	26,5	35,3	44,2	13,3	0,0	17,7	35,3	8,8	-35,3	**2.231**	**354.859**

A1 Blok	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
11. Kat	45	206,6	3+1 D.D.	148/16891	1.860	74,4	37,2	37,2	27,9	0,0	-55,8	27,9	37,2	27,9	37,2	37,2	14,0	0,0	18,6	37,2	9,3	-37,2	**2.190**	**452.485**
	46	200,44	3+1 D.D.	144/16891	1.860	55,8	55,8	37,2	27,9	0,0	-93,0	23,3	37,2	27,9	37,2	37,2	14,0	0,0	18,6	37,2	9,3	0,0	**2.186**	**438.062**
	47	196,25	3+1 D.D.	140/16891	1.860	46,5	55,8	37,2	27,9	0,0	55,8	18,6	37,2	27,9	37,2	55,8	14,0	0,0	18,6	37,2	9,3	0,0	**2.339**	**459.019**
	48	202,71	3+1 D.D.	145/16891	1.860	74,4	37,2	37,2	27,9	0,0	93,0	37,2	37,2	27,9	37,2	55,8	14,0	0,0	18,6	37,2	9,3	-37,2	**2.367**	**479.784**
C1 BLOK																								
Zemin Kat	**1**	192,3	4+1 Daire	133/16891	1953	-39,1	97,7	-58,6	19,5	19,5	39,1	-29,3	19,5	19,5	9,8	-39,1	39,1	-97,7	9,8	9,8	19,5	-3,9	**2.086**	**401.100**
	2	192,3	4+1 Daire	133/16891	1953	-39,1	97,7	-58,6	19,5	19,5	78,1	-29,3	19,5	19,5	9,8	-29,3	39,1	-97,7	14,6	9,8	19,5	-3,9	**2.140**	**411.428**
1. Kat	**3**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	-39,1	97,7	24,4	19,5	19,5	39,1	-9,8	19,5	19,5	9,8	-39,1	39,1	0,0	9,8	9,8	19,5	-9,8	**2.182**	**419.690**
	4	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	-39,1	97,7	24,4	19,5	19,5	78,1	-9,8	19,5	19,5	9,8	-29,3	39,1	0,0	14,6	9,8	19,5	-9,8	**2.236**	**430.018**
2. Kat	**5**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	29,3	19,5	19,5	39,1	19,5	19,5	19,5	9,8	-39,1	39,1	0,0	9,8	9,8	19,5	-9,8	**2.275**	**437.530**
	6	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	29,3	97,7	29,3	19,5	19,5	78,1	19,5	19,5	19,5	9,8	-29,3	39,1	0,0	14,6	9,8	19,5	-9,8	**2.339**	**449.735**
3. Kat	**7**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	39,1	19,5	19,5	39,1	19,5	19,5	19,5	9,8	-39,1	39,1	0,0	9,8	9,8	19,5	-9,8	**2.285**	**439.407**
	8	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	29,3	97,7	39,1	19,5	19,5	78,1	29,3	19,5	19,5	9,8	-29,3	39,1	0,0	14,6	9,8	19,5	-9,8	**2.358**	**453.491**
4. Kat	**9**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	48,8	19,5	19,5	39,1	19,5	19,5	19,5	9,8	-39,1	39,1	0,0	9,8	9,8	19,5	-19,5	**2.285**	**439.407**
	10	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	29,3	97,7	48,8	19,5	19,5	78,1	29,3	19,5	19,5	9,8	-29,3	39,1	0,0	14,6	9,8	19,5	-19,5	**2.358**	**453.491**
5. Kat	**11**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	58,6	19,5	19,5	39,1	19,5	19,5	19,5	9,8	29,3	39,1	0,0	9,8	9,8	19,5	-19,5	**2.363**	**454.430**
	12	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	29,3	97,7	58,6	19,5	19,5	78,1	29,3	19,5	19,5	9,8	39,1	39,1	0,0	14,6	9,8	19,5	-19,5	**2.436**	**468.513**

A1 Blok	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
6. Kat	**13**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	58,6	19,5	19,5	39,1	19,5	19,5	19,5	9,8	29,3	39,1	0,0	9,8	9,8	19,5	-19,5	**2.363**	**454.430**
	14	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	29,3	97,7	58,6	19,5	19,5	78,1	29,3	19,5	19,5	9,8	39,1	39,1	0,0	14,6	9,8	19,5	-19,5	**2.436**	**468.513**
7. Kat	**15**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	39,1	97,7	48,8	19,5	19,5	39,1	29,3	19,5	19,5	9,8	39,1	39,1	0,0	9,8	9,8	19,5	-29,3	**2.383**	**458.186**
	16	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	58,6	97,7	48,8	19,5	19,5	78,1	39,1	19,5	19,5	9,8	48,8	39,1	0,0	14,6	9,8	19,5	-29,3	**2.466**	**474.147**
8. Kat	**17**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	39,1	97,7	39,1	19,5	19,5	39,1	39,1	19,5	19,5	9,8	39,1	39,1	0,0	9,8	9,8	19,5	-29,3	**2.383**	**458.186**
	18	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	58,6	97,7	39,1	19,5	19,5	78,1	39,1	19,5	19,5	9,8	48,8	39,1	0,0	14,6	9,8	19,5	-29,3	**2.456**	**472.269**
9. Kat	**19**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	58,6	97,7	39,1	19,5	19,5	39,1	48,8	19,5	19,5	9,8	39,1	39,1	0,0	9,8	9,8	19,5	-39,1	**2.402**	**461.941**
	20	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	78,1	97,7	39,1	19,5	19,5	78,1	48,8	19,5	19,5	9,8	48,8	39,1	0,0	14,6	9,8	19,5	-39,1	**2.475**	**476.025**
10. Kat	**21**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	78,1	97,7	39,1	19,5	19,5	39,1	58,6	19,5	19,5	9,8	48,8	39,1	0,0	9,8	9,8	19,5	-39,1	**2.441**	**469.452**
	22	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	97,7	97,7	39,1	19,5	19,5	78,1	58,6	19,5	19,5	9,8	58,6	39,1	0,0	14,6	9,8	19,5	-39,1	**2.514**	**483.536**
11. Kat	**23**	236,49	4+1 D.D.	168/16891	2046	102,3	102,3	40,9	40,9	20,5	40,9	61,4	20,5	20,5	10,2	51,2	40,9	0,0	10,2	10,2	20,5	-39,1	**2.600**	**614.940**
	24	236,49	4+1 D.D.	168/16891	2046	102,3	102,3	40,9	40,9	20,5	81,8	61,4	20,5	20,5	10,2	61,4	40,9	0,0	15,3	10,2	20,5	-39,1	**2.657**	**628.246**
C2 BLOK																								
Zemin Kat	**1**	192,3	4+1 Daire	133/16891	1953	-58,6	97,7	-58,6	19,5	0,0	39,1	-58,6	24,4	29,3	9,8	-58,6	29,3	-97,7	19,5	19,5	9,8	-3,9	**2.013**	**387.017**
	2	192,3	4+1 Daire	133/16891	1953	-48,8	97,7	-58,6	19,5	0,0	78,1	-58,6	24,4	29,3	9,8	-48,8	29,3	-97,7	14,6	19,5	9,8	-3,9	**2.066**	**397.344**

A1 Blok	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
1. Kat	**3**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	-58,6	97,7	24,4	19,5	0,0	39,1	-58,6	24,4	29,3	9,8	-58,6	29,3	0,0	19,5	19,5	9,8	-9,8	**2.090**	**401.851**
	4	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	-48,8	97,7	24,4	19,5	0,0	78,1	-48,8	24,4	29,3	9,8	-48,8	29,3	0,0	14,6	19,5	9,8	-9,8	**2.153**	**414.057**
2. Kat	**5**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	-48,8	97,7	29,3	19,5	0,0	39,1	-58,6	24,4	29,3	9,8	-58,6	29,3	0,0	19,5	19,5	9,8	-9,8	**2.104**	**404.668**
	6	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	-39,1	97,7	29,3	19,5	0,0	78,1	-48,8	24,4	29,3	9,8	-48,8	29,3	0,0	14,6	19,5	9,8	-9,8	**2.168**	**416.874**
3. Kat	**7**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	-39,1	97,7	39,1	19,5	0,0	39,1	-29,3	24,4	29,3	9,8	-58,6	29,3	0,0	19,5	19,5	9,8	-9,8	**2.153**	**414.057**
	8	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	39,1	19,5	0,0	78,1	29,3	24,4	29,3	9,8	-48,8	29,3	0,0	14,6	19,5	9,8	-9,8	**2.314**	**445.041**
4. Kat	**9**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	-19,5	97,7	48,8	19,5	0,0	39,1	-29,3	24,4	29,3	9,8	-58,6	29,3	0,0	19,5	19,5	9,8	-19,5	**2.173**	**417.813**
	10	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	48,8	19,5	0,0	78,1	29,3	24,4	29,3	9,8	-48,8	29,3	0,0	14,6	19,5	9,8	-19,5	**2.314**	**445.041**
5. Kat	**11**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	58,6	19,5	0,0	39,1	19,5	24,4	29,3	9,8	19,5	29,3	0,0	19,5	19,5	9,8	-19,5	**2.348**	**451.613**
	12	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	29,3	97,7	58,6	19,5	0,0	78,1	29,3	24,4	29,3	9,8	29,3	29,3	0,0	14,6	19,5	9,8	-19,5	**2.412**	**463.819**
6. Kat	**13**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	58,6	19,5	0,0	39,1	19,5	24,4	29,3	9,8	34,2	29,3	0,0	19,5	19,5	9,8	-19,5	**2.363**	**454.430**
	14	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	29,3	97,7	58,6	19,5	0,0	78,1	29,3	24,4	29,3	9,8	39,1	29,3	0,0	14,6	19,5	9,8	-29,3	**2.412**	**463.819**
7. Kat	**15**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	48,8	19,5	0,0	39,1	19,5	24,4	29,3	9,8	34,2	29,3	0,0	19,5	19,5	9,8	-19,5	**2.353**	**452.552**
	16	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	29,3	97,7	48,8	19,5	0,0	78,1	29,3	24,4	29,3	9,8	39,1	29,3	0,0	14,6	19,5	9,8	-29,3	**2.402**	**461.941**

A1 Blok	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
8. Kat	17	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	39,1	19,5	0,0	39,1	19,5	24,4	29,3	9,8	34,2	29,3	0,0	19,5	19,5	9,8	-19,5	**2.344**	**450.674**
	18	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	29,3	97,7	39,1	19,5	0,0	78,1	29,3	24,4	29,3	9,8	39,1	29,3	0,0	14,6	19,5	9,8	-29,3	**2.392**	**460.063**
9. Kat	19	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	39,1	97,7	39,1	19,5	0,0	39,1	29,3	24,4	29,3	9,8	39,1	29,3	0,0	19,5	19,5	9,8	-19,5	**2.378**	**457.247**
	20	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	58,6	97,7	39,1	19,5	0,0	78,1	34,2	24,4	29,3	9,8	48,8	29,3	0,0	14,6	19,5	9,8	-29,3	**2.436**	**468.513**
10. Kat	21	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	39,1	97,7	39,1	19,5	0,0	39,1	2,9	24,4	29,3	9,8	39,1	29,3	0,0	19,5	19,5	9,8	-29,3	**2.342**	**450.299**
	22	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	58,6	97,7	39,1	19,5	0,0	78,1	39,1	24,4	29,3	9,8	48,8	29,3	0,0	14,6	19,5	9,8	-39,1	**2.431**	**467.575**
11. Kat	23	236,49	4+1 D.D.	168/16891	2046	61,4	102,3	40,9	40,9	0,0	40,9	40,9	25,6	30,7	10,2	40,9	30,7	0,0	20,5	20,5	10,2	-29,3	**2.533**	**599.105**
	24	236,49	4+1 D.D.	168/16891	2046	81,8	102,3	40,9	40,9	0,0	81,8	51,2	25,6	30,7	10,2	51,2	40,9	0,0	15,3	20,5	10,2	-39,1	**2.611**	**617.360**

EK5 : Misstanbul Evleri 2. Etap Şerefiyelendirme Tablosu

	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
A2 BLOK																								
Zemin Kat	**1**	150,4	3+1 Daire	103/28996	1.767	-35,3	53,0	-53,0	35,3	17,7	53,0	-53,0	17,7	35,3	17,7	-53,0	35,3	-88,4	35,3	8,8	35,3		**1.917**	**288.384**
	2	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	-16,7	-83,7	-50,2	33,5	16,7	83,7	-33,5	16,7	33,5	16,7	-25,1	33,5	-67,0	33,5	8,4	33,5	-8,4	**1.766**	**215.937**
	3	124,9	2+1 Daire	88/28996	1.674	-16,7	-83,7	-50,2	33,5	16,7	-50,2	-33,5	16,7	33,5	16,7	25,1	33,5	-67,0	33,5	8,4	33,5	-8,4	**1.682**	**210.044**
	4	153	3+1 Daire	105/28996	1.767	-35,3	53,0	-53,0	35,3	17,7	-88,4	-53,0	17,7	35,3	17,7	-44,2	35,3	-88,4	35,3	8,8	35,3		**1.785**	**273.090**
1. Kat	**5**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	-35,3	53,0	17,7	35,3	17,7	53,0	-53,0	17,7	35,3	17,7	-44,2	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	**1.997**	**300.345**
	6	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	-16,7	-83,7	16,7	33,5	16,7	83,7	-33,5	16,7	33,5	16,7	-25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-8,4	**1.833**	**224.125**
	7	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	-16,7	-83,7	16,7	33,5	16,7	-50,2	-33,5	16,7	33,5	16,7	25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-8,4	**1.749**	**218.404**
	8	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	-35,3	53,0	17,7	35,3	17,7	-88,4	-53,0	17,7	35,3	17,7	-35,3	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	**1.864**	**285.258**
2. Kat	**9**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	-35,3	53,0	26,5	35,3	17,7	53,0	-53,0	17,7	35,3	17,7	-44,2	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	**2.006**	**301.674**
	10	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	8,4	-83,7	25,1	33,5	16,7	83,7	16,7	16,7	33,5	16,7	-25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-8,4	**1.917**	**234.359**
	11	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	8,4	-83,7	25,1	33,5	16,7	-50,2	16,7	16,7	33,5	16,7	25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-8,4	**1.833**	**228.854**
	12	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	-17,7	53,0	26,5	35,3	17,7	-88,4	-44,2	17,7	35,3	17,7	-35,3	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	**1.900**	**290.665**
3. Kat	**13**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	-35,3	53,0	35,3	35,3	17,7	53,0	-53,0	17,7	35,3	17,7	-44,2	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	**2.014**	**303.003**
	14	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	8,4	-83,7	33,5	33,5	16,7	83,7	16,7	16,7	33,5	16,7	-25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-8,4	**1.925**	**235.382**
	15	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	8,4	-83,7	33,5	33,5	16,7	-50,2	16,7	16,7	33,5	16,7	25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-8,4	**1.841**	**229.899**
	16	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	-17,7	53,0	35,3	35,3	17,7	-88,4	-44,2	17,7	35,3	17,7	-8,8	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	**1.935**	**296.073**
4. Kat	**17**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	-17,7	53,0	44,2	35,3	17,7	53,0	-35,3	17,7	35,3	17,7	-26,5	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	**2.076**	**312.306**
	18	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	8,4	-83,7	41,9	33,5	16,7	83,7	16,7	16,7	33,5	16,7	-25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-8,4	**1.933**	**236.405**
	19	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	8,4	-83,7	41,9	33,5	16,7	-50,2	16,7	16,7	33,5	16,7	25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-8,4	**1.850**	**230.944**
	20	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	8,8	53,0	44,2	35,3	17,7	-88,4	17,7	17,7	35,3	17,7	-8,8	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	**2.032**	**310.944**

	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
5. Kat	21	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	17,7	53,0	53,0	35,3	17,7	53,0	35,3	17,7	35,3	17,7	8,8	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	2.226	334.898
	22	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	16,7	-83,7	50,2	33,5	16,7	83,7	16,7	16,7	33,5	16,7	25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-8,4	2.000	244.593
	23	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	16,7	-83,7	50,2	33,5	16,7	-50,2	16,7	16,7	33,5	16,7	8,4	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-8,4	1.850	230.944
	24	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	8,8	53,0	53,0	35,3	17,7	-88,4	17,7	17,7	35,3	17,7	8,8	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	2.059	315.000
6. Kat	25	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	17,7	53,0	53,0	35,3	17,7	53,0	44,2	17,7	35,3	17,7	17,7	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	2.244	337.556
	26	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	16,7	-83,7	50,2	33,5	16,7	83,7	16,7	16,7	33,5	16,7	25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-16,7	1.992	243.569
	27	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	16,7	-83,7	50,2	33,5	16,7	-50,2	16,7	16,7	33,5	16,7	8,4	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-16,7	1.841	229.899
	28	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	8,8	53,0	53,0	35,3	17,7	-88,4	8,8	17,7	35,3	17,7	8,8	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	2.050	313.648
7. Kat	29	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	35,3	53,0	44,2	35,3	17,7	53,0	44,2	17,7	35,3	17,7	35,3	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	2.271	341.543
	30	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	16,7	-83,7	41,9	33,5	16,7	83,7	16,7	16,7	33,5	16,7	25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-16,7	1.984	242.546
	31	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	16,7	-83,7	41,9	33,5	16,7	-50,2	25,1	16,7	33,5	16,7	8,4	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-16,7	1.841	229.899
	32	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	17,7	53,0	44,2	35,3	17,7	-88,4	8,8	17,7	35,3	17,7	8,8	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	-8,8	2.041	312.296
8. Kat	33	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	44,2	53,0	44,2	35,3	17,7	53,0	44,2	17,7	35,3	17,7	35,3	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	2.279	342.872
	34	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	25,1	-83,7	41,9	33,5	16,7	83,7	25,1	16,7	33,5	16,7	25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-16,7	2.000	244.593
	35	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	25,1	-83,7	41,9	33,5	16,7	-50,2	33,5	16,7	33,5	16,7	8,4	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-16,7	1.858	231.989
	36	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	17,7	53,0	44,2	35,3	17,7	-88,4	17,7	17,7	35,3	17,7	8,8	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3	0,0	2.059	315.000
9. Kat	37	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	53,0	53,0	35,3	35,3	17,7	53,0	53,0	17,7	35,3	17,7	35,3	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3		2.288	344.201
	38	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	25,1	-83,7	33,5	33,5	16,7	83,7	25,1	16,7	33,5	16,7	25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-25,1	1.984	242.546
	39	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	25,1	-83,7	33,5	33,5	16,7	-50,2	33,5	16,7	33,5	16,7	8,4	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-25,1	1.841	229.899
	40	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	17,7	53,0	35,3	35,3	17,7	-88,4	17,7	17,7	35,3	17,7	8,8	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3		2.050	313.648
10. Kat	41	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	53,0	53,0	35,3	35,3	17,7	53,0	70,7	17,7	35,3	17,7	35,3	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3		2.306	346.859
	42	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	25,1	-83,7	33,5	33,5	16,7	83,7	33,5	16,7	33,5	16,7	25,1	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-25,1	1.992	243.569
	43	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	25,1	-83,7	33,5	33,5	16,7	-50,2	41,9	16,7	33,5	16,7	16,7	33,5	0,0	33,5	8,4	33,5	-25,1	1.858	231.989
	44	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	17,7	53,0	35,3	35,3	17,7	-88,4	26,5	17,7	35,3	17,7	8,8	35,3	0,0	35,3	8,8	35,3		2.059	315.000

	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
11. Kat	**45**	191,1	3+1 D.D.	134/28996	1.860	65,1	74,4	37,2	37,2	18,6	55,8	74,4	18,6	37,2	18,6	46,5	37,2	0,0	37,2	9,3	37,2		**2.465**	**471.040**
	46	155,9	2+1 D.D.	109/28996	1.736	34,7	-69,4	34,7	34,7	17,4	86,8	34,7	17,4	34,7	17,4	34,7	34,7	0,0	34,7	8,7	34,7	-26,0	**2.101**	**327.456**
	47	156,9	2+1 D.D.	110/28996	1.736	34,7	-69,4	34,7	34,7	17,4	-52,1	43,4	17,4	34,7	17,4	17,4	34,7	0,0	34,7	8,7	34,7	-26,0	**1.953**	**306.504**
	48	190,2	3+1 D.D.	133/28996	1.860	27,9	74,4	37,2	37,2	18,6	-93,0	27,9	18,6	37,2	18,6	18,6	37,2	0,0	37,2	9,3	37,2		**2.204**	**419.132**
A3 BLOK																								
Zemin Kat	**1**	150,4	3+1 Daire	103/28996	1.767	-70,7	53,0	-53,0	35,3	0,0	53,0	-53,0	26,5	35,3	13,3	-35,3	30,9	-88,4	17,7	17,7	30,9		**1.869**	**281.075**
	2	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	-16,7	-83,7	-50,2	33,5	0,0	83,7	-16,7	25,1	33,5	12,6	-25,1	29,3	-67,0	16,7	16,7	29,3	-8,4	**1.754**	**214.402**
	3	124,9	2+1 Daire	88/28996	1.674	-41,9	-83,7	-50,2	33,5	0,0	-50,2	-33,5	25,1	33,5	12,6	-41,9	29,3	-67,0	-16,7	16,7	29,3	-8,4	**1.528**	**190.711**
	4	153	3+1 Daire	105/28996	1.767	-88,4	53,0	-53,0	35,3	0,0	-88,4	-70,7	26,5	35,3	13,3	-53,0	30,9	-88,4	-17,7	17,7	30,9		**1.639**	**250.783**
1. Kat	**5**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	-70,7	53,0	17,7	35,3	0,0	53,0	-53,0	26,5	35,3	13,3	-26,5	30,9	0,0	17,7	17,7	30,9	0,0	**1.948**	**293.036**
	6	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	-16,7	-83,7	16,7	33,5	0,0	83,7	-16,7	25,1	33,5	12,6	-25,1	29,3	0,0	16,7	16,7	29,3	-8,4	**1.820**	**222.589**
	7	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	-41,9	-83,7	16,7	33,5	0,0	-50,2	-33,5	25,1	33,5	12,6	-41,9	29,3	0,0	-16,7	16,7	29,3	-8,4	**1.594**	**199.071**
	8	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	-88,4	53,0	17,7	35,3	0,0	-88,4	-70,7	26,5	35,3	13,3	-53,0	30,9	0,0	-17,7	17,7	30,9	0,0	**1.710**	**261.599**
2. Kat	**9**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	-17,7	53,0	26,5	35,3	0,0	53,0	-17,7	26,5	35,3	13,3	-17,7	30,9	0,0	17,7	17,7	30,9	0,0	**2.054**	**308.983**
	10	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	8,4	-83,7	25,1	33,5	0,0	83,7	8,4	25,1	33,5	12,6	-16,7	29,3	0,0	16,7	16,7	29,3	-8,4	**1.887**	**230.777**
	11	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	-41,9	-83,7	25,1	33,5	0,0	-50,2	-33,5	25,1	33,5	12,6	-33,5	29,3	0,0	-16,7	16,7	29,3	-8,4	**1.611**	**201.161**
	12	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	-53,0	53,0	26,5	35,3	0,0	-88,4	-44,2	26,5	35,3	13,3	-53,0	30,9	0,0	-17,7	17,7	30,9	0,0	**1.780**	**272.414**
3. Kat	**13**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	-17,7	53,0	35,3	35,3	0,0	53,0	-17,7	26,5	35,3	13,3	-17,7	30,9	0,0	17,7	17,7	30,9	0,0	**2.063**	**310.312**
	14	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	8,4	-83,7	33,5	33,5	0,0	83,7	8,4	25,1	33,5	12,6	-16,7	29,3	0,0	16,7	16,7	29,3	-8,4	**1.896**	**231.800**
	15	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	-25,1	-83,7	33,5	33,5	0,0	-50,2	-25,1	25,1	33,5	12,6	-33,5	29,3	0,0	-16,7	16,7	29,3	-8,4	**1.645**	**205.341**
	16	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	-35,3	53,0	35,3	35,3	0,0	-88,4	-30,9	26,5	35,3	13,3	-53,0	30,9	0,0	-17,7	17,7	30,9	0,0	**1.820**	**278.498**
4. Kat	**17**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	-17,7	53,0	44,2	35,3	0,0	53,0	-17,7	26,5	35,3	13,3	-17,7	30,9	0,0	17,7	17,7	30,9	0,0	**2.072**	**311.641**
	18	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	8,4	-83,7	41,9	33,5	0,0	83,7	8,4	25,1	33,5	12,6	16,7	29,3	0,0	16,7	16,7	29,3	-8,4	**1.938**	**236.917**

	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
	19	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	-25,1	-83,7	41,9	33,5	0,0	-50,2	-25,1	25,1	33,5	12,6	-25,1	29,3	0,0	-16,7	16,7	29,3	-8,4	**1.661**	**207.431**
	20	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	-35,3	53,0	44,2	35,3	0,0	-88,4	-30,9	26,5	35,3	13,3	-44,2	30,9	0,0	-17,7	17,7	30,9	0,0	**1.838**	**281.202**
5. Kat	**21**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	17,7	53,0	53,0	35,3	0,0	53,0	26,5	26,5	35,3	13,3	8,8	30,9	0,0	17,7	17,7	30,9	0,0	**2.187**	**328.918**
	22	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	16,7	-83,7	50,2	33,5	0,0	83,7	16,7	25,1	33,5	12,6	16,7	29,3	0,0	16,7	16,7	29,3	-8,4	**1.963**	**239.987**
	23	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	8,4	-83,7	50,2	33,5	0,0	-50,2	8,4	25,1	33,5	12,6	8,4	29,3	0,0	-16,7	16,7	29,3	-8,4	**1.770**	**221.016**
	24	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	-17,7	53,0	53,0	35,3	0,0	-88,4	17,7	26,5	35,3	13,3	-17,7	30,9	0,0	-17,7	17,7	30,9	0,0	**1.939**	**296.749**
6. Kat	**25**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	17,7	53,0	53,0	35,3	0,0	53,0	26,5	26,5	35,3	13,3	26,5	30,9	0,0	17,7	17,7	30,9	0,0	**2.204**	**331.576**
	26	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	16,7	-83,7	50,2	33,5	0,0	83,7	16,7	25,1	33,5	12,6	25,1	29,3	0,0	16,7	16,7	29,3	-16,7	**1.963**	**239.987**
	27	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	8,4	-83,7	50,2	33,5	0,0	-50,2	8,4	25,1	33,5	12,6	20,9	29,3	0,0	-16,7	16,7	29,3	-16,7	**1.774**	**221.539**
	28	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	8,8	53,0	53,0	35,3	0,0	-88,4	17,7	26,5	35,3	13,3	8,8	30,9	0,0	-17,7	17,7	30,9	0,0	**1.992**	**304.861**
7. Kat	**29**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	17,7	53,0	44,2	35,3	0,0	53,0	26,5	26,5	35,3	13,3	26,5	30,9	0,0	17,7	17,7	30,9	0,0	**2.195**	**330.247**
	30	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	16,7	-83,7	41,9	33,5	0,0	83,7	16,7	25,1	33,5	12,6	25,1	29,3	0,0	16,7	16,7	29,3	-16,7	**1.954**	**238.964**
	31	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	8,4	-83,7	41,9	33,5	0,0	-50,2	8,4	25,1	33,5	12,6	20,9	29,3	0,0	-16,7	16,7	29,3	-16,7	**1.766**	**220.494**
	32	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	8,8	53,0	44,2	35,3	0,0	-88,4	17,7	26,5	35,3	13,3	8,8	30,9	0,0	-17,7	17,7	30,9	-8,8	**1.975**	**302.157**
8. Kat	**33**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	26,5	53,0	44,2	35,3	0,0	53,0	35,3	26,5	35,3	13,3	26,5	30,9	0,0	17,7	17,7	30,9	0,0	**2.213**	**332.905**
	34	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	16,7	-83,7	41,9	33,5	0,0	83,7	16,7	25,1	33,5	12,6	25,1	29,3	0,0	16,7	16,7	29,3	-16,7	**1.954**	**238.964**
	35	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	8,4	-83,7	41,9	33,5	0,0	-50,2	8,4	25,1	33,5	12,6	20,9	29,3	0,0	-16,7	16,7	29,3	-16,7	**1.766**	**220.494**
	36	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	17,7	53,0	44,2	35,3	0,0	-88,4	17,7	26,5	35,3	13,3	17,7	30,9	0,0	-17,7	17,7	30,9		**2.001**	**306.213**
9. Kat	**37**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	53,0	53,0	35,3	35,3	0,0	53,0	53,0	26,5	35,3	13,3	26,5	30,9	0,0	17,7	17,7	30,9		**2.249**	**338.220**
	38	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	41,9	-83,7	33,5	33,5	0,0	83,7	41,9	25,1	33,5	12,6	25,1	29,3	0,0	16,7	16,7	29,3	-25,1	**1.988**	**243.057**
	39	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	33,5	-83,7	33,5	33,5	0,0	-50,2	33,5	25,1	33,5	12,6	20,9	29,3	0,0	-16,7	16,7	29,3	-25,1	**1.800**	**224.674**
	40	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	35,3	53,0	35,3	35,3	0,0	-88,4	35,3	26,5	35,3	13,3	17,7	30,9	0,0	-17,7	17,7	30,9		**2.028**	**310.268**
10. Kat	**41**	150,4	3+1 Daire	105/28996	1.767	53,0	53,0	35,3	35,3	0,0	53,0	61,8	26,5	35,3	13,3	26,5	30,9	0,0	17,7	17,7	30,9		**2.257**	**339.549**

	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
	42	122,3	2+1 Daire	86/28996	1.674	41,9	-83,7	33,5	33,5	0,0	83,7	41,9	25,1	33,5	12,6	25,1	29,3	0,0	16,7	16,7	29,3	-25,1	**1.988**	**243.057**
	43	124,9	2+1 Daire	87/28996	1.674	33,5	-83,7	33,5	33,5	0,0	-50,2	33,5	25,1	33,5	12,6	18,8	29,3	0,0	-16,7	16,7	29,3	-25,1	**1.797**	**224.413**
	44	153	3+1 Daire	107/28996	1.767	35,3	53,0	35,3	35,3	0,0	-88,4	35,3	26,5	35,3	13,3	17,7	30,9	0,0	-17,7	17,7	30,9		**2.028**	**310.268**
11. Kat	**45**	191,1	3+1 D.D	134/28996	1.860	55,8	74,4	37,2	37,2	0,0	55,8	65,1	27,9	37,2	14,0	46,5	32,6	0,0	18,6	18,6	32,6		**2.413**	**461.264**
	46	155,9	2+1 D.D	109/28996	1.736	43,4	-69,4	34,7	34,7	0,0	86,8	43,4	26,0	34,7	13,0	34,7	30,4	0,0	17,4	17,4	30,4	-34,7	**2.079**	**324.073**
	47	156,9	2+1 D.D	110/28996	1.736	34,7	-69,4	34,7	34,7	0,0	-52,1	34,7	26,0	34,7	13,0	34,7	30,4	0,0	-17,4	17,4	30,4	-34,7	**1.888**	**296.287**
	48	190,2	3+1 D.D.	133/28996	1.860	37,2	74,4	37,2	37,2	0,0	-93,0	37,2	27,9	37,2	14,0	32,6	32,6	0,0	-18,6	18,6	32,6		**2.167**	**412.058**
B4 BLOK																								
Zemin Kat	1	161,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	-70,7	35,3	-53,0	26,5	0,0	53,0	-53,0	22,1	17,7	35,3	-53,0	13,3	-53,0	-17,7	8,8	8,8		**1.740**	**281.316**
	2	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	-26,5	53,0	-53,0	26,5	0,0	88,4	-30,9	22,1	17,7	35,3	-17,7	13,3	-88,4	17,7	8,8	8,8	-8,8	**1.922**	**298.926**
	3	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	-26,5	53,0	-53,0	26,5	0,0	-53,0	-30,9	22,1	17,7	35,3	-17,7	13,3	-88,4	17,7	8,8	8,8	-8,8	**1.780**	**274.141**
	4	159,1	3+1 Daire	108/28996	1.767	-70,7	35,3	-53,0	26,5	0,0	-88,4	-53,0	22,1	17,7	35,3	-53,0	13,3	-53,0	-17,7	8,8	8,8		**1.599**	**254.374**
1. Kat	5	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	-53,0	35,3	22,1	26,5	0,0	53,0	-35,3	22,1	17,7	35,3	-53,0	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**1.851**	**299.166**
	6	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	-17,7	53,0	22,1	26,5	0,0	88,4	-17,7	22,1	17,7	35,3	-17,7	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-8,8	**2.019**	**314.044**
	7	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	-17,7	53,0	22,1	26,5	0,0	-53,0	-17,7	22,1	17,7	35,3	-17,7	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-8,8	**1.877**	**289.107**
	8	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	-53,0	35,3	22,1	26,5	0,0	-88,4	-35,3	22,1	17,7	35,3	-53,0	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**1.710**	**271.942**
2. Kat	9	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	-35,3	35,3	26,5	26,5	0,0	53,0	-17,7	22,1	17,7	35,3	-53,0	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**1.891**	**305.592**
	10	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	17,7	53,0	26,5	26,5	0,0	88,4	0,0	22,1	17,7	35,3	17,7	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-8,8	**2.112**	**328.475**
	11	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	17,7	53,0	26,5	26,5	0,0	-53,0	0,0	22,1	17,7	35,3	17,7	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-8,8	**1.970**	**303.392**
	12	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	-35,3	35,3	26,5	26,5	0,0	-88,4	-17,7	22,1	17,7	35,3	-17,7	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**1.785**	**283.887**
3. Kat	13	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	-8,8	35,3	35,3	26,5	0,0	53,0	8,8	22,1	17,7	35,3	-8,8	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**1.997**	**322.728**
	14	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	26,5	53,0	35,3	26,5	0,0	88,4	17,7	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-8,8	**2.156**	**335.347**

	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
	15	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	26,5	53,0	35,3	26,5	0,0	-53,0	17,7	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-17,7	**2.006**	**308.834**
	16	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	-17,7	35,3	35,3	26,5	0,0	-88,4	8,8	22,1	17,7	35,3	-17,7	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**1.838**	**292.320**
4. Kat	17	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	-8,8	35,3	44,2	26,5	0,0	53,0	8,8	22,1	17,7	35,3	-8,8	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**2.006**	**324.156**
	18	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	26,5	53,0	44,2	26,5	0,0	88,4	17,7	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-17,7	**2.156**	**335.347**
	19	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	26,5	53,0	44,2	26,5	0,0	-53,0	17,7	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-17,7	**2.014**	**310.194**
	20	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	-17,7	35,3	44,2	26,5	0,0	-88,4	8,8	22,1	17,7	35,3	-17,7	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**1.847**	**293.725**
5. Kat	21	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	8,8	35,3	53,0	26,5	0,0	53,0	17,7	22,1	17,7	35,3	8,8	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**2.059**	**332.724**
	22	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	35,3	53,0	53,0	26,5	0,0	88,4	22,1	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-17,7	**2.178**	**338.783**
	23	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	35,3	53,0	53,0	26,5	0,0	-53,0	22,1	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-17,7	**2.036**	**313.596**
	24	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	-8,8	35,3	53,0	26,5	0,0	-88,4	8,8	22,1	17,7	35,3	-8,8	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**1.873**	**297.941**
6. Kat	25	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	8,8	35,3	53,0	26,5	0,0	53,0	17,7	22,1	17,7	35,3	8,8	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**2.059**	**332.724**
	26	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	35,3	53,0	53,0	26,5	0,0	88,4	22,1	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-17,7	**2.178**	**338.783**
	27	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	35,3	53,0	53,0	26,5	0,0	-53,0	22,1	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-17,7	**2.036**	**313.596**
	28	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	17,7	35,3	53,0	26,5	0,0	-88,4	17,7	22,1	17,7	35,3	17,7	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**1.935**	**307.779**
7. Kat	29	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	17,7	35,3	44,2	26,5	0,0	53,0	17,7	22,1	17,7	35,3	8,8	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**2.059**	**332.724**
	30	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	53,0	53,0	44,2	26,5	0,0	88,4	26,5	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-17,7	**2.191**	**340.844**
	31	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	53,0	53,0	44,2	26,5	0,0	-53,0	26,5	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-17,7	**2.050**	**315.636**
	32	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	26,5	35,3	44,2	26,5	0,0	-88,4	22,1	22,1	17,7	35,3	17,7	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**1.939**	**308.482**
8. Kat	33	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	26,5	35,3	44,2	26,5	0,0	53,0	30,9	22,1	17,7	35,3	17,7	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**2.089**	**337.722**
	34	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	53,0	53,0	44,2	26,5	0,0	88,4	30,9	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-35,3	**2.178**	**338.783**
	35	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	53,0	53,0	44,2	26,5	0,0	-53,0	30,9	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-35,3	**2.036**	**313.596**
	36	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	35,3	35,3	44,2	26,5	0,0	-88,4	22,1	22,1	17,7	35,3	17,7	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**1.948**	**309.887**

	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
9. Kat	37	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	26,5	35,3	35,3	26,5	0,0	53,0	35,3	22,1	17,7	35,3	17,7	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**2.085**	**337.008**
	38	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	53,0	53,0	35,3	26,5	0,0	88,4	30,9	22,1	17,7	35,3	35,3	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-35,3	**2.178**	**338.783**
	39	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	53,0	53,0	35,3	26,5	0,0	-53,0	30,9	22,1	17,7	35,3	35,3	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-35,3	**2.036**	**313.596**
	40	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	35,3	35,3	35,3	26,5	0,0	-88,4	22,1	22,1	17,7	35,3	17,7	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**1.939**	**308.482**
10. Kat	41	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	44,2	35,3	35,3	26,5	0,0	53,0	35,3	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**2.112**	**341.292**
	42	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	70,7	53,0	35,3	26,5	0,0	88,4	30,9	22,1	17,7	35,3	53,0	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-35,3	**2.213**	**344.280**
	43	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	70,7	53,0	35,3	26,5	0,0	-53,0	30,9	22,1	17,7	35,3	53,0	13,3	0,0	17,7	8,8	8,8	-35,3	**2.072**	**319.038**
	44	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	53,0	35,3	35,3	26,5	0,0	-88,4	22,1	22,1	17,7	35,3	26,5	13,3	0,0	-17,7	8,8	8,8		**1.966**	**312.698**
11. Kat	45	206,6	3+1 D.D	145/28996	1.860	55,8	37,2	37,2	27,9	0,0	55,8	46,5	23,3	18,6	37,2	27,9	14,0	0,0	-18,6	9,3	9,3		**2.241**	**463.053**
	46	200,4	3+1 D.D.	140/28996	1.860	74,4	55,8	37,2	27,9	0,0	93,0	41,9	23,3	18,6	37,2	55,8	14,0	0,0	18,6	9,3	9,3	-37,2	**2.339**	**468.819**
	47	196,3	3+1 D.D.	137/28996	1.860	74,4	55,8	37,2	27,9	0,0	-55,8	41,9	23,3	18,6	37,2	55,8	14,0	0,0	18,6	9,3	9,3	-37,2	**2.190**	**429.817**
	48	202,7	3+1 D.D.	142/28996	1.860	65,1	37,2	37,2	27,9	0,0	-93,0	27,9	23,3	18,6	37,2	27,9	14,0	0,0	-18,6	9,3	9,3		**2.083**	**422.285**
C3 BLOK																								
Zemin Kat	**1**	192,3	4+1 Daire	132/28996	1953	-68,4	97,7	-58,6	19,5	19,5	78,1	-39,1	19,5	39,1	9,8	-48,8	34,2	-97,7	14,6	9,8	9,8	4,9	**2.095**	**402.790**
	2	192,3	4+1 Daire	132/28996	1953	-48,8	97,7	-58,6	19,5	19,5	39,1	-39,1	19,5	39,1	9,8	-39,1	34,2	-97,7	19,5	9,8	9,8	4,9	**2.090**	**401.851**
1. Kat	**3**	192,3	4+1 Daire	135/28996	1953	-68,4	97,7	24,4	19,5	19,5	78,1	-39,1	19,5	39,1	9,8	-48,8	34,2	0,0	14,6	9,8	9,8	4,9	**2.178**	**418.752**
	4	192,3	4+1 Daire	135/28996	1953	-48,8	97,7	24,4	19,5	19,5	39,1	-39,1	19,5	39,1	9,8	-39,1	34,2	0,0	19,5	9,8	9,8	4,9	**2.173**	**417.813**
2. Kat	**5**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	-68,4	97,7	29,3	19,5	19,5	78,1	-19,5	19,5	39,1	9,8	-39,1	34,2	0,0	14,6	9,8	9,8	4,9	**2.212**	**425.324**
	6	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	-48,8	97,7	29,3	19,5	19,5	39,1	-19,5	19,5	39,1	9,8	-29,3	34,2	0,0	19,5	9,8	9,8	4,9	**2.207**	**424.385**
3. Kat	**7**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	-39,1	97,7	39,1	19,5	19,5	78,1	9,8	19,5	39,1	9,8	-19,5	34,2	0,0	14,6	9,8	9,8	-9,8	**2.285**	**439.407**
	8	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	-19,5	97,7	39,1	19,5	19,5	39,1	9,8	19,5	39,1	9,8	-14,6	34,2	0,0	19,5	9,8	9,8	-9,8	**2.275**	**437.530**
4. Kat	**9**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	9,8	97,7	48,8	19,5	19,5	78,1	29,3	19,5	39,1	9,8	9,8	34,2	0,0	14,6	9,8	9,8	-9,8	**2.392**	**460.063**
	10	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	9,8	97,7	48,8	19,5	19,5	39,1	14,6	19,5	39,1	9,8	9,8	34,2	0,0	19,5	9,8	9,8	-9,8	**2.344**	**450.674**

	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
5. Kat	**11**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	58,6	19,5	19,5	78,1	29,3	19,5	39,1	9,8	19,5	34,2	0,0	14,6	9,8	9,8	-9,8	**2.422**	**465.697**
	12	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	58,6	19,5	19,5	39,1	19,5	19,5	39,1	9,8	19,5	34,2	0,0	19,5	9,8	9,8	-9,8	**2.378**	**457.247**
6. Kat	**13**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	29,3	97,7	58,6	19,5	19,5	78,1	29,3	19,5	39,1	9,8	19,5	34,2	0,0	14,6	9,8	9,8	-19,5	**2.422**	**465.697**
	14	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	19,5	97,7	58,6	19,5	19,5	39,1	19,5	19,5	39,1	9,8	29,3	34,2	0,0	19,5	9,8	9,8	-19,5	**2.378**	**457.247**
7. Kat	**15**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	48,8	97,7	48,8	19,5	19,5	78,1	39,1	19,5	39,1	9,8	39,1	34,2	0,0	14,6	9,8	9,8	-19,5	**2.461**	**473.208**
	16	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	39,1	97,7	48,8	19,5	19,5	39,1	29,3	19,5	39,1	9,8	29,3	34,2	0,0	19,5	9,8	9,8	-19,5	**2.397**	**461.002**
8. Kat	**17**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	48,8	97,7	39,1	19,5	19,5	78,1	39,1	19,5	39,1	9,8	39,1	34,2	0,0	14,6	9,8	9,8	-39,1	**2.431**	**467.575**
	18	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	39,1	97,7	39,1	19,5	19,5	39,1	29,3	19,5	39,1	9,8	29,3	34,2	0,0	19,5	9,8	9,8	-39,1	**2.368**	**455.369**
9. Kat	**19**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	58,6	97,7	39,1	19,5	19,5	78,1	39,1	19,5	39,1	9,8	48,8	34,2	0,0	14,6	9,8	9,8	-39,1	**2.451**	**471.330**
	20	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	39,1	97,7	39,1	19,5	19,5	39,1	29,3	19,5	39,1	9,8	39,1	34,2	0,0	19,5	9,8	9,8	-39,1	**2.378**	**457.247**
10. Kat	**21**	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	97,7	97,7	39,1	19,5	19,5	78,1	48,8	19,5	39,1	9,8	48,8	34,2	0,0	14,6	9,8	9,8	-39,1	**2.500**	**480.719**
	22	192,3	4+1 Daire	136/16891	1953	78,1	97,7	39,1	19,5	19,5	39,1	39,1	19,5	39,1	9,8	39,1	34,2	0,0	19,5	9,8	9,8	-39,1	**2.427**	**466.636**
11. Kat	**23**	236,5	4+1 D.D.	168/16891	2046	102,3	102,3	40,9	40,9	20,5	81,8	61,4	20,5	40,9	10,2	61,4	35,8	0,0	15,3	10,2	10,2	-39,1	**2.662**	**629.456**
	24	236,5	4+1 D.D.	168/16891	2046	81,8	102,3	40,9	40,9	20,5	40,9	51,2	20,5	40,9	10,2	51,2	35,8	0,0	20,5	10,2	10,2	-39,1	**2.585**	**611.311**
B3 BLOK																								
Zemin Kat	1	161,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	-44,2	35,3	-53,0	26,5		53,0	-26,5	17,7	26,5	8,8	-35,3	17,7	-88,4	17,7	26,5	26,5		**1.864**	**301.308**
	2	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	-35,3	53,0	-53,0	26,5		88,4	-26,5	17,7	26,5	8,8	-17,7	17,7	-70,7	-17,7	26,5	26,5		**1.908**	**296.864**
	3	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	-70,7	53,0	-53,0	26,5		-53,0	-35,3	17,7	26,5	8,8	-53,0	17,7	-70,7	-26,5	26,5	26,5		**1.679**	**258.495**
	4	159,1	3+1 Daire	108/28996	1.767	-35,3	35,3	-53,0	26,5		-88,4	-26,5	17,7	26,5	8,8	-26,5	17,7	-88,4	17,7	26,5	26,5		**1.740**	**276.861**
1. Kat	5	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	-35,3	35,3	22,1	26,5		53,0	-26,5	17,7	26,5	8,8	-26,5	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**1.957**	**316.302**
	6	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	-17,7	53,0	22,1	26,5		88,4	-26,5	17,7	26,5	8,8	0,0	17,7	0,0	-17,7	26,5	26,5		**2.019**	**314.044**
	7	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	-70,7	53,0	22,1	26,5		-53,0	-35,3	17,7	26,5	8,8	-53,0	17,7	0,0	-26,5	26,5	26,5		**1.754**	**270.060**
	8	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	-26,5	35,3	22,1	26,5		-88,4	-26,5	17,7	26,5	8,8	-17,7	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**1.833**	**291.617**

	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
2. Kat	9	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	-8,8	35,3	26,5	26,5		53,0	8,8	17,7	26,5	8,8	-8,8	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.041**	**329.868**
	10	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	17,7	53,0	26,5	26,5		88,4	8,8	17,7	26,5	8,8	8,8	17,7	0,0	-17,7	26,5	26,5		**2.103**	**327.101**
	11	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	-35,3	53,0	26,5	26,5		-53,0	-35,3	17,7	26,5	8,8	-35,3	17,7	0,0	-26,5	26,5	26,5		**1.811**	**278.903**
	12	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	17,7	35,3	26,5	26,5		-88,4	8,8	17,7	26,5	8,8	-8,8	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**1.926**	**306.374**
3. Kat	13	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	17,7	35,3	35,3	26,5		53,0	8,8	17,7	26,5	8,8	17,7	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.103**	**339.864**
	14	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	22,1	53,0	35,3	26,5		88,4	8,8	17,7	26,5	8,8	17,7	17,7	0,0	-17,7	26,5	26,5	-8,8	**2.116**	**329.162**
	15	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	-8,8	53,0	35,3	26,5		-53,0	-35,3	17,7	26,5	8,8	-17,7	17,7	0,0	-26,5	26,5	26,5	-17,7	**1.847**	**284.345**
	16	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	17,7	35,3	35,3	26,5		-88,4	8,8	17,7	26,5	8,8	8,8	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**1.953**	**310.590**
4. Kat	17	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	30,9	35,3	44,2	26,5		53,0	8,8	17,7	26,5	8,8	26,5	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.134**	**344.862**
	18	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	22,1	53,0	44,2	26,5		88,4	8,8	17,7	26,5	8,8	17,7	17,7	0,0	-17,7	26,5	26,5	-17,7	**2.116**	**329.162**
	19	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	8,8	53,0	44,2	26,5		-53,0	-17,7	17,7	26,5	8,8	-17,7	17,7	0,0	-26,5	26,5	26,5	-17,7	**1.891**	**291.147**
	20	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	26,5	35,3	44,2	26,5		-88,4	8,8	17,7	26,5	8,8	17,7	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**1.979**	**314.806**
5. Kat	21	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	30,9	35,3	53,0	26,5		53,0	26,5	17,7	26,5	8,8	35,3	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.169**	**350.574**
	22	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	22,1	53,0	53,0	26,5		88,4	17,7	17,7	26,5	8,8	17,7	17,7	0,0	-17,7	26,5	26,5	-17,7	**2.134**	**331.911**
	23	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	8,8	53,0	53,0	26,5		-53,0	-17,7	17,7	26,5	8,8	8,8	17,7	0,0	-26,5	26,5	26,5	-17,7	**1.926**	**296.589**
	24	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	26,5	35,3	53,0	26,5		-88,4	26,5	17,7	26,5	8,8	17,7	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.006**	**319.022**
6. Kat	25	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	30,9	35,3	53,0	26,5		53,0	26,5	17,7	26,5	8,8	35,3	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.169**	**350.574**
	26	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	22,1	53,0	53,0	26,5		88,4	17,7	17,7	26,5	8,8	17,7	17,7	0,0	-17,7	26,5	26,5	-17,7	**2.134**	**331.911**
	27	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	8,8	53,0	53,0	26,5		-53,0	-8,8	17,7	26,5	8,8	8,8	17,7	0,0	-26,5	26,5	26,5	-17,7	**1.935**	**297.950**
	28	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	26,5	35,3	53,0	26,5		-88,4	26,5	17,7	26,5	8,8	17,7	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.006**	**319.022**
7. Kat	29	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	44,2	35,3	44,2	26,5		53,0	35,3	17,7	26,5	8,8	35,3	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.182**	**352.716**
	30	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	26,5	53,0	44,2	26,5		88,4	17,7	17,7	26,5	8,8	17,7	17,7	0,0	-17,7	26,5	26,5	-17,7	**2.129**	**331.224**

	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
	31	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	17,7	53,0	44,2	26,5		-53,0	8,8	17,7	26,5	8,8	8,8	17,7	0,0	-26,5	26,5	26,5	-17,7	**1.953**	**300.671**
	32	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	35,3	35,3	44,2	26,5		-88,4	26,5	17,7	26,5	8,8	17,7	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.006**	**319.022**
8. Kat	33	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	44,2	35,3	44,2	26,5		53,0	35,3	17,7	26,5	8,8	44,2	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.191**	**354.144**
	34	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	26,5	53,0	44,2	26,5		88,4	17,7	17,7	26,5	8,8	26,5	17,7	0,0	-17,7	26,5	26,5	-35,3	**2.120**	**329.849**
	35	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	17,7	53,0	44,2	26,5		-53,0	8,8	17,7	26,5	8,8	17,7	17,7	0,0	-26,5	26,5	26,5	-35,3	**1.944**	**299.310**
	36	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	35,3	35,3	44,2	26,5		-88,4	26,5	17,7	26,5	8,8	26,5	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.014**	**320.427**
9. Kat	37	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	53,0	35,3	35,3	26,5		53,0	44,2	17,7	26,5	8,8	44,2	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.200**	**355.572**
	38	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	26,5	53,0	35,3	26,5		88,4	26,5	17,7	26,5	8,8	35,3	17,7	0,0	-17,7	26,5	26,5	-35,3	**2.129**	**331.224**
	39	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	26,5	53,0	35,3	26,5		-53,0	17,7	17,7	26,5	8,8	22,1	17,7	0,0	-26,5	26,5	26,5	-35,3	**1.957**	**301.351**
	40	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	53,0	35,3	35,3	26,5		-88,4	35,3	17,7	26,5	8,8	35,3	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.041**	**324.644**
10. Kat	41	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	70,7	35,3	35,3	26,5		53,0	53,0	17,7	26,5	8,8	44,2	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.226**	**359.856**
	42	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	53,0	53,0	35,3	26,5		88,4	35,3	17,7	26,5	8,8	35,3	17,7	0,0	-17,7	26,5	26,5	-35,3	**2.165**	**336.721**
	43	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	53,0	53,0	35,3	26,5		-53,0	26,5	17,7	26,5	8,8	22,1	17,7	0,0	-26,5	26,5	26,5	-35,3	**1.992**	**306.793**
	44	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	61,8	35,3	35,3	26,5		-88,4	44,2	17,7	26,5	8,8	35,3	17,7	0,0	17,7	26,5	26,5		**2.059**	**327.454**
11. Kat	45	206,6	3+1 D.D.	145/28996	1.860	93,0	37,2	37,2	27,9		55,8	55,8	18,6	27,9	9,3	55,8	18,6	0,0	18,6	27,9	27,9		**2.372**	**489.952**
	46	200,4	3+1 D.D.	140/28996	1.860	55,8	55,8	37,2	27,9		93,0	37,2	18,6	27,9	9,3	37,2	18,6	0,0	-18,6	27,9	27,9	-37,2	**2.279**	**456.703**
	47	196,3	3+1 D.D.	137/28996	1.860	55,8	55,8	37,2	27,9		-55,8	27,9	18,6	27,9	9,3	27,9	18,6	0,0	-27,9	27,9	27,9	-37,2	**2.102**	**412.478**
	48	202,7	3+1 D.D.	142/28996	1.860	83,7	37,2	37,2	27,9		-93,0	46,5	18,6	27,9	9,3	46,5	18,6	0,0	18,6	27,9	27,9		**2.195**	**444.908**
B2 BLOK																								
Zemin Kat	1	161,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	-35,3	35,3	-53,0	26,5	17,7	53,0	-26,5	26,5	26,5	8,8	-35,3	13,3	-88,4	17,7	35,3	22,1		**1.900**	**307.020**
	2	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	-61,8	53,0	-53,0	26,5	17,7	88,4	-35,3	26,5	26,5	8,8	-53,0	13,3	-88,4	-17,7	35,3	22,1		**1.864**	**289.993**

	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
	3	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	-53,0	53,0	-53,0	26,5	17,7	-53,0	-35,3	26,5	26,5	8,8	-53,0	13,3	-88,4	-17,7	35,3	22,1		**1.732**	**266.658**
	4	159,1	3+1 Daire	108/28996	1.767	-35,3	35,3	-53,0	26,5	17,7	-88,4	-26,5	26,5	26,5	8,8	-26,5	13,3	-88,4	17,7	35,3	22,1		**1.767**	**281.077**
1. Kat	5	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	-35,3	35,3	22,1	26,5	17,7	53,0	-26,5	26,5	26,5	8,8	-35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**1.975**	**319.158**
	6	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	-61,8	53,0	22,1	26,5	17,7	88,4	-35,3	26,5	26,5	8,8	-53,0	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1		**1.939**	**301.675**
	7	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	-53,0	53,0	22,1	26,5	17,7	-53,0	-35,3	26,5	26,5	8,8	-53,0	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1		**1.807**	**278.223**
	8	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	-35,3	35,3	22,1	26,5	17,7	-88,4	-26,5	26,5	26,5	8,8	-26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**1.842**	**293.022**
2. Kat	9	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	-17,7	35,3	26,5	26,5	17,7	53,0	8,8	26,5	26,5	8,8	-17,7	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.050**	**331.296**
	10	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	-61,8	53,0	26,5	26,5	17,7	88,4	-17,7	26,5	26,5	8,8	-35,3	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1		**1.979**	**307.859**
	11	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	-53,0	53,0	26,5	26,5	17,7	-53,0	-35,3	26,5	26,5	8,8	-35,3	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1		**1.829**	**281.624**
	12	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	-26,5	35,3	26,5	26,5	17,7	-88,4	8,8	26,5	26,5	8,8	-8,8	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**1.908**	**303.563**
3. Kat	13	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	26,5	35,3	35,3	26,5	17,7	53,0	17,7	26,5	26,5	8,8	-17,7	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.112**	**341.292**
	14	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	-26,5	53,0	35,3	26,5	17,7	88,4	-17,7	26,5	26,5	8,8	-35,3	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-8,8	**2.014**	**313.357**
	15	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	-35,3	53,0	35,3	26,5	17,7	-53,0	-35,3	26,5	26,5	8,8	-35,3	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-17,7	**1.838**	**282.984**
	16	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	17,7	35,3	35,3	26,5	17,7	-88,4	8,8	26,5	26,5	8,8	-8,8	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**1.961**	**311.995**
4. Kat	17	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	26,5	35,3	44,2	26,5	17,7	53,0	17,7	26,5	26,5	8,8	17,7	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.156**	**348.432**
	18	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	8,8	53,0	44,2	26,5	17,7	88,4	-8,8	26,5	26,5	8,8	-17,7	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-17,7	**2.076**	**322.978**
	19	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	-17,7	53,0	44,2	26,5	17,7	-53,0	-17,7	26,5	26,5	8,8	-35,3	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-17,7	**1.882**	**289.787**
	20	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	17,7	35,3	44,2	26,5	17,7	-88,4	8,8	26,5	26,5	8,8	17,7	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**1.997**	**317.617**
5. Kat	21	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	35,3	35,3	53,0	26,5	17,7	53,0	26,5	26,5	26,5	8,8	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.191**	**354.144**
	22	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	8,8	53,0	53,0	26,5	17,7	88,4	-8,8	26,5	26,5	8,8	8,8	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-17,7	**2.112**	**328.475**
	23	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	-8,8	53,0	53,0	26,5	17,7	-53,0	-17,7	26,5	26,5	8,8	17,7	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-17,7	**1.953**	**300.671**
	24	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	26,5	35,3	53,0	26,5	17,7	-88,4	17,7	26,5	26,5	8,8	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.032**	**323.238**

	Daire No:	Daire Büyüklüğü	Daire Tipi	Arsa Payı	Daire m2 Birim Fiyatı (TL/m2)	Cephesinin Açık Olması	Daire Büyüklüğü	Bulunduğu Kat	Balkon Olması	Köşe Parsel Farkı	Daire Yönü	Manzara Farkı	Sosyal Tesislere Yakınlık	Otoparka Yakınlık	Havuza Yakınlık	Mahremiyet	Ulaşılabilirlik	Zemin Kat	Okula Yakınlık	Spor Alanlarına Yakınlık	Alışveriş Merkezine Yakınlık	Sanayi Manzarası	Toplam m2 Birim Fiyatı	Satış Değeri
6. Kat	25	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	35,3	35,3	53,0	26,5	17,7	53,0	26,5	26,5	26,5	8,8	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.191**	**354.144**
	26	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	8,8	53,0	53,0	26,5	17,7	88,4	8,8	26,5	26,5	8,8	8,8	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-17,7	**2.129**	**331.224**
	27	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	-8,8	53,0	53,0	26,5	17,7	-53,0	-8,8	26,5	26,5	8,8	17,7	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-17,7	**1.961**	**302.031**
	28	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	26,5	35,3	53,0	26,5	17,7	-88,4	26,5	26,5	26,5	8,8	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.041**	**324.644**
7. Kat	29	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	35,3	35,3	44,2	26,5	17,7	53,0	35,3	26,5	26,5	8,8	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.191**	**354.144**
	30	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	17,7	53,0	44,2	26,5	17,7	88,4	8,8	26,5	26,5	8,8	8,8	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-17,7	**2.129**	**331.224**
	31	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	8,8	53,0	44,2	26,5	17,7	-53,0	-8,8	26,5	26,5	8,8	17,7	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-17,7	**1.970**	**303.392**
	32	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	26,5	35,3	44,2	26,5	17,7	-88,4	26,5	26,5	26,5	8,8	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.032**	**323.238**
8. Kat	33	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	44,2	35,3	44,2	26,5	17,7	53,0	35,3	26,5	26,5	8,8	35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.209**	**357.000**
	34	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	26,5	53,0	44,2	26,5	17,7	88,4	17,7	26,5	26,5	8,8	17,7	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-35,3	**2.138**	**332.598**
	35	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	8,8	53,0	44,2	26,5	17,7	-53,0	8,8	26,5	26,5	8,8	8,8	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-35,3	**1.961**	**302.031**
	36	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	35,3	35,3	44,2	26,5	17,7	-88,4	26,5	26,5	26,5	8,8	35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.050**	**326.049**
9. Kat	37	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	53,0	35,3	35,3	26,5	17,7	53,0	35,3	26,5	26,5	8,8	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.200**	**355.572**
	38	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	35,3	53,0	35,3	26,5	17,7	88,4	17,7	26,5	26,5	8,8	17,7	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-35,3	**2.138**	**332.598**
	39	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	26,5	53,0	35,3	26,5	17,7	-53,0	8,8	26,5	26,5	8,8	8,8	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-35,3	**1.970**	**303.392**
	40	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	44,2	35,3	35,3	26,5	17,7	-88,4	26,5	26,5	26,5	8,8	26,5	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.041**	**324.644**
10. Kat	41	161,6	3+1 Daire	113/28996	1.767	70,7	35,3	35,3	26,5	17,7	53,0	44,2	26,5	26,5	8,8	35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.235**	**361.284**
	42	155,6	3+1 Daire	110/28996	1.767	44,2	53,0	35,3	26,5	17,7	88,4	26,5	26,5	26,5	8,8	17,7	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-35,3	**2.156**	**335.347**
	43	154	3+1 Daire	108/28996	1.767	35,3	53,0	35,3	26,5	17,7	-53,0	8,8	26,5	26,5	8,8	8,8	13,3	0,0	-17,7	35,3	22,1	-35,3	**1.979**	**304.752**
	44	159,1	3+1 Daire	111/28996	1.767	53,0	35,3	35,3	26,5	17,7	-88,4	35,3	26,5	26,5	8,8	35,3	13,3	0,0	17,7	35,3	22,1		**2.067**	**328.860**
11. Kat	45	206,6	3+1 D.D.	145/28996	1.860	93,0	37,2	37,2	27,9	18,6	55,8	55,8	27,9	27,9	9,3	55,8	14,0	0,0	18,6	37,2	23,3		**2.399**	**495.716**
	46	200,4	3+1 D.D.	140/28996	1.860	46,5	55,8	37,2	27,9	18,6	93,0	27,9	27,9	27,9	9,3	27,9	14,0	0,0	-18,6	37,2	23,3	-37,2	**2.279**	**456.703**
	47	196,3	3+1 D.D.	137/28996	1.860	37,2	55,8	37,2	27,9	18,6	-55,8	9,3	27,9	27,9	9,3	27,9	14,0	0,0	-18,6	37,2	23,3	-37,2	**2.102**	**412.478**
	48	202,7	3+1 D.D.	142/28996	1.860	83,7	37,2	37,2	27,9	18,6	-93,0	46,5	27,9	27,9	9,3	55,8	14,0	0,0	18,6	37,2	23,3		**2.232**	**452.449**

EK6: Başakşehir 104 Parsel Şerefiye Puanları

Şerefiyelendirme Kriterleri									
Ada	***Parsel***	***Emsal***	***Fonksiyon***	***Cephe Alınan Yolun Genişliği***	***Ticari Alanlara Mesafe***	***Donatı Alanlarına Mesafe***	***Mevcut Yerleşim Dokusuna Mesafesi***	***Parselin Büyüklüğü***	***Toplam Puan***
111	3781	0	0	0	0	0	0	0	0
121	2	0	0	0	0	0	0	0	0
121	1	0	0	3	1	1	1	2	8
122	2	0	0	0	0	0	0	0	0
123	1	3,5	2	5	3	3	2	2	20,5
124	1	2	2	3	3	3	2	3	18
124	2	0	0	0	0	0	0	0	0
125	1	5	2	3	3	3	2	3	21
126	1	0	0	3	3	3	2	4	15
127	1	5	5	3	5	5	2	3	28
128	1	5	2	5	3	3	2	2	22
128	2	3,5	0	5	3	3	2	4	20,5
128	3	0	0	0	0	0	0	0	0
129	1	3,5	0	3	3	3	2	4	18,5
129	2	0	0	0	0	0	0	0	0
130	2	3	0	3	3	3	2	4	18
131	1	3,5	2	3	3	3	2	2	18,5
131	2	0	0	0	0	0	0	0	0
132	1	2	2	3	3	3	2	3	18
132	2	0	0	0	0	0	0	0	0
133	1	0	0	3	3	3	4	2	15
134	1	3,5	2	3	3	3	2	3	19,5
134	2	0	0	0	0	0	0	0	0
135	1	5	2	3	3	3	3	2	21
136	1	5	0	5	3	3	3	3	22
137	1	5	5	5	5	5	3	3	31
139	1	5	2	3	4	4	5	2	25
139	2	1,5	0	3	4	4	5	4	21,5
139	3	0	0	0	0	0	0	0	0
140	1	5	2	5	4	4	5	1	26
140	2	0	0	0	0	0	0	0	0
141	1	5	2	4	4	4	1	2	22
141	2	5	5	3	5	5	1	4	28
141	3	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	0	0	0	0	0	0	0	0
142	1	3,5	0	3	5	5	3	4	23,5
143	2	3	0	3	2	2	3	4	17
144	1	3,5	2	3	3	3	4	3	21,5
145	1	3,5	0	3	0	0	3	4	13,5
147	1	2	2	3	1	1	1	3	13
147	2	0	0	0	0	0	0	0	0
148	1	2	2	5	3	3	1	3	19
150	1	5	5	5	5	5	1	4	30
151	1	2	2	2	3	3	1	3	16
152	1	2	2	5	3	3	1	2	18
153	1	2	2	2	3	3	1	2	15
153	3	0	0	0	0	0	0	0	0
153	4	0	0	0	0	0	0	0	0
154	1	2	2	5	1	1	2	2	15
155	1	3,5	0	5	2	2	2	4	18,5

Ada	*Parsel*	*Emsal*	*Fonksiyon*	*Cephe Alınan Yolun Genişliği*	*Ticari Alanlara Mesafe*	*Donatı Alanlarına Mesafe*	*Mevcut Yerleşim Dokusuna Mesafesi*	*Parselin Büyüklüğü*	*Toplam Puan*
156	1	3,5	0	5	3	3	4	4	22,5
157	7	2	2	3	3	3	4	4	21
157	8	0	0	0	0	0	0	0	0
158	1	2	2	3	2	2	4	4	19
159	1	2	2	3	3	3	3	2	18
160	1	3,5	2	3	4	4	3	3	22,5
160	2	0	0	0	0	0	0	0	0
161	1	5	2	3	4	4	3	3	24
162	1	5	2	3	4	4	3	2	23
163	1	5	5	4	5	5	3	4	31
165	1	5	2	4	4	4	5	3	27
166	1	5	5	5	5	5	5	1	31
166	2	0	0	5	0	0	5	5	15
167	1	5	2	4	4	4	5	2	26
168	1	5	2	5	4	4	4	3	27
169	1	3,5	0	5	4	4	5	4	25,5
170	1	3,5	0	3	4	4	5	5	24,5
171	1	5	2	3	4	4	5	4	27
172	1	5	2	3	4	4	5	4	27
173	1	1,5	0	1	3	3	4	5	17,5
175	1	3,5	0	3	3	3	5	4	21,5
176	1	0	0	5	0	0	3	4	12
251	8	0	0	5	0	0	5	5	15
251	9	0	0	5	0	0	5	5	15
111	3782	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3783	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3784	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3785	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3786	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3787	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3788	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3789	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3790	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3791	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3792	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3793	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3794	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3795	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3796	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3799	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3800	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3801	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3802	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3803	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3804	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3805	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3806	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3807	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3808	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3809	0	0	0	0	0	0	0	0
122	1	2	2	3	0	0	1	3	11
174	1	0	0	1	0	0	4	3	8

EK7: Konut Alanları Hesaplama Tablosu

Ada	*Parsel*	*Büyüklük*	*Fonksiyon*	*Toplam Şerefiye Puanı*	*Birim Arsa Değeri (TL/m2)*	*Toplam Değer (TL)*
123	1	87.284,64	Konut	18,5	617	53.825.528
124	1	41.068,57	Konut	16	533	21.903.237
125	1	35.607,49	Konut	19	633	22.551.410
128	1	59.036,40	Konut	20	667	39.357.600
131	1	65.707,50	Konut	16,5	550	36.139.125
132	1	30.667,19	Konut	16	533	16.355.835
134	1	37.361,10	Konut	17,5	583	21.793.975
135	1	53.319,61	Konut	19	633	33.769.086
139	1	88.147,72	Konut	23	1150	101.369.878
140	1	103.830,66	Konut	24	1200	124.596.792
141	1	96.220,67	Konut	20	667	64.147.113
144	1	23.862,43	Konut	19,5	650	15.510.580
146	1	56.209,34	Konut	16	533	29.978.315
147	1	42.255,12	Konut	11	367	15.493.544
148	1	39.071,28	Konut	17	567	22.140.392
151	1	41.993,50	Konut	14	467	19.596.967
152	1	64.550,52	Konut	16	533	34.426.944
153	1	54.768,95	Konut	13	433	23.733.212
154	1	66.823,77	Konut	13	433	28.956.967
157	6	3.921,29	Konut	20	667	2.614.193
157	7	13.425,28	Konut	19	633	8.502.677
158	1	10.478,99	Konut	17	567	5.938.094
159	1	61.597,42	Konut	16	533	32.851.957
160	1	22.465,09	Konut	20,5	683	15.351.145
161	1	35.374,60	Konut	22	733	25.941.373
162	1	58.720,16	Konut	21	700	41.104.112
165	1	40.253,74	Konut	25	833	33.544.783
167	1	51.362,62	Konut	24	800	41.090.096
168	1	32.604,02	Konut	25	833	27.170.017
171	1	12.259,37	Konut	25	833	10.216.142
172	1	13.766,45	Konut	25	833	11.472.042
122	1	37.458,50	Konut	9	300	11.237.550

EK8: Ticaret Alanları Hesaplama Tablosu

Ada	*Parsel*	*Büyüklük*	*Fonksiyon*	*Toplam Şerefiye Puanı*	*Birim Arsa Değeri*	*Ticaret Katsayısı*	*Birim Fiyat (TL/m2)*	*Toplam Değer (TL)*
127	1	30.352,89	Ticaret	28	933	1,66	1.549	47.026.744
137	1	24.444,96	Ticaret	31	1033	1,66	1.715	41.931.255
141	2	10.451,22	Ticaret	28	933	1,66	1.549	16.192.424
150	1	12.373,56	Ticaret	30	1000	1,66	1.660	20.540.110
163	1	17.764,91	Ticaret	31	1033	1,66	1.715	30.472.742
166	1	116.471,69	Ticaret	31	1033	1,66	1.715	199.787.772

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Doğum Yeri ve Tarihi: Kdz. Ereğli, 01.02.1971

Adres: H. Edip Adıvar Mah. H. Edip Adıvar Cad. No:95/5 Şişli, İstanbul

Lisans Üniversite: İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 1993

Deneyimler: 2007'den itibaren SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme AŞ.'de Teknik Müdür olarak çalışmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak değerleme raporları, en etkin en iyi kullanım analizi, şerefiyelendirme, fizibilite, yer seçimi analizi, bölge araştırma raporları hazırlamakta, şirket bünyesinde değerleme departmanı ve özel projeler departmanı ekibi tarafından hazırlanmış olan raporların kontrolunu yapmakta, Kalite Yönetim Sistemi'nin değerleme departmanı ve özel projeler departmanında uygulanmasını sağlamaktadır. 2004-2006 yılları arasında Tek Grubu Gayrimenkul Franchising Pazarlama A.Ş.'de Gayrimenkul Araştırma Geliştirme Sorumlusu olarak şirketin gayrimenkul yatırımlarının seçimi, satınalma, satış ve yönetim süreçlerini yönetmiş ve İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya'da Remax franchise ofislerinin yer seçimi analizi çalışmalarını yürütmüştür. Reexperts Gayrimenkul Değerleme A.Ş'de değerleme uzmanı olarak bankalara, sigorta şirketlerine değerleme raporları hazırlamıştır. Eston İnşaat ve Remax'te konut ve ticari gayrimenkul pazarlama ekiplerinde, Skf Türkiye'de Müşteri Servisi ve Malzeme Planlama Departmanı'nda görev almıştır. 2007 yılında Sermaye Piyasası Kurumu'nun açmış olduğu gayrimenkul değerleme uzmanlığı sınavlarını geçerek Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisans belgesini almıştır.