

**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ  
İSTANBUL FATİH ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Nastaran SARVİN**

**Mimarlık Anabilim Dalı**

**Gayrimenkul Geliştirme Programı**

**HAZİRAN 2017**



**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ  
İSTANBUL FATİH ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Nastaran SARVİN  
(516141010)**

**Mimarlık Anabilim Dalı**

**Gayrimenkul Geliştirme Programı**

**Tez Danışmanı: Prof. Dr. Lale BERKOZ**

**HAZİRAN 2017**



İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 516141010 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi Nastaran SARVİN, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ İSTANBUL FATİH ÖRNEĞİ” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

**Tez Danışmanı :** **Prof. Dr. Lale BERKOZ** .....

İstanbul Teknik Üniversitesi

**Jüri Üyeleri :** **Doç. Dr. Şevkiye Şence Türk** .....

İstanbul Teknik Üniversitesi

**Doç.Dr. Yiğit Evren** .....

Yıldız Teknik Üniversitesi

**Teslim Tarihi : 28 Nisan 2017**

**Savunma Tarihi : 08 Haziran 2017**



## ÖNSÖZ

Lisans ve Yüksek lisans eğitimi sürecinde bana her zaman yol gösteren ve bu tez çalışmasının tüm aşamalarında büyük katkısı olan ve beni her zaman bilgileriyle yönlendiren Prof. Dr. Lale BERKOZ'a sonsuz teşekkür ve saygılarımı sunarım.

Araştırmanın istatistiksel değerlendirmelerin yapılmasında yardım ve katkılarından dolayı Dr. Ahmet BÜYÜKDUMAN'a ve çalışmanın altyapısını oluşturan bilgileri elde etmemde yardımcı olan İSTANBUL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.'ye büyük katkılarından dolayı teşekkür ederim.

Hayatımın her evresinde bana destek olan Farzin HAJEBRAHİMİ ve eğitim süresince uzakta olmalarına rağmen hep yanımda olan ve beni hayatımın bütün aşamalarında destekleyen aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Nisan 2017

Nastaran Sarvin  
(Şehir Plancısı)



## İÇİNDEKİLER

### Sayfa

ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER .....	vii
KISALTMALAR.....	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET.....	xv
SUMMARY.....	xvii
<b>1. GİRİŞ.....</b>	<b>1</b>
1.1. Tezin Amacı .....	1
1.2. Tezin Konusu ve İçeriği .....	1
1.3. Literatür Araştırması .....	2
<b>2. FATİH İLÇESİNİN İNCELENMESİ.....</b>	<b>5</b>
2.1. Fatih İlçesinin Konumu .....	5
2.2. Fatih İlçesinin Tarihsel Süreçte Gelişimi .....	7
2.2.1. Fetihden önceki durum.....	7
2.2.2. Fetihden sonraki durum.....	7
2.2.3. Fatih ilçesinin günümüzdeki durumu .....	10
<b>3. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ.....</b>	<b>11</b>
3.1. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri .....	11
3.1.1. Gelir yöntemi.....	11
3.1.2. Maliyet yöntemi .....	11
3.1.3. Karşılaştırma yöntemi .....	12
3.2. Konut Değerlemesi.....	12
<b>4. HİPOTEZ VE ARAŞTIRMA YÖNTEMİ.....</b>	<b>13</b>
4.1. Hipotez.....	13
4.2. Araştırma Yöntemi .....	14
4.3. Verilerin Toplanması.....	15
4.3.1. Gayrimenkulün konumu.....	15
4.3.2. Konutun iç mekan durumu .....	16
4.3.3. Bina yaşı.....	16
4.3.4. Bina içinde bulunduğu kat.....	17
4.3.5. Gayrimenkulün tipi .....	17
4.3.6. Bina içinde doğalgaz sistemi.....	18
4.3.7. Bina içinde asansör durumu .....	18
4.3.8. Konutun mevcut brüt alanı.....	19
4.3.9. Konut değer artışlarının analizi .....	19
4.4. Korelasyon Analizi.....	20
4.5. Regresyon Analizi .....	23
<b>5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME .....</b>	<b>27</b>
<b>KAYNAKLAR.....</b>	<b>31</b>

<b>EKLER.....</b>	<b>33</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>83</b>



## **KISALTMALAR**

<b>ANOVA</b>	: Analysis of Variance
<b>A.Ş.</b>	: Anonim Şirketi
<b>GSYİH</b>	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
<b>MÖ</b>	: Milattan Önce
<b>MS</b>	: Milattan Sonra
<b>RBC</b>	: Royal Bank of Canada
<b>SPSS</b>	: Statistical Package of Social Science
<b>UDES</b>	: Uluslararası Değerleme Standartları
<b>VIF</b>	: Variance Inflation Factor





## ÇİZELGE LİSTESİ

### Sayfa

Çizelge 2.1 : Fatih ilçesinin 2007-2015 yılları arasındaki nüfusu. ....	10
Çizelge 4.1 : Dönüşüm sonrası korelasyon. ....	21
Çizelge 4.2 : Model özeti. ....	24
Çizelge 4.3 : Anova testi. ....	24
Çizelge 4.4 : Regresyon katsayıları. ....	25
Çizelge 4.5 : Çoklu doğrusal bağlantının analizi. ....	26
Çizelge A.1 : Yıl, ay, daire durumu, bina yaşı ve kat ile ilgili veriler. ....	34
Çizelge A.2 : Mahalle, cadde ve sokak isimleri ile ilgili veriler. ....	43
Çizelge A.3 : Salon, oda mutfak, banyo ve balkon sayıları ile ilgili veriler. ....	50
Çizelge A.4 : Isıtma, asansör, alan, satılık değer birim değer verileri. ....	58
Çizelge A.5 : Çalışmada kullanılan 360 adet datanın kodlanmış hali. ....	66
Çizelge A.6 : Oda sayısı, alan, değer ve birim değerlerin kodlanmış hali. ....	74



## ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Şekil 2.1 : İstanbul'un ilçeleri.....	5
Şekil 2.2 : İstanbul'un uydu görüntüsü.....	6
Şekil 2.3 : İstanbul'un uydu görüntüsü.....	6
Şekil 4.1 : Konutların konumlarına göre dağılımı. ....	15
Şekil 4.2 : Konutların iç mekan durumlarına göre dağılımı. ....	16
Şekil 4.3 : Konutların bina yaşlarına göre dağılımı.....	16
Şekil 4.4 : Konutların buldukları katlara göre dağılımı .....	17
Şekil 4.5 : Konutların oda sayılarına göre dağılımı.....	17
Şekil 4.6 : Konutların ısıtma sistemine göre dağılımı. ....	18
Şekil 4.7 : Konutların binadaki asansör varlığına göre dağılımı. ....	18
Şekil 4.8 : Konutların mevcut brüt alanlarına göre dağılımı. ....	19
Şekil 4.9 : Konutların m <sup>2</sup> birim değerlerine göre dağılımı. ....	19
Şekil 4.10 : Konutların ortalama birim değerlerinin artışı (2010-2016).....	20
Şekil 4.11 : Alan ile güncel değer arasındaki korelasyon.....	22
Şekil 4.12 : Bina yaşı ile güncel değer arasındaki korelasyon.....	23



## KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ İSTANBUL FATİH ÖRNEĞİ

### ÖZET

Barınma ihtiyacı insanlar için beslenme, giyinme gibi temel ihtiyaçlardandır. Farklı kültürlerle sahip çeşitli yaşama tarzı olan insanların konut tercihleri birbirinden farklı olabilmektedir. İnsanların konut tercihleri ile birlikte konut fiyatları da önem kazanmaktadır. Konut fiyatlarını etkileyen faktörler farklı bölgelerde birbirlerinden büyük ölçüde farklı olabilmektedir. Konut fiyatını etkileyen faktörler sadece insanların tercihlerine bağlı olmayıp aynı zamanda fiziksel, çevresel, sosyal ve bölgenin ekonomik durumuna göre değişmektedir.

Bu çalışmanın amacı İstanbul'un en eski ve tarihi dokuya sahip Fatih ilçesinde bulunan konutların fiyatını etkileyen faktörlerin incelemesidir. Bu çalışma Fatih ilçesinin tarihteki gelişiminin araştırması, mevcut durumu ile ilgili incelemelerin yapılması, Fatih bölgesindeki konut fiyatları ile ilgili verilerin toplanması ve analizinin yapılması, son olarak da sonuçların değerlendirilmesini kapsamaktadır.

Çalışmada kullanılan veriler konut kredisine konu 360 adet konutun gayrimenkul değerlendirme raporlarından alınmıştır. Değerlemeye konu konutların hepsi gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yerinde görülerek incelenmiştir. Dolayısıyla kullanılan veriler tezin sonuçlarının güvenilirliğini sağlamaktadır.

Çalışmada taşınmazın bulunduğu binanın yaşı, cadde veya sokak üzerinde konumlu olması, iç mekanların durumu, bulunduğu kat, brüt alan, taşınmaz içerisindeki oda sayısı ve bina içerisinde doğalgaz sistemi ve asansör bulunup bulunmaması gibi faktörlerin konutun fiyatı ile ilişkisini ölçmek amacıyla, korelasyon ve regresyon analizleri uygulanmıştır.

Korelasyon analizi sonuçlarına göre Alan ile Güncel değer arasında pozitif yönlü bir ilişki söz konusudur. Yani Alan büyüdükçe Değer de büyümekte, alan küçüldükçe Değer de küçülmektedir. Bina Yaşı ile Güncel Değer arasında ise negatif yönlü bir ilişki söz konusudur. Bir başka deyişle Bina Yaşı arttıkça Değer azalmakta, Bina Yaşı azaldıkça Değer artmaktadır.

Regresyon analizi sonuçlarına göre bina yaşı ile konut değeri arasındaki ilişki negatiftir. Yani bina yaşının artması konut değerinde azalmaya sebep olmaktadır. Çalışmada kullanılan değişkenlerden konut değerine olumsuz etkisi olan "bina yaşı"dır. Diğer değişkenler konut değerine olumlu katkı yapmaktadırlar. Konutun caddede konumlu bir binada olması sokakta konumlu bir binada olmasına göre konuta ilave değer katmaktadır. Yani konutun caddede konumlu olması daha tercih edilir bir özellik olarak ortaya çıkmaktadır. Konutun bulunduğu kat açısından ise konutun ara katta konumlanması diğer zemin ve çatı katı seçeneklerine göre değere daha yüksek oranda katkıda bulunmaktadır. Isıtma sistemlerinden doğalgaz faktörü de değere olumlu katkıda bulunmaktadır. Diğer taraftan binada asansör bulunması da pozitif etkiye sahiptir. Konutta bulunan oda sayısı arttıkça konutun değeri de artmaktadır.

İstanbul'un en eski ve merkezi yerleşimlerinden olan Fatih ilçesinden elde edilen bu sonuçlar daha önce bu konuda yapılmış literatürle karşılaştırılmıştır. Bu çerçevede İstanbul'un diğer İlçelerinde de yapılacak benzer çalışmalara bir altlık oluşturacağı düşünülen bu çalışma, benzer çalışmaların artmasıyla İstanbul için bir değer haritası oluşturulmasına katkı niteliği de taşımaktadır.



# **A STUDY ON FACTORS AFFECTING THE HOUSING PRICES CASE OF FATİH**

## **SUMMARY**

Shelter is a basic need such as food and clothing for human being. People with different cultures and lifestyles have different preferences for choosing houses. For example, more crowded families, prefer to live in big houses while less crowded families prefer to live in houses with only one or two rooms. This different preferences can change the housing prices. Factors affecting housing prices can vary widely in different regions. Factors affecting housing prices are not only dependent on people's preferences, but also on the physical, environmental, social and regional economic conditions. There are many studies around the world that show the effect of economic situation of the country in housing prices. Also the land use of the area that houses have been located, the transportation, the access to the important points of the city can effect the prices.

Real Estate Appraisal is the independent and impartial determination of the rights and benefits of a real estate, a real estate project or a real estate at a certain date. Real estate appraisal is done by 3 different methods. These are Income Method, Cost Method and Comparison Method. In the valuation process of real estates, the most important factor is the using purpose of the real estate. Different valuation methods are preferred according to the kind of the properties. For example, while income method is preferred to indicate the value of a commercial property, it may be more appropriate to calculate the value of a property using comparison method. Housing investments have a great influence on the total assets of households. The most common method used for housing valuation in Turkey is comparison method.

The aim of this study is to examine the factors that affect the price of the houses in the Fatih district. Fatih district is one of the most important districts of Istanbul. the Fatih district is surrounded by Zeytinburnu district in the west, Eyüp district in the northwest, Marmara Sea in the South and East, and Golden Horn in the north. Fatih district is connected to Beyoğlu district through Galata Bridge and Atatürk Bridge.

The most important transportation axes of the province are Turgut Özal Millet Street, Fevzi Paşa Street, Adnan Menderes Boulevard, Ordu Caddesi and Atatürk Boulevard. The metro stations in the district are Topkapı Ulubatlı, Fatih, Aksaray, and most importantly Yenikapı metro station. One of the important transportations that provides access to the county and other districts is the Kabataş-Bağcılar Tramway. The Fatih district is located in the center of the Istanbul and has accessibility and various public transportation vehicles in the area.

Fatih district of Istanbul was chosen as an example area for this study. The reasons for choosing this province are that Fatih is İstanbul's oldest district, Fatih district is located in the center of Istanbul, Fatih district has a more complex and different texture than the other districts of Istanbul, the properties are mostly old and the quality of the

buildings has not been change in the last years and finally the increasing of the real estate prices in recent years.

This study includes the investigation of the historical development of the Fatih district, the examination of the current situation, the collection and analysis of the data related to the house prices in the Fatih district, and finally the evaluation of the results.

The data used in the study were taken from real estate appraisal reports of 360 houses subject to housing credit. All the houses were examined by real estate appraisers on site. Therefore, the data used provides the reliability of the results of the thesis. Real estate appraisers have access to the datas like the legal area and the architectural project of the house. They examine the physical and environmental characteristics of the area. Then the real estate appraiser try to find similar houses that are located near the house that they evaluating. Then they calculate the value of the house by finding the value of the similar houses. After that they give value to the houses depending on all of the characteristics.

Correlation and regression analysis were applied in order to measure the relationship between the price of the houses and different factors. These factors are the age of the building, the location of the building, the indoor situation, the number of floors, the gross area, the number of rooms, the natural gas system and elevator. The hypothesis of this study is that there is a negative relationship between the age of the building and the price of the house and a positive relationship between the other factors like location of the building, the indoor situation, the number of floors, the gross area, the number of rooms, the natural gas system and elevator and the price of the house.

There are seven sub hypothesis in this study. These hypotheses are, the age of the building negatively affects the price of the house, the building is located on the street adds more value to the price of the house, the influence of the housing in the intermediate floors of the building to the housing value is greater than other floors, the number of rooms has positive effect to the value of the house, the presence of the elevator in the building where the house is located positively affects the price of the house, in the building where the house is located The presence of the natural gas system affects the price of the house positively.

There are datas in this study that shows the characteristics of the houses. When the data taken from the real estate appraisal reports are examined, it is seen that the number of the houses in the sub streets is higher than the houses that are not located on the main streets. Looking at the indoor situation of the houses, it is determined that the number of houses in the middle status are more than the others. Fatih district has an old texture.

It was determined that most of the buildings are in the age range of 40-49 years. There are also a small number of new buildings in the area. About the floors, it is seen that the most of the houses are located in middle flours of the building. There are also a few number of houses that are located on the roof and floor. In the Fatih district most of the houses have 2 rooms.

According to the datas, the most number of houses in Fatih district have natural gas system, but a very few number of buildings have elevator. In this study the available gross areas of the datas have been collected. It is seen that houses with area of 60-79 m<sup>2</sup> in all years are more than the other houses. In 2010 and 2011 there are very few houses with area of 140-160 m<sup>2</sup>.

According to the information obtained from real estate appraisal reports, there is a steady increase in the m<sup>2</sup> unit values of the houses. In 2010, we see that the unit values of m<sup>2</sup> are between 1000-1499 TL / m<sup>2</sup>. This value increased to 1500-1999 TL / m<sup>2</sup> unit value in the years of 2011 and 2012. In the year of 2013, it is determined that the unit values of residences are between 2000-2499 TL / m<sup>2</sup>, in the year 2014 it is 3000-3499 TL / m<sup>2</sup> and in 2015 it is 3500-3999 TL / m<sup>2</sup>. As can be seen from datas, according to the real estate appraisal reports between 2010 and 2016, the average of m<sup>2</sup> unit values for each year is calculated and it is seen that m<sup>2</sup> unit values increased in these years. The highest increase started in 2013 and continued until 2015.

For doing the correlation analysis, the using datas have to be quantitative. In this study there are three quantitative datas. These datas are the age of the building, the gross area of the house and the price of the houses. Other factors in the study are qualitative and because of that these factors have not been included in the correlation analysis. According to the results of correlation analysis, there is a positive relationship between the gross area and the price of the houses. On the other hand, according to the results there is a negative relationship between the building age and the price of the houses. In other words, as the age of building increases, the value decreases. As the age of building decreases, the value increases. This result approves the hypothesis of the study.

According to the results of regression analysis, the relationship between building age and housing value is negative. That is, the increase in the age of the building causes the decrease in the price of the houses. All of the variables used in the study except the building age factor make a positive contribution to housing price. Only the building age factor has negative effect on house prices.

According to the results of this study, houses that take place on the main street are more valuable than the other houses. It is because of ease of the access to the important points of the city. In other words, people prefer to live in the houses that are located on the main streets. The next factor in the study is the floor of the house. According to the results, houses that located in the middle floors are more valuable than the other houses. The natural gas system factor also contributes positively to the housing prices. The existing of the elevator in the building also has a positive effect in the price of the houses. Unfortunately in Fatih district the number of buildings that have elevator is too low. As the number of rooms in the house increases, the price of the house also increases.

The results of the study are Parallel to the hypothesis. The results obtained from this study have been compared with the other studies which has been made in this subject before. this study is supposed to create a base for similar studies on factors affecting the housing prices. In this study only the architectural features of the building and houses have been considered and there is no information about the environmental, social and regional economic conditions of the district. With collecting more datas about the environmental, social and regional economic conditions of the Fatih street and the buildings, there can be a more comprehensive study. Finding relationship between different factors can help real estate experts to find a reasonable explains for the complicated differences of house values.

In this study there are datas that can be used for evaluating the effect of access and transportation factors to the price of the houses. The location and the street names of the houses are available in the study. It is possible to create a housing price map for İstanbul with this datas and similar studies from other districts of İstanbul. It is also

possible to measure the distance between buildings and transportation stations and do analysis to find the effect of this factor to the prices of the houses.



## **1. GİRİŞ**

Barınma ihtiyacı insanlar için beslenme, giyinme gibi temel ihtiyaçlardandır. Farklı kültürlerle sahip çeşitli yaşama tarzı olan insanların konut tercihleri birbirinden farklı olabilmektedir. Daha kalabalık aileler büyük konutları tercih ederken büyük şehirlerde yaşayan daha az kalabalık aileler küçük alanlı konutları tercih etmekte. İnsanların konut tercihleri ile birlikte konutların fiyatları belirlenmekte olup fiyatları belirleyen bu faktörler farklı bölgelerde birbirlerinden büyük ölçüde farklı olabilmektedir.

Konut fiyatını etkileyen faktörler sadece insanların tercihlerine bağlı olmayıp aynı zamanda fiziksel, çevresel, sosyal ve bölgenin ekonomik durumuna göre değişmektedir.

### **1.1. Tezin Amacı**

Tezin amacı İstanbul'un en eski ve tarihi dokuya sahip Fatih ilçesinde bulunan konutların fiyatını etkileyen faktörlerin incelemesidir.

### **1.2. Tezin Konusu ve İçeriği**

Tezin konusu, "Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi İstanbul Fatih Örneği" dir.

Bu çalışma, İstanbul Fatih İlçesinde bulunan konut fiyatlarının tespit edilmesi, fiyatları etkileyen faktörlerin araştırması ve etki derecelerinin tespit edilmesini içermektedir.

Çalışma 6 bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm, giriş bölümü olup konut arz ve talep ve bunlara bağlı olarak konut değerlerinin değişiminden bahsedilmiştir.

Tezin ikinci bölümünde literatür araştırması yapılmış olup çalışmanın konusu ile ilgili yapılmış diğer çalışmalar yer almaktadır.

Üçüncü bölümde Fatih ilçesi ayrıntılı olarak incelenmiş olup ilçenin konumu, tarihsel süreçte gelişimi ve günümüzdeki durumu anlatılmıştır.

Dördüncü bölüm gayrimenkul değerlemesi ile ilgili kavramlar ve yöntemleri kapsamakta olup bu bölümün son kısmında konut değerlemesi anlatılmıştır.

Tezin beşinci bölümünde hipotez, araştırma yöntemi ve çalışmadaki verilerin analizi, konut değer analizleri, korelasyon ve regresyon analizleri bulunmaktadır.

Altıncı bölümde ise, çalışmanın sonunda elde edilen sonuçlar açıklanmış olup genel değerlendirme yapılmıştır.

### **1.3. Literatür Araştırması**

Tezin konusu ile ilgili Türkiye’de ve dünyada yapılan araştırmalar incelenmiş olup farklı çalışmalarda konut fiyatına etki eden faktörlerin incelemesi yapılmıştır.

Hülagu, Kızılkaya, Özbekler ve Tunar tarafından yapılan araştırmada, Türkiye’de konutların gözlemlenebilen özellikleri zaman içinde kontrol edilerek fiyatlardaki kalite artışı etkisi ölçülmeye ve bu etkiden arındırılmış bir fiyat endeksi üretilmeye çalışılmıştır. Çalışma sonucunda Türkiye’de konutların kalitesinde zaman içinde büyük artışlar olduğu, konut fiyatlarındaki nominal artışların dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışından kaynaklandığı belirtilmiştir (2016).

Yahşi (2007), regresyon analizi yöntemi kullanarak konut değerlerini etkileyen faktörleri incelemiştir. Söz konusu çalışmanın sonucunda konut değerlerini etkileyen kriterleri, cadde üstünde olmak, arsa alanı, arsa payı, mülkiyet durumu, tapunun türü, takyidat durumu, toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı, sosyal donatılara yakınlık, bölgede yaşayanların gelir grubu, yapı cinsi, yapı nizamı, gayrimenkul türü, inşaat seviyesi, kullanım durumu, işçilik kalitesi, binanın yaşı, deprem bölgesi, deprem hasarı, yeni deprem yönetmeliklerine uygun olup olmadığı, tasdikli projesine uygun olup olmadığı, elektrik, su, yakıt, ısıtma sistemi, hidrofor, asansör, ana gayrimenkulün kat adedi, toplam bağımsız bölüm adedi, bulunduğu kat, oda sayısı, balkon sayısı, cephe sayısı, manzara, site, otopark, şömine, jakuzi, yüzme havuzu, güvenlik, konutun brüt alanı, manzara, otopark, mülkiyet durumu, arsa payı olarak belirtilmiştir.

Mirasyedi tarafından yapılan araştırmada, İstanbul’un Üsküdar İlçesinde, hedonik fiyat analizi ile konut fiyatlarındaki değişim ve değişime neden olan etkiler incelenmiştir. Çalışma sonucunda, konutun alansal büyüklüğü, bulunduğu kat, gelişmişlik indeksi ve manzara varlığı faktörünün, konutun satış fiyatı üzerinde etkili olduğu bulunmuştur (2006).

Öztürk ve Fitöz (2009) araştırmasında; Türkiye konut piyasasında konut arz ve talebinin belirleyicilerini bir regresyon analizi ile ortaya koymaktadır. Buna göre kişi

başına milli gelir, konut fiyatları ve faiz oranları ile konut talebi arasında pozitif yönlü bir ilişki; demografik faktörler ile konut talebi arasında ise önemsiz bir ilişki bulunmuştur.

Hong Kong Üniversitesi'nde yapılan araştırmada, regresyon analizi kullanarak, zaman içerisinde konut fiyatlarının değişimine neden olan temel faktörlerin gayrisafi yurtiçi hasıla ve işsizlik oranlarının olduğu belirtilmiştir (Lok, 2002).

Kıbrıs Üniversitesi'nde yapılan bir araştırmaya göre, konut fiyatına etki eden faktörlerin en önemlisi nüfus büyüklüğünde yaşanan değişiklikler olarak belirtilmiştir. Bunun yanında bina yapım ve malzeme maliyeti, ekonomik büyüme ve döviz kurunda yaşanan enflasyon önemli faktörler olarak saptanmıştır (Pashardes, 2009).

Ong (2013), çalışmasında Malezya'da konut fiyatına etkisi olan faktörleri açıklamıştır. Bu çalışmanın temel amacı makroekonomik değişkenleri ve konut fiyatı arasındaki ilişkiyi ölçmek olarak belirtilmiştir. Konut fiyatına etkisi olan faktörler (GSYİH), nüfus, enflasyon oranı, inşaat maliyeti, faiz oranı ve emlak vergisi olarak belirtilmiştir. Bu çalışma ayrıca Malezya'da konut balonun (konutların piyasa fiyatlarının temel değerlerinin üzerine çıkması) giderek daha güçlü bir hale geleceğini anlatmıştır.

RBC ve Pembina Institute tarafından yapılan çalışmada, Toronto'da yaşayan nüfusunun %80'in bahçeli ve büyük alana sahip olan konutları bırakıp daha küçük ve ulaşım kolaylığına sahip olan konutlara yerleştikleri tespit edilmiştir. Bu nüfusun %70'inden fazlası böyle konutların tercih etme nedeninin fiyatların daha uygun olması olarak saptanmıştır. Bu çalışmada son on yıllık dönemde ülke ekonomisi, faiz oranları, ve ipotek sigortası kurallarının konutlara olan talebin arttırması ile birlikte konut fiyatların yükselmesine sebep olduğu belirtilmiştir (2013).

Liew ve Haron (2013) çalışmada, Malezya'nın Klang Valley bölgesinde örnek çalışma alanlara belirleyip anketler yaparak konut fiyatların yükselmesine neden olan faktörler tespit edilmiştir. Bu çalışmaya göre konut fiyatlarına etkisi olan faktörler 8 başlık altında açıklanmıştır. Bunlar konut piyasasındaki dalgalanmalar, bina inşaat sayısındaki artış, yapı inşaat maliyetindeki artış, konut talebindeki artış, konuttaki uzun vadeli kar, (GSYİH) büyümesi, yeni konut arzın azalması, konut vergisi ve son olarak konutun iç durumu, binanın dış kalitesi ve yakın çevrede bulunan donatı alanları olarak belirtilmiştir.

Zandi, Supramaniam, Aslam ve Theng tarafından yapılan çalışmada, Penang adasında konut fiyatına etki eden ekonomik faktörler incelenmiştir. Bu çalışmaya göre konut fiyatını etkileyen en önemli ekonomik faktör kredi faizidir. Ayrıca bu çalışmada konut fiyatına etkisi olan ikinci önemli faktör ise Gayri Safi Yurtiçi Hasıla olarak belirtilmiştir (2015).

Wu, Moon ve Deng tarafından yapılan çalışmada, GSYİH, kişisel tüketim oranları, özel yatırımlar, istihdam ve işsizlik oranı, hazine bonusu, piyasa faiz oranı gibi faktörlerin konut fiyatı ile güçlü ilişkisi olduğu tespit edilmiştir (2011).

Car tarafından yapılan çalışmada, Slovakya’da konut fiyatlarına etki eden faktörler incelenmiştir. Bu faktörler bölgenin ekonomik durumu ile ilişkili olan demografik faktörler (nüfus, hanehalkı sayısı, doğum oranı, evlilik ve boşanma oranı, konut ihtiyacı vb.), ekonomik faktörler (istihdam oranı, gelir durumu, satın alma gücü vb.), siyasi faktörler (konut politikası, konut teşvik ve destek politikası vb.), finansal faktörler (tasarruf oranı, kredi koşulları, kredi faiz oranları, kredi riskleri vb. ), yasal faktörler (arazi kullanımı yasaları, şehir ve belediyelerin planları, imar planları vb.), teknolojik faktörler (konut inşaatına yapılan yatırımlar, konut yapımının bina yapımına olan oranı, planlanan daire sayısı ile tamamlanan daire sayısı arasındaki fark vb.) olarak belirtilmiştir (2009).

## 2. FATİH İLÇESİNİN İNCELENMESİ

Bu tez çalışmasında, örnek alan olarak İstanbul'un Fatih İlçesi seçilmiştir. Bu ilçenin seçilme nedenleri;

- Fatih ilçesinin İstanbul'un en eski semti olması,
- Fatih ilçesinin İstanbul'un tarihi merkezinde bulunması,
- Fatih ilçesinin diğer ilçelere göre daha karışık ve farklı bir dokuya sahip olması,
- Gayrimenkullerin çoğunlukla eski olmaları ve son senelerde binalardaki iç ve dış durumlarında değere etki edebilecek düzeyde bir değişiklik yaşanmaması,
- Fatih ilçesinde son senelerde yaşanan konut fiyatlardaki artışlar olarak belirtilmiştir.

### 2.1. Fatih İlçesinin Konumu

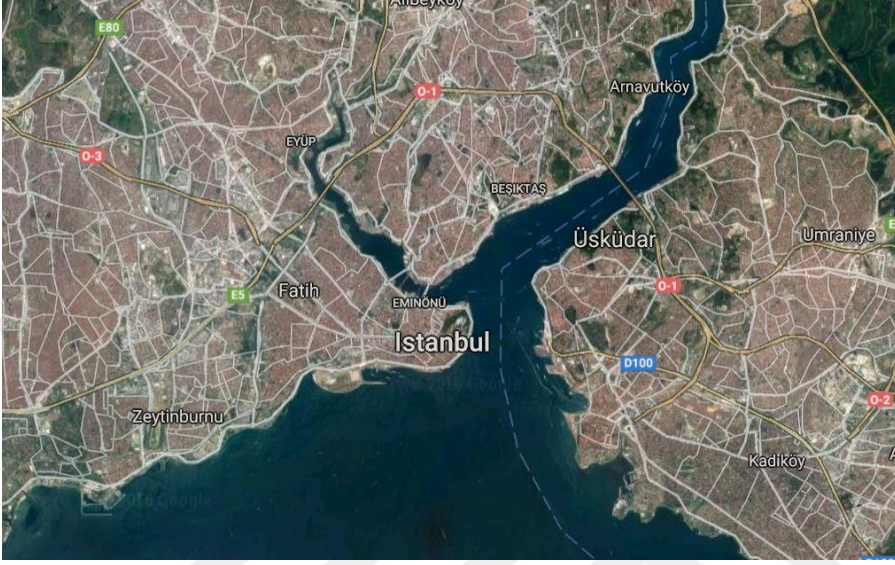
Fatih ilçesi İstanbul'un en önemli ilçelerinden biridir. Konum olarak Şekil 2.1'de görüldüğü üzere Fatih ilçesi batıda Zeytinburnu ilçesi, kuzeybatıda Eyüp ilçesi, Güney ve doğuda Marmara Denizi, kuzeyde ise Haliç ile çevrilidir. Fatih ilçesi Galata Köprüsü ve Atatürk Köprüsü aracılığıyla Beyoğlu ilçesine bağlanır.



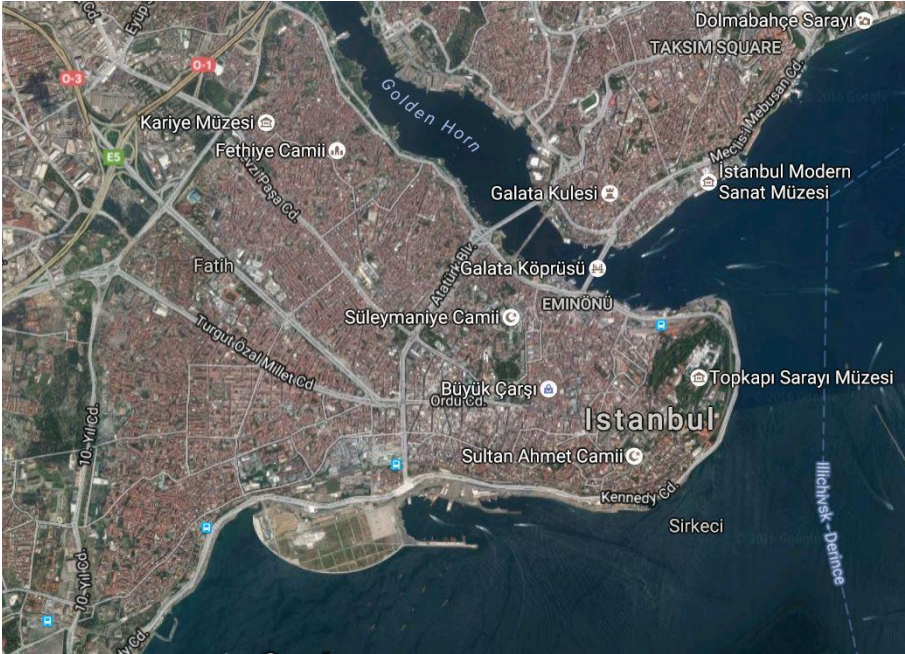
Şekil 2.1 : İstanbul'un ilçeleri (URL-1).

İlçenin en önemli ulaşım aksları Şekil 2.2 ve Şekil 2.3'te görüldüğü üzere Turgut Özal Millet Caddesi, Fevzi paşa Caddesi, Adnan Menderes Bulvarı, Ordu Caddesi ve Atatürk Bulvarı'dır. İlçede halihazırda bulunan metro istasyonları Topkapı Ulubatlı,

Emniyet Fatih, Aksaray, ve en önemlisi Yenikapı metro istasyonudur. İlçenin kendi içinde ve diğer ilçelere ulaşımını sağlayan önemli araçlardan biri de Kabataş-Bağcılar Tramvay hattıdır. Fatih ilçesi İstanbul içerisinde merkezi bir konuma sahip olup bölgede çeşitli toplu taşıma araçların bulunması nedeniyle ulaşılabilirlik ve erişilebilirlik özellikleri taşımaktadır.



Şekil 2.2 : İstanbul'un uydu görüntüsü.



Şekil 2.3 : İstanbul'un uydu görüntüsü.

## **2.2. Fatih İlçesinin Tarihsel Süreçte Gelişimi**

MÖ 6500'lerde kurulmuş olan İstanbul Doğu Roma ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmıştır.1600 yılı aşan bir süre boyunca yüz yirmiden fazla imparator ve padişah burada hüküm sürmüştür (URL-2).

### **2.2.1. Fetihden önceki durum**

Bizans surları, Haliç ve Marmara'nın çevrelediği bölge, Tarihi Yarımada Fatih'tir. Fatih ilçesi, Asya ve Avrupa arasında bir geçiş yoludur ve İstanbul'un en önemli tarihi mekanları bu ilçede bulunmaktadır. Yenikapı ve Marmaray kazılarında çıkan Neolitik çağa ait (MÖ 6500 yıllarına denk gelen) buluntular, Tarihi Yarımada'nın tarihi ile ilgili ilk buluntulardır.

Bölgede MÖ 5000-3000 yıllarına ait buluntular ise Sultanahmet Meydanı'nın altında yapılan kazılarda ortaya çıkarılmıştır.

Megaralıların, Akdeniz'in doğusunda, Akdeniz buğday ticaretinden yararlanmak isteyen, Tarihi Yarımada'daki ilk önemli uygarlık olduğu saptanmıştır. Megaralılar, MÖ 660-670 yıllarında Sarayburnu bölgesinde bir koloni kurmak amacıyla yerleşmiş olup bu bölgede yaşayan halkı köleleştirerek, Bizanston şehrini kurmuşlardır.

Roma, Bizantion'dan yaklaşık 100 yıl önce kurulmuş olup Akdeniz'deki ticaret ağı, Roma imparatorluğu'nun siyasi ve ekonomik gücünün güvencesiydi. İmparatorluğun gücü azaldıkça MS 395 yılında Doğu ve Batı Roma olarak ikiye ayrıldı ve batı Roma İmparatorluğu kuzeyden gelen baskılara dayanamayıp MS 476 yılında ortadan kalktı. Böylece ticari hayat tümüyle Doğu Roma İmparatorluğu'na, yani Bizans'a kalmıştır. Doğu Roma'nın büyük bir liman ve imalat merkezi olması ve ayrıca kenti çevreleyen güçlü surların mevcut olması bu şekilde bin yıl kadar daha İmparatorluğa devam etmesine yardımcı olmuştur. Ticari hayat Venedikliler ve Cenovalılar'ın eline geçince Doğu Roma'nın gücü azalmaya başlayıp 1453'te, Fatih Sultan Mehmet'in ordularına teslim olmuştur (URL-3).

### **2.2.2. Fetihden sonraki durum**

Göncüoğlu, bugün Fatih İlçesinin temellerinin atıldığı ilk sementin Saraçhane olduğunu ve bugün Şehzadebaşı olarak bilinen bölgenin Saraçhane sınırları içerisinde olduğunu belirtmiştir.

Fetihten sonra Suriçi Tarihi Yarımada, Osmanlı'nın yeni başkenti olmuştur ve Latin İstilası'nda harap olan yerler tamir edilmiştir. Ayrıca şehrin kalkındırılması için yeni iskan bölgeleri oluşturulmuş olup İstanbul 50 yıl sonra Avrupa'nın en büyük şehri, bilim ve sanat merkezi haline gelmiştir.

Akşin (1993), bu dönemde Fatih Sultan Mehmet'in ilk olarak şehrin nüfus sorununa çözüm üretmeye çalıştığını ve şehrin Bizans çağında gittikçe azalan nüfusunu takviye için diğer Osmanlı illerinden, ya da Fatih Sultan Mehmet döneminde ele geçirilen yörelerden sürgün yoluyla her dinden binlerce kişi getirildiğini, özellikle sanat ya da ticarete becerikli, bilim sahibi, sanatçı kişilerin Osmanlı başkentine yerleşip yeni yapılmakta olan binalara yerleştirilmesine özen gösterildiğini belirtmiştir.

Sezer (1931), İstanbul'da tarih boyunca şiddetli bir depremin yaşandığını ve bunlardan özellikle 1509, 1690, 1894 yıllarında meydana gelen depremlerin en şiddetlileri olduğunu belirtmiştir.

10 Eylül 1509 senesinde yaşanan deprem, önceki son beş yüz yıl boyunca Akdeniz'de yaşanan en büyük ve yıkıcı depremdir (Özata, 2014). Bu deprem sonucunda Tarihi Yarımada'da da birçok eser yıkılmıştır ve Sultan II. Bayezid (1510) tarafından şehir, 80.000 kişinin istihdamıyla neredeyse yeniden kurulmuştur. Tarihi Yarımada da, bu ihyadan nasibini almış ve o tarihten günümüze pek çok ölümsüz eser ulaşmıştır (URL-3).

1520-1566 senelerin arasındaki dönem, Kanuni Sultan Süleyman'ın tahtta olduğu dönemdir. Bu dönem İstanbul ve özellikle Tarihi Yarımada bölgesi için çok önemli bir dönemdir. 1509 depreminde hasara uğrayan kent yeniden restore edilmiş ve yapılan önemli binalar, köprüler ve mekanlar sayesinde İstanbul, tam bir büyük kent görünümü kazanmıştır. Haliç-Galata Limanı bu dönemde Akdeniz'in en işlek limanlarından biri haline gelmiştir. Günümüzde Fatih bölgesinde bulunan en önemli tarihi eserler bu dönemde inşa edilmiştir. Özellikle Mimar Sinan tarafından inşa edilmiş eserler şehre yepyeni bir görünüm kazandırmıştır. Kanuni döneminde İstanbul kenti yapılan düzenlemelerle planlı bir hale gelmiştir. Kentin sorunlarının çözülmesi için yeni göçler engellenmiş olup surların çevresinde ev yapımı yasaklanmıştır. Ayrıca yapıların tasarımları ile ilgili yasalar getirilmiştir ve en önemlisi kentin tüm ihtiyaçları devletçe üstlenilmiştir (URL-4).

Tarihi Yarımada için önemli dönemlerden biri Lale Devri dönemidir. Bu dönem Osmanlı Sultanı Üçüncü Ahmet Han (1703-1730) zamanında Osmanlı-Rus-Avusturya-Venedik harplerinden sonra imzalanan Prut ve Pasorofça antlaşması ardından başlamıştır. Bu dönemde kent savaştan uzak olup 1718-1730 tarihleri arasındaki bu yıllar barış ve huzurla geçmiştir ve Osmanlı kültür, sanat ve bilim dallarında büyük gelişmelere yol açmıştır (URL-5).

Tanzimat dönemi İstanbul için yenilikler ve batılılaşma hareketlerinin başladığı dönemdir. Bu dönemde Osmanlı devletinde kentleşme olgusu daha da önem kazanmıştır. Kent kültüründeki değişim, 19. yüzyılda hızlanmıştır. Batılılaşma hareketleri, Tanzimat döneminde her bakımdan günlük hayata yansımıştır. Osmanlı Devleti'nde 19. Yüzyılda yaşanan değişiklikler şehir düzenine önemli etkiler yapmıştır. Bu değişikliklere, mimari yapılar, mahalle aydınlatması, ulaşım ve sosyal donatılar örnek verilebilir. İstanbul'da bu dönemde eski Osmanlı yapıları yerine avrupalı tarzda apartmanların yapılmasına başlanmıştır. Ulaşım bakıldığında tramvaylar ve vapurlar bu dönemde kent içi ulaşımın en önemli araçlarıdır (Karabulut, 2010).

1894 senesinde İstanbul Tarihi Yarımada, büyük bir deprem felaketi yaşamıştır. Bu depremde Suriçi, çok zarar görmüştür ama hızlı bir şekilde yapım onarım çalışmaları başlatılmıştır. İşgal ve Mütareke yıllarında Tarihi Yarımada pek aşına olmadığı büyük gösterilere şahit olmuştur. 19 Mayıs 1919'da Sultanahmet Meydanı'nda ilk kez kadın hatiplerin de konuşma yaptığı Fatih Mitingi yapılmış ve mitinge 50 binden fazla insan katılmıştır (URL-3).

Bugün Fatih İlçesinde bulunan betonarme yapıların yapımı, Cumhuriyet döneminde, yoğun göçle birlikte oluşan yapı ihtiyacı ile artmaya başlamıştır.

Bu dönemde başkent Ankara'ya taşınmıştır ve böylece İstanbul önemli bir işlevini kaybetmiştir. 1930'larda ise Atatürk'ün eski başkente dönmesi ile birlikte kent yeniden canlanmaya başlamıştır. Böylece yeni bürokratlar İstanbul'da bulunan yazlıklarını daha sık kullanmaya başlamıştır ve kentin ekonomisinde yeniden canlanma başlamıştır. Bu canlanma için en önemli örnek 1930'lu yıllarda etkinlik kazanan planlama ve imar girişimleri olmuştur. İkinci dünya savaşı sonlarına doğru, İstanbul'un nüfusu çoğalmaya başlamıştır ve 1950'lerde bir milyona ulaşmıştır. Söz konusu senelerde İstanbul'un nüfusu 2000 yılı için 3-4 milyon olarak tahmin edilmiştir. Nüfus artışı 1950'lerden itibaren hızlanmaya başlamıştır (Yücel, 1996).

### 2.2.3. Fatih ilçesinin günümüzdeki durumu

Tarihi Yarımada, stratejik konumu ve doğal yapısından dolayı ticaret, sanayi ve turizm açısından giderek önemi artmıştır. 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla Suriçi'nde yer alan Eminönü ve Fatih ilçeleri birleştirilerek, İstanbul'u fetheden kumandan Fatih Sultan Mehmet'in adıyla anılan tek bir ilçeye dönüştürülmüştür (URL-3).

Günümüzde Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır. Çizelge 2.1'de görüleceği üzere 2007-2015 senelerdeki nüfus verilerine bakıldığında nüfusun 422.941 kişiden 419.345 kişiye düştüğü, nüfusun 2008 senesinden itibaren sürekli bir düşüş gösterdiği görülmektedir (URL-6). 2009 senesinde Fatih ve Eminönü ilçeleri birleştirilmiştir. Fakat buna rağmen İlçenin nüfusunun sürekli bir şekilde düştüğü tespit edilmiştir.

**Çizelge 2.1 : Fatih ilçesinin 2007-2015 yılları arasındaki nüfusu.**

Yıl	Fatih Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	419.345	208.295	211.050
2014	419.266	208.242	211.024
2013	425.875	212.114	213.761
2012	428.857	212.620	216.237
2011	429.351	212.894	216.457
2010	431.147	213.730	217.417
2009	433.796	215.326	218.470
2008	443.955	221.431	222.524
2007	422.941	208.086	214.855

### **3. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ**

Gayrimenkul Değerlemesi, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak belirlenmesidir (Hepşen, 2014).

#### **3.1. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri**

Gayrimenkul değerlemesi 3 farklı yöntem ile yapılmaktadır. Bunlar Gelir Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Karşılaştırma Yöntemidir. Bu üç yöntem aşağıda anlatılacaktır.

##### **3.1.1. Gelir yöntemi**

Gelir yöntemi genel olarak gelir getiren taşınmazlar için kullanılır. Gelir bugünkü net veya brüt gelir olabileceği gibi, gelecekte elde edilebilecek potansiyel bir gelirin hesaplanması da söz konusu olabilmektedir.

Gelir yöntemlerinde, taşınmazların değerleri ile getirmeleri beklenen gelirleri arasındaki ilişkilerin analizi yoluyla değer tahmini yapılır (URL-7).

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün pazar değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. O halde, beklenti ilkesi ilgili yaklaşımın temel ögesidir. Gelir getiren mülkün getirisi ne kadar yüksek ise, değer de o kadar yüksek olur (Hepşen, 2014).

##### **3.1.2. Maliyet yöntemi**

Bu yöntemde bir taşınmazın yeniden inşa edilmesi durumundaki maliyeti hesaplanarak değer tespiti yapılır. Maliyet yaklaşımı, yüklenici (müteahhit) yöntemi olarak da bilinir, birçok ülkede tanınan bir yaklaşımdır. Herhangi bir uygulamada maliyet yaklaşımı araziyi satın alıp, gecikmeden kaynaklanan herhangi bir anormal gider olmaksızın yeni bir mülk inşa etmenin maliyetlerini veya aynı kullanımı elde etmek amacıyla eski bir mülkü uyarlamının maliyetlerini tahmin ederek değeri (yeniden yapım maliyet değeri) belirler (Hepşen, 2014).

formül 3.1’de görüleceği üzere yöntem, mevcut yapının aynısının inşa edilmesi veya yerine koyma maliyetine belli oranda bir karın ilave edilerek, bu toplam maliyetten amortismanın çıkarılmasıyla oluşan değere tahmini arazi değerinin ilave edilmesi şeklinde uygulanmaktadır (Yahşi, 2007).

$$\text{Piyasa Değeri} = \text{Maliyet} + \text{Girişimci Karı} - \text{Amortisman} + \text{Arsa Değeri} \quad (3.1)$$

### 3.1.3. Karşılaştırma yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilen bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir (UDES, madde 9.2.1.1).

## 3.2. Konut Değerlemesi

Gayrimenkullerin değerlendirme sürecinde, söz konusu olan taşınmazın kullanım amacı ve niteliğinin büyük bir etkisi vardır. Gayrimenkullerin niteliklerine göre farklı değerlendirme yöntemleri tercih edilir. Örnek olarak, ticari bir taşınmazın değerini belirtmek için gelir yöntemi tercih edilirken bir konut kullanımlı taşınmazın değerinin karşılaştırma yöntemi ile hesaplanması daha uygun olabilmektedir. Konut yatırımları hane halkının toplam varlıkları içerisinde büyük bir öneme sahiptir. Türkiye’de konut değerlendirme için kullanılan en yaygın yöntem emsal karşılaştırma yöntemidir. Konut değerlemesinin gerekli olduğu haller;

- Her türlü alım-satım işlemlerinde,
- Kiralama işlemlerinde,
- Miras paylaşımlarında,
- Konutun teminat olarak gösterildiği durumlarda,
- Kamulaştırmalarda,
- Kentsel Dönüşüm Projelerinde,

olarak sayılmaktadır (Yahşi, 2007).

## 4. HİPOTEZ VE ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

### 4.1. Hipotez

Çalışmada, Fatih ilçesindeki konutların *bina yaşı, cadde/sokak üzerinde konumlu olması, iç mekanlarının durumu, bulunduğu kat, oda sayısı, binada asansör ve doğalgaz sisteminin mevcut olup olmaması* faktörlerinin taşınmazların fiyatlarının oluşmasında etkili olduğu hipotez olarak kabul edilmiştir. Bu kriterlerin Fatih ilçesindeki konut fiyatlarına etkili olup olmadıklarının bu çalışmanın sonucunda belirleneceği düşünülmektedir. Çalışmada alt hipotezler oluşturulmuş olup daha önce benzer konuda yapılan araştırmaların bulgularıyla karşılaştırılmıştır.

**Alt hipotez 1:** Bina yaşı konutun fiyatını negatif olarak etkilemektedir.

Yahşi (2007) tarafından yapılmış “Konut değerlemesi ve konut değerlerini etkileyen faktörlerin regresyon analizi ile incelenmesi” konulu tez çalışmasında bina yaşı faktörünün konut değerine etkisinin 0,05 anlamlılık düzeyinde anlamlı olmadığı (0,54) açıklanmıştır. Mirasyedi (2006) tarafından yapılmış olan; “Konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin incelenmesi Üsküdar Örneği” konulu tez çalışmasında bina yaşı faktörü regresyon sonuçları incelendiğinde 2000 yılında (Sig.) değeri 0,57 ve 2004 yılında (Sig.) değeri 0,24 olup 0,05 değerinin üzerinde olduğu görülmüştür.

**Alt hipotez 2:** Binanın cadde üzerinde konumlu olması, sokak içerisinde bulunmasına göre konutun fiyatına daha fazla değer katmaktadır.

Yahşi (2007) yaptığı çalışmada; konutun cadde üzerinde konumlu olma özelliğinin konutun değerine etkisini (Sig.) 0,59 değeri ile anlamlı bulmamıştır.

**Alt hipotez 3:** Konutun iç mekan durumunun İyi olmasının konutun değerine olan etkisi, iç mekan durumunun orta olmasına göre daha fazladır.

**Alt hipotez 4:** Konutun binanın ara katlarında bulunmasının konut değerine olan etkisi, zemin ve çatı katlarında bulunmasına göre daha fazladır.

Mirasyedi (2006), yaptığı regresyon analizinde konutun bulunduğu kat ve değeri arasında (Sig.) 0,88 değeri ile anlamlı bir ilişki olmadığı sonucuna varmıştır.

**Alt hipotez 5:** Konutun daha fazla odaya sahip olması, konutun daha büyük alanlı olduğunu göstermekte olup konutun değerini pozitif olarak etkilemektedir.

Hülagu, Kızılkaya, Özbekler ve Tunar tarafından yapılan araştırmada, İstanbul Küçükçekmece bölgesinde konut brüt kullanım alanı ve değeri arasında %1 düzeyinde anlamlı bir ilişki olduğu belirtilmiştir (2016).

Yahşi (2007) yaptığı tez çalışmasında oda sayısının konut değerine kuvvetli bir etkisi olduğunu açıklamıştır.

**Alt hipotez 6:** Konutun bulunduğu binada asansörün varlığı, konut fiyatını pozitif olarak etkilemektedir. Hülagu, Kızılkaya, Özbekler ve Tunar tarafından yapılan regresyon sonuçlarına göre İstanbul Küçükçekmece’de 2012 senesinde elde edilen konutların değerleri için binada asansör bulunmasının %1 düzeyinde anlamlı bir etki gösterdiği belirtilmiştir (2016).

**Alt hipotez 7:** Konutun bulunduğu binada Doğalgaz sisteminin varlığı, konut fiyatını pozitif olarak etkilemektedir.

Hülagu, Kızılkaya, Özbekler ve Tunar tarafından yapılan regresyon sonuçlarına göre İstanbul Küçükçekmece’de 2012 senesinde elde edilen konutların değerleri için binadaki ısıtma tipinin %1 düzeyinde anlamlı bir etki gösterdiği belirtilmiştir (2016).

Yahşi (2007), yaptığı çalışmada binada ısıtma sistemin bulunması ve konut değeri arasında (Sig.) 0,81 değeri ile %5 düzeyinde anlamlı bir ilişki olmadığını belirtmektedir.

## **4.2. Araştırma Yöntemi**

Fatih ilçesinde konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin tespiti için, İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veri tabanındaki konut değerlendirme raporları kullanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu binanın yaşı, cadde veya sokak üzerinde konumlu olması, iç mekanların durumu, bulunduğu kat, brüt alan, taşınmaz içerisindeki oda sayısı ve bina içerisinde doğalgaz sistemi ve asansör bulunup bulunmaması gibi faktörlerin konutun fiyatı ile ilişkisini ölçmek amacıyla, korelasyon ve regresyon analizleri uygulanmıştır.

Çalışmada elde edilen veriler, SPSS programına uygun hale getirilerek analizler yapılmıştır.

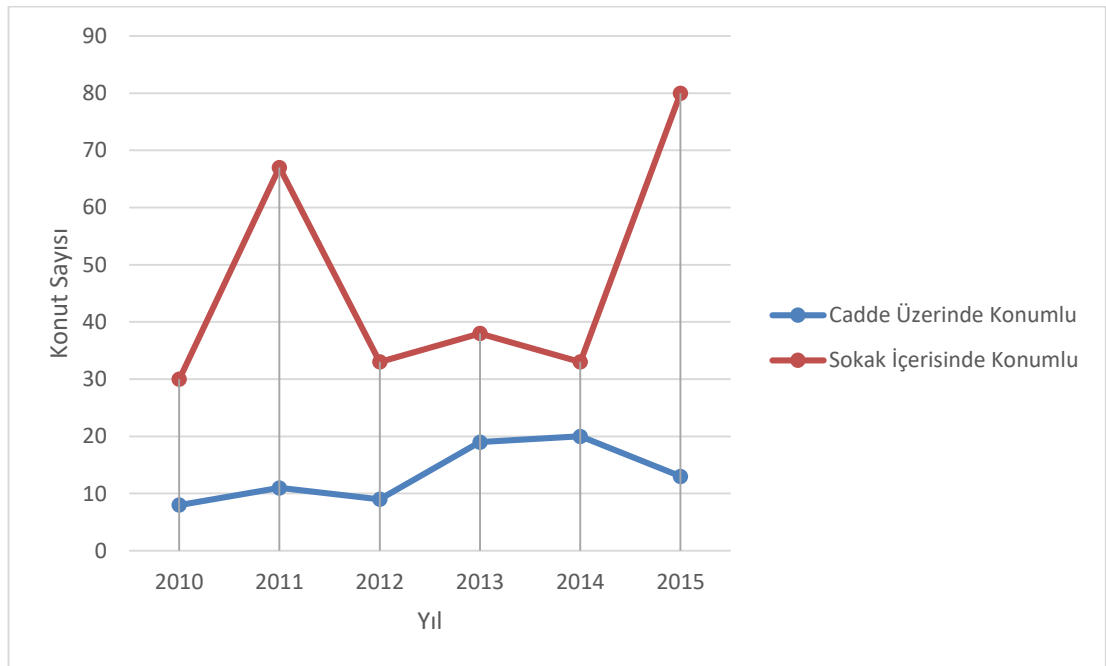
### 4.3. Verilerin Toplanması

Yapılan araştırmada kullanılan veriler, İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veri tabanından elde edilen bilgilerdir. Bu kaynaktan 2010 Ocak ayından 2016 Şubat ayına kadar toplam 360 adet veriye ulaşılmıştır. Söz konusu veri tabanından elde edilen taşınmaz değerleme raporlarından, Fatih ilçesindeki konutların emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanmış olan piyasa değerleri elde edilmiştir. Ayrıca bu değerleme raporlarından taşınmazlara ait konum, durum, yaş, kat, oda sayısı, brüt alan, bina içerisine asansör ve doğalgaz sisteminin bulunup bulunmaması özellikleri elde edilmiştir.

#### 4.3.1. Gayrimenkulün konumu

Araştırma sırasında gayrimenkul değerleme raporlardan elde edilen veriler yıllara göre ayrı ayrı detaylı bir şekilde incelenmiştir. 2016 senesine ait verilerin sadece Ocak ve Şubat aylarına kadar elde edilmesinden dolayı grafiklere dahil edilememiştir.

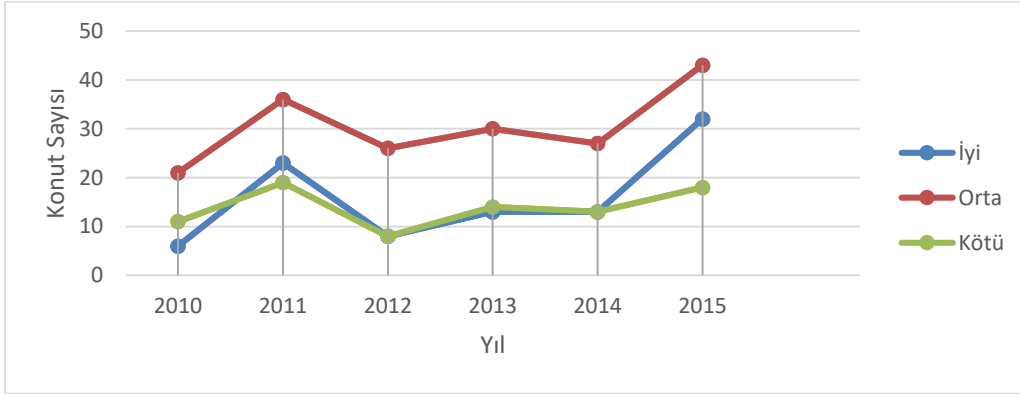
Gayrimenkul değerleme raporlarından alınan veriler incelendiğinde, Şekil 4.1’de görüleceği üzere sokak içerisinde bulunan konutların tüm senelerde cadde üzerinde konumlu konutlara göre sayısının daha fazla olduğu görülmüştür. 2011 ve 2015 senelerinde diğer senelere göre sokak içerisinde bulunan konutların sayısı diğer senelere göre daha fazladır. 2013 ve 2014 senelerinde ise cadde üzerinde bulunan konutların sayısı diğer senelere göre daha yüksektir.



Şekil 4.1: Konutların konumlarına göre dağılımı.

### 4.3.2. Konutun iç mekan durumu

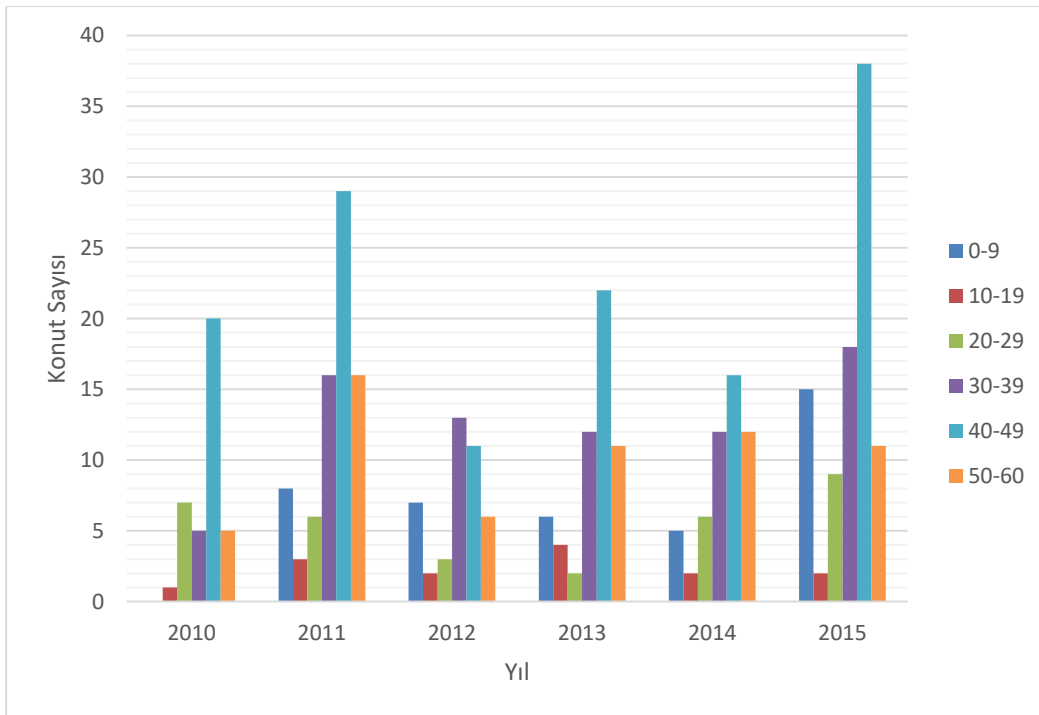
Konutların iç mekan durumlarına bakıldığında, Şekil 4.2’de görüleceği üzere orta durumdaki konutların yüksek oranda oldukları tespit edilmiştir. 2015 senesinde İyi durumlu konutların sayısının diğer senelere göre daha yüksek olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 4.2: Konutların iç mekan durumlarına döre dağılımı.

### 4.3.3. Bina yaşı

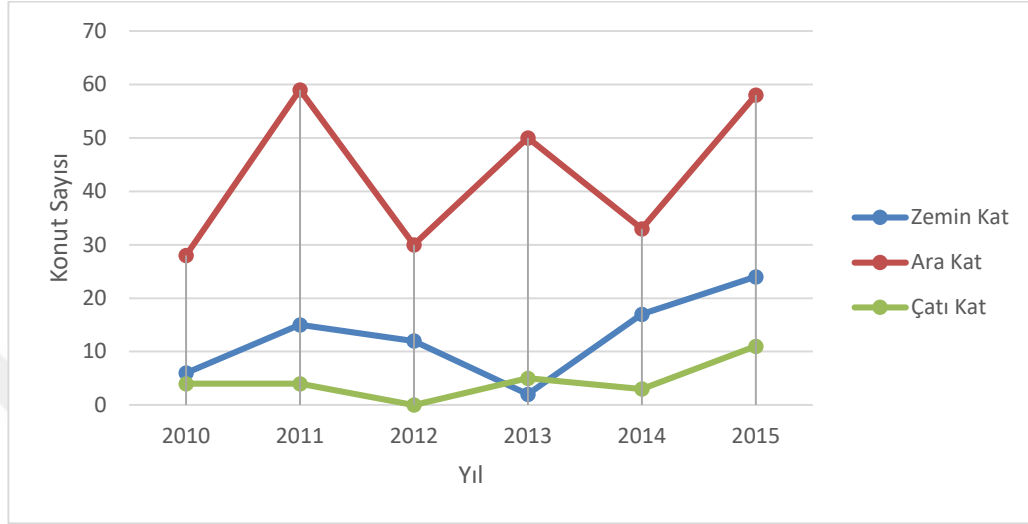
Fatih ilçesi eski bir dokuya sahiptir. Şekil 4.3’te görüleceği üzere konutların buldukları binaların yaşlarına bakıldığında da tüm senelerin verilerinde en fazla oranda 40-49 yaş aralığındaki binaların oldukları tespit edilmiştir. Verilere göre bölgede az sayıda yeni bina bulunmaktadır.



Şekil 4.3: Konutların dina yaşlarına göre dağılımı.

#### 4.3.4. Bina içinde bulunduğu kat

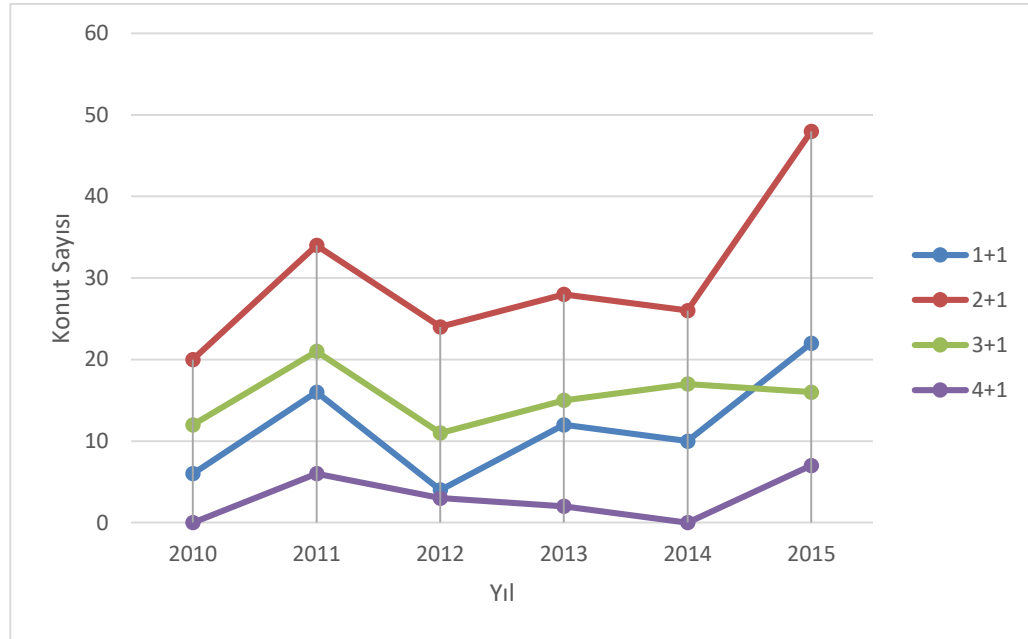
Konutların bina içinde buldukları katlar incelendiğinde, Şekil 4.4'te görüleceği üzere konutların en çok ara katta buldukları görülmektedir. Verilere göre çatı ve zemin kattaki konutların az sayıda olduğu görülmektedir.



Şekil 4.4: Konutların buldukları katlara göre dağılımı.

#### 4.3.5. Gayrimenkulün tipi

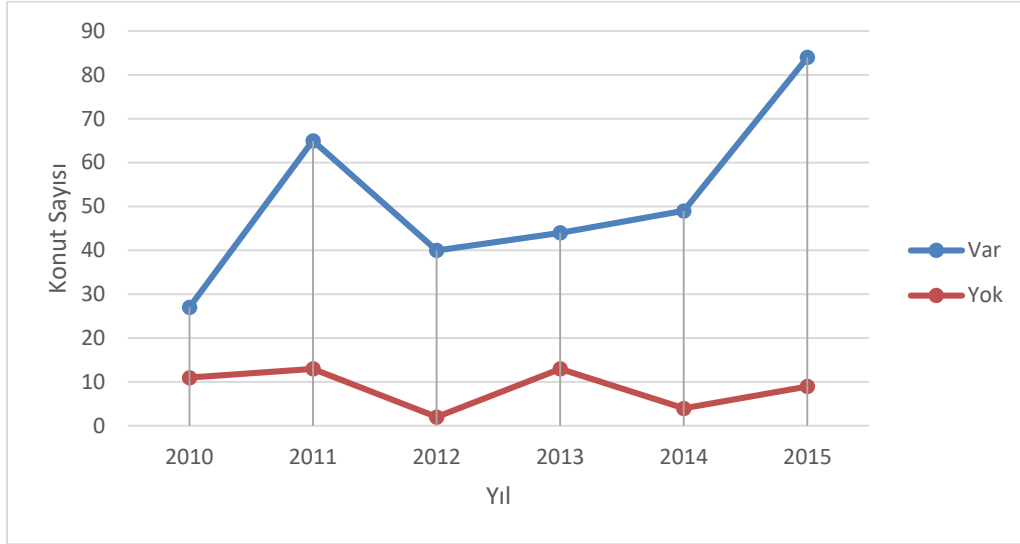
Şekil 4.5'te görüleceği üzere tüm senelerde gayrimenkullerin en yüksek oranda 2+1 oldukları tespit edilmiştir. En düşük oran tüm senelerde 4+1 konutlara ait olduğu tespit edilmiştir. Fatih ilçesinde 4+1 konutlar sınırlı sayıda.



Şekil 4.5: Konutların oda sayılarına göre dağılımı.

#### 4.3.6. Bina içinde doğalgaz sistemi

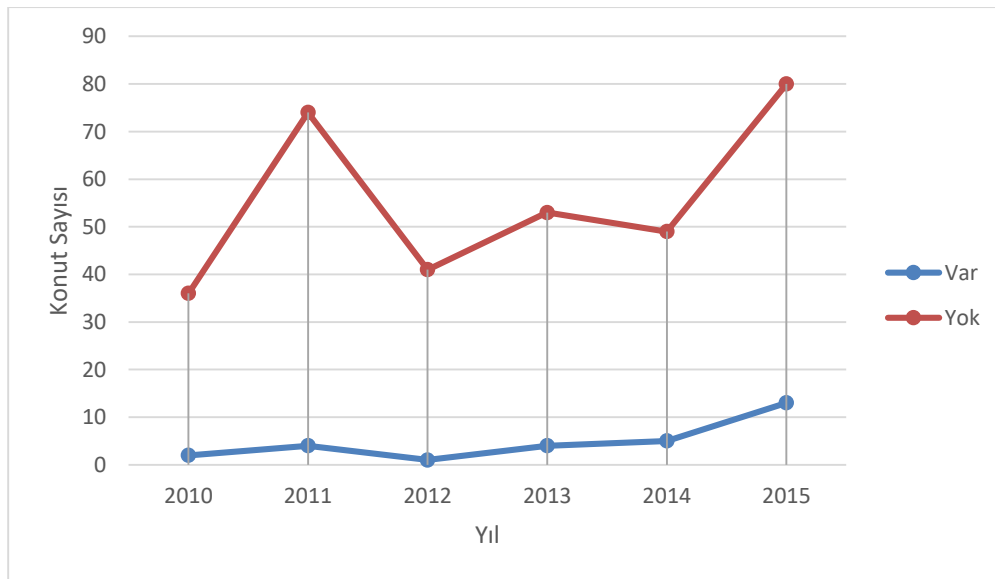
Şekil 4.6’da görüleceği üzere Fatih ilçesinde konutların yüksek oranda doğalgaz sistemine sahip oldukları tespit edilmiştir. 2011 ve 2015 senelerinde doğalgaz sistemli olan konutların sayısının en fazla olduğu görülmektedir.



Şekil 4.6: Konutların ısıtma sistemine göre dağılımı.

#### 4.3.7. Bina içinde asansör durumu

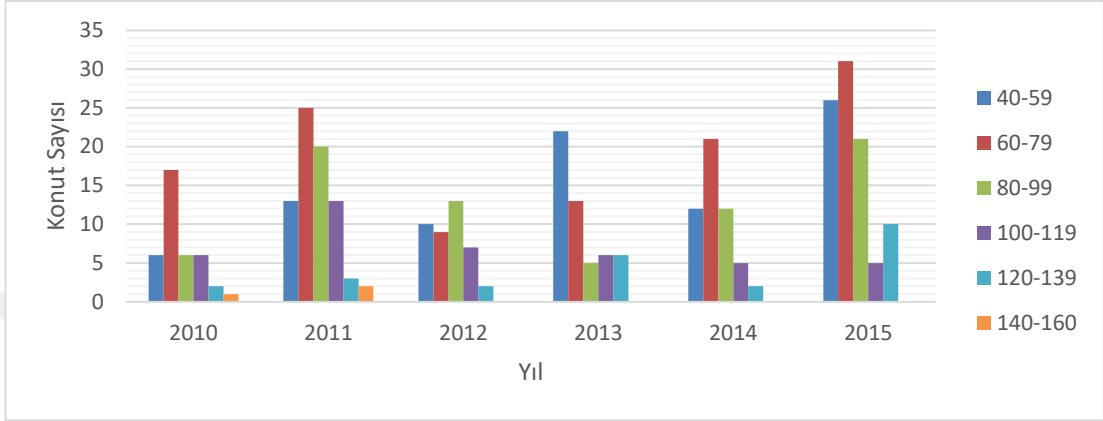
Şekil 4.7’de görüleceği üzere Fatih ilçesinde konutların çok azında asansör bulunduğu tespit edilmiştir. Asansörlü binaların sayısının 2015 senesinde diğer senelere göre daha fazla olduğu saptanmıştır.



Şekil 4.7: Konutların binadaki asansör varlığına göre dağılımı.

#### 4.3.8. Konutun mevcut brüt alanı

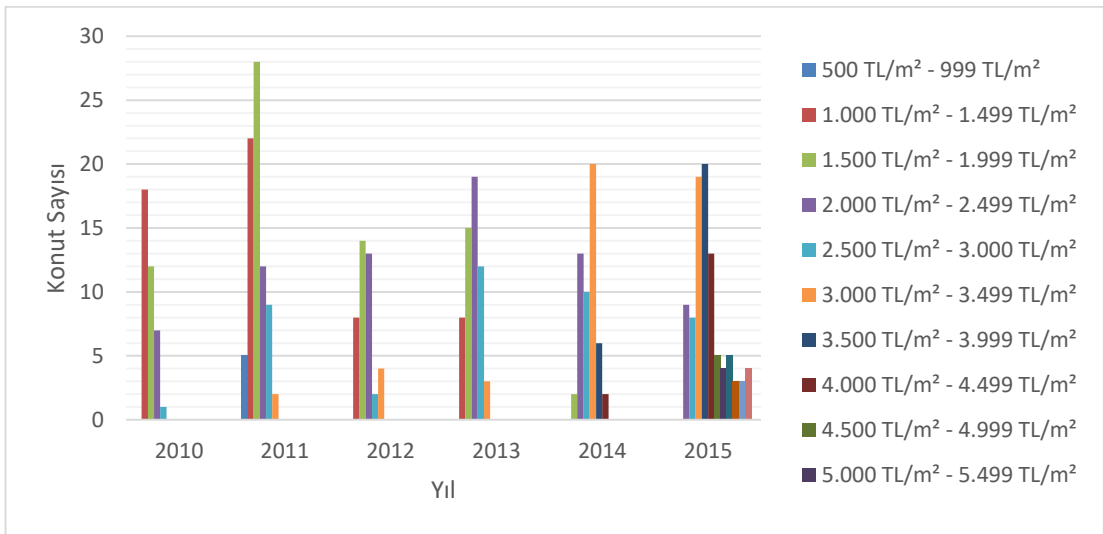
Şekil 4.8’de görüleceği üzere çalışma için toplanan verilerin mevcut brüt alanları incelenmiştir. Tüm senelerde 60-79 m<sup>2</sup> alanlı konutların diğer konutlara göre daha fazla olduğu görülmektedir. 2010 ve 2011 senelerinde çok az sayıda 140-160 m<sup>2</sup> büyüklüğünde konutlar bulunmaktadır.



Şekil 4.8: Konutların mevcut brüt alanlarına göre dağılımı.

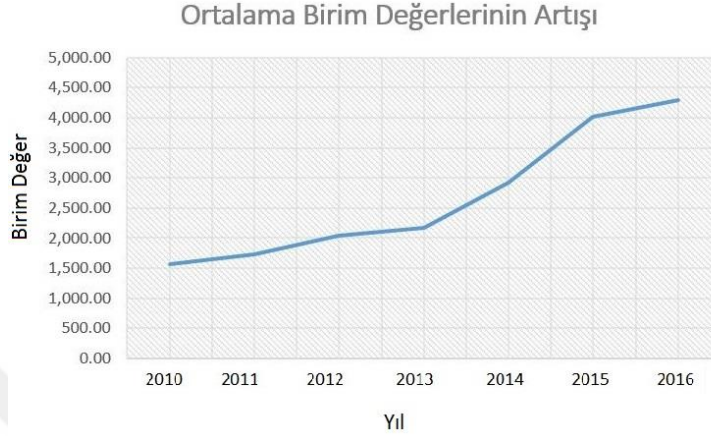
#### 4.3.9. Konut değer artışlarının analizi

Şekil 4.9’da görüleceği üzere Konutların m<sup>2</sup> birim değerlerinde sürekli bir artış olduğu görülmektedir. 2010 senesinde m<sup>2</sup> birim değerlerin yüksek bir oranda 1000-1499 TL/m<sup>2</sup> olduklarını görmekteyiz. Bu değer 2011 ve 2012 senelerinde 1500-1999 TL/m<sup>2</sup> birim değerine çıkmıştır. 2013 senesinde konutların en yüksek oranda 2000-2499 TL/m<sup>2</sup>, 2014 senesinde 3000-3499 TL/m<sup>2</sup> ve 2015 senesinde 3500-3999 TL/m<sup>2</sup> oldukları tespit edilmiştir.



Şekil 4.9: Konutların m<sup>2</sup> birim değerlerine göre dağılımı.

Şekil 4.10’da görüleceği üzere 2010 – 2016 seneleri arasında gayrimenkul değerleme raporlarından alınan bilgilere göre her sene için m<sup>2</sup> birim değerlerin ortalaması hesaplanmış olup buna göre bu senelerde m<sup>2</sup> birim değerlerinin arttığı görülmüştür. Grafik 5.64’te gösterildiği gibi en yüksek artış 2013 yılında başlamış olup 2015 senesine kadar devam etmiştir.



**Şekil 4.10:** Konutların ortalama birim değerlerinin artışı (2010 - 2016).

#### **4.4. Korelasyon Analizi**

Korelasyon iki ya da daha çok değişken arasındaki ilişkiyi gösterir. Korelasyon analizinin amacı, değişkenler arasındaki ilişkinin derecesini ve yönünü belirlemektir. Bir başka ifadeyle korelasyon analizi, iki değişken arasındaki doğrusal ilişkiyi veya bir değişkenin iki yada daha çok değişken ile olan ilişkisini test etmek, varsa bu ilişkinin yönünü, derecesini ve önemini ölçmek için kullanılan istatistiksel bir yöntemdir.

Korelasyon analizi yapabilmek için, tüm değişkenlerin sürekli olmaları ve normal dağılım göstermeleri gereklidir. Korelasyon analizi sonucunda, ilişki olup olmadığı ve varsa bu ilişkinin derecesi korelasyon katsayısı ile hesaplanır. Korelasyon katsayısı “R” ile gösterilir ve -1 ile +1 arasında değerler alır. Eğer R değeri -1’e yakın değerler alıyor ise değişkenler arasında negatif yönde (ters ilişki: biri artarken diğeri azalma) , +1’e yakın değerler alıyor ise pozitif yönde (biri artarken diğerin de artması veya azalırken diğerin de azalması) bir ilişki olduğu belirlenir. Eğer R değeri sıfıra yakın değerler alıyor ise iki değişken arasında doğrusal bir ilişkinin olmadığı sonucuna varılır.

Çalışmamızda Fatih bölgesinde bulunan konutların özelliklerini içeren veri kümesi kullanılmıştır. Veri kümemizde konutun satış değeri, alanı, oda sayısı, bulunduğu kat,

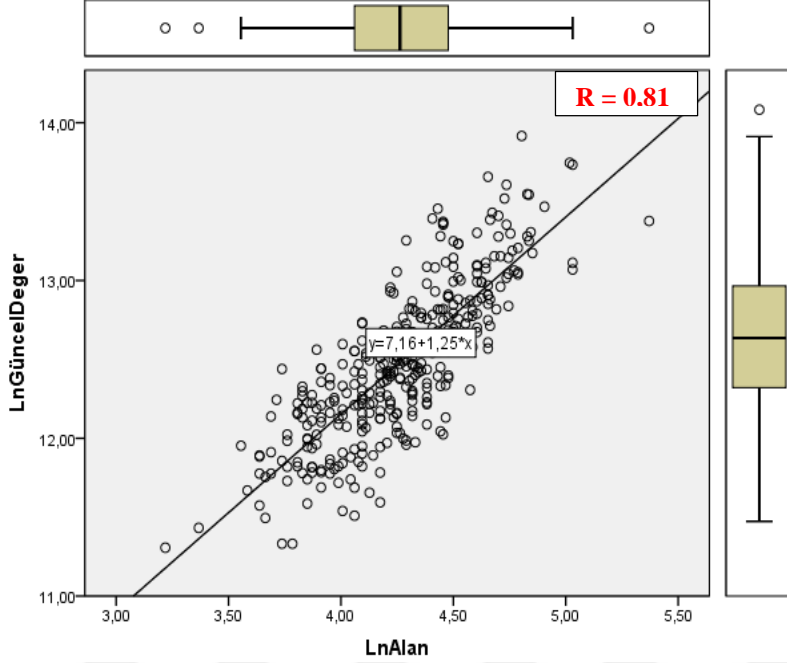
zemin/arakat/çatı katı olması durumu, ısıtma durumu, binanın yaşı, binanın durumu, asansör durumu, sokak/cadde durumu değişkenleri yer almaktadır. Alan, Bina Yaşı ve Değer değişkeni haricindeki değişkenlerimiz nitel değişken olduklarından korelasyon analizine dahil edilememiştir.

Çizelge 4.1’de görüleceği üzere sürekli değişkenlerimiz olan “Alan, Bina Yaşı ve Güncel Değer” değişkenlerinde yapılan logaritmik dönüşüm sonrası aralarındaki ilişkiyi tespit edebilmek amacıyla korelasyon analizi uygulandı. Uygulanan Korelasyon analizi sonucunda sig.(2 kuyruklu) değerlerinin %95 güven düzeyinde 0,05 kritik değerinin altında olması değişkenler arasındaki ilişkinin istatistiksel olarak anlamlı olduğunu (var olduğunu) göstermektedir.

**Çizelge 4.1:** Dönüşüm sonrası korelasyon.

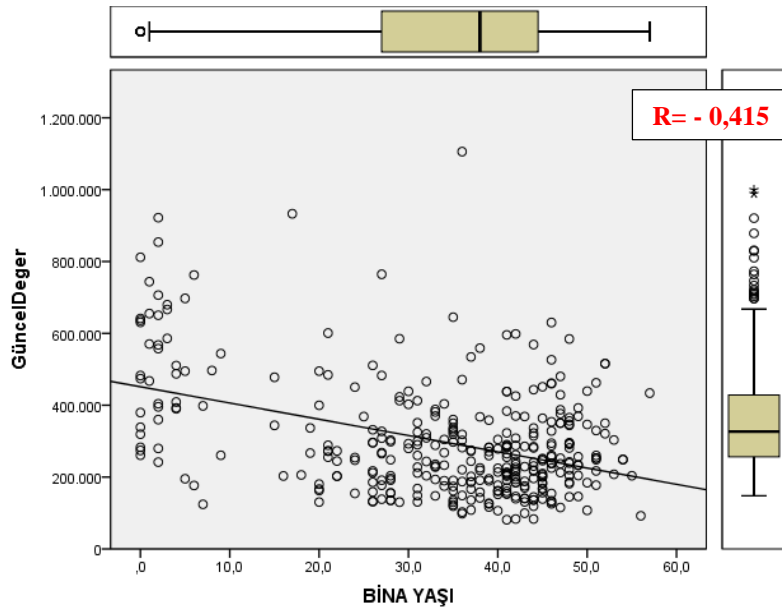
		Bina Yaşı Logaritması	Mevcut Alan m <sup>2</sup> Logaritması	Güncel Değer Logaritması
Bina Yaşı Logaritması	Pearson İlişki Katsayısı	1	,810	-,259
	Anlamlılık (2 kuyruklu)		0,000	0,000
	Toplam Sayı	360	360	348
Mevcut Alan m <sup>2</sup> Logaritması	Pearson İlişki Katsayısı	,810	1	-,402
	Anlamlılık (2 kuyruklu)	0,000		0,000
	Toplam Sayı	360	360	348
Güncel Değer Logaritması	Pearson İlişki Katsayısı	-,259	-,402	1
	Anlamlılık (2 kuyruklu)	0,000	0,000	
	Toplam Sayı	348	348	348

Şekil 4.11’de görüleceği üzere korelasyon analizi sonuçlarına göre Alan ile Güncel Değer arasındaki ilişki (korelasyon) katsayısı  $R=0,81$  olup, bu iki değişken arasında pozitif yönlü bir ilişki söz konusudur. Yani Alan büyüdükçe Değer de büyümekte, alan küçüldükçe Değer de küçülmektedir.



Şekil 4.11: Alan ile güncel değer arasındaki korelasyon.

Şekil 4.12’de görüleceği üzere Bina Yaşı ile Güncel Değer arasındaki ilişki (korelasyon) katsayısı  $R= -0,415$  olup, bu iki değişken arasında negatif yönlü bir ilişki söz konusudur. Bir başka deyişle Bina Yaşı arttıkça Değer azalmakta , Bina Yaşı azaldıkça Değer artmaktadır.



Şekil 4.12: Bina yaşı ile güncel değer arasındaki korelasyon.

#### 4.5. Regresyon Analizi

Regresyon analizi, değişkenler arasındaki neden-sonuç ilişkisini bulmamıza imkan veren bir analiz yöntemidir. İkili regresyonda araştırmacı, bağımsız değişken X hakkında sahip olduğu bilgilerden hareketle bağımlı değişken Y'yi tahmin etmeye çalışır. Çoklu regresyonda ikili regresyondan farklı olarak bağımlı değişken üzerinde birden fazla bağımsız değişkenin toplu etkisi araştırılır (URL-8).

Çoklu regresyon analizi bağımlı değişkenlerle ilişkili olan iki yada daha çok bağımsız değişkene dayalı olarak, bağımlı değişkenin tahmin edilmesine yönelik bir analiz türüdür. Çoklu regresyon analizi, bağımsız değişkenlerin istatistiksel olarak anlamlılığına ve bağımsız değişken ile bağımlı değişken arasındaki ilişkinin yönüne ilişkin yorum yapma olanağı vermektedir.

Çoklu regresyon modeli için yararlandığımız gayrimenkul değerleme raporlarından x, y ve z değişkenleri elde edilebilmiştir. Elde edilmiş değişkenlerden taşınmazın değerine etki edeceği düşünölen değişkenlerin tümü modele dahil edilmiştir (Çizelge 4.3).

Modelimizde bağımlı değişken, konut fiyatının logaritması ve bağımsız değişkenlerimiz bina yaşı, konutun cadde veya sokak üzerinde konumlu olması, konutun iç mekan durumu, bulunduğu kat (zemin, ara kat veya çatı katta bulunması), binada doğalgaz sistemin mevcut olup olmaması, binada asansör bulunup bulunmaması ve son olarak konuttaki oda sayısı olarak belirtilmiştir.

Bina yaşı, konutun cadde veya sokak üzerinde konumlu olması, konutun iç mekan durumu, bulunduğu kat (zemin, ara kat veya çatı katta bulunması), binada doğalgaz sistemin mevcut olup olmaması, binada asansör bulunup bulunmaması ve konuttaki oda sayısı ile konut fiyatı arasındaki regresyon analizi sonuçları Çizelge 4.2'de verilmiştir. Bina yaşı, konutun cadde veya sokak üzerinde konumlu olması, konutun iç mekan durumu, bulunduğu kat (zemin, ara kat veya çatı katta bulunması), binada doğalgaz sistemin mevcut olup olmaması, binada asansör bulunup bulunmaması ve konuttaki oda sayısı ile konut fiyatı arasında anlamlı bir ilişki vardır ( $R = ,818$ ,  $R^2 = 0,669$ ,  $p = 0,000$ ). Bina yaşı, konutun cadde veya sokak üzerinde konumlu olması, konutun iç mekan durumu, bulunduğu kat (zemin, ara kat veya çatı katta bulunması), binada doğalgaz sistemin mevcut olup olmaması, binada asansör bulunup

bulunmaması ve konuttaki oda sayısı değişkenleri birlikte konut fiyatındaki toplam varyansın % 66,9'unu açıklamaktadır.

Analizde enter metodu kullanılmıştır. Bu analizde 360 gözlem dahil olmuştur.

**Çizelge 4.2:** Model özeti.

Model	R	R Kare	Düzeltilmiş R Kare	Standart Tahmin Hatası	Durbin-Watson
1	,818 <sup>a</sup>	,669	,658	,2839281737	1,933

Model özetine göre bağımsız değişkenlerin bağımlı değişkeni %66,9 oranında açıklayabildiği saptanmıştır. Başka bir ifade ile elde edilen verilere göre konutların birim değerleri %66,9 oranında bina yaşı, konutun cadde veya sokak üzerinde konumlu olması, konutun iç mekan durumu, bulunduğu kat (zemin, ara kat veya çatı katta bulunması), binada doğalgaz sisteminin mevcut olup olmaması, binada asansör bulunup bulunmaması ve konuttaki oda sayısı faktörlere bağlı olarak şekillendiği anlaşılmaktadır.

Durbin-Watson katsayısı 1,933 olarak hesaplanmış olup analizde otokorelasyon olmadığını göstermektedir. Bu değer 0 ile 4 arasında değişmektedir. 0'a yakın değerler aşırı pozitif korelasyonu, 4'e yakın değerler aşırı negatif korelasyonu, 2'ye yakın değerler ise otokorelasyon olmadığını göstergesidir. Bu değer 1,5 ile 2,5 arasında olması arzu edilmektedir (Kalaycı, 2014).

Analizin doğrusal modele uygun olup olmadığını test eden varyans analizinde F değerinin anlamlılık düzeyinin 0,05'den küçük olması, değişkenler arasındaki ilişkinin bir bütün olarak doğrusal regresyon modeline uygun olduğunu göstermektedir.

Özetlersek; Çizelge 4.3'ten izleneceği üzere ANOVA tablosunun anlamlılık sütunundaki değer ise (Sig.) söz konusu değişkenler arasındaki ilişkinin  $p < 0,05$  düzeyinde istatistiksel olarak anlamlı olduğunu göstermektedir. Yapılan analiz sonucunda tablodaki (Sig.) değeri 0,05 değerinden daha küçük olması nedeniyle modelin anlamlı olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 4.4).

**Çizelge 4.3:** Anova testi.

Model	Kareler Toplamı	df	Karelerin Ortalaması	F	Anlamlılık	
1	Regresyon	56,586	11	5,144	63,811	,000 <sup>b</sup>
	Artık Değer	28,054	348	,081		
	Toplam	84,640	359			

Katsayı (Coefficients) tablosu ise, regresyon denklemi için kullanılan regresyon katsayılarını ve bunların anlamlılık düzeylerini vermektedir (URL-8).

Çizelge 4.4'ten izleneceği üzere tabloda her bir değişken için anlamlılık kontrolü yapılmaktadır. Değişkenlerin karşısında bulunan (Sig.) değeri 0,05 değerinin altında olan durumlar için değişkenin model için anlamlı olduğu anlaşılmaktadır. Yapılan bu analizde bina yaşı, konutun cadde veya sokak üzerinde konumlu olması, konutun iç mekan durumunun İyi olması, bulunduğu kat (zemin, ara kat veya çatı katta bulunması), binada doğalgaz sistemin mevcut olup olmaması, binada asansör bulunup bulunmaması ve konuttaki oda sayısı faktörlerin modelimiz için anlamlı oldukları ve konutun iç mekan durumunun orta düzeyde olması faktörün modelimiz için 0,05 anlamlılık düzeyinde anlamlı olduğu anlaşılmıştır.

**Çizelge 4.4:** Regresyon katsayıları.

Model	Standardize edilmemiş Katsayılar		Standardize Katsayılar		Doğrusallık	
	B	Standart Hata	Beta	t	Sig.	Tolerans
1 (Sabit Değer)	11,666	,078		431	,000	
Bina Yaşı	-,002	,001	-,069	-1,813	,071	,650
Cadde/Sokak	,081	,038	,068	2,142	,033	,955
Orta Durum	,026	,041	,027	,645	,520	,532
İyi Durum	,264	,055	,233	4,842	,000	,410
Zemin Kat	,300	,055	,209	5,451	,000	,651
Ara Kat	,497	,041	,496	12,027	,000	,559
Çatı Kat	,336	,069	,176	4,877	,000	,730
Doğalgaz	,155	,047	,113	3,269	,001	,794
Asansör	,440	,068	,222	6,446	,000	,803
2 Odalı	,243	,041	,250	5,923	,000	,534
3 Odalı	,532	,049	,480	10,754	,000	,478

Denklem 4.1'de görüleceği üzere tabloda kurmuş olduğumuz modelin denklemi aşağıda açıklanmıştır.

$$\begin{aligned}
 \text{Konut Fiyatının Logaritması} = & 11,666 - (0,002 \times \text{Bina Yaşı}) + \\
 & (0,081 \times \text{CaddeSokak}) + (0,026 \times \text{Orta Durum}) + (0,264 \times \text{İyi Durum}) + \\
 & (0,3 \times \text{Zemin Kat}) + (0,497 \times \text{Ara Kat}) + (0,336 \times \text{Çatı Kat}) + \\
 & (0,155 \times \text{Doğalgaz}) + (0,440 \times \text{Asansör}) + (0,243 \times \text{2 Odalı}) + \\
 & (0,532 \times \text{3 Odalı})
 \end{aligned} \tag{4.1}$$

Standardize edilmiş katsayılara göre bağımsız değişkenlerin konut fiyatının logaritması üzerindeki göreceli önem sırası; üç odalı konut, ara kata olma, asansörün bulunması, çatı katı, Zemin kat, İyi durumda konut, 2 odalı konut, cadde-sokak üzerinde, orta durumda konutdur.

Regresyon katsayılarının anlamlılığına ilişkin t testi sonuçları incelendiğinde ise; konutun arakatta olması, 3 odalı olması ve asansörlü olmasının konut fiyatının logaritması üzerinde önemli bir etkiye sahip olduğu söylenebilir. Ayrıca, bina yaşı faktörünün konutun değerine ters etki yaptığı ve bina yaşı yükseldikçe konutun birim değerinin düştüğü anlaşılmaktadır.

Çoklu doğrusal bağlantının analizinde, modelde yer alan bağımsız değişkenlerin, modelin sağlıklı olmasını engelleyen düzeyde bir ilişki olup olmadığının kontrolü yapılmaktadır. Örnek olarak, herhangi bir bağımsız değişkenin, başka bir bağımsız değişkenin katı olması durumunda çoklu doğrusal bağlantı problemiyle karşılaşmaktayız. Böyle bir durumda kurmuş olduğumuz modelin kestirimleri etkin olmamaktadır. Çizelge 4.5'ten izleneceği üzere çalışmamızda çoklu doğrusal bağlantının analizi yapılmıştır.

**Çizelge 4.5:** Çoklu doğrusal bağlantının analizi.

Model	Doğrusallık VIF
1 (Sabit Değer)	
Bina Yaşı	1,538
Cadde/Sokak	1,047
Orta Durum	1,880
İyi Durum	2,437
Zemin Kat	1,536
Ara Kat	1,789
Çatı Kat	1,369
Doğalgaz	1,259
Asansör	1,245
2 Odalı	1,873
3 Odalı	2,092

Çoklu doğrusal bağlantının kontrolünde VIF değerleri 10 değeri ile karşılaştırılmaktadır. Eğer VIF değerleri 10 değerinden daha düşük ise modelimizde çoklu doğrusal bağlantı sorunu bulunmamaktadır. Yaptığımız analizde model için çoklu doğrusal bağlantı sorununun bulunmadığı tespit edilmiştir.

## 5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

İstanbul İli Fatih İlçesindeki konut fiyatlarına etki eden faktörleri tespit etmeyi amaçlayan bu tez çalışmasında gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yerinde görülerek emsal karşılaştırma yöntemi ile değerleri belirlenmiş olan 360 adet konut kullanılmıştır. Konutların değerine etkisi olabileceği düşünülen özellikler korelasyon ve regresyon analizleri aracılığıyla incelenmiş olup bu faktörlerin derecesi ve yönü hesaplanmaya çalışılmıştır. Değere etkisi olan faktörler, binanın fiziksel özellikleri ve konutun mimari özellikleri olarak seçilmiş olup, binanın donatı alanlarına olan mesafesi, ulaşım ve erişilebilirlik faktörleri ile ilgili verilere ulaşılamamıştır. Bu bakımdan analizler sadece konutun binaya ilişkin özellikleri ile sınırlı kalmıştır.

Çalışmada kullanılan 360 adet konut kredisine konu olan gayrimenkul değerlendirme raporlarından, sadece gayrimenkullerin özellikleri ve değer bilgileri alınmıştır. Elde edilen verilerin içinde farklı nedenlerden dolayı konut kredisine uygun olmayan konutların verileri de bulunmaktadır. Bu çalışmada krediye uygunluk özelliği dikkate alınmamıştır.

Konut değerine etki eden faktörler ve onları etki derecelerinin analizi aynı zamanda kullanıcıların konutların hangi özelliklerine ne kadar değer verdiğinin de hesaplanması anlamına gelmektedir.

Konut kullanıcılarının zaman içinde değişen tercihlerinin etkisiyle konut tüketiminden bekledikleri ve elde ettikleri faydalar da değişmektedir. Kullanıcılar konutların farklı faydalar yaratan özelliklerine zaman içinde değişen değerler atfedebilmektedirler. Ancak bu çalışmamız kesit veri analizini esas aldığından zaman faktörünün etkisini analiz dışında bırakarak belli bir lokasyon için değere etki eden faktörleri incelemektedir.

1950’li yıllardan sonra yapılaşmanın yoğunlaştığı Fatih İlçesinde görece yaşlı ve 2+1 oda tertibine dayalı çoğunlukla beş katlı apartman formunda yapılaşma hakimdir. Birbirine son derece benzer bir yapı stoğuna hakim olan Fatih ilçesinde, konutlar bu türdeş yapıları nedeniyle konut tüketim tercihinde kolaylıkla ikame edilebilmektedirler.

Bu tez çalışmasında konut fiyatlarına etki eden faktörlerin tespit edilebilmesi için korelasyon ve regresyon analizlerinden faydalanılmıştır.

Alan, bina yaşı ve güncel değer değişkenlerin aralarındaki ilişkiyi tespit edebilmek amacıyla korelasyon analizi uygulanmıştır. Uygulanan korelasyon analizi sonucunda sig.(2 kuyruklu) değerlerinin %95 güven düzeyinde 0,05 kritik değerinin altında olması değişkenler arasındaki ilişkinin istatistiksel olarak anlamlı olduğunu göstermektedir. Bu analizin sonucunda konutların alan büyüklüğü ve değerleri arasında pozitif yönlü bir ilişki oldukları tespit edilmiştir. Yani alan büyüdükçe değer de büyümekte, alan küçüldükçe değer de küçülmektedir. Bina yaşı ve konutun değeri arasında ise negatif yönlü bir ilişki bulunmakta olup bina yaşı arttıkça değer azalmakta, bina yaşı azaldıkça değer artmaktadır.

Bu çalışmada eldeki değişkenlerden oluşturulan regresyon modeli konut fiyatlarındaki değişkenliği %66 oranında açıklamaktadır. Açıklanamayan %33'lük kesim ise çalışmaya dahil edilemeyen diğer faktörlerden kaynaklanmaktadır.

Bu tez çalışmasının literatür bölümündeki dünyada yapılan çalışmalarda, konut fiyatına etkisi olan faktörler daha çok bölgenin ekonomik durumunu dikkate alan üst ölçekli çalışmalar oldukları görülmüştür. Bu çalışmalardaki elde edilen sonuçlara bakıldığında, konut fiyatını etkileyen faktörler genel olarak GSYİH, bölge ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar, faiz oranı, konuta olan arz ve talep dengesi, konut vergisi ve bina inşaat maliyeti olarak belirtilmiştir.

Türkiye’de yapılan benzer konulu çalışmalarda ise konutların özellikleri daha ayrıntılı incelenerek konut değerine etkisi olan faktörler incelenmiştir. Bu tez çalışması için konutların özellikleri ayrıntılı olarak incelenmiştir.

Bu çalışmada yaptığımız regresyon analizinde “bina yaşı” değişkeni için 0,10 anlamlılık düzeyi kabul edilmiş olup bu değişkenin anlamlı olduğu (0,07) tespit edilmiştir. Yapılan regresyon sonucuna göre bina yaşı ile konut değeri arasındaki ilişki negatiftir. Yani bina yaşının artması konut değerinde azalmaya sebep olmaktadır. Çalışmada kullanılan değişkenlerden konut değerine olumsuz etkisi olan “bina yaşı”dır. Bu sonuç, alt hipotez 1 ile paralellik göstermektedir.

Konutun caddede konumlu bir binada olması sokakta konumlu bir binada olmasına göre konuta ilave değer katmaktadır. Yani konutun caddede konumlu olması daha

tercih edilir bir özellik olarak ortaya çıkmaktadır. Bu sonuç, alt hipotez 2 ile paralellik göstermektedir.

Regresyon sonuçlarına göre, konutun iç mekan durumunun İyi olmasının konutun değerine olan etkisi, iç mekan durumunun orta olmasına göre daha fazladır. Bu sonuç, alt hipotez 3 ile paralellik göstermektedir.

Regresyon sonuçlarına göre, konutun ara katta konumlanması diğer zemin ve çatı katı seçeneklerine göre değere daha yüksek oranda katkıda bulunmaktadır. Bu sonuç, alt hipotez 4 ile paralellik göstermektedir.

Bu tez çalışmasında yapılan regresyon analizine göre konutta bulunan oda sayısı arttıkça konutun değeri de artmaktadır. Ayrıca yapılan korelasyon analizi sonucunda konut değeri ile alan büyüklüğü arasında pozitif yönlü bir ilişki olduğu anlaşılmıştır. Bu sonuçlar, alt hipotez 5 ile paralellik göstermektedir.

Bu çalışmada yapılan regresyon sonuçlarına göre binada asansör bulunması faktörünün değere olumlu katkıda bulunduğu tespit edilmiştir. Bu sonuç, alt hipotez 6 ile paralellik göstermektedir.

Diğer taraftan binanın doğalgaz sistemine sahip olmasının konut değerine pozitif etkisi bulunmaktadır. Bu sonuç, alt hipotez 7 ile paralellik göstermektedir.

Bu çerçevede İstanbul'un diğer İlçelerinde de yapılacak benzer çalışmalara bir altlık oluşturacağı düşünülen bu çalışma, benzer çalışmaların artmasıyla İstanbul için bir değer haritası oluşturulmasına katkı niteliği de taşımaktadır.



## KAYNAKLAR

- Akşin, S., Kunt, M.** (1993). *Türkiye Tarihi II, İstanbul*, s.80., İstanbul : Cem yayınları.
- Car, I.M.** (2009). Selection of factors influencing the residential property prices in Slovakia. *BIATEC–banking journal*, 7, 1-8.
- Göncüoğlu, S.F.** *İstanbul'un Fethi Sonrası Kurulan İlk Semt: "Saraçhane"*, s.27. Erişim: 09 Mart, 2017, <http://e-dergi.atauni.edu.tr/ataunigsed/article/view/1025002192/1025002191>
- Hepşen, A.** (2014), *Gayrimenkul Değerleme Esasları*, s.8, 31, 38. Erişim: 09 Mart, 2017, <http://serpam.org/wp-content/uploads/Gayrimenkul>
- Hülagü, T., Kızılkaya, E., Özbekler, A. G., Tunar, P.** (2016), *Türkiye Konut Fiyat Endeksi'nin Kalite Değişimi Etkisinden Arındırılması: Hedonik Konut Fiyat Endeksi*, (No. 1602). Research and Monetary Policy Department, Central Bank of the Republic of Turkey.
- Kalaycı, Ş.** (2014), *Spss uygulamalı çok değişkenli istatistik teknikleri*. Ankara: Asil Yayınevi, s.264.
- Karabulut, M.** (2010), *Tanzimat Dönemi Türk Romanlarında İstanbul ve Paris'e Bakış*, Erdem Dergisi, (56), 376. Erişim: 12 Mart, 2017, <http://e-dergi.atauni.edu.tr/ataunigsed/article/view/1025002192/1025002191>
- Liew, C., Haron, N.A.** (2013), *Factors Influencing The Rise Of House Price In Klang Valley*, Department of Civil Engineering, The University of Putra, Malaysia.
- Lok, C.C.** (2002), *Major Factors Affecting The Residential Market Price In Hong Kong*, Master Thesis, The University Of Hong Kong.
- Mirasyedi, A.** (2006), *Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi Üsküdar Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Ong, T.S.** (2013), *Factors Affecting the Price of Housing in Malaysia*, Department of Accounting and Finance, Faculty of Economics and Management, The University of Putra, Malaysia.
- Özata, Ş., Limoncu, S.** (2014), *16. ve 20. yy. Arası İstanbul ve Yakın Çevresinde Meydana Gelen Deprem Sonrası Barınma Uygulamalarının İncelenmesi*, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Yapı Bilgisi Anabilim Dalı, İstanbul, 218-219.
- Pashardes, P., Savva, S.S.** (2009), *Factors Affecting House Prices in Cyprus: 1988-2008*, Department of Economics and Economics Research Centre, University of Cyprus.
- RBC-Pembina Location Matters Series.** (2013), *Understanding the factors affecting home prices in the GTA*. Erişim: 09 Mart, 2017, <https://www.pembina.org/reports/priced-out.pdf>

- Sezer, H.** *1894 İstanbul Depremi Hakkında Bir Rapor Üzerine İnceleme*, Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Tarih Bölümü, Ankara.
- Uluslararası Değerleme Standartları**, 2006. Sermaye Piyasası Kurulu, Erişim: 12 Mart, 2017, <https://www.pembina.org/reports/priced-out.pdf>
- Wu, Y., Moon, H.R., Deng, Y.** (2011), *Factor Analysis on U.S. Housing Price Indexes*. Erişim: 09 Mart, 2017, from [http://www-scf.usc.edu/~yanyuwu/research\\_files/HPI%20\(2\).pdf](http://www-scf.usc.edu/~yanyuwu/research_files/HPI%20(2).pdf)
- Yahşi, E.** (2007), *Konut Değerlemesi Ve Konut Değerlerini Etkileyen Faktörlerin Regresyon Analizi İle İncelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yücel, A.** (1996), *Dünya Kenti İstanbul*, Habitat II, İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları, 189-195.
- Zandi, G., Supramaniam, M., Aslam, A., Theng, L.K.** (2015), *The Economical Factors Affecting Residential Property Price: The Case of Penang Island*, Graduate School of Business, SEGi University.
- Url-1**<<http://www.istanbulharitasi360.com>> erişim tarihi 11.02.2017.
- Url-2**<<http://www.kulturvarliklari.gov.tr>>, erişim tarihi 10.01.2017.
- Url-3**< <http://www.fatih.bel.tr/icerik/86/tarihi-yarimada-fatihin-tarihcesi>>, erişim tarihi 8.01.2017.
- Url-4**<<http://www.istanbul.net.tr/istanbul-rehberi/dosyalar/bolumler/kanuni-sultan-suleyman-donemi/3/48>> erişim tarihi 10.01.2017.
- Url-5**<<http://www.ademder.com/20-arsiv/osmanli-tarihi/241-lale-devri.html>> erişim tarihi 10.01.2017.
- Url-6**<[http://www.nufusu.com/ilce/fatih\\_istanbul-nufusu](http://www.nufusu.com/ilce/fatih_istanbul-nufusu)> erişim tarihi 11.02.2017.
- Url-7**<<http://goktugbeser.com/gelir-yontemi-ile-gayrimenkul-degerleme/>> erişim tarihi 12.02.2017.
- Url-8**< <https://spssiletezanalizleri.wordpress.com/regresyon-korelasyon/>> erişim tarihi 08.02.2017.

## **EKLER**

**EK A: Çizelgeler**



**Çizelge A.1:** Yıl, ay, daire durumu, bina yaşı ve kat ile ilgili veriler.

Sıra	Yıl	Ay	Daire durumu	Bina yaşı	Bulunduğu kat
1	2016	Şubat	Orta	35	1
2	2016	Şubat	Orta	32	1
3	2016	Şubat	Orta	35	3
4	2016	Şubat	İyi	30	2
5	2016	Şubat	Kötü	41	1
6	2016	Şubat	Orta	52	2
7	2016	Şubat	İyi	45	3
8	2016	Şubat	Orta	31	1
9	2016	Şubat	Kötü	48	-1
10	2016	Şubat	Orta	31	5
11	2016	Şubat	İyi	2	4
12	2016	Şubat	Orta	47	1
13	2016	Ocak	Kötü	48	Z
14	2016	Ocak	Orta	37	-1
15	2016	Ocak	Kötü	41	1
16	2016	Ocak	Orta	26	2
17	2016	Ocak	Kötü	51	-1
18	2016	Ocak	Kötü	47	3
19	2016	Ocak	Orta	3	3
20	2016	Ocak	Orta	41	2
21	2015	Aralık	Kötü	56	3
22	2015	Aralık	Orta	23	Çatı
23	2015	Aralık	Orta	42	1
24	2015	Aralık	İyi	36	2
25	2015	Aralık	İyi	44	4
26	2015	Aralık	İyi	40	-1
27	2015	Aralık	İyi	51	Çatı
28	2015	Aralık	Orta	49	1
29	2015	Aralık	İyi	45	2
30	2015	Aralık	Orta	48	2
31	2015	Aralık	Kötü	32	1
32	2015	Çatı	İyi	30	3
33	2015	Çatı	Kötü	34	4

**Çizelge A.1 (devam):** Yıl, ay, daire durumu, bina yaşı ve kat ile ilgili veriler.

Sıra	Yıl	Ay	Daire durumu	Bina yaşı	Bulunduğu kat
34	2015	Çatı	Kötü	32	1
35	2015	Çatı	Orta	45	Çatı
36	2015	Çatı	Orta	43	6
37	2015	Çatı	Kötü	29	5
38	2015	Çatı	Orta	49	-1
39	2015	Ekim	İyi	40	1
40	2015	Ekim	Orta	43	2
41	2015	Ekim	Orta	42	2
42	2015	Ekim	Orta	38	1
43	2015	Ekim	Kötü	32	3
44	2015	Ekim	Orta	49	1
45	2015	Ekim	Orta	45	-1
46	2015	Ekim	İyi	1	1
47	2015	Ekim	Kötü	36	Çatı
48	2015	Eylül	Orta	46	4
49	2015	Eylül	Orta	46	3
50	2015	Eylül	Kötü	41	-1
51	2015	Eylül	Orta	50	Çatı
52	2015	Eylül	Orta	36	3
53	2015	Ağustos	Orta	31	3
54	2015	Ağustos	Kötü	36	-1
55	2015	Ağustos	Orta	30	-1
56	2015	Ağustos	Orta	46	Çatı
57	2015	Ağustos	İyi	34	6
58	2015	Ağustos	Orta	37	Zemin
59	2015	Ağustos	Orta	47	Çatı
60	2015	Ağustos	Orta	40	Zemin
61	2015	Ağustos	Orta	44	Zemin
62	2015	Ağustos	İyi	3	2
63	2015	Ağustos	Orta	55	Çatı
64	2015	Ağustos	Orta	40	Zemin
65	2015	Ağustos	Orta	52	-1
66	2015	Temmuz	İyi	31	1
67	2015	Temmuz	İyi	0	-1
68	2015	Temmuz	İyi	0	Zemin
69	2015	Temmuz	İyi	0	1
70	2015	Temmuz	İyi	0	2
71	2015	Temmuz	İyi	0	3
72	2015	Temmuz	İyi	0	4
73	2015	Temmuz	Orta	47	4
74	2015	Temmuz	Kötü	45	3

**Çizelge A.1 (devam):** Yıl, ay, daire durumu, bina yaşı ve kat ile ilgili veriler.

Sıra	Yıl	Ay	Daire durumu	Bina yaşı	Bulunduğu kat
75	2015	Temmuz	İyi	2	1
76	2015	Haziran	İyi	46	2
77	2015	Haziran	Orta	38	1
78	2015	Haziran	İyi	22	2
79	2015	Haziran	İyi	22	3
80	2015	Haziran	İyi	22	4
81	2015	Haziran	Orta	52	-1
82	2015	Mayıs	Kötü	40	3
83	2015	Mayıs	Orta	42	-2
84	2015	Mayıs	İyi	3	-1
85	2015	Mayıs	İyi	3	2
86	2015	Mayıs	Orta	48	3
87	2015	Mayıs	Kötü	48	3
88	2015	Nisan	Orta	54	Çatı
89	2015	Nisan	Orta	36	-1
90	2015	Nisan	Kötü	50	2
91	2015	Nisan	Orta	49	Çatı
92	2015	Nisan	Orta	50	Zemin
93	2015	Mart	Kötü	46	-1
94	2015	Mart	Kötü	55	2
95	2015	Mart	Orta	27	2
96	2015	Mart	İyi	6	-2
97	2015	Mart	Kötü	43	Zemin
98	2015	Şubat	Orta	47	2
99	2015	Şubat	İyi	23	1
100	2015	Şubat	Kötü	44	Zemin
101	2015	Şubat	Orta	20	2
102	2015	Şubat	İyi	54	1
103	2015	Ocak	Orta	45	-1
104	2015	Ocak	Orta	45	2
105	2015	Ocak	Orta	45	1
106	2015	Ocak	Kötü	58	Çatı
107	2014	Aralık	İyi	54	3
108	2014	Aralık	Orta	46	1
109	2014	Aralık	Orta	54	2
110	2014	Aralık	Orta	54	Zemin
111	2014	Aralık	Orta	32	3
112	2014	Çatı	Kötü	50	3
113	2014	Çatı	Kötü	50	3
114	2014	Çatı	Kötü	46	3
115	2014	Çatı	Kötü	51	4

**Çizelge A.1 (devam):** Yıl, ay, daire durumu, bina yaşı ve kat ile ilgili veriler.

Sıra	Yıl	Ay	Daire durumu	Bina yaşı	Bulunduğu kat
116	2014	Çatı	İyi	29	1
117	2014	Ekim	Orta	23	4
118	2014	Ekim	Kötü	45	-2
119	2014	Ekim	Orta	36	-1
120	2014	Ekim	Kötü	45	4
121	2014	Ekim	Orta	8	-1
122	2014	Eylül	Kötü	40	2
123	2014	Eylül	İyi	50	Zemin
124	2014	Eylül	Orta	39	Zemin
125	2014	Eylül	Kötü	50	2
126	2014	Eylül	İyi	9	-1
127	2014	Ağustos	İyi	0	3
128	2014	Ağustos	Orta	47	Çatı
129	2014	Ağustos	Orta	38	7
130	2014	Ağustos	Kötü	42	3
131	2014	Ağustos	İyi	40	3
132	2014	Temmuz	Orta	39	1
133	2014	Temmuz	Orta	53	4
134	2014	Temmuz	Orta	52	3
135	2014	Temmuz	İyi	26	Zemin
136	2014	Temmuz	Orta	20	Zemin
137	2014	Haziran	Orta	48	1
138	2014	Haziran	Orta	48	-1
139	2014	Haziran	Kötü	46	2
140	2014	Haziran	Kötü	53	2
141	2014	Haziran	İyi	29	2
142	2014	Mayıs	Kötü	45	-1
143	2014	Mayıs	İyi	4	Zemin
144	2014	Mayıs	Orta	46	2
145	2014	Mayıs	Orta	35	3
146	2014	Mayıs	Orta	31	1
147	2014	Nisan	Orta	50	2
148	2014	Nisan	Orta	24	Zemin
149	2014	Nisan	Orta	47	3
150	2014	Nisan	Orta	27	4
151	2014	Nisan	Orta	43	-1
152	2014	Mart	Orta	30	Çatı
153	2014	Mart	Orta	34	2
154	2014	Şubat	Kötü	33	Çatı
155	2014	Şubat	İyi	44	1
156	2014	Şubat	İyi	34	-1

**Çizelge A.1 (devam):** Yıl, ay, daire durumu, bina yaşı ve kat ile ilgili veriler.

Sıra	Yıl	Ay	Daire durumu	Bina yaşı	Bulunduğu kat
156	2014	Şubat	İyi	34	-1
158	2014	Ocak	İyi	33	2
159	2013	Aralık	Kötü	53	Çatı
160	2013	Aralık	Kötü	59	Çatı
161	2013	Aralık	Kötü	53	3
162	2013	Çatı	Orta	43	2
163	2013	Ekim	İyi	2	-1
164	2013	Ekim	Orta	41	-1
165	2013	Ekim	Kötü	39	-1
166	2013	Eylül	Orta	44	Çatı
167	2013	Eylül	Orta	47	Zemin
168	2013	Eylül	Kötü	54	1
169	2013	Eylül	Kötü	45	-1
170	2013	Eylül	Orta	46	2
171	2013	Eylül	Orta	47	5
172	2013	Ağustos	Orta	39	3
173	2013	Ağustos	Orta	45	2
174	2013	Ağustos	İyi	7	Zemin
175	2013	Ağustos	Orta	42	3
176	2013	Ağustos	Orta	40	1
177	2013	Temmuz	İyi	45	4
178	2013	Temmuz	Orta	47	1
179	2013	Temmuz	Orta	50	2
180	2013	Temmuz	Orta	45	3
181	2013	Temmuz	Kötü	39	-2
182	2013	Temmuz	Orta	38	-1
183	2013	Haziran	Orta	3	1
184	2013	Haziran	Kötü	46	-1
185	2013	Haziran	Orta	48	3
186	2013	Haziran	Orta	23	3
187	2013	Haziran	İyi	50	4
188	2013	Haziran	Orta	48	-1
189	2013	Haziran	İyi	8	1
190	2013	Mayıs	Orta	49	1
191	2013	Mayıs	İyi	48	3
192	2013	Mayıs	İyi	42	-2
193	2013	Mayıs	Orta	35	2
194	2013	Mayıs	Orta	52	5

**Çizelge A.1 (devam):** Yıl, ay, daire durumu, bina yaşı ve kat ile ilgili veriler.

Sıra	Yıl	Ay	Daire durumu	Bina yaşı	Bulunduğu kat
195	2013	Mayıs	İyi	32	1
196	2013	Nisan	Kötü	49	3
197	2013	Nisan	Kötü	44	Zemin
198	2013	Nisan	Kötü	31	Zemin
199	2013	Nisan	İyi	12	1
200	2013	Nisan	İyi	6	1
201	2013	Nisan	Orta	42	-1
202	2013	Mart	Orta	12	Zemin
203	2013	Mart	Kötü	31	Zemin
204	2013	Şubat	İyi	5	2
205	2013	Şubat	Orta	30	3
206	2013	Şubat	İyi	11	3
207	2013	Şubat	Orta	50	-1
208	2013	Şubat	Orta	10	-1
209	2013	Ocak	Kötü	54	4
210	2013	Ocak	Kötü	54	5
211	2013	Ocak	Orta	31	Çatı
212	2013	Ocak	Orta	31	Çatı
213	2013	Ocak	Orta	29	2
214	2012	Çatı	Orta	50	3
215	2012	Çatı	Kötü	45	3
216	2012	Çatı	Orta	37	Zemin
217	2012	Çatı	Orta	49	1
218	2012	Çatı	Orta	48	3
219	2012	Ekim	Orta	52	1
220	2012	Ekim	Orta	35	-1
221	2012	Ekim	Orta	46	3
222	2012	Ekim	Orta	30	-1
223	2012	Eylül	İyi	8	2
224	2012	Eylül	Orta	35	2
225	2012	Eylül	İyi	6	2
226	2012	Eylül	İyi	6	2
227	2012	Eylül	Orta	6	Zemin
228	2012	Ağustos	Orta	6	2
229	2012	Ağustos	Orta	24	-1
230	2012	Temmuz	Orta	32	2
231	2012	Temmuz	Orta	31	2
232	2012	Haziran	Orta	44	-1
233	2012	Haziran	Orta	19	3
234	2012	Haziran	Orta	19	Zemin
235	2012	Haziran	Kötü	24	2

**Çizelge A.1 (devam):** Yıl, ay, daire durumu, bina yaşı ve kat ile ilgili veriler.

Sıra	Yıl	Ay	Daire durumu	Bina yaşı	Bulunduğu kat
236	2012	Haziran	Orta	52	2
237	2012	Haziran	İyi	31	3
238	2012	Haziran	Kötü	46	3
239	2012	Mayıs	Orta	31	1
240	2012	Mayıs	Orta	50	-1
241	2012	Nisan	Kötü	53	3
242	2012	Nisan	Kötü	40	1
243	2012	Nisan	Orta	37	2
244	2012	Mart	Orta	37	3
245	2012	Mart	Kötü	46	2
246	2012	Mart	İyi	8	1
247	2012	Mart	İyi	8	2
248	2012	Şubat	İyi	31	4
249	2012	Şubat	Orta	39	-1
250	2012	Şubat	Orta	30	-1
251	2012	Şubat	Kötü	49	-1
252	2012	Ocak	İyi	50	3
253	2011	Aralık	Kötü	51	Zemin
254	2011	Aralık	İyi	29	4
255	2011	Aralık	Orta	31	Zemin
256	2011	Aralık	İyi	6	Zemin
257	2011	Aralık	Kötü	40	Zemin
258	2011	Çatı	İyi	47	-1
259	2011	Çatı	Orta	51	-1
260	2011	Çatı	Orta	52	Zemin
261	2011	Çatı	Kötü	29	Zemin
262	2011	Çatı	Orta	46	-1
263	2011	Çatı	Orta	46	-1
264	2011	Çatı	Orta	38	Zemin
265	2011	Çatı	Kötü	39	1
266	2011	Ekim	İyi	26	4
267	2011	Ekim	Orta	36	1
268	2011	Ekim	Orta	36	2
269	2011	Eylül	Orta	54	Zemin
270	2011	Eylül	İyi	46	3
271	2011	Eylül	İyi	46	4
272	2011	Eylül	Kötü	47	4
273	2011	Eylül	Orta	25	-1
274	2011	Eylül	Kötü	47	-1
275	2011	Eylül	Kötü	49	-1
276	2011	Ağustos	İyi	6	Zemin

**Çizelge A.1 (devam):** Yıl, ay, daire durumu, bina yaşı ve kat ile ilgili veriler.

Sıra	Yıl	Ay	Daire durumu	Bina yaşı	Bulunduğu kat
277	2011	Ağustos	Orta	48	Zemin
278	2011	Ağustos	Orta	53	2
279	2011	Ağustos	Orta	32	1
280	2011	Ağustos	Orta	43	-1
281	2011	Ağustos	Orta	47	3
282	2011	Ağustos	İyi	6	1
283	2011	Ağustos	Orta	39	1
284	2011	Temmuz	Orta	37	Zemin
285	2011	Temmuz	İyi	31	Zemin
286	2011	Temmuz	İyi	31	1
287	2011	Temmuz	Orta	39	2
288	2011	Temmuz	Kötü	40	Çatı
289	2011	Temmuz	Kötü	29	1
290	2011	Temmuz	İyi	11	1
291	2011	Temmuz	İyi	2	2
292	2011	Haziran	İyi	46	5
293	2011	Haziran	İyi	7	-1
294	2011	Haziran	Orta	46	1
295	2011	Haziran	Orta	33	Zemin
296	2011	Haziran	Orta	41	Zemin
297	2011	Haziran	İyi	5	Zemin
298	2011	Haziran	Orta	32	-1
299	2011	Haziran	Orta	40	1
300	2011	Mayıs	Orta	45	Zemin
301	2011	Mayıs	Kötü	46	-1
302	2011	Mayıs	Orta	40	2
303	2011	Mayıs	Kötü	44	1
304	2011	Mayıs	İyi	52	Çatı
305	2011	Mayıs	Kötü	41	4
306	2011	Nisan	Orta	38	-1
307	2011	Nisan	Orta	43	4
308	2011	Nisan	Orta	40	3
309	2011	Nisan	İyi	53	Çatı
310	2011	Nisan	İyi	8	3
311	2011	Nisan	Kötü	47	2
312	2011	Mart	Kötü	42	-1
313	2011	Mart	Orta	51	-1
314	2011	Mart	Orta	10	1
315	2011	Şubat	Kötü	39	-1
316	2011	Şubat	Orta	51	5
317	2011	Şubat	Orta	46	2

**Çizelge A.1 (devam):** Yıl, ay, daire durumu, bina yaşı ve kat ile ilgili veriler.

Sıra	Yıl	Ay	Daire durumu	Bina yaşı	Bulunduğu kat
318	2011	Şubat	İyi	43	2
319	2011	Şubat	Kötü	50	1
320	2011	Ocak	Kötü	51	4
321	2011	Ocak	Kötü	51	3
322	2011	Ocak	İyi	51	2
323	2011	Ocak	Orta	53	Çatı
324	2010	Aralık	Orta	26	1
325	2010	Aralık	Orta	43	1
326	2010	Aralık	Kötü	46	Zemin
327	2010	Aralık	Orta	32	3
328	2010	Çatı	Kötü	46	Zemin
329	2010	Çatı	Orta	25	2
330	2010	Çatı	Kötü	51	Çatı
331	2010	Ekim	Orta	26	1
332	2010	Ekim	Orta	34	1
333	2010	Ekim	Kötü	28	2
334	2010	Ekim	Kötü	48	1
335	2010	Ekim	Orta	46	Çatı
336	2010	Ekim	Orta	40	3
337	2010	Eylül	İyi	50	4
338	2010	Eylül	Orta	54	3
339	2010	Eylül	İyi	27	1
340	2010	Eylül	Orta	48	Zemin
341	2010	Ağustos	Orta	39	Çatı
342	2010	Temmuz	Kötü	47	1
343	2010	Temmuz	İyi	10	1
344	2010	Haziran	Orta	46	-1
345	2010	Haziran	Kötü	49	1
346	2010	Mayıs	Orta	41	Zemin
347	2010	Mayıs	Orta	42	2
348	2010	Mayıs	İyi	43	4
349	2010	Nisan	Orta	52	1
350	2010	Nisan	İyi	23	2
351	2010	Mart	Orta	47	2
352	2010	Mart	Kötü	42	4
353	2010	Şubat	Orta	47	3
354	2010	Şubat	Kötü	44	B
355	2010	Şubat	Kötü	47	Zemin
356	2010	Şubat	Orta	34	3
357	2010	Şubat	Orta	32	Çatı
358	2010	Ocak	Kötü	47	Zemin

**Çizelge A.1 (devam):** Yıl, ay, daire durumu, bina yaşı ve kat ile ilgili veriler.

Sıra	Yıl	Ay	Daire durumu	Bina yaşı	Bulunduğu kat
359	2010	Ocak	Orta	22	1
360	2010	Ocak	Orta	45	2

**Çizelge A.2 :** Mahalle, cadde ve sokak isimleri ile ilgili veriler.

SIRA	MAHALLE	CADDE	SOKAK
1	ARABACI BEYAZIT		ÇEVRE TIYATROSU
2	ARABACI BEYAZIT		ÇEVRE TIYATROSU
3	HATICE SULTAN		TÜRKİSTAN
4	SEYYİD ÖMER		ÇAVUŞ BAŞI
5	HASEKI SULTAN		MUCİT ÇIKMAZI
6	HASEKI SULTAN		SAMI PAŞA
7	KARAGÜMRÜK		ŞEHİT ÜMIT AKBAŞ
8	HIRKA I ŞERİF		PERENDEBAZ ÇIKMAZI
9	ŞEHREMINİ		SARAY BOSTANI
10	NIŞANCA		CAMI
11	YEDIKULE		IKYÜZLÜ
12	AKŞEMSETTİN		ADNAN KAHVECI
13	YEDIKULE	HACI EHVADDIN	
14	SÜMBÜL EFENDİ		HAVACI ŞINASI
15	HASEKI SULTAN		MUCİT ÇIKMAZI
16	KARAGÜMRÜK		NEYZENLER
17	HASEKI SULTAN	CEVDETPAŞA	
18	MOLLA GÜRANİ		HIKAYECİ
19	AKŞEMSETTİN		VATANPERVER
20	ISKENDERPAŞA		MOLLA HÜSREV
21	HOCA ÜVEYS		ŞEMSETTİN SAMİ
22	AKŞEMSETTİN	BALIPAŞA	
23	CERRAHPAŞA		DAVUTPAŞA ÇEŞMESİ
24	KARAGÜMRÜK		DUMLUPINAR
25	ISKENDERPAŞA		HACİHALİTEFENDİ
26	MEVLANAKAPI		VAK'A NÜVİS
27	SEYYİD ÖMER		SIRRIPAŞA
28	ISKENDERPAŞA		HACİHALİTEFENDİ
29	AKŞEMSETTİN		KARAMUK
30	MOLLA GÜRANİ		UYGUR
31	KOCAMUSTAFAPAŞA		NARLI KAPI ÇIKMAZI
32	MOLLA ŞEREF		HIKAYECİ
33	AKŞEMSETTİN		OCAKLI
34	MOLLA GÜRANİ		HIKAYECİ
35	MEVLANAKAPI		TOPKAPI ARALIĞI
36	NIŞANCA	TÜRKELİ	
37	AKSARAY		KÜÇÜK LANGA 2
39	ARABACI BEYAZIT		ÖKSÜZCE CAMII
40	ABDİ ÇELEBİ		KADEM
41	CERRAHPAŞA		VEZİR ODALARI
42	KARAGÜMRÜK	SOFALI ÇEŞME	
43	KARAGÜMRÜK		NEYSENLER

**Çizelge A.2 (devam):** Mahalle, cadde ve sokak isimleri ile ilgili veriler.

SIRA	MAHALLE	CADDE	SOKAK
44	SILIVRIKAPI		ŞEHIT TURAN
45	MOLLA GÜRANI		SOFTA SINAN
46	AYVANSARAY		SAKALAR YOKUŞU
47	DERVIŞALI		KASIM ODALARI
48	ŞEHREMINI		HADI HÜN
49	SILIVRIKAPI		ABDULLAH DEDE
50	SÜMBÜL EFENDI	ALI FAKIH	
51	SEYYİD ÖMER		EMRULLAH EFENDI
52	BALAT		CAMCI ÇEŞME
53	MEVLANAKAPI		AYNALI BAKKAL
54	SÜMBÜL EFENDI		ALI FAKIH CAMII
55	MEVLANAKAPI		PEYK DED
56	HIRKA_I ŞERIF		KAFZADE
57	SÜMBÜL EFENDI	AĞA ÇAYIRI	
58	KOCAMUSTAFAPAŞA		SANCAKTAR TEKNESİ
59	HIRKA_I ŞERIF		UZUN YOL
60	MOLLA GÜRANI		MIRI ALEM
61	YAVUZ SULTAN SELİM		KIZIL ÇIKMAZI
62	YEDİKULE		HACI EVHADDİN
63	ŞEHREMINI		BÖREKÇİ VELİ
64	HIRKA_I ŞERIF	ESKİ ALI PAŞA	
65	AKŞEMSETTİN		ŞAIR FUZULİ
66	ATIKALI		ÇELEBİ SÜLEYMAN
67	AKŞEMSETTİN		ÖKSÜZCE HATİP
68	AKŞEMSETTİN		ÖKSÜZCE HATİP
69	AKŞEMSETTİN		ÖKSÜZCE HATİP
70	AKŞEMSETTİN		ÖKSÜZCE HATİP
71	AKŞEMSETTİN		ÖKSÜZCE HATİP
72	AKŞEMSETTİN		ÖKSÜZCE HATİP
73	BABAHASANALEMİ		ÇINGIRAKLI
74	HASEKİ SULTAN		KİMYON
75	MOLLA GÜRANI		SOFTA SINAN
76	YAVUZ SULTAN SELİM		KANI SICAK
77	MEVLANAKAPI	MİMAR KASIM	
78	ŞEHREMINI		NECİP ASİM
79	ŞEHREMINI		NECİP ASİM
80	ŞEHREMINI		NECİP ASİM
81	ŞEHREMINI		NECİP ASİM
82	YEDİKULE		SARMAŞIKLI
83	AKSARAY		SULUBOSTAN
84	HIRKA_I ŞERIF		AKSEKİ CAMİİ
85	HIRKA_I ŞERIF		AKSEKİ CAMİİ
86	SEYYİD ÖMER		EMRULLAH EFENDİ
87	AKSARAY		TIRYAKI HASAN PAŞA
88	MESİHPAŞA		AZIMKAR
89	KOCAMUSTAFAPAŞA		DEMİRCİ OSMAN
90	ZEYREK		DERS VEKİLİ
91	CİBALI		KIYAK
92	SİNANAĞA	HALIÇ	
93	AKSARAY		ABACI MAHMUT
94	YEDİKULE		KUYULU BAKKAL

**Çizelge A.2 (devam):** Mahalle, cadde ve sokak isimleri ile ilgili veriler.

SIRA	MAHALLE	CADDE	SOKAK
95	YEDIKULE		KUYULU BAKKAL
96	YEDIKULE	HACI EVHATTIN	
97	ISKENDERPAŞA		HALIT EFENDI
98	KOCAMUSTAFAPAŞA		ARAP KUYUSU
99	AKŞEMSETTİN		VATANDAŞ
100	ŞEHREMINİ	MEVLANAKAPI	
101	HIRKA_I ŞERİF		KABAKULAK CAMII
102	TOPKAPI		FATMA SULTAN CAMII
103	HIRKA_I ŞERİF		RÜŞTÜ EFENDİ
104	HIRKA_I ŞERİF		RÜŞTÜ EFENDİ
105	HIRKA_I ŞERİF		TÜRKİSTAN
106	NIŞANCA		MABEYİNCİ YOKUŞU
107	HASEKİ SULTAN	CERRAHPAŞA	
108	KARAGÜMRÜK		ZEYNELAĞA
109	KEÇİ HATUN	CERRAHPAŞA	
110	KEÇİ HATUN	CERRAHPAŞA	
111	ZEYREK		HATTAT İZZET
112	KATİP KASIM		SEPETÇİ SELİM
113	KATİP KASIM		SEPETÇİ SELİM
114	SÜMBÜL EFENDİ	HACI KADIN	
115	KOCAMUSTAFAPAŞA	HACI KADIN	
116	SÜMBÜL EFENDİ		ALİ FAKİH CAMII
117	ŞEHREMINİ		NECİP ASIM
118	KOCAMUSTAFAPAŞA	GÜRMAN	
119	SILIVRIKAPI		BAYÇAYIRI
120	AKŞEMSETTİN	AKŞEMSETTİN	
121	SEYYİD ÖMER		MECİTBEY
122	MELEK HANIM		ZAĞARCIBAŞI
123	MEVLANAKAPI		TIRYAKÇI
124	YAVUZ SULTAN SELİM		İNCEBEL
125	CERRAHPAŞA		GÜMRÜKÇÜ
126	AKŞEMSETTİN		KINALIZADE
127	YAVUZ SULTAN SELİM		MUSANDIRA
128	HIRKA_I ŞERİF		TÜRKİSTAN
129	MEVLANAKAPI		ZAĞARCIBAŞI
130	ŞEHREMINİ		YAYLAK
131	KOCAMUSTAFAPAŞA		MERCAN BALIĞI
132	SÜMBÜL EFENDİ		ÇIRAKÇI BOSTANCI
133	AKSARAY	KÜÇÜK LANGA	
134	AKŞEMSETTİN		HISSEDAR
135	KARAGÜMRÜK		DUMLUPINAR
136	ALİ KUŞÇU		MÜSTAKIMZADE
137	ÇAKIRAĞA	KÜÇÜK LANGA	
138	ÇAKIRAĞA	KÜÇÜK LANGA	
139	SARAÇISHAK		ESİRCİ KEMALETTİN
140	ISKENDERPAŞA		TOPRAK
141	SILIVRIKAPI		ESKİ CAMI
142	AYVANSARAY	HOCA ÇAKIR HACI EVHADDİN	
143	YEDIKULE		
144	AKŞEMSETTİN		OCAKLI

**Çizelge A.2 (devam):** Mahalle, cadde ve sokak isimleri ile ilgili veriler.

SIRA	MAHALLE	CADDE	SOKAK
145	HASEKI SULTAN	KIZILELMA	
146	HASEKI SULTAN	KIZILELMA	
147	ŞEHREMINI	BÜYÜK SARAY	
148	AKSARAY		BAŞBAKI
149	SILIVRIKAPI		SERDENGEÇTİ
150	SEYYID ÖMER		ALI ŞİR NEVAI
151	SEYYID ÖMER	ALI MERMER	
152	AKŞEMSETTİN	BALIPAŞA	
153	ISKENDERPAŞA	HORHOR	
154	CIBALI	CIBALI	
155	SÜMBÜL EFENDİ		ÇIRACI BOSTAN
156	BALAT		KALPAKÇI ÇEŞME
157	CAMBAZIYE		MEŞELİ MESCİD
158	SEYYID ÖMER		YAYLAK
159	YEDIKULE		İMAM HÜSEYİN
160	HACI EVHADDİN		AKSUNGURLU
161	NIŞANCA		ASKER
162	AKŞEMSETTİN	BALIPAŞA	
163	ŞEHREMINI		KAŞIKÇI MEKTEBİ
164	ŞEHREMINI		AYIK
165	YEDIKULE		İKİ YÜZLÜ ÇEŞME
166	ŞEHREMINI		KAŞIKÇI MEKTEBİ
167	YEDIKULE	İMARHOR	
168	ISKENDERPAŞA		FEYZULLAH EFENDİ
169	ISKENDERPAŞA	SOFULAR	
170	KÜRKCÜBAŞI		SEYİT YAKUPHAN
171	EREĞLİ	MİLLET	
172	MOLLA GÜRANİ		KARAKEÇİLİ
173	KOCAMUSTAFAPAŞA		HATUNİYE CAMİİ
174	SILIVRIKAPI		ÇAĞLAYAN
175	SILIVRIKAPI		MEŞELİ MESCİT
176	MEVLANAKAPI	MEVLANAKAPI	
177	KOCAMUSTAFAPAŞA		BERBER ŞEFİK
178	SEYYID ÖMER		SİRRİPAŞA
179	AKŞEMSETTİN	SARIGÜZEL	
180	ISKENDERPAŞA	SOFULAR	
181	AKSARAY		SULU BOSTAN
182	HIRKA_I ŞERİF	ESKİ ALİ PAŞA HACI EVHADDİN	
183	SÜMBÜL EFENDİ		
184	ŞEHREMINI		İBRAHİM ÇAVUŞ
185	MOLLA GÜRANİ		SARAY HANIM
186	MEVLANAKAPI		KALBURCU MEHMET
187	ISKENDERPAŞA		KARAKADI
188	ŞEHREMINI	KÜÇÜK SARAY	
189	AKSARAY		ABACI MEHMET
190	ATIKALI		SİLİSTRE
191	SEYYID ÖMER	KIZILELMA	
192	YAVUZ SULTAN SELİM		SOĞUK TULUMBA
193	HIRKA_I ŞERİF		KALFA
194	AKSARAY	KÜÇÜK LANGA	

**Çizelge A.2 (devam):** Mahalle, cadde ve sokak isimleri ile ilgili veriler.

SIRA	MAHALLE	CADDE	SOKAK
195	MOLLA GÜRANI	OĞUZHAN	
196	SEYYİD ÖMER	ALTINMERMER	
197	AKSARAY		KÜRKÇÜBAŞI KÜLHANI
198	MEVLANAKAPI		VAKA NÜVIS
199	SEYYİD ÖMER		HACI YUSUF
200	ATIKALI	FEHMI PAŞA	
201	ŞEHREMINI		YUSUFÇUK
202	YEDİKULE		HACI MANAV
203	ZEYREK		IMAM NIYAZI
204	SEYYİD ÖMER		KÖPRÜLÜZADE
205	SÜMBÜL EFENDİ	HACI KADIN	
206	AKŞEMSETTİN		ŞEMSETTİN SAMI
207	MOLLA GÜRANI		SADI ÇEŞMESİ
208	SILIVRIKAPI		BEYÇAYIRI
			İBRAHİM
209	MOLLA GÜRANI		MÜTEFERRİKA
			İBRAHİM
			MÜTEFERRİKA
210	MOLLA GÜRANI		
211	HIRKA_I ŞERİF	SOFALIÇEŞME	
212	HIRKA_I ŞERİF	SOFALIÇEŞME	
213	MEVLANAKAPI		HATİP
214	MOLLA GÜRANI		KARAKOYUNLU
215	NIŞANCA	KEMAL PAŞA	
216	ALİ KUŞÇU		SALİH ZEKİ
217	SILIVRIKAPI		MEŞELİ MESCİD
218	SÜMBÜL EFENDİ	HACI KADIN	
219	HIRKA_I ŞERİF		TÜRKİSTAN
220	ŞEHREMINI	MEVLANAKAPI	
221	YAVUZ SULTAN SELİM		KANISICAK
222	HASEKİ SULTAN		HATİP NACİ
223	KARAGÜMRÜK		TÜRKMEN
224	KATİP KASIM		LANGA KARAKOLU
225	ATIKALI		İSPANAKÇI
226	ATIKALI		İSPANAKÇI
227	YEDİKULE		HACI MANAV
228	CIBALI		KIYAK
			KALBURCU MEMET
229	MEVLANAKAPI		CAMİİ
230	ZEYREK		YENİ DOĞAN
231	KOCAMUSTAFAPAŞA		PULCU
232	SÜMBÜL EFENDİ		ESKİ FİSTİKLİ
233	AKŞEMSETTİN		HÜSREV PAŞA
234	MEVLANAKAPI		TOPKAPI KARAKOLU
235	KATİP KASIM	LANGA HISARI	
236	NIŞANCA		NIŞANCA FIRINI
237	HIRKA_I ŞERİF	KEÇECİLER	
238	YEDİKULE		HACI MANAV
239	HASANHALİFE	SARIGÜZEL	
240	YAVUZ SULTAN SELİM	KARADENİZ	
241	KATİP KASIM		ASKER
242	AKSARAY	KÜÇÜK LANGA	
243	KARAGÜMRÜK		SOFALI ÇEŞME

**Çizelge A.2 (devam):** Mahalle, cadde ve sokak isimleri ile ilgili veriler.

SIRA	MAHALLE	CADDE	SOKAK
244	KUMKAPI		ALIŞAN
245	HASEKI SULTAN		AHMET HIKMET
246	MEVLANAKAPI		ÇARIKHANE
247	YAVUZ SULTAN SELİM		CINGÖZ
248	KOCAMUSTAFAPAŞA		SÜLEYMAN PAŞA
249	YEDİKULE		HACI MANAV
250	DERVIŞALI		HASANFEHMİPAŞA
251	HIRKA_I ŞERİF		TÜRKMEN ÇIKMAZI
252	ISKENDERPAŞA		VEZİRÇEŞME
253	ISKENDERPAŞA		KARAKADI
254	SILIVRIKAPI		İBRAHİMPAŞA TÜRBESİ
255	HIRKA_I ŞERİF		KUM ODALARI
256	HIRKA_I ŞERİF		MEVKUFATÇI
257	HATİP MUŞLAHATTİN		İSMAIL AĞA
258	ISKENDERPAŞA		ÇİFTE KUMRULAR
259	ALİ KUŞÇU		HAFİZ PAŞA
260	AKŞEMSETTİN		VATANDAŞ
261	CERRAHPAŞA		PERVANE DEDE
262	CERRAHPAŞA		KARGI
263	CERRAHPAŞA		KARGI
264	KARAGÜMRÜK		SOFALI ÇEŞME
265	KARAGÜMRÜK		TÜRKMEN
266	AKŞEMSETTİN	BALIPAŞA	
267	KOCAMUSTAFAPAŞA		SARRAF TAHSİN
268	ATIKALI		CEMALI
269	AKŞEMSETTİN		ŞEMSETTİN SAMİ
270	AKSARAY		VALİDE CAMİİ
271	AKSARAY		VALİDE CAMİİ
272	AKŞEMSETTİN		ŞEMSETTİN SAMİ
273	ATIKALI		BEYCEĞİZ FIRINI
274	BALAT		İSMAILAĞA
275	YEDİKULE		İMAM HÜSEYİN
276	AKŞEMSETTİN		HÜSREVPASA
277	BALAT	MANYASIZADE	
278	ŞEHREMINİ		AHMET VEFİK PAŞA
279	KOCAMUSTAFAPAŞA		DEMİRCİ OSMAN
280	ATIKALI		MUTAF ÇIKMAZI
281	YAVUZ SULTAN SELİM		TURNA YOLU
282	KEÇECİ KARABAŞ		ARMUTLU
		SOFULU	
283	KARAGÜMRÜK	ÇEŞME	
284	SÜMBÜL EFENDİ		HACI HAMZA MEKTEBİ
285	HASEKI SULTAN		TEVFIK FIKRET
286	HASEKI SULTAN		TEVFIK FIKRET
287	ATIKALI		İSPANAKÇI
288	ALİ KUŞÇU		FAHİRİ BEY
289	ZEYREK		HALIÇ GÖREN
290	AKŞEMSETTİN		KORKUTATA
291	KOCAMUSTAFAPAŞA		AKARCA ÇEŞMESİ
292	KARAGÜMRÜK		KEÇECİ MEYDANI
293	ZEYREK		ŞEBNEM

**Çizelge A.2 (devam):** Mahalle, cadde ve sokak isimleri ile ilgili veriler.

SIRA	MAHALLE	CADDE	SOKAK
294	ISKENDERPAŞA		HALİT EFENDİ
295	MEVLANAKAPI		DUTLU BAKKAL
296	SÜMBÜL EFENDİ	ALİ FAKİH	
297	SÜMBÜL EFENDİ		HAVACI ŞINASI
298	TOPKAPI		KOLTUKÇU TAHİR
299	YEDIKULE	İMARHOR	
300	İBRAHİM ÇAVUŞ		KELAMI TEKKE
301	YEDIKULE		HACI MANAV
302	ŞEHREMINİ		ISKENDER BOSTANI
303	DERVİŞALİ		TERCÜMAN YUNUS
304	ATIKALI		NURETTİN TEKKE
305	MOLLA GÜRANİ		KAZGANISADI CAMII
306	KARAGÜMRÜK	SOFALI ÇEŞME	
307	ŞEHREMINİ	VEZİR	
308	HASEKİ SULTAN		MÜNİFPAŞA
309	HASANHALİFE		SARI ABDULLAH
310	SEYYİD ÖMER		KÖPRÜLÜZADE
311	HIRKA İ ŞERİF		UZUNYOL
312	TOPKAPI		ŞEYHÜLİSLAM
313	MURATPAŞA		SEFAİ EFENDİ
314	BEYAZIT AĞA		SİMKAŞ CAMII
315	TOPKAPI		SEFA BOSTANI
316	AKŞEMSETTİN	BALIPAŞA	
317	SÜMBÜL EFENDİ		ALİ FAKİH CAMI
318	HACI HAMZA		ÇİRAKÇI BOSTAN
319	KOCAMUSTAFAPAŞA		HACI KADIN ÇEŞMESİ
320	AKSARAY	KÜÇÜK LANGA	
321	AKŞEMSETTİN		SÜRREEMİNİ
322	BİNBİRDİREK		DIZDARIYE ÇEŞMESİ
323	HASAN HALİFE		ÇİFTE KUMRULAR
324	MELEK HATUN		LALEZADE
325	ATIKALI		İSPANAKÇI
326	ŞEHİT ÖMER		YAĞHANE
327	BALAT		CEBECİBAŞI MESCİDİ
328	KOCAMUSTAFAPAŞA		TEBERDAR
329	YAVUZ SULTAN SELİM	HALIÇ	
330	ARPAEMİNİ		KÜRKCÜBAŞI BOSTANI
			BÜYÜK HAYDAR
331	MİMAR KEMALETTİN		EFENDİ
332	SÜMBÜL EFENDİ		KOÇDİBEK
333	AKŞEMSETTİN		BATTALGAZİ
334	HÜSAMBEY		REFAH
335	KÜÇÜKMUSTAFAPAŞA		ŞAİR BAKI
336	ARPAEMİNİ		ŞEHİT ALBAY BAŞARAN
337	MOLLA GÜRANİ	MİLLET	
338	BALAT	FETHİYE	
339	ATIKALI		ÇERÇİ TEVFIK
340	ATIKALI		BILGIÇLER
341	ATIKALI		MÜEZZİN BİLAL
342	ISKENDERPAŞA		ÇİNGIRAKLI BOSTAN
343	MÜFTÜ ALİ		TİFTİK

**Çizelge A.2 (devam):** Mahalle, cadde ve sokak isimleri ile ilgili veriler.

SIRA	MAHALLE	CADDE	SOKAK
344	ATIKALI	FETHIYE	
345	KARAGÜMRÜK		HATICE SULTAN
346	SOFULAR		SARI GÜZELLER
347	IBRAHİM ÇAVUŞ		KELAMI TEKKESİ
348	AKŞEMSETTİN	BALIPAŞA	
349	AKŞEMSETTİN	BALIPAŞA	
350	ŞEYHRESMİ		MÜSTAKIMZADE
351	ZEYREK		TEZGAHÇILAR BICANBACIOĞLU
352	ARPAEMİNİ		YOKUŞU
353	MOLLA ŞEREF		HALICILAR KÖŞKÜ
354	ALİ FAKİH		ESKİ FISTIKLI
355	DERVİŞALİ		KOZA
356	BEYCEĞİZ		ÇARŞAMBA DEĞİRMEN
357	KOCAMUSTAFAPAŞA		MÜŞİR SÜLEYMANPAŞA
358	SINANAĞA	HATTAT NAFİZ	
359	HIRKA I ŞERİF		KÜLAHLI
360	AKŞEMSETTİN		SÜRREEMİNİ

**Çizelge A.3 :** Salon, oda mutfak, banyo ve balkon sayıları ile ilgili veriler.

SIRA	SALON	ODA	MUTFAK	BANYO	BALKON
1	1	2	1	1	2
2	1	2	1	1	1
3	1	3	1	1	1
4	1	2	1	1	1
5	1	2	1	1	1
6	1	2	1	1	1
7	1	1	1	1	1
8	1	2	1	1	2
9	1	2	1	1	0
10	1	2	1	1	1
11	1	2	1	1	1
12	1	2	1	1	1
13	1	2	1	1	1
14	1	3	1	1	1
15	1	2	1	1	1
16	1	2	1	1	1
17	1	2	1	1	1
18	1	1	1	1	1
19	1	2	1	1	1
20	1	3	1	1	2
21	1	1	1	1	0
22	1	2	1	1	1
23	1	2	1	1	2
24	1	2	1	1	1
25	1	1	1	1	1
26	1	1	1	2	0

**Çizelge A.3 (devam):** Salon, oda mutfak, banyo ve balkon sayıları ile ilgili veriler.

SIRA	SALON	ODA	MUTFAK	BANYO	BALKON
27	1	3	1	1	1
28	1	1	1	1	1
29	1	3	1	1	1
30	1	2	1	1	1
31	1	2	1	1	1
32	1	2	1	1	1
33	1	2	1	1	1
34	1	2	1	1	1
35	1	2	1	1	1
36	1	3	1	1	2
37	1	2	1	1	1
38	1	1	1	1	1
39	1	2	1	1	3
40	1	2	1	1	2
41	1	2	1	1	1
42	1	2	1	2	1
43	1	2	1	1	1
44	1	2	1	1	2
45	1	2	1	1	0
46	1	2	1	1	1
47	1	2	1	1	0
48	1	3	1	1	2
49	1	1	1	1	1
50	1	2	1	1	0
51	1	2	1	1	1
52	1	3	1	1	2
53	1	2	1	1	1
54	1	1	1	1	0
55	1	1	1	1	0
56	1	2	1	1	1
57	1	2	1	1	0
58	1	2	1	1	1
59	1	1	1	1	1
60	1	1	1	1	1
61	1	1	1	1	0
62	1	1	1	1	1
63	1	2	1	1	1
64	1	2	1	1	1
65	1	2	1	1	0
66	1	3	1	1	0
67	1	2	1	1	0
68	1	2	1	1	0
69	1	2	1	1	1
70	1	2	1	1	1
71	1	2	1	1	1
72	1	2	1	1	1
73	1	2	1	1	1

**Çizelge A.3 (devam):** Salon, oda mutfak, banyo ve balkon sayıları ile ilgili veriler.

SIRA	SALON	ODA	MUTFAK	BANYO	BALKON
74	1	1	1	1	1
75	1	2	1	1	0
76	1	1	1	1	1
77	1	2	1	1	1
78	1	2	1	1	1
79	1	2	1	1	1
80	1	2	1	1	1
81	1	1	1	1	0
82	1	3	1	1	1
83	1	0	1	1	0
84	1	3	1	1	0
85	1	3	1	1	1
86	1	3	1	1	1
87	1	2	1	1	1
88	1	1	1	1	0
89	1	2	1	1	0
90	1	2	1	1	1
91	1	1	1	1	0
92	1	3	1	1	1
93	1	1	1	1	0
94	1	1	1	1	1
95	1	3	1	1	1
96	1	2	1	1	0
97	1	2	1	1	1
98	1	2	1	1	1
99	1	1	1	1	0
100	1	1	1	1	0
101	1	2	1	1	1
102	1	3	1	1	1
103	1	3	1	1	0
104	1	3	1	1	0
105	1	3	1	1	0
106	1	2	1	1	0
107	1	3	1	1	0
108	1	2	1	1	1
109	1	3	1	1	0
110	1	3	1	1	0
111	1	3	1	1	1
112	1	2	1	1	0
113	1	2	1	1	0
114	1	2	1	1	2
115	1	2	1	1	1
116	1	2	1	1	0
117	1	3	1	1	2
118	1	1	1	1	0
119	1	2	1	1	0
120	1	1	1	1	1

**Çizelge A.3 (devam):** Salon, oda mutfak, banyo ve balkon sayıları ile ilgili veriler.

SIRA	SALON	ODA	MUTFAK	BANYO	BALKON
121	1	1	1	1	0
122	1	2	1	1	1
123	1	2	1	1	1
124	1	2	1	1	2
125	1	2	1	1	1
126	1	2	1	1	0
127	1	3	1	1	0
128	1	2	1	1	1
129	1	1	1	1	0
130	1	2	1	1	1
131	1	2	1	1	1
132	3	1	1	1	
133	1	2	1	2	1
134	1	3	1	1	2
135	1	2	1	1	2
136	1	3	1	1	0
137	1	1	1	1	0
138	1	3	1	1	0
139	1	2	1	1	1
140	1	3	1	1	2
141	1	2	1	1	1
142	1	1	1	1	0
143	1	3	1	1	0
144	1	2	1	1	1
145	1	2	1	1	1
146	1	3	1	1	1
147	1	2	1	1	0
148	1	2	1	1	1
149	1	1	1	1	0
150	1	2	1	1	2
151	1	3	1	1	0
152	1	1	1	1	0
153	1	3	1	1	0
154	1	2	1	1	1
155	1	3	1	1	0
156	1	2	1	1	1
157	1	1	1	1	0
158	1	3	1	1	2
159	1	1	1	1	0
160	1	1	1	1	0
161	1	2	1	1	1
162	1	2	1	1	0
163	1	3	1	1	0
164	1	2	1	2	0
165	1	2	1	1	0
166	1	1	1	1	0
167	1	2	1	1	1

**Çizelge A.3 (devam):** Salon, oda mutfak, banyo ve balkon sayıları ile ilgili veriler.

SIRA	SALON	ODA	MUTFAK	BANYO	BALKON
168	0	2	1	1	0
169	0	1	1	1	0
170	1	3	1	1	1
171	1	2	1	1	1
172	1	3	1	2	1
173	1	2	1	1	0
174	1	3	1	1	1
175	1	2	1	1	1
176	1	2	1	1	0
177	1	2	1	1	1
178	1	1	1	1	1
179	1	2	1	2	1
180	1	3	1	1	2
181	1	1	1	1	0
182	1	2	1	1	0
183	1	3	1	1	1
184	1	2	1	1	0
185	1	1	1	1	2
186	1	3	1	1	1
187	1	3	1	1	2
188	1	1	1	1	0
189	1	3	1	1	1
190	1	2	1	1	1
191	1	3	1	1	0
192	1	2	1	1	0
193	1	3	1	1	1
194	1	2	1	1	1
195	1	3	1	1	1
196	1	2	1	1	1
197	1	2	1	1	0
198	1	1	1	1	0
199	1	3	1	2	1
200	1	2	1	2	1
201	1	3	1	1	0
202	1	2	1	1	1
203	1	2	1	1	1
204	1	2	1	1	1
205	1	2	1	1	1
206	1	3	1	1	2
207	1	2	1	1	0
208	1	1	1	1	0
209	1	2	1	1	1
210	1	2	1	1	1
211	1	1	1	1	1
212	1	1	1	1	1
213	1	2	1	1	1
214	1	2	1	1	0

**Çizelge A.3 (devam):** Salon, oda mutfak, banyo ve balkon sayıları ile ilgili veriler.

SIRA	SALON	ODA	MUTFAK	BANYO	BALKON
215	1	2	1	1	1
216	1	2	1	1	0
217	1	2	1	1	1
218	1	2	1	1	0
219	1	1	1	1	0
220	1	2	1	1	0
221	1	1	1	1	1
222	1	2	1	1	1
223	1	2	1	1	1
224	1	2	1	1	2
225	1	3	1	2	1
226	1	3	1	2	1
227	1	3	1	1	1
228	1	2	1	1	0
229	1	2	1	1	0
230	1	3	1	1	1
231	1	2	1	1	1
232	1	2	1	1	0
233	1	2	1	1	1
234	1	3	1	1	1
235	1	1	1	1	0
236	1	3	1	1	2
237	1	3	1	1	2
238	1	2	1	1	1
239	1	3	1	1	1
240	1	2	1	1	0
241	1	1	1	1	1
242	1	2	1	1	1
243	1	2	1	1	0
244	1	2	1	1	1
245	1	2	1	1	0
246	1	2	1	1	1
247	1	3	1	1	0
248	1	3	1	1	1
249	1	2	1	1	0
250	1	2	1	1	1
251	1	2	1	1	0
252	1	3	1	1	1
253	1	2	1	1	0
254	1	3	2	2	3
255	1	2	1	1	1
256	1	2	1	1	0
257	1	1	1	1	1
258	1	2	1	1	0
259	1	1	1	1	0
260	1	2	1	1	0
261	1	1	1	1	1

**Çizelge A.3 (devam):** Salon, oda mutfak, banyo ve balkon sayıları ile ilgili veriler.

SIRA	SALON	ODA	MUTFAK	BANYO	BALKON
262	1	3	1	1	0
263	1	3	1	1	0
264	1	3	1	1	1
265	1	2	1	1	1
266	1	3	1	1	1
267	1	2	1	1	1
268	1	3	1	1	2
269	1	2	1	1	1
270	1	3	1	1	1
271	1	3	1	1	1
272	1	1	1	1	1
273	1	3	1	1	0
274	1	1	1	1	0
275	1	1	1	1	0
276	1	3	1	2	1
277	1	1	1	1	1
278	1	3	1	1	1
279	1	2	1	1	1
280	1	2	1	1	0
281	1	2	1	1	1
282	1	2	1	1	1
283	1	3	1	1	1
284	1	2	1	1	0
285	1	1	1	1	0
286	1	2	1	1	1
287	1	2	1	1	2
288	1	2	1	1	1
289	1	2	1	1	1
290	1	3	1	1	1
291	1	2	1	1	1
292	1	3	1	1	1
293	1	3	1	1	0
294	1	2	1	1	1
295	1	2	1	1	1
296	1	1	1	1	0
297	1	2	1	1	1
298	1	2	1	1	0
299	1	3	1	1	1
300	1	1	1	1	0
301	1	2	1	1	0
302	1	2	1	1	1
303	1	1	1	1	0
304	1	1	1	1	0
305	1	2	1	1	0
306	1	2	1	1	1
307	1	3	1	1	1
308	1	3	1	1	1

**Çizelge A.3 (devam):** Salon, oda mutfak, banyo ve balkon sayıları ile ilgili veriler.

SIRA	SALON	ODA	MUTFAK	BANYO	BALKON
309	1	1	1	1	2
310	1	3	1	2	1
311	1	1	1	1	1
312	1	1	2	1	0
313	1	2	1	1	1
314	1	2	1	1	1
315	1	2	1	1	0
316	1	2	1	1	2
317	1	2	1	1	1
318	1	2	1	1	1
319	1	2	1	1	1
320	1	2	1	1	2
321	1	3	1	1	1
322	1	3	1	1	2
323	1	1	1	1	1
324	1	3	1	1	1
325	1	1	1	1	0
326	1	1	1	1	1
327	1	3	1	2	2
328	1	2	1	1	1
329	1	3	1	1	1
330	1	1	1	1	0
331	1	1	1	1	0
332	1	2	1	1	1
333	1	1	1	1	1
334	1	2	1	1	2
335	1	3	1	1	1
336	1	2	1	1	1
337	1	3	1	1	1
338	1	2	1	1	1
339	1	3	1	1	1
340	1	2	1	1	1
341	1	1	1	1	1
342	1	2	1	1	1
343	1	3	1	1	1
344	1	2	1	1	0
345	1	2	1	1	0
346	1	2	1	1	1
347	1	2	1	1	1
348	1	3	1	1	2
349	1	2	1	1	2
350	1	2	1	1	1
351	1	2	1	1	1
352	1	2	1	1	1
353	1	2	1	1	1
354	1	2	1	1	1
355	1	2	1	1	2

**Çizelge A.3 (devam):** Salon, oda mutfak, banyo ve balkon sayıları ile ilgili veriler.

SIRA	SALON	ODA	MUTFAK	BANYO	BALKON
356	1	3	1	1	2
357	1	3	1	1	1
358	1	2	1	1	1
359	1	2	1	1	1
360	1	3	1	1	1

**Çizelge A.4 :** Isıtma, asansör, alan, satılık değer birim değer verileri.

Sıra	Isıtma sistemi	Asansör var mı?	Mevcut alan m <sup>2</sup>	Satılık değeri	Satılık birim değeri
1	Doğalgaz kombi	Yok	72	Tl350,000.00	Tl4,861.11
2	Doğalgaz kombi	Yok	70	Tl320,000.00	Tl4,571.43
3	Doğalgaz kombi	Yok	78	Tl360,000.00	Tl4,615.38
4	Doğalgaz kombi	Yok	67	Tl280,000.00	Tl4,179.10
5	Soba	Yok	64	Tl285,000.00	Tl4,453.13
6	Doğalgaz kombi	Yok	78	Tl350,000.00	Tl4,487.18
7	Doğalgaz kombi	Yok	53	Tl210,000.00	Tl3,962.26
8	Doğalgaz kombi	Yok	75	Tl300,000.00	Tl4,000.00
9	Soba	Yok	38	Tl145,000.00	Tl3,815.79
10	Doğalgaz kombi	Yok	73	Tl325,000.00	Tl4,452.05
11	Doğalgaz kombi	Var	90	Tl360,000.00	Tl4,000.00
12	Doğalgaz kombi	Yok	78	Tl350,000.00	Tl4,487.18
13	Soba	Yok	60	Tl180,000.00	Tl3,000.00
14	Doğalgaz kombi	Yok	80	Tl200,000.00	Tl2,500.00
15	Soba	Yok	64	Tl285,000.00	Tl4,453.13
16	Soba	Yok	50	Tl130,000.00	Tl2,600.00
17	Doğalgaz kombi	Yok	75	Tl215,000.00	Tl2,866.67
18	Doğalgaz kombi	Yok	42	Tl250,000.00	Tl5,952.38
19	Doğalgaz kombi	Var	85	Tl580,000.00	Tl6,823.53
20	Doğalgaz kombi	Yok	95	Tl380,000.00	Tl4,000.00
21	Doğalgaz kombi	Yok	48	Tl200,000.00	Tl4,166.67
22	Doğalgaz kombi	Yok	68	Tl240,000.00	Tl3,529.41
23	Soba	Yok	70	Tl260,000.00	Tl3,714.29
24	Doğalgaz kombi	Yok	90	Tl320,000.00	Tl3,555.56
25	Doğalgaz kombi	Yok	49	Tl280,000.00	Tl5,714.29
26	Doğalgaz kombi	Yok	39	Tl125,000.00	Tl3,205.13
27	Doğalgaz kombi	Yok	92	Tl340,000.00	Tl3,695.65
28	Doğalgaz kombi	Yok	55	Tl290,000.00	Tl5,272.73
29	Doğalgaz kombi	Yok	93	Tl435,000.00	Tl4,677.42
30	Doğalgaz kombi	Yok	75	Tl380,000.00	Tl5,066.67
31	Doğalgaz kombi	Yok	71	Tl165,000.00	Tl2,323.94
32	Doğalgaz kombi	Yok	68	Tl410,000.00	Tl6,029.41
33	Soba	Yok	80	Tl280,000.00	Tl3,500.00
34	Doğalgaz kombi	Yok	68	Tl400,000.00	Tl5,882.35
35	Doğalgaz kombi	Yok	57	Tl140,000.00	Tl2,456.14

**Çizelge A.4 (devam):** Isıtma, asansör, alan, satılık değer birim değer verileri.

Sıra	Isıtma sistemi	Asansör var mı?	Mevcut alan m <sup>2</sup>	Satılık değeri	Satılık birim değeri
36	Doğalgaz kombi	Var	100	T1580,000.00	T15,800.00
37	Doğalgaz kombi	Yok	46	T1190,000.00	T14,130.43
38	Doğalgaz kombi	Yok	50	T1180,000.00	T13,600.00
39	Doğalgaz kombi	Yok	85	T1270,000.00	T13,176.47
40	Doğalgaz kombi	Yok	82	T1275,000.00	T13,353.66
41	Doğalgaz kombi	Yok	58	T1270,000.00	T14,655.17
42	Doğalgaz kombi	Yok	70	T1260,000.00	T13,714.29
43	Doğalgaz kombi	Yok	65	T1125,000.00	T11,923.08
44	Doğalgaz kombi	Yok	82	T1340,000.00	T14,146.34
45	Doğalgaz kombi	Yok	68	T1230,000.00	T13,382.35
46	Doğalgaz kombi	Yok	58	T1270,000.00	T14,655.17
47	Soba	Yok	60	T1130,000.00	T12,166.67
48	Doğalgaz kombi	Yok	76	T1340,000.00	T14,473.68
49	Doğalgaz kombi	Yok	48	T1170,000.00	T13,541.67
50	Doğalgaz kombi	Yok	73	T1150,000.00	T12,054.79
51	Doğalgaz kombi	Yok	73	T1240,000.00	T13,287.67
52	Doğalgaz kombi	Yok	91	T1310,000.00	T13,406.59
53	Doğalgaz kombi	Yok	70	T1270,000.00	T13,857.14
54	Doğalgaz kombi	Yok	52	T1120,000.00	T12,307.69
55	Doğalgaz kombi	Yok	40	T1120,000.00	T13,000.00
56	Doğalgaz kombi	Yok	78	T1230,000.00	T12,948.72
57	Doğalgaz kombi	Yok	52	T1210,000.00	T14,038.46
58	Doğalgaz kombi	Yok	75	T1260,000.00	T13,466.67
59	Doğalgaz kombi	Yok	38	T1120,000.00	T13,157.89
60	Doğalgaz kombi	Yok	45	T1175,000.00	T13,888.89
61	Doğalgaz kombi	Yok	42	T1130,000.00	T13,095.24
62	Merkezi	Var	153	T1850,000.00	T15,555.56
63	Doğalgaz kombi	Yok	68	T1230,000.00	T13,382.35
64	Doğalgaz kombi	Yok	65	T1250,000.00	T13,846.15
65	Doğalgaz kombi	Yok	55	T1240,000.00	T14,363.64
66	Doğalgaz kombi	Yok	100	T1400,000.00	T14,000.00
67	Doğalgaz kombi	Var	70	T1250,000.00	T13,571.43
68	Doğalgaz kombi	Var	80	T1440,000.00	T15,500.00
69	Doğalgaz kombi	Var	86	T1575,000.00	T16,686.05
70	Doğalgaz kombi	Var	86	T1580,000.00	T16,744.19
71	Doğalgaz kombi	Var	86	T1585,000.00	T16,802.33
72	Doğalgaz kombi	Var	114	T1740,000.00	T16,491.23
73	Doğalgaz kombi	Yok	128	T1480,000.00	T13,750.00
74	Doğalgaz kombi	Yok	46	T1200,000.00	T14,347.83
75	Doğalgaz kombi	Var	73	T1520,000.00	T17,123.29
76	Doğalgaz kombi	Yok	49	T1150,000.00	T13,061.22
77	Merkezi	Yok	67	T1220,000.00	T13,283.58
78	Doğalgaz kombi	Yok	65	T1260,000.00	T14,000.00
79	Doğalgaz kombi	Yok	65	T1245,000.00	T13,769.23
80	Doğalgaz kombi	Yok	65	T1230,000.00	T13,538.46
81	Doğalgaz kombi	Yok	80	T1160,000.00	T12,000.00

**Çizelge A.4 (devam):** Isıtma, asansör, alan, satılık değer birim değer verileri.

Sıra	Isıtma sistemi	Asansör var mı?	Mevcut alan m <sup>2</sup>	Satılık değeri	Satılık birim değeri
82	Doğalgaz kombi	Yok	88	T1250,000.00	T12,840.91
83	Doğalgaz kombi	Yok	25	T172,000.00	T12,880.00
84	Doğalgaz kombi	Yok	102	T1350,000.00	T13,431.37
85	Doğalgaz kombi	Yok	135	T1625,000.00	T14,629.63
86	Doğalgaz kombi	Yok	88	T1310,000.00	T13,522.73
87	Doğalgaz kombi	Yok	83	T1425,000.00	T15,120.48
88	Yok	Yok	41	T1180,000.00	T14,390.24
89	Doğalgaz kombi	Yok	47	T1140,000.00	T12,978.72
90	Doğalgaz kombi	Yok	86	T1320,000.00	T13,720.93
91	Doğalgaz kombi	Yok	88	T1210,000.00	T12,386.36
92	Doğalgaz kombi	Yok	106	T1340,000.00	T13,207.55
93	Doğalgaz kombi	Yok	59	T1170,000.00	T12,881.36
94	Doğalgaz kombi	Yok	67	T1210,000.00	T13,134.33
95	Doğalgaz kombi	Yok	81	T1250,000.00	T13,086.42
96	Merkezi	Var	84	T1590,000.00	T17,023.81
97	Doğalgaz kombi	Yok	58	T1170,000.00	T12,931.03
98	Doğalgaz kombi	Yok	66	T1215,000.00	T13,257.58
99	Doğalgaz kombi	Yok	61	T1225,000.00	T13,688.52
100	Soba	Yok	55	T1155,000.00	T12,818.18
101	Doğalgaz kombi	Yok	62	T1220,000.00	T13,548.39
102	Doğalgaz kombi	Yok	80	T1250,000.00	T13,125.00
103	Doğalgaz kombi	Yok	54	T1110,000.00	T12,037.04
104	Doğalgaz kombi	Yok	66	T1260,000.00	T13,939.39
105	Doğalgaz kombi	Yok	62	T1175,000.00	T12,822.58
106	Soba	Yok	80	T1350,000.00	T14,375.00
107	Doğalgaz kombi	Yok	108	T1410,000.00	T13,796.30
108	Doğalgaz kombi	Yok	80	T1250,000.00	T13,125.00
109	Doğalgaz kombi	Yok	111	T1410,000.00	T13,693.69
110	Doğalgaz kombi	Yok	84	T1255,000.00	T13,035.71
111	Doğalgaz kombi	Yok	105	T1320,000.00	T13,047.62
112	Yok	Yok	81	T1230,000.00	T12,839.51
113	Yok	Yok	79	T1220,000.00	T12,784.81
114	Doğalgaz kombi	Yok	70	T1220,000.00	T13,142.86
115	Doğalgaz kombi	Yok	80	T1160,000.00	T12,000.00
116	Doğalgaz kombi	Yok	69	T1210,000.00	T13,043.48
117	Doğalgaz kombi	Var	100	T1370,000.00	T13,700.00
118	Soba	Yok	48	T1100,000.00	T12,083.33
119	Doğalgaz kombi	Yok	70	T1145,000.00	T12,071.43
120	Doğalgaz kombi	Yok	58	T1175,000.00	T13,017.24
121	Doğalgaz kombi	Yok	47	T1135,000.00	T12,872.34
122	Doğalgaz kombi	Yok	46	T1170,000.00	T13,695.65
123	Doğalgaz kombi	Yok	87	T1220,000.00	T12,528.74
124	Doğalgaz kombi	Yok	69	T1140,000.00	T12,028.99
125	Doğalgaz kombi	Yok	70	T1220,000.00	T13,142.86
126	Doğalgaz kombi	Var	88	T1300,000.00	T13,409.09
127	Doğalgaz kombi	Yok	71	T1195,000.00	T12,746.48

**Çizelge A.4 (devam):** Isıtma, asansör, alan, satılık değer birim değer verileri.

Sıra	Isıtma sistemi	Asansör var mı?	Mevcut alan m <sup>2</sup>	Satılık değeri	Satılık birim değeri
128	Doğalgaz kombi	Yok	50	Tl150,000.00	Tl3,000.00
129	Doğalgaz kombi	Yok	60	Tl165,000.00	Tl2,750.00
130	Doğalgaz kombi	Yok	48	Tl160,000.00	Tl3,333.33
131	Doğalgaz kombi	Yok	85	Tl275,000.00	Tl3,235.29
132	Doğalgaz kombi	Yok	70	Tl200,000.00	Tl2,857.14
133	Doğalgaz kombi	Yok	70	Tl240,000.00	Tl3,428.57
134	Doğalgaz kombi	Yok	90	Tl320,000.00	Tl3,555.56
135	Doğalgaz kombi	Yok	77	Tl180,000.00	Tl2,337.66
136	Doğalgaz kombi	Yok	68	Tl150,000.00	Tl2,205.88
137	Doğalgaz kombi	Yok	52	Tl170,000.00	Tl3,269.23
138	Doğalgaz kombi	Yok	47	Tl110,000.00	Tl2,340.43
139	Doğalgaz kombi	Yok	50	Tl85,000.00	Tl1,700.00
140	Doğalgaz kombi	Yok	100	Tl330,000.00	Tl3,300.00
141	Doğalgaz kombi	Yok	77	Tl220,000.00	Tl2,857.14
142	Doğalgaz kombi	Yok	58	Tl70,000.00	Tl1,206.90
143	Doğalgaz kombi	Yok	105	Tl600,000.00	Tl5,714.29
144	Doğalgaz kombi	Yok	63	Tl200,000.00	Tl3,174.60
145	Doğalgaz kombi	Var	74	Tl260,000.00	Tl3,513.51
146	Doğalgaz kombi	Yok	83	Tl290,000.00	Tl3,493.98
147	Doğalgaz kombi	Yok	80	Tl240,000.00	Tl3,000.00
148	Doğalgaz kombi	Yok	62	Tl140,000.00	Tl2,258.06
149	Doğalgaz kombi	Yok	60	Tl170,000.00	Tl2,833.33
150	Doğalgaz kombi	Yok	84	Tl255,000.00	Tl3,035.71
151	Doğalgaz kombi	Yok	68	Tl140,000.00	Tl2,058.82
152	Doğalgaz kombi	Yok	35	Tl105,000.00	Tl3,000.00
153	Doğalgaz kombi	Yok	120	Tl315,000.00	Tl2,625.00
154	Doğalgaz kombi	Yok	65	Tl140,000.00	Tl2,153.85
155	Doğalgaz kombi	Yok	75	Tl245,000.00	Tl3,266.67
156	Doğalgaz kombi	Yok	63	Tl135,000.00	Tl2,142.86
157	Soba	Yok	43	Tl90,000.00	Tl2,093.02
158	Doğalgaz kombi	Yok	96	Tl230,000.00	Tl2,395.83
159	Soba	Yok	47	Tl70,000.00	Tl1,489.36
160	Soba	Yok	29	Tl60,000.00	Tl2,068.97
161	Doğalgaz kombi	Yok	54	Tl120,000.00	Tl2,222.22
162	Doğalgaz kombi	Yok	61	Tl180,000.00	Tl2,950.82
163	Doğalgaz kombi	Yok	153	Tl300,000.00	Tl1,960.78
164	Doğalgaz kombi	Yok	67	Tl100,000.00	Tl1,492.54
165	Doğalgaz kombi	Yok	55	Tl65,000.00	Tl1,181.82
166	Soba	Yok	43	Tl100,000.00	Tl2,325.58
167	Soba	Yok	45	Tl85,000.00	Tl1,888.89
168	Doğalgaz kombi	Yok	58	Tl155,000.00	Tl2,672.41
169	Soba	Yok	65	Tl115,000.00	Tl1,769.23
170	Doğalgaz kombi	Yok	109	Tl230,000.00	Tl2,110.09
171	Doğalgaz kombi	Var	73	Tl210,000.00	Tl2,876.71
172	Doğalgaz kombi	Yok	118	Tl290,000.00	Tl2,457.63
173	Doğalgaz kombi	Yok	65	Tl150,000.00	Tl2,307.69

**Çizelge A.4 (devam):** Isıtma, asansör, alan, satılık değer birim değer verileri.

Sıra	Isıtma sistemi	Asansör var mı?	Mevcut alan m <sup>2</sup>	Satılık değeri	Satılık birim değeri
174	Doğalgaz kombi	Yok	97	T1240,000.00	T12,474.23
175	Doğalgaz kombi	Yok	75	T1160,000.00	T12,133.33
176	Doğalgaz kombi	Yok	40	T1115,000.00	T12,875.00
177	Doğalgaz kombi	Yok	78	T1160,000.00	T12,051.28
178	Soba	Yok	49	T1120,000.00	T12,448.98
179	Doğalgaz kombi	Yok	115	T1230,000.00	T12,000.00
180	Doğalgaz kombi	Yok	111	T1260,000.00	T12,342.34
181	Soba	Yok	39	T160,000.00	T11,538.46
182	Doğalgaz kombi	Yok	54	T175,000.00	T11,388.89
183	Doğalgaz kombi	Yok	90	T1230,000.00	T12,555.56
184	Doğalgaz kombi	Yok	59	T185,000.00	T11,440.68
185	Doğalgaz kombi	Yok	53	T1125,000.00	T12,358.49
186	Doğalgaz kombi	Yok	153	T1300,000.00	T11,960.78
187	Doğalgaz kombi	Yok	105	T1260,000.00	T12,476.19
188	Doğalgaz kombi	Yok	49	T195,000.00	T11,938.78
189	Doğalgaz kombi	Var	104	T1300,000.00	T12,884.62
190	Doğalgaz kombi	Yok	120	T1275,000.00	T12,291.67
191	Doğalgaz kombi	Yok	92	T1270,000.00	T12,934.78
192	Soba	Yok	57	T175,000.00	T11,315.79
193	Doğalgaz kombi	Yok	92	T1185,000.00	T12,010.87
194	Soba	Yok	74	T1140,000.00	T11,891.89
195	Doğalgaz kombi	Yok	125	T1350,000.00	T12,800.00
196	Soba	Yok	75	T1140,000.00	T11,866.67
197	Soba	Yok	48	T190,000.00	T11,875.00
198	Soba	Yok	47	T1120,000.00	T12,553.19
199	Doğalgaz kombi	Yok	120	T1320,000.00	T12,666.67
200	Doğalgaz kombi	Yok	107	T1400,000.00	T13,738.32
201	Doğalgaz kombi	Yok	68	T1115,000.00	T11,691.18
202	Doğalgaz kombi	Yok	75	T1150,000.00	T12,000.00
203	Doğalgaz kombi	Yok	73	T190,000.00	T11,232.88
204	Doğalgaz kombi	Yok	90	T1320,000.00	T13,555.56
205	Doğalgaz kombi	Yok	54	T1100,000.00	T11,851.85
206	Doğalgaz kombi	Var	87	T1280,000.00	T13,218.39
207	Soba	Yok	62	T165,000.00	T11,048.39
208	Doğalgaz kombi	Yok	43	T170,000.00	T11,627.91
209	Doğalgaz kombi	Yok	50	T1140,000.00	T12,800.00
210	Doğalgaz kombi	Yok	50	T1140,000.00	T12,800.00
211	Doğalgaz kombi	Yok	48	T175,000.00	T11,562.50
212	Doğalgaz kombi	Yok	48	T175,000.00	T11,562.50
213	Doğalgaz kombi	Yok	56	T1120,000.00	T12,142.86
214	Doğalgaz kombi	Yok	115	T1250,000.00	T12,173.91
215	Doğalgaz kombi	Yok	88	T1175,000.00	T11,988.64
216	Doğalgaz kombi	Yok	60	T180,000.00	T11,333.33
217	Doğalgaz kombi	Yok	65	T1100,000.00	T11,538.46
218	Doğalgaz kombi	Yok	80	T1125,000.00	T11,562.50
219	Doğalgaz kombi	Yok	52	T1110,000.00	T12,115.38

**Çizelge A.4 (devam):** Isıtma, asansör, alan, satılık değer birim değer verileri.

Sıra	Isıtma sistemi	Asansör var mı?	Mevcut alan m <sup>2</sup>	Satılık değeri	Satılık birim değeri
220	Doğalgaz kombi	Yok	55	Tl80,000.00	Tl1,454.55
221	Doğalgaz kombi	Yok	46	Tl100,000.00	Tl2,173.91
222	Doğalgaz kombi	Yok	87	Tl100,000.00	Tl1,149.43
223	Doğalgaz kombi	Yok	69	Tl220,000.00	Tl3,188.41
224	Doğalgaz kombi	Yok	59	Tl140,000.00	Tl2,372.88
225	Doğalgaz kombi	Yok	92	Tl300,000.00	Tl3,260.87
226	Doğalgaz kombi	Yok	106	Tl350,000.00	Tl3,301.89
227	Doğalgaz kombi	Yok	84	Tl130,000.00	Tl1,547.62
228	Doğalgaz kombi	Yok	82	Tl150,000.00	Tl1,829.27
229	Soba	Yok	46	Tl70,000.00	Tl1,521.74
230	Soba	Yok	90	Tl160,000.00	Tl1,777.78
231	Doğalgaz kombi	Yok	72	Tl140,000.00	Tl1,944.44
232	Doğalgaz kombi	Yok	72	Tl85,000.00	Tl1,180.56
233	Doğalgaz kombi	Yok	86	Tl180,000.00	Tl2,093.02
234	Doğalgaz kombi	Yok	104	Tl250,000.00	Tl2,403.85
235	Doğalgaz kombi	Yok	47	Tl85,000.00	Tl1,808.51
236	Doğalgaz kombi	Yok	105	Tl180,000.00	Tl1,714.29
237	Doğalgaz kombi	Yok	125	Tl400,000.00	Tl3,200.00
238	Doğalgaz kombi	Yok	75	Tl115,000.00	Tl1,533.33
239	Doğalgaz kombi	Yok	90	Tl250,000.00	Tl2,777.78
240	Doğalgaz kombi	Yok	47	Tl65,000.00	Tl1,382.98
241	Doğalgaz kombi	Yok	50	Tl120,000.00	Tl2,400.00
242	Doğalgaz kombi	Yok	122	Tl570,000.00	Tl4,672.13
243	Doğalgaz kombi	Yok	100	Tl200,000.00	Tl2,000.00
244	Doğalgaz kombi	Yok	67	Tl120,000.00	Tl1,791.04
245	Doğalgaz kombi	Yok	60	Tl120,000.00	Tl2,000.00
246	Doğalgaz kombi	Yok	92	Tl200,000.00	Tl2,173.91
247	Doğalgaz kombi	Yok	90	Tl260,000.00	Tl2,888.89
248	Doğalgaz kombi	Yok	82	Tl165,000.00	Tl2,012.20
249	Doğalgaz kombi	Yok	58	Tl60,000.00	Tl1,034.48
250	Doğalgaz kombi	Yok	76	Tl80,000.00	Tl1,052.63
251	Doğalgaz kombi	Yok	55	Tl70,000.00	Tl1,272.73
252	Doğalgaz kombi	Yok	90	Tl145,000.00	Tl1,611.11
253	Doğalgaz kombi	Yok	73	Tl110,000.00	Tl1,506.85
254	Doğalgaz kombi	Yok	114	Tl220,000.00	Tl1,929.82
255	Doğalgaz kombi	Yok	50	Tl65,000.00	Tl1,300.00
256	Doğalgaz kombi	Yok	82	Tl320,000.00	Tl3,902.44
257	Soba	Yok	61	Tl85,000.00	Tl1,393.44
258	Doğalgaz kombi	Yok	55	Tl110,000.00	Tl2,000.00
259	Doğalgaz kombi	Yok	53	Tl65,000.00	Tl1,226.42
260	Doğalgaz kombi	Yok	71	Tl115,000.00	Tl1,619.72
261	Doğalgaz kombi	Yok	60	Tl75,000.00	Tl1,250.00
262	Doğalgaz kombi	Yok	85	Tl110,000.00	Tl1,294.12
263	Doğalgaz kombi	Yok	75	Tl100,000.00	Tl1,333.33
264	Doğalgaz kombi	Yok	105	Tl185,000.00	Tl1,761.90

**Çizelge A.4 (devam):** Isıtma, asansör, alan, satılık değer birim değer verileri.

Sıra	Isıtma sistemi	Asansör var mı?	Mevcut alan m <sup>2</sup>	Satılık değeri	Satılık birim değeri
265	Doğalgaz kombi	Yok	73	T1130,000.00	T11,780.82
266	Doğalgaz kombi	Yok	127	T1290,000.00	T12,283.46
267	Doğalgaz kombi	Yok	72	T1140,000.00	T11,944.44
268	Doğalgaz kombi	Yok	87	T1110,000.00	T11,264.37
269	Soba	Yok	63	T170,000.00	T11,111.11
270	Doğalgaz kombi	Yok	102	T1210,000.00	T12,058.82
271	Doğalgaz kombi	Yok	102	T1210,000.00	T12,058.82
272	Soba	Yok	38	T170,000.00	T11,842.11
273	Doğalgaz kombi	Yok	86	T180,000.00	T1930.23
274	Soba	Yok	44	T140,000.00	T1909.09
275	Soba	Yok	42	T140,000.00	T1952.38
276	Doğalgaz kombi	Yok	113	T1350,000.00	T13,097.35
277	Doğalgaz kombi	Yok	85	T180,000.00	T1941.18
278	Doğalgaz kombi	Yok	110	T1275,000.00	T12,500.00
279	Doğalgaz kombi	Yok	52	T190,000.00	T11,730.77
280	Doğalgaz kombi	Yok	62	T190,000.00	T11,451.61
281	Doğalgaz kombi	Yok	83	T1145,000.00	T11,746.99
282	Doğalgaz kombi	Yok	70	T1220,000.00	T13,142.86
283	Doğalgaz kombi	Yok	105	T1190,000.00	T11,809.52
284	Doğalgaz kombi	Yok	76	T1115,000.00	T11,513.16
285	Doğalgaz kombi	Yok	60	T1100,000.00	T11,666.67
286	Doğalgaz kombi	Yok	78	T1140,000.00	T11,794.87
287	Soba	Yok	66	T1110,000.00	T11,666.67
288	Doğalgaz kombi	Yok	60	T190,000.00	T11,500.00
289	Doğalgaz kombi	Yok	77	T1120,000.00	T11,558.44
290	Doğalgaz kombi	Var	126	T1360,000.00	T12,857.14
291	Doğalgaz kombi	Yok	60	T1160,000.00	T12,666.67
292	Doğalgaz kombi	Var	116	T1280,000.00	T12,413.79
293	Doğalgaz kombi	Var	88	T1190,000.00	T12,159.09
294	Doğalgaz kombi	Yok	85	T1120,000.00	T11,411.76
295	Doğalgaz kombi	Yok	45	T190,000.00	T12,000.00
296	Doğalgaz kombi	Yok	40	T170,000.00	T11,750.00
297	Doğalgaz kombi	Yok	75	T1150,000.00	T12,000.00
298	Doğalgaz kombi	Yok	52	T165,000.00	T11,250.00
299	Doğalgaz kombi	Yok	90	T1150,000.00	T11,666.67
300	Doğalgaz kombi	Yok	38	T150,000.00	T11,315.79
301	Soba	Yok	60	T180,000.00	T11,333.33
302	Doğalgaz kombi	Yok	68	T1140,000.00	T12,058.82
303	Soba	Yok	36	T155,000.00	T11,527.78
304	Doğalgaz kombi	Yok	46	T1100,000.00	T12,173.91
305	Doğalgaz kombi	Yok	100	T1150,000.00	T11,500.00
306	Doğalgaz kombi	Yok	75	T190,000.00	T11,200.00
307	Doğalgaz kombi	Yok	92	T1260,000.00	T12,826.09
308	Doğalgaz kombi	Yok	215	T1300,000.00	T11,395.35
309	Doğalgaz kombi	Yok	98	T1170,000.00	T11,734.69

**Çizelge A.4 (devam):** Isıtma, asansör, alan, satılık değer birim değer verileri.

Sıra	Isıtma sistemi	Asansör var mı?	Mevcut alan m <sup>2</sup>	Satılık değeri	Satılık birim değeri
310	Doğalgaz kombi	Yok	110	Tl310,000.00	Tl2,818.18
311	Soba	Yok	45	Tl65,000.00	Tl1,444.44
312	Soba	Yok	65	Tl50,000.00	Tl769.23
313	Doğalgaz kombi	Yok	88	Tl110,000.00	Tl1,250.00
314	Doğalgaz kombi	Yok	55	Tl90,000.00	Tl1,636.36
315	Soba	Yok	70	Tl80,000.00	Tl1,142.86
316	Doğalgaz kombi	Yok	100	Tl150,000.00	Tl1,500.00
317	Doğalgaz kombi	Yok	60	Tl95,000.00	Tl1,583.33
318	Doğalgaz kombi	Yok	65	Tl100,000.00	Tl1,538.46
319	Soba	Yok	80	Tl115,000.00	Tl1,437.50
320	Soba	Yok	105	Tl130,000.00	Tl1,238.10
321	Doğalgaz kombi	Yok	98	Tl160,000.00	Tl1,632.65
322	Doğalgaz kombi	Yok	114	Tl285,000.00	Tl2,500.00
323	Doğalgaz kombi	Yok	97	Tl100,000.00	Tl1,030.93
324	Doğalgaz kombi	Yok	88	Tl180,000.00	Tl2,045.45
325	Doğalgaz kombi	Yok	43	Tl75,000.00	Tl1,744.19
326	Doğalgaz kombi	Yok	60	Tl80,000.00	Tl1,333.33
327	Doğalgaz kombi	Yok	115	Tl230,000.00	Tl2,000.00
328	Doğalgaz kombi	Yok	80	Tl100,000.00	Tl1,250.00
329	Doğalgaz kombi	Yok	95	Tl150,000.00	Tl1,578.95
330	Soba	Yok	70	Tl75,000.00	Tl1,071.43
331	Soba	Yok	50	Tl80,000.00	Tl1,600.00
332	Soba	Yok	69	Tl110,000.00	Tl1,594.20
333	Doğalgaz kombi	Yok	45	Tl90,000.00	Tl2,000.00
334	Soba	Yok	75	Tl95,000.00	Tl1,266.67
335	Doğalgaz kombi	Yok	97	Tl135,000.00	Tl1,391.75
336	Doğalgaz kombi	Yok	70	Tl135,000.00	Tl1,928.57
337	Doğalgaz kombi	Yok	126	Tl250,000.00	Tl1,984.13
338	Doğalgaz kombi	Yok	71	Tl105,000.00	Tl1,478.87
339	Doğalgaz kombi	Yok	75	Tl120,000.00	Tl1,600.00
340	Doğalgaz kombi	Yok	65	Tl85,000.00	Tl1,307.69
341	Doğalgaz kombi	Yok	65	Tl100,000.00	Tl1,538.46
342	Doğalgaz kombi	Yok	98	Tl125,000.00	Tl1,275.51
343	Merkezi	Yok	100	Tl210,000.00	Tl2,100.00
344	Doğalgaz kombi	Yok	58	Tl65,000.00	Tl1,120.69
345	Soba	Yok	56	Tl75,000.00	Tl1,339.29
346	Doğalgaz kombi	Yok	60	Tl145,000.00	Tl2,416.67
347	Soba	Yok	60	Tl130,000.00	Tl2,166.67
348	Doğalgaz kombi	Var	117	Tl230,000.00	Tl1,965.81
349	Doğalgaz kombi	Yok	76	Tl110,000.00	Tl1,447.37
350	Doğalgaz kombi	Var	151	Tl400,000.00	Tl2,649.01
351	Doğalgaz kombi	Yok	80	Tl90,000.00	Tl1,125.00
352	Soba	Yok	75	Tl80,000.00	Tl1,066.67
353	Doğalgaz kombi	Yok	67	Tl90,000.00	Tl1,343.28
354	Soba	Yok	52	Tl60,000.00	Tl1,153.85
355	Soba	Yok	65	Tl65,000.00	Tl1,000.00

**Çizelge A.4 (devam):** Isıtma, asansör, alan, satılık değer birim değer verileri.

Sıra	Isıtma sistemi	Asansör var mı?	Mevcut alan m <sup>2</sup>	Satılık değeri	Satılık birim değeri
356	Doğalgaz kombi	Yok	105	T1126,000.00	T11,200.00
357	Doğalgaz kombi	Yok	106	T1140,000.00	T11,320.75
358	Doğalgaz kombi	Yok	70	T180,000.00	T11,142.86
359	Soba	Yok	60	T185,000.00	T11,416.67
360	Doğalgaz kombi	Yok	100	T1150,000.00	T11,500.00

**Çizelge A.5 :** Çalışmada kullanılan 360 adet datanın kodlanmış hali.

Sıra	Yıl	Ay	Cadde/Sokak	Durum	Durum	Bina Yaşı	Zemin Kat	Ara Kat	Çatı Kat
				Orta	İyi				
1	2016	ŞUBAT	0	1	0	35	0	1	0
2	2016	ŞUBAT	0	1	0	32	0	1	0
3	2016	ŞUBAT	0	1	0	35	0	1	0
4	2016	ŞUBAT	0	0	0	30	0	1	0
5	2016	ŞUBAT	0	0	0	41	0	1	0
6	2016	ŞUBAT	0	1	0	52	0	1	0
7	2016	ŞUBAT	0	0	0	45	0	1	0
8	2016	ŞUBAT	0	1	0	31	0	1	0
9	2016	ŞUBAT	0	0	0	48	0	0	0
10	2016	ŞUBAT	0	1	0	31	0	1	0
11	2016	ŞUBAT	0	0	0	2	0	1	0
12	2016	ŞUBAT	0	1	0	47	0	1	0
13	2016	OCAK	1	0	0	48	1	0	0
14	2016	OCAK	0	1	0	37	0	0	0
15	2016	OCAK	0	0	0	41	0	1	0
16	2016	OCAK	0	1	0	26	0	1	0
17	2016	OCAK	1	0	0	51	0	0	0
18	2016	OCAK	0	0	0	47	0	1	0
19	2016	OCAK	0	1	0	3	0	1	0
20	2016	OCAK	0	1	0	41	0	1	0
21	2015	ARALIK	0	0	0	55	0	1	0
22	2015	ARALIK	1	1	0	22	0	0	1
23	2015	ARALIK	0	1	0	41	0	1	0
24	2015	ARALIK	0	0	0	35	0	1	0
25	2015	ARALIK	0	0	0	43	0	1	0
26	2015	ARALIK	0	0	0	39	0	0	0
27	2015	ARALIK	0	0	0	50	0	0	1
28	2015	ARALIK	0	1	0	48	0	1	0
29	2015	ARALIK	0	0	0	44	0	1	0
30	2015	ARALIK	0	1	0	47	0	1	0
31	2015	ARALIK	0	0	0	31	0	1	0
32	2015	ÇATI	0	0	0	29	0	1	0
33	2015	ÇATI	0	0	0	33	0	1	0
34	2015	ÇATI	0	0	0	31	0	1	0
35	2015	ÇATI	0	1	0	44	0	0	1

**Çizelge A.5 (devam):** Çalışmada kullanılan 360 adet datanın kodlanmış hali.

Sıra	Yıl	Ay	Cadde/Sokak	Durum Orta	Durum İyi	Bina Yaşı	Zemin Kat	Ara Kat	Çatı Kat
36	2015	ÇATI	1	1	0	42	0	1	0
37	2015	ÇATI	0	0	0	28	0	1	0
38	2015	ÇATI	0	1	0	48	0	0	0
39	2015	EKİM	0	0	0	39	0	1	0
40	2015	EKİM	0	1	0	42	0	1	0
41	2015	EKİM	0	1	0	41	0	1	0
42	2015	EKİM	1	1	0	37	0	1	0
43	2015	EKİM	0	0	0	31	0	1	0
44	2015	EKİM	0	1	0	48	0	1	0
45	2015	EKİM	0	1	0	44	0	0	0
46	2015	EKİM	0	0	0	0	0	1	0
47	2015	EKİM	0	0	0	35	0	0	1
48	2015	EYLÜL	0	1	0	45	0	1	0
49	2015	EYLÜL	0	1	0	45	0	1	0
50	2015	EYLÜL	1	0	0	40	0	0	0
51	2015	EYLÜL	0	1	0	49	0	0	1
52	2015	EYLÜL	0	1	0	35	0	1	0
53	2015	AĞUSTOS	0	1	0	30	0	1	0
54	2015	AĞUSTOS	0	0	0	35	0	0	0
55	2015	AĞUSTOS	0	1	0	29	0	0	0
56	2015	AĞUSTOS	0	1	0	45	0	0	1
57	2015	AĞUSTOS	1	0	0	33	0	1	0
58	2015	AĞUSTOS	0	1	0	36	1	0	0
59	2015	AĞUSTOS	0	1	0	46	0	0	1
60	2015	AĞUSTOS	0	1	0	39	1	0	0
61	2015	AĞUSTOS	0	1	0	43	1	0	0
62	2015	AĞUSTOS	0	0	0	2	0	1	0
63	2015	AĞUSTOS	0	1	0	54	0	0	1
64	2015	AĞUSTOS	1	1	0	39	1	0	0
65	2015	AĞUSTOS	0	1	0	51	0	0	0
66	2015	TEMMUZ	0	0	0	30	0	1	0
67	2015	TEMMUZ	0	0	0	0	0	0	0
68	2015	TEMMUZ	0	0	0	0	1	0	0
69	2015	TEMMUZ	0	0	0	0	0	1	0
70	2015	TEMMUZ	0	0	0	0	0	1	0
71	2015	TEMMUZ	0	0	0	0	0	1	0
72	2015	TEMMUZ	0	0	0	0	0	1	0
73	2015	TEMMUZ	0	1	0	46	0	1	0
74	2015	TEMMUZ	0	0	0	44	0	1	0
75	2015	TEMMUZ	0	0	0	1	0	1	0
76	2015	HAZİRAN	0	0	0	45	0	1	0
77	2015	HAZİRAN	1	1	0	37	0	1	0
78	2015	HAZİRAN	0	0	0	21	0	1	0
79	2015	HAZİRAN	0	0	0	21	0	1	0
80	2015	HAZİRAN	0	0	0	21	0	1	0

**Çizelge A.5 (devam):** Çalışmada kullanılan 360 adet datanın kodlanmış hali.

Sıra	Yıl	Ay	Cadde/Sokak	Durum		Bina Yaşı	Zemin Kat	Ara Kat	Çatı Kat
				Orta	İyi				
81	2015	HAZİRAN	0	1	0	51	0	0	0
82	2015	MAYIS	0	0	0	39	0	1	0
83	2015	MAYIS	0	1	0	41	0	0	0
84	2015	MAYIS	0	0	0	2	0	0	0
85	2015	MAYIS	0	0	0	2	0	1	0
86	2015	MAYIS	0	1	0	47	0	1	0
87	2015	MAYIS	0	0	0	47	0	1	0
88	2015	NİSAN	0	1	0	53	0	0	1
89	2015	NİSAN	0	1	0	35	0	0	0
90	2015	NİSAN	0	0	0	49	0	1	0
91	2015	NİSAN	0	1	0	48	0	0	1
92	2015	NİSAN	1	1	0	49	1	0	0
93	2015	MART	0	0	0	45	0	0	0
94	2015	MART	0	0	0	54	0	1	0
95	2015	MART	0	1	0	26	0	1	0
96	2015	MART	1	0	0	5	0	0	0
97	2015	MART	0	0	0	42	1	0	0
98	2015	ŞUBAT	0	1	0	46	0	1	0
99	2015	ŞUBAT	0	0	0	22	0	1	0
100	2015	ŞUBAT	1	0	0	43	1	0	0
101	2015	ŞUBAT	0	1	0	19	0	1	0
102	2015	ŞUBAT	0	0	0	53	0	1	0
103	2015	OCAK	0	1	0	44	0	0	0
104	2015	OCAK	0	1	0	44	0	1	0
105	2015	OCAK	0	1	0	44	0	1	0
106	2015	OCAK	0	0	0	57	0	0	1
107	2014	ARALIK	1	0	0	52	0	1	0
108	2014	ARALIK	0	1	0	44	0	1	0
109	2014	ARALIK	1	1	0	52	0	1	0
110	2014	ARALIK	1	1	0	52	1	0	0
111	2014	ARALIK	0	1	0	30	0	1	0
112	2014	ÇATI	0	0	0	48	0	1	0
113	2014	ÇATI	0	0	0	48	0	1	0
114	2014	ÇATI	1	0	0	44	0	1	0
115	2014	ÇATI	1	0	0	49	0	1	0
116	2014	ÇATI	0	0	0	27	0	1	0
117	2014	EKİM	0	1	0	21	0	1	0
118	2014	EKİM	1	0	0	43	0	0	0
119	2014	EKİM	0	1	0	34	0	0	0
120	2014	EKİM	1	0	0	43	0	1	0
121	2014	EKİM	0	1	0	6	0	0	0
122	2014	EYLÜL	0	0	0	38	0	1	0
123	2014	EYLÜL	0	0	0	48	1	0	0
124	2014	EYLÜL	0	1	0	37	1	0	0
125	2014	EYLÜL	0	0	0	48	0	1	0

**Çizelge A.5 (devam):** Çalışmada kullanılan 360 adet datanın kodlanmış hali.

Sıra	Yıl	Ay	Cadde/Sokak	Durum Orta	Durum İyi	Bina Yaşı	Zemin Kat	Ara Kat	Çatı Kat
126	2014	EYLÜL	0	0	0	7	0	0	0
127	2014	AĞUSTOS	0	0	0	0	0	1	0
128	2014	AĞUSTOS	0	1	0	45	0	0	1
129	2014	AĞUSTOS	0	1	0	36	0	1	0
130	2014	AĞUSTOS	0	0	0	40	0	1	0
131	2014	AĞUSTOS	0	0	0	38	0	1	0
132	2014	TEMMUZ	0	1	0	37	0	1	0
133	2014	TEMMUZ	1	1	0	51	0	1	0
134	2014	TEMMUZ	0	1	0	50	0	1	0
135	2014	TEMMUZ	0	0	0	24	1	0	0
136	2014	TEMMUZ	0	1	0	18	1	0	0
137	2014	HAZİRAN	1	1	0	46	0	1	0
138	2014	HAZİRAN	1	1	0	46	0	0	0
139	2014	HAZİRAN	0	0	0	44	0	1	0
140	2014	HAZİRAN	0	0	0	51	0	1	0
141	2014	HAZİRAN	0	0	0	27	0	1	0
142	2014	MAYIS	1	0	0	43	0	0	0
143	2014	MAYIS	1	0	0	2	1	0	0
144	2014	MAYIS	0	1	0	44	0	1	0
145	2014	MAYIS	1	1	0	33	0	1	0
146	2014	MAYIS	1	1	0	29	0	1	0
147	2014	NİSAN	1	1	0	48	0	1	0
148	2014	NİSAN	0	1	0	22	1	0	0
149	2014	NİSAN	0	1	0	45	0	1	0
150	2014	NİSAN	0	1	0	25	0	1	0
151	2014	NİSAN	1	1	0	41	0	0	0
152	2014	MART	1	1	0	28	0	0	1
153	2014	MART	1	1	0	32	0	1	0
154	2014	ŞUBAT	1	0	0	31	0	1	0
155	2014	ŞUBAT	0	0	0	42	0	1	0
156	2014	ŞUBAT	0	0	0	32	0	0	0
157	2014	ŞUBAT	0	1	0	37	1	0	0
158	2014	OCAK	0	0	0	31	0	1	0
159	2013	ARALIK	0	0	0	50	0	0	1
160	2013	ARALIK	0	0	0	56	0	0	1
161	2013	ARALIK	0	0	0	50	0	1	0
162	2013	ÇATI	1	1	0	40	0	1	0
163	2013	EKİM	0	0	0	0	0	0	0
164	2013	EKİM	0	1	0	38	0	0	0
165	2013	EKİM	0	0	0	36	0	0	0
166	2013	EYLÜL	0	1	0	41	0	0	1
167	2013	EYLÜL	1	1	0	44	1	0	0
168	2013	EYLÜL	0	0	0	51	0	1	0
169	2013	EYLÜL	1	0	0	42	0	0	0
170	2013	EYLÜL	0	1	0	43	0	1	0

**Çizelge A.5 (devam):** Çalışmada kullanılan 360 adet datanın kodlanmış hali.

Sıra	Yıl	Ay	Cadde/Sokak	Durum	Durum	Bina Yaşı	Zemin Kat	Ara Kat	Çatı Kat
				Orta	İyi				
171	2013	EYLÜL	1	1	0	44	0	1	0
172	2013	AĞUSTOS	0	1	0	36	0	1	0
173	2013	AĞUSTOS	0	1	0	42	0	1	0
174	2013	AĞUSTOS	0	0	0	4	1	0	0
175	2013	AĞUSTOS	0	1	0	39	0	1	0
176	2013	AĞUSTOS	1	1	0	37	0	1	0
177	2013	TEMMUZ	0	0	0	42	0	1	0
178	2013	TEMMUZ	0	1	0	44	0	1	0
179	2013	TEMMUZ	1	1	0	47	0	1	0
180	2013	TEMMUZ	1	1	0	42	0	1	0
181	2013	TEMMUZ	0	0	0	36	0	0	0
182	2013	TEMMUZ	1	1	0	35	0	0	0
183	2013	HAZİRAN	1	1	0	0	0	1	0
184	2013	HAZİRAN	0	0	0	43	0	0	0
185	2013	HAZİRAN	0	1	0	45	0	1	0
186	2013	HAZİRAN	0	1	0	20	0	1	0
187	2013	HAZİRAN	0	0	0	47	0	1	0
188	2013	HAZİRAN	1	1	0	45	0	0	0
189	2013	HAZİRAN	0	0	0	5	0	1	0
190	2013	MAYIS	0	1	0	46	0	1	0
191	2013	MAYIS	1	0	0	45	0	1	0
192	2013	MAYIS	0	0	0	39	0	0	0
193	2013	MAYIS	0	1	0	32	0	1	0
194	2013	MAYIS	1	1	0	49	0	1	0
195	2013	MAYIS	1	0	0	29	0	1	0
196	2013	NİSAN	1	0	0	46	0	1	0
197	2013	NİSAN	0	0	0	41	1	0	0
198	2013	NİSAN	0	0	0	28	1	0	0
199	2013	NİSAN	0	0	0	9	0	1	0
200	2013	NİSAN	1	0	0	3	0	1	0
201	2013	NİSAN	0	1	0	39	0	0	0
202	2013	MART	0	1	0	9	1	0	0
203	2013	MART	0	0	0	28	1	0	0
204	2013	ŞUBAT	0	0	0	2	0	1	0
205	2013	ŞUBAT	1	1	0	27	0	1	0
206	2013	ŞUBAT	0	0	0	8	0	1	0
207	2013	ŞUBAT	0	1	0	47	0	0	0
208	2013	ŞUBAT	0	1	0	7	0	0	0
209	2013	OCAK	0	0	0	51	0	1	0
210	2013	OCAK	0	0	0	51	0	1	0
211	2013	OCAK	1	1	0	28	0	0	1
212	2013	OCAK	1	1	0	28	0	0	1
213	2013	OCAK	0	1	0	26	0	1	0
214	2012	ÇATI	0	1	0	46	0	1	0
215	2012	ÇATI	1	0	0	41	0	1	0

**Çizelge A.5 (devam):** Çalışmada kullanılan 360 adet datanın kodlanmış hali.

Sıra	Yıl	Ay	Cadde/Sokak	Durum Orta	Durum İyi	Bina Yaşı	Zemin Kat	Ara Kat	Çatı Kat
216	2012	ÇATI	0	1	0	33	1	0	0
217	2012	ÇATI	0	1	0	45	0	1	0
218	2012	ÇATI	1	1	0	44	0	1	0
219	2012	EKİM	0	1	0	48	0	1	0
220	2012	EKİM	1	1	0	31	0	0	0
221	2012	EKİM	0	1	0	42	0	1	0
222	2012	EKİM	0	1	0	26	0	0	0
223	2012	EYLÜL	0	0	0	4	0	1	0
224	2012	EYLÜL	0	1	0	31	0	1	0
225	2012	EYLÜL	0	0	0	2	0	1	0
226	2012	EYLÜL	0	0	0	2	0	1	0
227	2012	EYLÜL	0	1	0	2	1	0	0
228	2012	AĞUSTOS	0	1	0	2	0	1	0
229	2012	AĞUSTOS	0	1	0	20	0	0	0
230	2012	TEMMUZ	0	1	0	28	0	1	0
231	2012	TEMMUZ	0	1	0	27	0	1	0
232	2012	HAZİRAN	0	1	0	40	0	0	0
233	2012	HAZİRAN	0	1	0	15	0	1	0
234	2012	HAZİRAN	0	1	0	15	1	0	0
235	2012	HAZİRAN	1	0	0	20	0	1	0
236	2012	HAZİRAN	0	1	0	48	0	1	0
237	2012	HAZİRAN	1	0	0	27	0	1	0
238	2012	HAZİRAN	0	0	0	42	0	1	0
239	2012	MAYIS	1	1	0	27	0	1	0
240	2012	MAYIS	1	1	0	46	0	0	0
241	2012	NİSAN	0	0	0	49	0	1	0
242	2012	NİSAN	1	0	0	36	0	1	0
243	2012	NİSAN	0	1	0	33	0	1	0
244	2012	MART	0	1	0	33	0	1	0
245	2012	MART	0	0	0	42	0	1	0
246	2012	MART	0	0	0	4	0	1	0
247	2012	MART	0	0	0	4	0	1	0
248	2012	ŞUBAT	0	0	0	27	0	1	0
249	2012	ŞUBAT	0	1	0	35	0	0	0
250	2012	ŞUBAT	0	1	0	26	0	0	0
251	2012	ŞUBAT	0	0	0	45	0	0	0
252	2012	OCAK	0	0	0	46	0	1	0
253	2011	ARALIK	0	0	0	46	1	0	0
254	2011	ARALIK	0	0	0	24	0	1	0
255	2011	ARALIK	0	1	0	26	1	0	0
256	2011	ARALIK	0	0	0	1	1	0	0
257	2011	ARALIK	0	0	0	35	1	0	0
258	2011	ÇATI	0	0	0	42	0	0	0
259	2011	ÇATI	0	1	0	46	0	0	0
260	2011	ÇATI	0	1	0	47	1	0	0

**Çizelge A.5 (devam):** Çalışmada kullanılan 360 adet datanın kodlanmış hali.

Sıra	Yıl	Ay	Cadde/Sokak	Durum	Durum	Bina Yaşı	Zemin Kat	Ara Kat	Çatı Kat
				Orta	İyi				
261	2011	ÇATI	0	0	0	24	0	1	0
262	2011	ÇATI	0	1	0	41	0	0	0
263	2011	ÇATI	0	1	0	41	0	0	0
264	2011	ÇATI	0	1	0	33	1	0	0
265	2011	ÇATI	0	0	0	34	0	1	0
266	2011	EKİM	1	0	0	21	0	1	0
267	2011	EKİM	0	1	0	31	0	1	0
268	2011	EKİM	0	1	0	31	0	1	0
269	2011	EYLÜL	0	1	0	49	1	0	0
270	2011	EYLÜL	0	0	0	41	0	1	0
271	2011	EYLÜL	0	0	0	41	0	1	0
272	2011	EYLÜL	0	0	0	42	0	1	0
273	2011	EYLÜL	0	1	0	20	0	0	0
274	2011	EYLÜL	0	0	0	42	0	0	0
275	2011	EYLÜL	0	0	0	44	0	0	0
276	2011	AĞUSTOS	0	0	0	1	1	0	0
277	2011	AĞUSTOS	1	1	0	43	1	0	0
278	2011	AĞUSTOS	1	1	0	48	0	1	0
279	2011	AĞUSTOS	0	1	0	27	0	1	0
280	2011	AĞUSTOS	0	1	0	38	0	0	0
281	2011	AĞUSTOS	0	1	0	42	0	1	0
282	2011	AĞUSTOS	0	0	0	1	0	1	0
283	2011	AĞUSTOS	1	1	0	34	0	1	0
284	2011	TEMMUZ	0	1	0	32	1	0	0
285	2011	TEMMUZ	0	0	0	26	1	0	0
286	2011	TEMMUZ	0	0	0	26	0	1	0
287	2011	TEMMUZ	0	1	0	34	0	1	0
288	2011	TEMMUZ	0	0	0	35	0	1	0
289	2011	TEMMUZ	0	0	0	24	0	1	0
290	2011	TEMMUZ	0	0	0	6	0	1	0
291	2011	TEMMUZ	0	0	0	0	0	1	0
292	2011	HAZİRAN	0	0	0	41	0	1	0
293	2011	HAZİRAN	0	0	0	2	0	0	0
294	2011	HAZİRAN	0	1	0	41	0	1	0
295	2011	HAZİRAN	0	1	0	28	1	0	0
296	2011	HAZİRAN	1	1	0	36	1	0	0
297	2011	HAZİRAN	0	0	0	0	1	0	0
298	2011	HAZİRAN	0	1	0	27	0	0	0
299	2011	HAZİRAN	1	1	0	35	0	1	0
300	2011	MAYIS	0	1	0	40	1	0	0
301	2011	MAYIS	0	0	0	41	0	0	0
302	2011	MAYIS	0	1	0	35	0	1	0
303	2011	MAYIS	0	0	0	39	0	1	0
304	2011	MAYIS	0	0	0	47	0	0	1
305	2011	MAYIS	0	0	0	36	0	1	0

**Çizelge A.5 (devam):** Çalışmada kullanılan 360 adet datanın kodlanmış hali.

Sıra	Yıl	Ay	Cadde/Sokak	Durum Orta	Durum İyi	Bina Yaşı	Zemin Kat	Ara Kat	Çatı Kat
306	2011	NİSAN	1	1	0	33	0	0	0
307	2011	NİSAN	1	1	0	38	0	1	0
308	2011	NİSAN	0	1	0	35	0	1	0
309	2011	NİSAN	0	0	0	48	0	0	1
310	2011	NİSAN	0	0	0	3	0	1	0
311	2011	NİSAN	0	0	0	42	0	1	0
312	2011	MART	0	0	0	37	0	0	0
313	2011	MART	0	1	0	46	0	0	0
314	2011	MART	0	1	0	5	0	1	0
315	2011	ŞUBAT	0	0	0	34	0	0	0
316	2011	ŞUBAT	1	1	0	46	0	1	0
317	2011	ŞUBAT	0	1	0	41	0	1	0
318	2011	ŞUBAT	0	0	0	38	0	1	0
319	2011	ŞUBAT	0	0	0	45	0	1	0
320	2011	OCAK	1	0	0	46	0	1	0
321	2011	OCAK	0	0	0	46	0	1	0
322	2011	OCAK	0	0	0	46	0	1	0
323	2011	OCAK	0	1	0	48	0	0	1
324	2010	ARALIK	0	1	0	20	0	1	0
325	2010	ARALIK	0	1	0	37	0	1	0
326	2010	ARALIK	0	0	0	40	1	0	0
327	2010	ARALIK	0	1	0	26	0	1	0
328	2010	ÇATI	0	0	0	40	1	0	0
329	2010	ÇATI	1	1	0	19	0	1	0
330	2010	ÇATI	0	0	0	45	0	0	1
331	2010	EKİM	0	1	0	20	0	1	0
332	2010	EKİM	0	1	0	28	0	1	0
333	2010	EKİM	0	0	0	22	0	1	0
334	2010	EKİM	0	0	0	42	0	1	0
335	2010	EKİM	0	1	0	40	0	0	1
336	2010	EKİM	0	1	0	34	0	1	0
337	2010	EYLÜL	1	0	0	44	0	1	0
338	2010	EYLÜL	1	1	0	48	0	1	0
339	2010	EYLÜL	0	0	0	21	0	1	0
340	2010	EYLÜL	0	1	0	42	1	0	0
341	2010	AĞUSTOS	0	1	0	33	0	0	1
342	2010	TEMMUZ	0	0	0	41	0	1	0
343	2010	TEMMUZ	0	0	0	4	0	1	0
344	2010	HAZİRAN	1	1	0	40	0	0	0
345	2010	HAZİRAN	0	0	0	43	0	1	0
346	2010	MAYIS	0	1	0	35	1	0	0
347	2010	MAYIS	0	1	0	36	0	1	0
348	2010	MAYIS	1	0	0	37	0	1	0
349	2010	NİSAN	1	1	0	46	0	1	0
350	2010	NİSAN	0	0	0	17	0	1	0

**Çizelge A.5 (devam):** Çalışmada kullanılan 360 adet datanın kodlanmış hali.

Sıra	Yıl	Ay	Cadde/Sokak	Durum	Durum	Bina Yaşı	Zemin Kat	Ara Kat	Çatı Kat
				Orta	İyi				
351	2010	MART	0	1	0	41	0	1	0
352	2010	MART	0	0	0	36	0	1	0
353	2010	ŞUBAT	0	1	0	41	0	1	0
354	2010	ŞUBAT	0	0	0	38	0	0	0
355	2010	ŞUBAT	0	0	0	41	1	0	0
356	2010	ŞUBAT	0	1	0	28	0	1	0
357	2010	ŞUBAT	0	1	0	26	0	0	1
358	2010	OCAK	1	0	0	41	1	0	0
359	2010	OCAK	0	1	0	16	0	1	0
360	2010	OCAK	0	1	0	39	0	1	0

**Çizelge A.6 :** Oda sayısı, alan, değer ve birim değerlerin kodlanmış hali.

Sıra	2+1	3+1	Isıtma		Mevcut		Birim Değer
			Sistemi	Asansör	Alan m <sup>2</sup>	Değer	
1	1	0	1	0	72	350000	4861
2	1	0	1	0	70	320000	4571
3	0	1	1	0	78	360000	4615
4	1	0	1	0	67	280000	4179
5	1	0	0	0	64	285000	4453
6	1	0	1	0	78	350000	4487
7	0	0	1	0	53	210000	3962
8	1	0	1	0	75	300000	4000
9	1	0	0	0	38	145000	3816
10	1	0	1	0	73	325000	4452
11	1	0	1	1	90	360000	4000
12	1	0	1	0	78	350000	4487
13	1	0	0	0	60	180000	3000
14	0	1	1	0	80	200000	2500
15	1	0	0	0	64	285000	4453
16	1	0	0	0	50	130000	2600
17	1	0	1	0	75	215000	2867
18	0	0	1	0	42	250000	5952
19	1	0	1	1	85	580000	6824
20	0	1	1	0	95	380000	4000
21	0	0	1	0	48	200000	4167
22	1	0	1	0	68	240000	3529
23	1	0	0	0	70	260000	3714
24	1	0	1	0	90	320000	3556
25	0	0	1	0	49	280000	5714
26	0	0	1	0	39	125000	3205
27	0	1	1	0	92	340000	3696
28	0	0	1	0	55	290000	5273
29	0	1	1	0	93	435000	4677
30	1	0	1	0	75	380000	5067
31	1	0	1	0	71	165000	2324
32	1	0	1	0	68	410000	6029

**Çizelge A.6 (devam):** Oda sayısı, alan, değer ve birim değerlerin kodlanmış hali.

Sıra	2+1	3+1	Isıtma Sistemi	Asansör	Mevcut Alan m <sup>2</sup>	Değer	Birim Değer
33	1	0	0	0	80	280000	3500
34	1	0	1	0	68	400000	5882
35	1	0	1	0	57	140000	2456
36	0	1	1	1	100	580000	5800
37	1	0	1	0	46	190000	4130
38	0	0	1	0	50	180000	3600
39	1	0	1	0	85	270000	3176
40	1	0	1	0	82	275000	3354
41	1	0	1	0	58	270000	4655
42	1	0	1	0	70	260000	3714
43	1	0	1	0	65	125000	1923
44	1	0	1	0	82	340000	4146
45	1	0	1	0	68	230000	3382
46	1	0	1	0	58	270000	4655
47	1	0	0	0	60	130000	2167
48	0	1	1	0	76	340000	4474
49	0	0	1	0	48	170000	3542
50	1	0	1	0	73	150000	2055
51	1	0	1	0	73	240000	3288
52	0	1	1	0	91	310000	3407
53	1	0	1	0	70	270000	3857
54	0	0	1	0	52	120000	2308
55	0	0	1	0	40	120000	3000
56	1	0	1	0	78	230000	2949
57	1	0	1	0	52	210000	4038
58	1	0	1	0	75	260000	3467
59	0	0	1	0	38	120000	3158
60	0	0	1	0	45	175000	3889
61	0	0	1	0	42	130000	3095
62	0	0	1	1	153	850000	5556
63	1	0	1	0	68	230000	3382
64	1	0	1	0	65	250000	3846
65	1	0	1	0	55	240000	4364
66	0	1	1	0	100	400000	4000
67	1	0	1	1	70	250000	3571
68	1	0	1	1	80	440000	5500
69	1	0	1	1	86	575000	6686
70	1	0	1	1	86	580000	6744
71	1	0	1	1	86	585000	6802
72	1	0	1	1	114	740000	6491
73	1	0	1	0	128	480000	3750
74	0	0	1	0	46	200000	4348
75	1	0	1	1	73	520000	7123
76	0	0	1	0	49	150000	3061
77	1	0	1	0	67	220000	3284
78	1	0	1	0	65	260000	4000

**Çizelge A.6 (devam):** Oda sayısı, alan, değer ve birim değerlerin kodlanmış hali.

Sıra	2+1	3+1	Isıtma Sistemi	Asansör	Mevcut Alan m <sup>2</sup>	Değer	Birim Değer
79	1	0	1	0	65	245000	3769
80	1	0	1	0	65	230000	3538
81	0	0	1	0	80	160000	2000
82	0	1	1	0	88	250000	2841
83	0	0	1	0	25	72000	2880
84	0	1	1	0	102	350000	3431
85	0	1	1	0	135	625000	4630
86	0	1	1	0	88	310000	3523
87	1	0	1	0	83	425000	5120
88	0	0	0	0	41	180000	4390
89	1	0	1	0	47	140000	2979
90	1	0	1	0	86	320000	3721
91	0	0	1	0	88	210000	2386
92	0	1	1	0	106	340000	3208
93	0	0	1	0	59	170000	2881
94	0	0	1	0	67	210000	3134
95	0	1	1	0	81	250000	3086
96	1	0	1	1	84	590000	7024
97	1	0	1	0	58	170000	2931
98	1	0	1	0	66	215000	3258
99	0	0	1	0	61	225000	3689
100	0	0	0	0	55	155000	2818
101	1	0	1	0	62	220000	3548
102	0	1	1	0	80	250000	3125
103	0	1	1	0	54	110000	2037
104	0	1	1	0	66	260000	3939
105	0	1	1	0	62	175000	2823
106	1	0	0	0	80	350000	4375
107	0	1	1	0	108	410000	3796
108	1	0	1	0	80	250000	3125
109	0	1	1	0	111	410000	3694
110	0	1	1	0	84	255000	3036
111	0	1	1	0	105	320000	3048
112	1	0	0	0	81	230000	2840
113	1	0	0	0	79	220000	2785
114	1	0	1	0	70	220000	3143
115	1	0	1	0	80	160000	2000
116	1	0	1	0	69	210000	3043
117	0	1	1	1	100	370000	3700
118	0	0	0	0	48	100000	2083
119	1	0	1	0	70	145000	2071
120	0	0	1	0	58	175000	3017
121	0	0	1	0	47	135000	2872
122	1	0	1	0	46	170000	3696
123	1	0	1	0	87	220000	2529
124	1	0	1	0	69	140000	2029

**Çizelge A.6 (devam):** Oda sayısı, alan, değer ve birim değerlerin kodlanmış hali.

Sıra	2+1	3+1	Isıtma Sistemi	Asansör	Mevcut Alan m <sup>2</sup>	Değer	Birim Değer
125	1	0	1	0	70	220000	3143
126	1	0	1	1	88	300000	3409
127	0	1	1	0	71	195000	2746
128	1	0	1	0	50	150000	3000
129	0	0	1	0	60	165000	2750
130	1	0	1	0	48	160000	3333
131	1	0	1	0	85	275000	3235
132	0	0	1	0	70	200000	2857
133	1	0	1	0	70	240000	3429
134	0	1	1	0	90	320000	3556
135	1	0	1	0	77	180000	2338
136	0	1	1	0	68	150000	2206
137	0	0	1	0	52	170000	3269
138	0	1	1	0	47	110000	2340
139	1	0	1	0	50	85000	1700
140	0	1	1	0	100	330000	3300
141	1	0	1	0	77	220000	2857
142	0	0	1	0	58	70000	1207
143	0	1	1	0	105	600000	5714
144	1	0	1	0	63	200000	3175
145	1	0	1	1	74	260000	3514
146	0	1	1	0	83	290000	3494
147	1	0	1	0	80	240000	3000
148	1	0	1	0	62	140000	2258
149	0	0	1	0	60	170000	2833
150	1	0	1	0	84	255000	3036
151	0	1	1	0	68	140000	2059
152	0	0	1	0	35	105000	3000
153	0	1	1	0	120	315000	2625
154	1	0	1	0	65	140000	2154
155	0	1	1	0	75	245000	3267
156	1	0	1	0	63	135000	2143
157	0	0	0	0	43	90000	2093
158	0	1	1	0	96	230000	2396
159	0	0	0	0	47	70000	1489
160	0	0	0	0	29	60000	2069
161	1	0	1	0	54	120000	2222
162	1	0	1	0	61	180000	2951
163	0	1	1	0	153	300000	1961
164	1	0	1	0	67	100000	1493
165	1	0	1	0	55	65000	1182
166	0	0	0	0	43	100000	2326
167	1	0	0	0	45	85000	1889
168	1	0	1	0	58	155000	2672
169	0	0	0	0	65	115000	1769
170	0	1	1	0	109	230000	2110

**Çizelge A.6 (devam):** Oda sayısı, alan, değer ve birim değerlerin kodlanmış hali.

Sıra	2+1	3+1	Isıtma Sistemi	Asansör	Mevcut Alan m <sup>2</sup>	Değer	Birim Değer
171	1	0	1	1	73	210000	2877
172	0	1	1	0	118	290000	2458
173	1	0	1	0	65	150000	2308
174	0	1	1	0	97	240000	2474
175	1	0	1	0	75	160000	2133
176	1	0	1	0	40	115000	2875
177	1	0	1	0	78	160000	2051
178	0	0	0	0	49	120000	2449
179	1	0	1	0	115	230000	2000
180	0	1	1	0	111	260000	2342
181	0	0	0	0	39	60000	1538
182	1	0	1	0	54	75000	1389
183	0	1	1	0	90	230000	2556
184	1	0	1	0	59	85000	1441
185	0	0	1	0	53	125000	2358
186	0	1	1	0	153	300000	1961
187	0	1	1	0	105	260000	2476
188	0	0	1	0	49	95000	1939
189	0	1	1	1	104	300000	2885
190	1	0	1	0	120	275000	2292
191	0	1	1	0	92	270000	2935
192	1	0	0	0	57	75000	1316
193	0	1	1	0	92	185000	2011
194	1	0	0	0	74	140000	1892
195	0	1	1	0	125	350000	2800
196	1	0	0	0	75	140000	1867
197	1	0	0	0	48	90000	1875
198	0	0	0	0	47	120000	2553
199	0	1	1	0	120	320000	2667
200	1	0	1	0	107	400000	3738
201	0	1	1	0	68	115000	1691
202	1	0	1	0	75	150000	2000
203	1	0	1	0	73	90000	1233
204	1	0	1	0	90	320000	3556
205	1	0	1	0	54	100000	1852
206	0	1	1	1	87	280000	3218
207	1	0	0	0	62	65000	1048
208	0	0	1	0	43	70000	1628
209	1	0	1	0	50	140000	2800
210	1	0	1	0	50	140000	2800
211	0	0	1	0	48	75000	1563
212	0	0	1	0	48	75000	1563
213	1	0	1	0	56	120000	2143
214	1	0	1	0	115	250000	2174
215	1	0	1	0	88	175000	1989
216	1	0	1	0	60	80000	1333

**Çizelge A.6 (devam):** Oda sayısı, alan, değer ve birim değerlerin kodlanmış hali.

Sıra	2+1	3+1	Isıtma Sistemi	Asansör	Mevcut Alan m <sup>2</sup>	Değer	Birim Değer
217	1	0	1	0	65	100000	1538
218	1	0	1	0	80	125000	1563
219	0	0	1	0	52	110000	2115
220	1	0	1	0	55	80000	1455
221	0	0	1	0	46	100000	2174
222	1	0	1	0	87	100000	1149
223	1	0	1	0	69	220000	3188
224	1	0	1	0	59	140000	2373
225	0	1	1	0	92	300000	3261
226	0	1	1	0	106	350000	3302
227	0	1	1	0	84	130000	1548
228	1	0	1	0	82	150000	1829
229	1	0	0	0	46	70000	1522
230	0	1	0	0	90	160000	1778
231	1	0	1	0	72	140000	1944
232	1	0	1	0	72	85000	1181
233	1	0	1	0	86	180000	2093
234	0	1	1	0	104	250000	2404
235	0	0	1	0	47	85000	1809
236	0	1	1	0	105	180000	1714
237	0	1	1	0	125	400000	3200
238	1	0	1	0	75	115000	1533
239	0	1	1	0	90	250000	2778
240	1	0	1	0	47	65000	1383
241	0	0	1	0	50	120000	2400
242	1	0	1	0	122	570000	4672
243	1	0	1	0	100	200000	2000
244	1	0	1	0	67	120000	1791
245	1	0	1	0	60	120000	2000
246	1	0	1	0	92	200000	2174
247	0	1	1	0	90	260000	2889
248	0	1	1	0	82	165000	2012
249	1	0	1	0	58	60000	1034
250	1	0	1	0	76	80000	1053
251	1	0	1	0	55	70000	1273
252	0	1	1	0	90	145000	1611
253	1	0	1	0	73	110000	1507
254	0	1	1	0	114	220000	1930
255	1	0	1	0	50	65000	1300
256	1	0	1	0	82	320000	3902
257	0	0	0	0	61	85000	1393
258	1	0	1	0	55	110000	2000
259	0	0	1	0	53	65000	1226
260	1	0	1	0	71	115000	1620
261	0	0	1	0	60	75000	1250
262	0	1	1	0	85	110000	1294

**Çizelge A.6 (devam):** Oda sayısı, alan, değer ve birim değerlerin kodlanmış hali.

Sıra	2+1	3+1	Isıtma Sistemi	Asansör	Mevcut Alan m <sup>2</sup>	Değer	Birim Değer
263	0	1	1	0	75	100000	1333
264	0	1	1	0	105	185000	1762
265	1	0	1	0	73	130000	1781
266	0	1	1	0	127	290000	2283
267	1	0	1	0	72	140000	1944
268	0	1	1	0	87	110000	1264
269	1	0	0	0	63	70000	1111
270	0	1	1	0	102	210000	2059
271	0	1	1	0	102	210000	2059
272	0	0	0	0	38	70000	1842
273	0	1	1	0	86	80000	930
274	0	0	0	0	44	40000	909
275	0	0	0	0	42	40000	952
276	0	1	1	0	113	350000	3097
277	0	0	1	0	85	80000	941
278	0	1	1	0	110	275000	2500
279	1	0	1	0	52	90000	1731
280	1	0	1	0	62	90000	1452
281	1	0	1	0	83	145000	1747
282	1	0	1	0	70	220000	3143
283	0	1	1	0	105	190000	1810
284	1	0	1	0	76	115000	1513
285	0	0	1	0	60	100000	1667
286	1	0	1	0	78	140000	1795
287	1	0	0	0	66	110000	1667
288	1	0	1	0	60	90000	1500
289	1	0	1	0	77	120000	1558
290	0	1	1	1	126	360000	2857
291	1	0	1	0	60	160000	2667
292	0	1	1	1	116	280000	2414
293	0	1	1	1	88	190000	2159
294	1	0	1	0	85	120000	1412
295	1	0	1	0	45	90000	2000
296	0	0	1	0	40	70000	1750
297	1	0	1	0	75	150000	2000
298	1	0	1	0	52	65000	1250
299	0	1	1	0	90	150000	1667
300	0	0	1	0	38	50000	1316
301	1	0	0	0	60	80000	1333
302	1	0	1	0	68	140000	2059
303	0	0	0	0	36	55000	1528
304	0	0	1	0	46	100000	2174
305	1	0	1	0	100	150000	1500
306	1	0	1	0	75	90000	1200
307	0	1	1	0	92	260000	2826
308	0	1	1	0	215	300000	1395

**Çizelge A.6 (devam):** Oda sayısı, alan, değer ve birim değerlerin kodlanmış hali.

Sıra	2+1	3+1	Isıtma Sistemi	Asansör	Mevcut Alan m <sup>2</sup>	Değer	Birim Değer
309	0	0	1	0	98	170000	1735
310	0	1	1	0	110	310000	2818
311	0	0	0	0	45	65000	1444
312	0	0	0	0	65	50000	769
313	1	0	1	0	88	110000	1250
314	1	0	1	0	55	90000	1636
315	1	0	0	0	70	80000	1143
316	1	0	1	0	100	150000	1500
317	1	0	1	0	60	95000	1583
318	1	0	1	0	65	100000	1538
319	1	0	0	0	80	115000	1438
320	1	0	0	0	105	130000	1238
321	0	1	1	0	98	160000	1633
322	0	1	1	0	114	285000	2500
323	0	0	1	0	97	100000	1031
324	0	1	1	0	88	180000	2045
325	0	0	1	0	43	75000	1744
326	0	0	1	0	60	80000	1333
327	0	1	1	0	115	230000	2000
328	1	0	1	0	80	100000	1250
329	0	1	1	0	95	150000	1579
330	0	0	0	0	70	75000	1071
331	0	0	0	0	50	80000	1600
332	1	0	0	0	69	110000	1594
333	0	0	1	0	45	90000	2000
334	1	0	0	0	75	95000	1267
335	0	1	1	0	97	135000	1392
336	1	0	1	0	70	135000	1929
337	0	1	1	0	126	250000	1984
338	1	0	1	0	71	105000	1479
339	0	1	1	0	75	120000	1600
340	1	0	1	0	65	85000	1308
341	0	0	1	0	65	100000	1538
342	1	0	1	0	98	125000	1276
343	0	1	1	0	100	210000	2100
344	1	0	1	0	58	65000	1121
345	1	0	0	0	56	75000	1339
346	1	0	1	0	60	145000	2417
347	1	0	0	0	60	130000	2167
348	0	1	1	1	117	230000	1966
349	1	0	1	0	76	110000	1447
350	1	0	1	1	151	400000	2649
351	1	0	1	0	80	90000	1125
352	1	0	0	0	75	80000	1067
353	1	0	1	0	67	90000	1343
354	1	0	0	0	52	60000	1154

**Çizelge A.6 (devam):** Oda sayısı, alan, değer ve birim değerlerin kodlanmış hali.

Sıra	2+1	3+1	Isıtma Sistemi	Asansör	Mevcut Alan m <sup>2</sup>	Değer	Birim Değer
355	1	0	0	0	65	65000	1000
356	0	1	1	0	105	126000	1200
357	0	1	1	0	106	140000	1321
358	1	0	1	0	70	80000	1143
359	1	0	0	0	60	85000	1417
360	0	1	1	0	100	150000	1500



## ÖZGEÇMİŞ



**Ad-Soyad** : Nastaran Sarvin  
**Doğum Tarihi ve Yeri** : 21.09.1989 Tabriz  
**E-posta** : nsarvin@gmail.com

### ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2014, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü

### MESLEKİ DENEYİM:

- HAZİRAN 2012: İstanbul Teknik Üniversitesi; Akademik Staj ( İstanbul’da yapılması planlanan yaşlılara yönelik sosyal faaliyet merkezi projesi için anket çalışması yapıldı.)
- AĞUSTOS 2013: Meta Peyzaj Planlama; Özel Staj ( Eyüp kentsel dönüşüm projesiyle ilgili arazi çalışmaları ve mevcut durum analizleri, bina cephe tasarımı ve logo tasarım çalışmaları yapıldı. )
- AĞUSTOS 2014 – EYLÜL 2016: İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş.; Gayrimenkul Değerleme çalışmaları yapılmıştır.

Nastaran Sarvin, 1989 yılında Tabriz’de doğmuştur. İlk, orta öğrenim ve lisesini Tehran’da tamamlamıştır. İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümünden 2014 yılında mezun olmuştur. 2014 – 2016 yılları arasında İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’de Değerleme uzmanı olarak görev almıştır.