

**HARMONİ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



**HARMONİ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, TARABYA MAHALLESİ,  
440 ADA 90, 89 VE 82 PARSELLERDE KONUMLU  
84 ADET BAĞIMSIZ BİRİM

20\_400\_284

30.12.2020



GYOF-01 / rev no:0



## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ</b>	<b>4</b>
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULER HAKKINDA BİLGİLER</b>	<b>5</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI .....	8
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER .....	23
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>32</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....	32
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	33
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	38
5.4. BÖLGE VERİLERİ .....	41
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>43</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER .....	43
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	44
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	45
<b>7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>	<b>46</b>
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	46
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	46
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	47
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	59
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	60
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	60
<b>8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>60</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	60
8.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	63
8.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER .....	63
8.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	63
8.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ .....	63
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>65</b>
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	65
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	65
<b>10. RAPOR EKLERİ</b>	<b>69</b>
<b>11. SERTİFİKASYONLAR</b>	<b>317</b>

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar, yerinde 11.11.2020 tarihinde Kubilay ATALAR tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR tarafından hazırlanmıştır.



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: Konu rapor; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 Ada 90, 89 ve 82 Parsel numaralı “Arsa” vasıflı ana taşınmazda konumlu, 84 adet “Mesken” nitelikli bağımsız birimin güncel satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca daha önce değerlendirme raporu hazırlanmış olup 440 ada 90, 89, 82 parsel numaralı “Arsa” vasıflı taşınmazların üzerinde geliştirilen konut projesinin Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hissesine denk gelen payının K.D.V. hariç pazar değeri 20.12.2018 tarih, 18_400_278 sayılı değerlendirme raporunda 196.732.722.TL, 18.12.2019 tarih, 19_400_313 sayılı değerlendirme raporunda 320.687.553 TL olarak takdir edilmiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Kubilay ATALAR Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 405825 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> e-mail: info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394 Esentepe Şişli / İstanbul Müşterinin talebi; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 Ada 90, 89 ve 82 Parsel numaralı “Arsa” vasıflı ana taşınmazda konumlu, 84 adet “Mesken” nitelikli bağımsız birimin güncel pazar değerinin belirlenmesi olup başkaca bir kısıtlama getirilmemiştir.
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	

## 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 20_400_284
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 09.11.2020
<b>DEĞERLEME ÇALIŞMALARINI BİTİŞ TARİHİ</b>	: 24.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 30.12.2020
<b>GAYRİMENKULLERİN TANIMI</b>	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 Ada 90, 89 ve 82 Parsel numaralı “Arsa” vasıflı ana taşınmazda konumlu, 84 adet “Mesken” nitelikli bağımsız birimler
<b>GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (İNŞAİ SEVİYELİ MEVCUT DURUM DEĞERİ)</b>	: <b>371.650.000.-TL (K.D.V. HARİÇ)</b>
<b>GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (İNŞAİ SEVİYELİ MEVCUT DURUM DEĞERİ)</b>	: <b>379.710.549.-TL (K.D.V. DAHİL)</b>

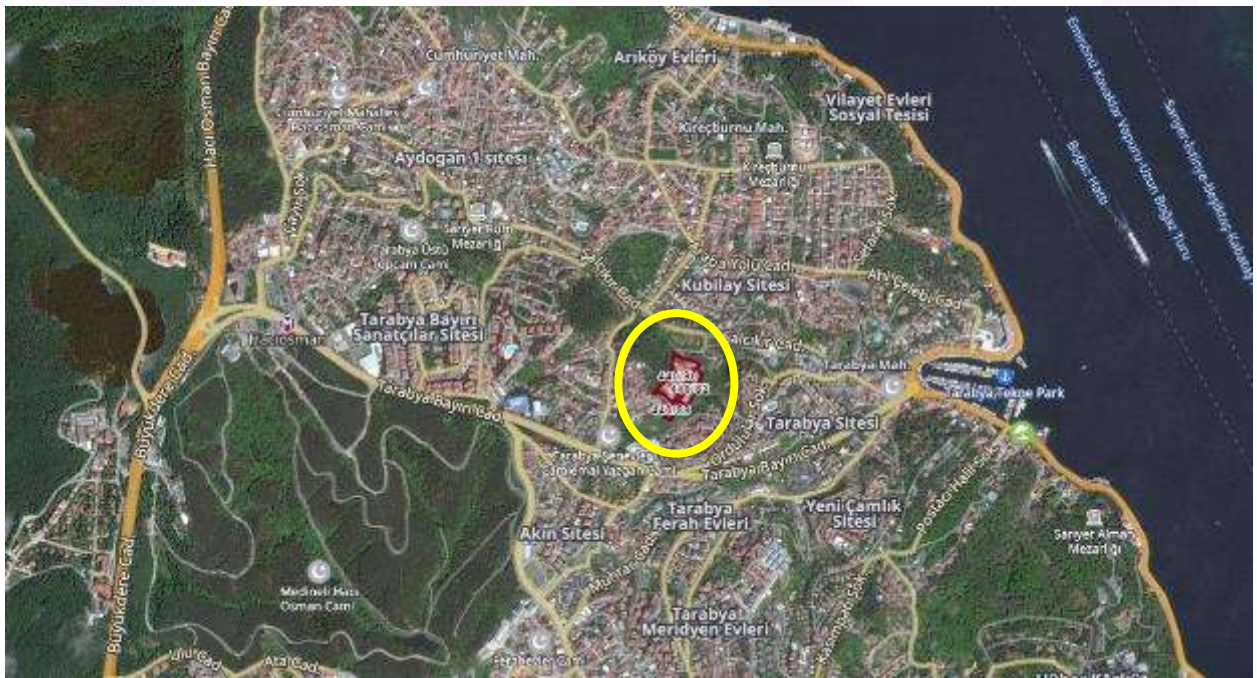
#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULER HAKKINDA BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Rapora konu taşınmaz, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya Mahallesi, Hoca Ahmet Yesevi Sokak cepheli 440 ada 90, 89 ve 82 parseller olup yaklaşık olarak N: 41.138152, E: 29.045577 coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır.

Büyükdere Caddesi'nden Tarabya merkez yönüne Tarabya Bayırı Caddesi üzerinden devam edildiğinde konu gayrimenkul, Toyota Gedizler Tarabya'nın hemen arkasında yer almaktadır.

Konu gayrimenkulün yakın çevresinde az sayıda nitelikli konut projesi yer alırken çok sayıda müstakil olarak konumlu konut blokları da bulunmaktadır. Bölgede küçük ölçekli kuru nitelikli yeşil alanlar yer almaktadır. Bölgede arsa stokunun kısıtlı olduğu, ancak niteliksiz yapılarda yenilemelerin olduğu görülmüştür.





KOORDİNAT BİLGİLERİ N: 41.138152, E: 29.045577

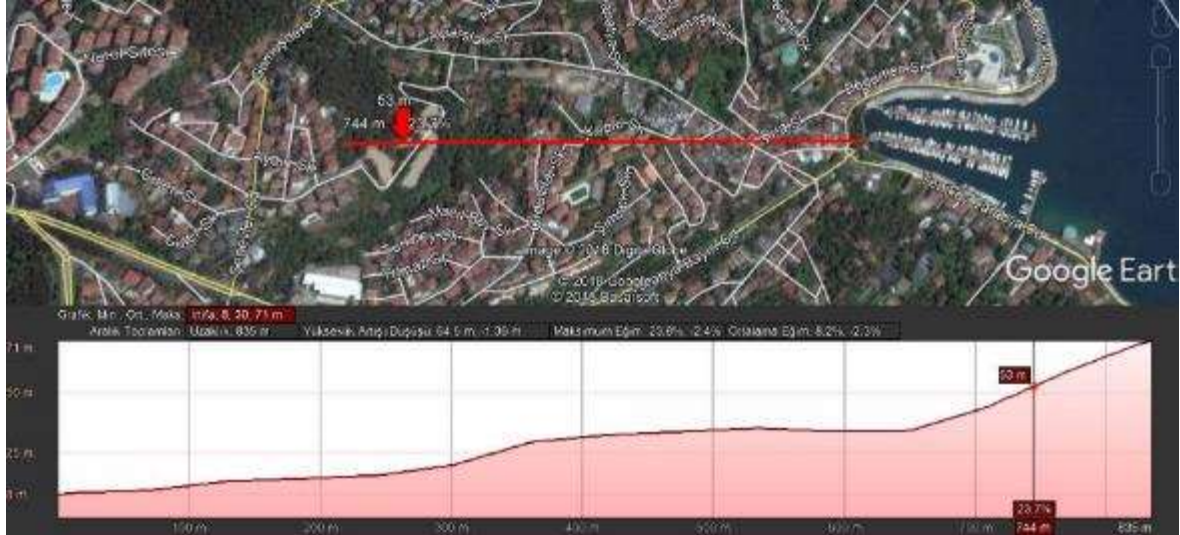
**Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

LOKASYON	MESAFE (KM)
Tarabya Merkez	1,0 km
Maslak MİA	5,5 km
FSM Köprüsü	7,5 km

\*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

Bölgede yapılaşmayı çoğunlukla deprem öncesi ayırık nizamda inşa edilmiş 2-3 katlı, müstakil veya az mülkiyetli konut işlevli yapılar oluşturmaktadır. Ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araç ile sorunsuz sağlanmaktadır.

Taşınmaz Tarabya merkeze yaklaşık 1 km uzaklıkta olup kot olarak 60 m yüksekte yer almaktadır. Konu gayrimenkullerin konumlandığı tepe ile merkez arasındaki yükseklik farklılıkları aşağıda gösterilmiştir.



Yukarıda verilen yükseklik farklılıkları dikkate alınarak olası manzara faktörü dikkate alınmıştır.

Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satırlı yollardan sağlanmaktadır. Bölge, Sarıyer Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



#### 4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi Raporu konu taşınmazlar; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya Mahallesi, 440 Ada 90, 89 ve 82 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasfı ile tescilli taşınmazlar üzerinde Deniz GYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı) mülkiyetinde bulunan "Mesken" nitelikli toplam 84 adet bağımsız bölümdür. Konu taşınmazlar inşaatı devam eden LeCHİC Tarabya projesinde yer almaktadır. Konu taşınmazların proje bilgileri ve bağımsız bölüm listeleri aşağıda detaylı olarak sunulmuştur.

#### LeCHİC Tarabya Proje Bilgileri







Rapora konu projenin bulunduğu parsellerin arasından geçen güneybatı yönünden kuzeye aşağı yönlü eğimli olup projeye güney batıdan otomatik bariyer kapı ile giriş sağlanmaktadır.

Konu projeye ait 18.12.2017 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü'nde ruhsatları görülmüştür. Tapu Müdürlüğü Resmi İnternet Portalı'nda yapılan incelemede ise konu taşınmazların kat irtifakına esas mimari projesi görülmüş olup aynı zamanda bir nüshası müşteriden temin edilmiştir.

Değerleme konusu 90 parsel 8.512,60 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup Hoca Ahmet Yesevi Sokak'a yaklaşık 150 m cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde 9 adet blok planlanmış olup bilgileri aşağıda sunulmuştur.

90 PARSEL		
1	A BLOK	2 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
2	B BLOK	2 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
3	C BLOK	2 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
4	D BLOK	3 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
5	E BLOK	2 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
6	F BLOK	2 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
7	G BLOK	2 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
8	H BLOK	2 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
9	I BLOK	2 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
<b>PARSEL ÜZERİNDE 9 ADET BLOK PLANLANMIŞTIR.</b>		

Değerleme konusu 82 parsel 2.725,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup Hoca Ahmet Yesevi Sokak'a yaklaşık 110 m cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde 3 adet blok planlanmış olup bilgileri aşağıda sunulmuştur.

82 PARSEL		
1	A BLOK	2 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
2	B BLOK	2 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
3	C BLOK	2 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
<b>PARSEL ÜZERİNDE 3 ADET BLOK PLANLANMIŞTIR.</b>		

Değerleme konusu 89 parsel 1.171,59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup Hoca Ahmet Yesevi Sokak'a yaklaşık 35 m cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde 2 adet blok planlanmış olup bilgileri aşağıda sunulmuştur.



89 PARSEL		
1	A BLOK	3 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
2	B BLOK	3 Bodrum + Zemin+ 3 Normal Kat+ Çatı Piyesi
PARSEL ÜZERİNDE 2 ADET BLOK PLANLANMIŞTIR.		

Değerleme çalışmasında, onaylı mimari projedeki alanlar dikkate alınmış olup proje alanları tablolar halinde aşağıda sunulmuştur.

90 PARSEL BLOK BAZINDA İNŞAAT ALANLARI			
A BLOK		B BLOK	
KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )	KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )
2.BODRUM	539,925	2.BODRUM	534,52
1.BODRUM	293,89	1.BODRUM	293,71
ZEMİN	365,16	ZEMİN	365,43
1.KAT	363,9	1.KAT	364,2
2.KAT	363,9	2.KAT	364,2
3.KAT	363,9	3.KAT	364,2
ÇATI ARASI	309,2	ÇATI ARASI	309,2
TOPLAM Z.ÜSTÜ	1.766,06	TOPLAM Z.ÜSTÜ	1.767,23
TOPLAM	2.599,87	TOPLAM	2.595,46
C BLOK		D BLOK	
KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )	KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )
2.BODRUM	661,17	3.BODRUM	671,80
1.BODRUM	293,71	2.BODRUM (SOSYAL TESİS)	525,57
ZEMİN	365,43	1.BODRUM	293,71
1.KAT	364,2	ZEMİN	365,43
2.KAT	364,2	1.KAT	364,2
3.KAT	364,2	2.KAT	364,2
ÇATI ARASI	309,2	3.KAT	364,2
TOPLAM Z.ÜSTÜ	1.767,23	ÇATI ARASI	309,2
TOPLAM	2.722,11	TOPLAM Z. ÜSTÜ	1.767,23
		TOPLAM	3.258,31
E BLOK		F BLOK	
KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )	KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )
2.BODRUM	671,80	2.BODRUM	270
1.BODRUM	293,71	1.BODRUM	291,43
ZEMİN	365,43	ZEMİN	366,33
1.KAT	364,2	1.KAT	365,4
2.KAT	364,2	2.KAT	365,4
3.KAT	364,2	3.KAT	365,4
ÇATI ARASI	309,2	ÇATI ARASI	309,2
TOPLAM Z. ÜSTÜ	1.767,23	TOPLAM Z. ÜSTÜ	1.771,73
TOPLAM	2.732,74	TOPLAM	2.333,16



# HARMONİ

SAĞIPERİŞEL DEĞERLEME VE İNŞAATLIK A.Ş.

G BLOK		H BLOK	
KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )	KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )
2.BODRUM	671,80	2.BODRUM	534,52
1.BODRUM	293,81	1.BODRUM	293,89
ZEMİN	366,33	ZEMİN	365,16
1.KAT	365,4	1.KAT	363,9
2.KAT	365,4	2.KAT	363,9
3.KAT	365,4	3.KAT	363,9
ÇATI ARASI	309,2	ÇATI ARASI	309,2
TOPLAM Z.ÜSTÜ	<b>1.771,73</b>	TOPLAM Z.ÜSTÜ	<b>1.766,06</b>
TOPLAM	<b>2.737,34</b>	TOPLAM	<b>2.594,47</b>

I BLOK	
KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )
2.BODRUM	539,925
1.BODRUM	293,89
ZEMİN	365,16
1.KAT	363,9
2.KAT	363,9
3.KAT	363,9
ÇATI ARASI	309,2
TOPLAM Z. ÜSTÜ	<b>1.766,06</b>
TOPLAM	<b>2.599,87</b>

ORTAK ALAN	
HAVUZ İNŞAATI	<b>64,35</b>

90 PARSEL ANA TOPLAM	
ZEMİN ÜSTÜ	<b>15.910,56</b>
TOPLAM İNŞAAT ALANI	<b>24.237,70</b>

89 PARSEL BLOK BAZINDA İNŞAAT ALANLARI	
A BLOK	
KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )
2.BODRUM	560,36
1.BODRUM	284,22
ZEMİN	364,97
1.KAT	364,74
2.KAT	364,74
3.KAT	364,74
ÇATI ARASI	305,84
TOPLAM Z.ÜSTÜ	<b>1.765,03</b>
TOPLAM	<b>2.609,61</b>



<b>B BLOK</b>	
<b>KAT</b>	<b>ALAN (m<sup>2</sup>)</b>
2.BODRUM	560,36
1.BODRUM	281,6
ZEMİN	364,49
1.KAT	364,82
2.KAT	364,82
3.KAT	364,82
ÇATI ARASI	305,2
<b>TOPLAM Z.ÜSTÜ</b>	<b>1.764,15</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>2.606,11</b>

<b>C BLOK</b>	
<b>KAT</b>	<b>ALAN (m<sup>2</sup>)</b>
2.BODRUM	560,36
1.BODRUM	281,6
ZEMİN	364,49
1.KAT	364,82
2.KAT	364,82
3.KAT	364,82
ÇATI ARASI	305,2
<b>TOPLAM Z.ÜSTÜ</b>	<b>1.764,15</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>2.606,11</b>

<b>ORTAK ALAN</b>	
HAVUZ İNŞAATI	68,75

<b>82 PARSEL ANA TOPLAM</b>	
ZEMİN ÜSTÜ	5.293,33
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	<b>7.890,58</b>

<b>89 PARSEL BLOK BAZINDA İNŞAAT ALANLARI</b>	
<b>A BLOK</b>	
<b>KAT</b>	<b>ALAN (m<sup>2</sup>)</b>
3.BODRUM	342,99
2.BODRUM	330,56
1.BODRUM	188,13
ZEMİN	230,03
1.KAT	242,83
2.KAT	242,83
3.KAT	241,16
ÇATI ARASI	179,5
<b>TOPLAM Z.ÜSTÜ</b>	<b>1136,35</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>1998,03</b>



B BLOK	
KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )
3.BODRUM	342,99
2.BODRUM	330,56
1.BODRUM	188,39
ZEMİN	223,62
1.KAT	235,14
2.KAT	235,14
3.KAT	233,47
ÇATI ARASI	173,18
TOPLAM Z.ÜSTÜ	1.100,55
TOPLAM	<b>1.962,49</b>

TÜM PARSELLER TOPLAM İNŞAAT ALANI	
ZEMİN ÜSTÜ	23.440,79
TOPLAM İNŞAAT ALANI	36.088,80

Onaylı mimari tadilat projesine göre konu proje; 90 parsel üzerinde A-I Blokların 2.bodrum katları (Otopark Katı); B-H Blokların 2.Bodrum katları (Otopark katı); E-G blokların 2.bodrum katı ile D Blokun 3.bodrum katı (Otopark katı); 82 parsel üzerindeki A-B-C Blokların (Otopark Katı) 2.bodrum katı; 89 parsel üzerindeki A-B blokların 3.bodrum (otopark katı) ve 2.bodrum katı (depolar ve otopark katı) ortak olarak planlanmıştır.

90 parselde konumlu D blokun 2.bodrum katında tüm siteye hizmet edecek kapalı havuz, fitness salonu, çocuk oyun alanı, sauna, buhar, şok odaları planlanmıştır. 82 parselde ve 90 parselde ayrıca açık havuz alanları da planlanmıştır.

Mahallinde yapılan incelemede tüm blokların kaba inşaatlarının tamamlandığı, blokların tümünde dış cephe iskelesinin kurulu olduğu ve dış cephe kaplama ve izolasyon işlerine devam edildiği, seviyesi ileri olan bloklarda zemin kaplama ve ıslak hacim duvar işlerinin büyük oranda tamamlandığı görülmüştür. İnşai faaliyetler ince işler seviyesinde devam etmektedir.

Blok bazında ve sitenin tamamında inşai seviye hesaplanmış ve aşağıda sunulmuştur.

İNŞAI SEVİYE (BLOK BAZINDA)-GERÇEKLEŞEN YÜZDE										
PARSEL	A	B	C	D	E	F	G	H	I	TOPLAM YÜZDE
90 PARSEL	100,00	90,95	90,95	90,95	90,95	90,95	90,95	90,95	90,95	92,65 %
82 PARSEL	90,95	90,95	90,95							
89 PARSEL	100,00	100,00								

Sonuç olarak konu taşınmazların bulunduğu projenin inşai seviyesi toplam **%92,65** olarak hesaplanmıştır. (Pursantaj tablosu rapor ekinde sunulmuştur.)

Parsel bazında inşai seviye de hesaplanmış olup aşağıda sunulmuştur.

İnşai Seviye	%
82 Parsel	90,95
89 Parsel	100,00
90 Parsel	91,96



**Resim 1. Konu Taşınmazlara ait Mahal Fotoğrafları**



**-89 parsel A ve B Blok-**





**HARMONİ**  
SAYGILI DEĞERLER VE DANIŞMANLIK A.Ş.



**-82 parsel A, B ve C Blok İnşaatı-**





**HARMONİ**  
SAYIŞMENLİK DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



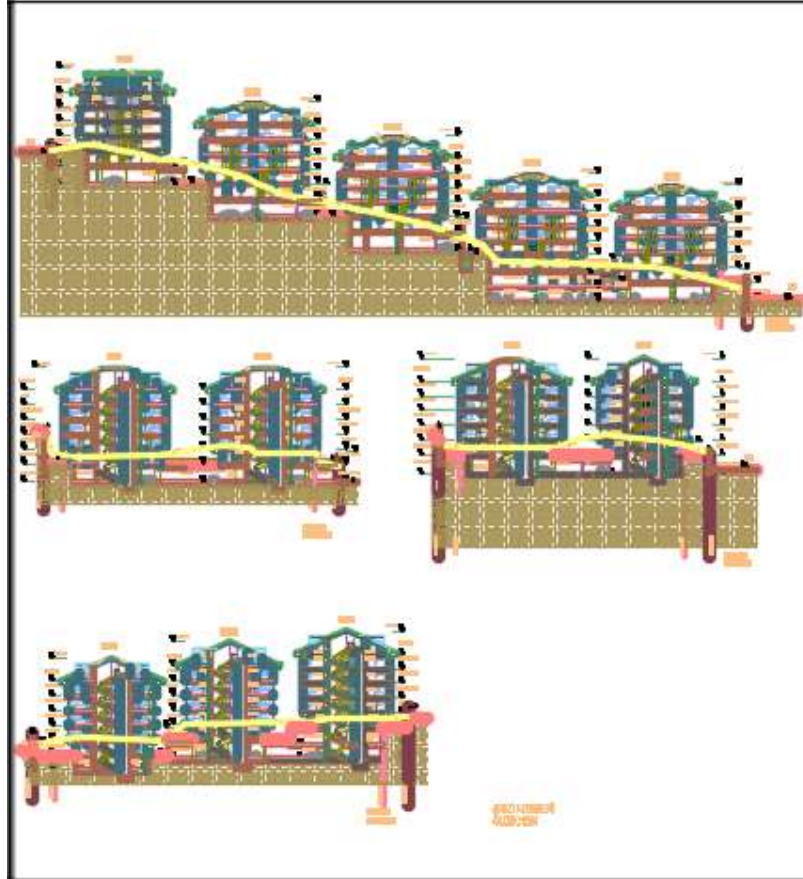




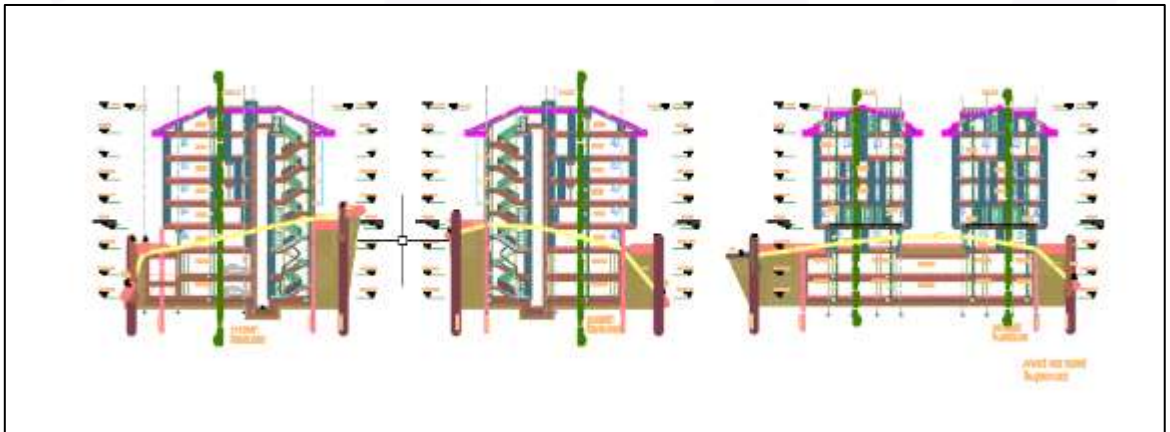
**HARMONİ**  
SAYISAL DEĞERLEME VE İNŞİ MANKİ A.Ş.



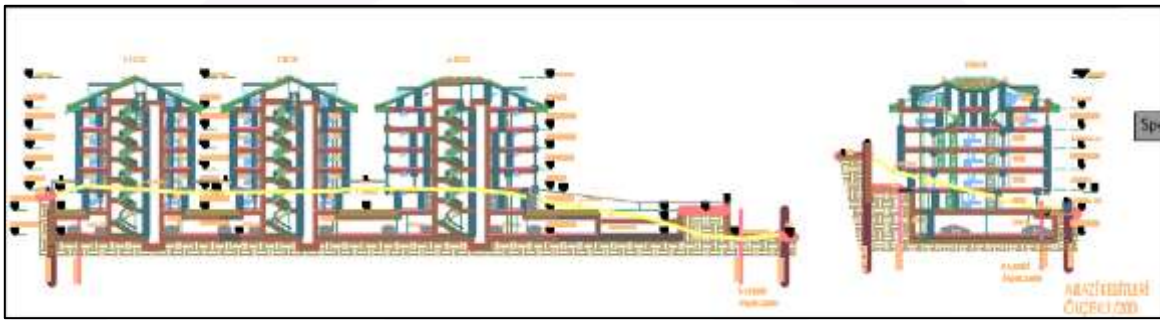
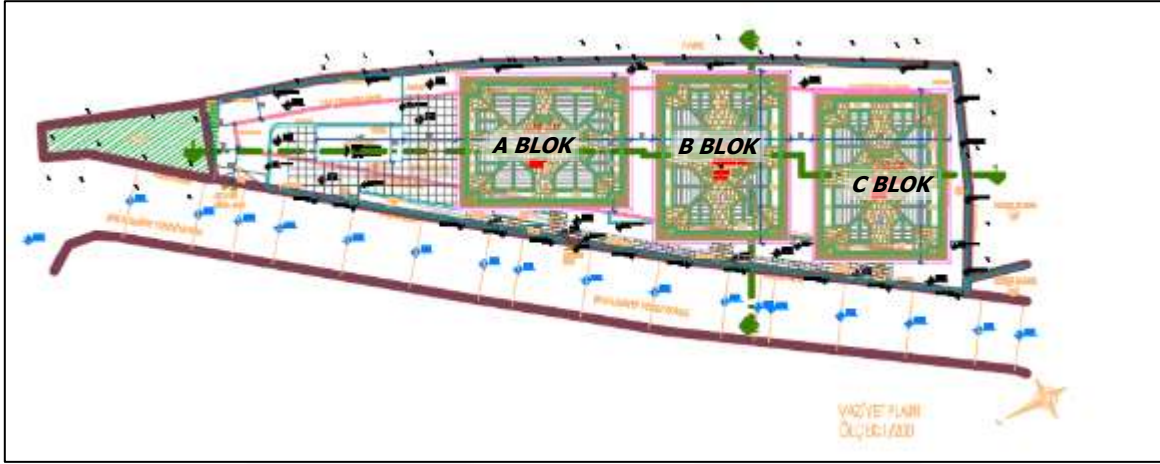
**Resim 2. Proje Görselleri**



440 ada 90 parsel



440 ada 89 parsel



440 ada 82 parsel

#### **Değerleme Konusu Bağımsız Bölüm Bilgileri**

Kat irtifak projesi görselleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Parseller üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup "Mesken" nitelikli toplam 156 bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Bağımsız bölümlerden müşteri (DENİZ GYO) mülkiyetine tescil edilmiş olanların (84 adet bağımsız bölüm) detaylı bilgileri aşağıda sunulmuştur. 03.07.2017 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre;

- **Bağımsız bölüm brüt alanı;** Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur)
- **Bağımsız bölüm genel brüt alanı;** Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan (Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar) düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alandır.
- **Satışa esas alan;** Müşteri talebi doğrultusunda, müşteri tarafından temin edilen, taşınmazların satışa çıkacağı tarihteki satış alanlarıdır.



**Tablo. 2 440 ada 90 Parsel, Alan Dağılımları**

Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Satışa Esas Alan
A	1.Bodrum	1	2+1	102,10	119,12	189,24	161,00
	1.Bodrum	2	2+1	102,10	119,12	189,24	161,00
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	96,10	151,45	218,70	177,00
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	100,10	151,45	218,70	183,00
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	115,90	146,77	211,95	202,00
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	112,20	146,77	211,95	196,00
<b>A BLOK TOPLAM</b>				<b>628,50</b>	<b>834,68</b>	<b>1.239,79</b>	<b>1.080,00</b>
B	1.Bodrum	1	2+1	100,30	118,58	188,40	160,00
	1.Bodrum	2	2+1	100,80	118,58	188,40	160,00
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	102,30	148,76	214,87	187,00
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	103,00	148,76	214,87	187,00
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,60	148,56	214,58	187,00
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	104,80	148,56	214,58	187,00
<b>B BLOK TOPLAM</b>				<b>616,80</b>	<b>831,80</b>	<b>1.235,70</b>	<b>1.068,00</b>
C	1.Bodrum	1	2+1	100,30	118,58	197,38	160,00
	1.Bodrum	2	2+1	100,80	118,58	197,38	160,00
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	101,50	148,76	225,12	187,00
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	102,20	148,76	225,12	187,00
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,60	148,56	224,82	187,00
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	104,80	148,56	224,82	187,00
<b>C BLOK TOPLAM</b>				<b>615,20</b>	<b>831,80</b>	<b>1.294,64</b>	<b>1.068,00</b>
D	1.Bodrum	1	2+1	100,30	118,58	186,22	160,00
	1.Bodrum	2	2+1	100,80	118,58	186,22	160,00
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	102,30	148,76	212,39	187,00
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	103,00	148,76	212,39	187,00
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,60	148,56	212,10	187,00
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	104,80	148,56	212,10	187,00
<b>D BLOK TOPLAM</b>				<b>616,80</b>	<b>831,80</b>	<b>1.221,42</b>	<b>1.068,00</b>
E	1.Bodrum	1	2+1	100,80	118,58	186,22	160,00
	1.Bodrum	2	2+1	100,30	118,58	186,22	160,00
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	102,30	148,76	212,39	187,00
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	103,00	148,76	212,39	187,00
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,60	148,56	212,10	187,00
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	104,80	148,56	212,10	187,00
<b>E BLOK TOPLAM</b>				<b>616,80</b>	<b>831,80</b>	<b>1.221,42</b>	<b>1.068,00</b>
F	1.Bodrum	1	2+1	91,90	107,30	187,85	144,00
	1.Bodrum	2	2+1	91,90	107,30	187,85	144,00
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	108,40	154,18	245,43	193,00
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	112,20	154,18	245,43	198,00
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,10	147,23	234,37	188,00
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	101,70	147,23	234,37	184,00
<b>F BLOK TOPLAM</b>				<b>611,20</b>	<b>817,42</b>	<b>1.335,30</b>	<b>1.051,00</b>
G	1.Bodrum	1	2+1	102,10	119,15	186,64	160,00
	1.Bodrum	2	2+1	102,10	119,15	186,64	160,00
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	108,40	154,18	219,58	193,00
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	112,20	154,18	219,58	198,00
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,10	147,23	209,68	188,00
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	101,70	147,23	209,68	184,00
<b>G BLOK TOPLAM</b>				<b>631,60</b>	<b>841,12</b>	<b>1.231,82</b>	<b>1.083,00</b>
H	1.Bodrum	1	2+1	102,10	119,12	188,94	161,00
	1.Bodrum	2	2+1	102,10	119,12	188,94	161,00
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	96,10	151,45	218,35	177,00
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	100,10	151,45	218,35	183,00
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	115,90	146,77	211,61	202,00



Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Satışa Esas Alan
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	112,20	146,77	211,61	196,00
<b>H BLOK TOPLAM</b>				<b>628,50</b>	<b>834,68</b>	<b>1.237,81</b>	<b>1.080,00</b>
<b>I</b>	1.Bodrum	1	2+1	102,10	119,12	189,25	161,00
	1.Bodrum	2	2+1	102,10	119,12	189,25	161,00
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	96,10	151,45	218,71	177,00
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	100,10	151,45	218,71	183,00
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	115,90	146,77	211,95	202,00
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	112,20	146,77	211,95	196,00
<b>I BLOK TOPLAM</b>				<b>628,50</b>	<b>834,68</b>	<b>1.239,80</b>	<b>1.080,00</b>

**Tablo. 3 440 ada 89 Parsel, Alan Dağılımları**

Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Satışa Esas Alan
<b>A</b>	1.Bodrum+Zemin	1	4+1	125,50	161,27	298,07	235,00
	1.Bodrum+Zemin	2	3+1	133,70	163,20	309,32	243,00
	1.Normal	3	4+1	175,40	213,34	371,49	297,00
	2.Normal	4	4+1	175,40	213,34	371,49	297,00
	3.Normal+Çatı	5	3+1	134,60	184,17	321,86	254,00
	3.Normal+Çatı	6	3+1	140,10	186,25	325,82	257,00
<b>A BLOK TOPLAM</b>				<b>884,70</b>	<b>1.121,57</b>	<b>1.998,03</b>	<b>1.583,00</b>
<b>B</b>	1.Bodrum+Zemin	1	3+1	128,70	156,06	301,40	236,00
	1.Bodrum+Zemin	2	4+1	125,40	161,27	302,60	237,00
	1.Normal	3	4+1	168,50	205,65	363,14	288,00
	2.Normal	4	4+1	168,50	205,65	363,93	289,00
	3.Normal+Çatı	5	3+1	127,20	172,22	305,96	240,00
	3.Normal+Çatı	6	3+1	134,20	184,18	325,46	255,00
<b>B BLOK TOPLAM</b>				<b>852,50</b>	<b>1.085,03</b>	<b>1.962,49</b>	<b>1.545,00</b>

**Tablo. 4 440 ada 82 Parsel, Alan Dağılımları**

<b>82 PARSEL ALANLAR TABLOSU</b>						
Blok Adı	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Satışa Esas Alan
<b>A</b>	1	2+1	97,20	114,93	181,05	155,00
	2	2+1	97,20	114,93	181,05	155,00
	9	3+1_Dubleks	96,60	142,96	204,81	178,00
	10	3+1_Dubleks	99,60	148,17	212,28	185,00
	11	3+1_Dubleks	108,80	156,85	224,71	195,00
	12	3+1_Dubleks	106,20	154,14	220,83	192,00
<b>A BLOK TOPLAM</b>			<b>605,60</b>	<b>831,98</b>	<b>1224,73</b>	<b>1.060,00</b>
<b>B</b>	1	2+1	95,30	113,60	179,20	153,00
	2	2+1	95,30	113,60	179,20	153,00
	9	3+1_Dubleks	107,50	153,32	219,91	191,00
	10	3+1_Dubleks	103,40	149,34	214,20	186,00
	11	3+1_Dubleks	100,80	149,48	214,40	187,00
	12	3+1_Dubleks	105,30	153,83	220,64	192,00
<b>B BLOK TOPLAM</b>			<b>607,60</b>	<b>833,17</b>	<b>1227,55</b>	<b>1.062,00</b>

Blok Adı	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Satışa Esas Alan
C	1	2+1	95,30	113,60	179,20	153,00
	2	2+1	95,30	113,60	179,20	153,00
	9	3+1_Dubleks	107,50	153,32	219,91	191,00
	10	3+1_Dubleks	103,40	149,34	214,20	186,00
	11	3+1_Dubleks	100,80	149,48	214,40	187,00
	12	3+1_Dubleks	105,30	153,83	220,64	192,00
<b>C BLOK TOPLAM</b>			<b>607,60</b>	<b>833,17</b>	<b>1227,55</b>	<b>1.062,00</b>

\*Bağımsız Bölüm Brüt Alanları Teras alanları dahil edilerek hesaplanmıştır.

\*\*Bağımsız bölüm genel brüt alanı

### 4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya Mahallesi, 440 Ada 90, 89 ve 82 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasfı ile tescilli taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde onaylı projesine göre kat irtifakı tesis edilmiş olup detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

#### 4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 5 Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ			
İLİ	:	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	:	SARIYER	SARIYER
MAHALLESİ	:	TARABYA	TARABYA
MEVKİİ	:	-	-
PAFTA NO	:	-	-
ADA NO	:	440	440
PARSEL NO	:	82	89
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.725,65	1.171,59
NİTELİĞİ	:	ARSA	ARSA

ADA/ PARSEL	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLİNTİSİ	ARSA PAYI	MALİKİ	YAPI İNŞAAT ALANI	HİSSESİ
<b>82 PARSELDE KONUMLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER</b>									
440/82	A	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	146 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	145,99m <sup>2</sup>	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	146 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	145,99m <sup>2</sup>	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	168,50m <sup>2</sup>	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	168,50m <sup>2</sup>	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,20m <sup>2</sup>	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,20m <sup>2</sup>	TAM
440/82	B	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	143 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	143,13m <sup>2</sup>	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	143 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	143,13m <sup>2</sup>	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	171 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,46m <sup>2</sup>	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	171 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,46m <sup>2</sup>	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,38m <sup>2</sup>	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,38m <sup>2</sup>	TAM
440/82	C	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	143 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	143,13m <sup>2</sup>	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	143 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	143,13m <sup>2</sup>	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	171 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,46m <sup>2</sup>	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	171 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,46m <sup>2</sup>	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,38m <sup>2</sup>	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,38m <sup>2</sup>	TAM
<b>89 PARSELDE KONUMLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER</b>									
440/89	A	1**	1. BODRUM KAT + ZEMİN KAT	MESKEN	YOK	210 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	209,83m <sup>2</sup>	TAM
		2**	2. BODRUM KAT + ZEMİN KAT	MESKEN	YOK	219 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	218,66m <sup>2</sup>	TAM
		3**	1.NORMAL KAT	MESKEN	YOK	263 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	263,01m <sup>2</sup>	TAM
		4**	2.NORMAL KAT	MESKEN	YOK	263 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	263,01m <sup>2</sup>	TAM
		5**	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	228 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	227,85m <sup>2</sup>	TAM



440/89	B	6**	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	231 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	230,69m <sup>2</sup>	TAM
		1**	1. BODRUM KAT + ZEMİN KAT	MESKEN	YOK	211 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	211,49m <sup>2</sup>	TAM
		2**	2. BODRUM KAT + ZEMİN KAT	MESKEN	YOK	212 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	212,18m <sup>2</sup>	TAM
		3**	1.NORMAL KAT	MESKEN	YOK	257 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	256,90m <sup>2</sup>	TAM
		4**	2.NORMAL KAT	MESKEN	YOK	257 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	257,48m <sup>2</sup>	TAM
		5**	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	216 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	216,10m <sup>2</sup>	TAM
		6**	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	229 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	229,42m <sup>2</sup>	TAM
<b>90 PARSELDE KONUMLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER</b>									
440/90	A	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	150 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,62m <sup>2</sup>	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	150 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,62m <sup>2</sup>	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	173 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	172,82m <sup>2</sup>	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	173 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	172,82m <sup>2</sup>	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	167 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,48m <sup>2</sup>	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	167 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,48m <sup>2</sup>	TAM
440/90	B	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	148,75m <sup>2</sup>	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	148,75m <sup>2</sup>	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,46m <sup>2</sup>	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,46m <sup>2</sup>	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,23m <sup>2</sup>	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,23m <sup>2</sup>	TAM
440/90	C	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	148,72m <sup>2</sup>	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	148,72m <sup>2</sup>	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,42m <sup>2</sup>	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,42m <sup>2</sup>	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,19m <sup>2</sup>	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,19m <sup>2</sup>	TAM
440/90	D	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	151 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	150,62m <sup>2</sup>	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	151 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	150,62m <sup>2</sup>	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	172 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	171,58m <sup>2</sup>	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	172 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	171,58m <sup>2</sup>	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	172 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	171,35m <sup>2</sup>	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	172 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	171,35m <sup>2</sup>	TAM
440/90	E	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	148,68m <sup>2</sup>	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	148,68m <sup>2</sup>	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,38m <sup>2</sup>	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,38m <sup>2</sup>	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,15m <sup>2</sup>	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,15m <sup>2</sup>	TAM
440/90	F	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	146 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	146,16m <sup>2</sup>	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	132 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	132,33m <sup>2</sup>	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	178 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	177,72m <sup>2</sup>	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	178 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	177,72m <sup>2</sup>	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,71m <sup>2</sup>	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,71m <sup>2</sup>	TAM
440/90	G	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,21m <sup>2</sup>	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,21m <sup>2</sup>	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	175 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	175,41m <sup>2</sup>	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	175 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	175,41m <sup>2</sup>	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	168 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,50m <sup>2</sup>	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	168 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,50m <sup>2</sup>	TAM
440/90	H	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	150 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,62m <sup>2</sup>	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	150 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,62m <sup>2</sup>	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	173 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	172,82m <sup>2</sup>	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	173 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	172,82m <sup>2</sup>	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	167 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,48m <sup>2</sup>	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	167 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,48m <sup>2</sup>	TAM
440/90	I	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	150 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,62m <sup>2</sup>	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	150 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,62m <sup>2</sup>	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	173 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	172,82m <sup>2</sup>	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	173 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	172,82m <sup>2</sup>	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	167 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,48m <sup>2</sup>	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	167 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,48m <sup>2</sup>	TAM

\*Tarih yevmiye bilgisi aynı olup 13/06/2018 tarih 6293 yevmiye ile Deniz GYO A.Ş. Şirketi üzerine kat irtifakı tesisinden tescil edilmiştir.

\*\*89 parselde tescil edilen bağımsız bölümlerde "2.bodrum katta depo eklentisi" bulunmaktadır.



#### 4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, online sorgulama sisteminden alınan 16.11.2020 tarihlerinde alınan, değerlendirme konusu taşınmazlara ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgelere göre taşınmazlar üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

#### **440 Ada 90 Parsel üzerinde (Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde)**

İrtifak H. Bu parsel lehine 31 parsel aleyhine 3 metre genişlikte irtifak hakkı. (21/11/1957 – 1811)

M.Bu Parsel Aleyhine İ.E.T.T. İşletmeleri Genel Md. Lehine Planda Sarı Boya İle Gösterilen 84m2 Lik Kısımda İrtifak Hakkı. (02/06/1982 -1507)

Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Yev:8576, 8636, 8642, 8577, 8590, 8611, 8588, 8633 (08/10/2013 – 8642)

Şerh Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (23/03/2018- 3004)

Diğer (Konusu: Tarabya Mahallesi 440 Ada 82 -89 Parseller ile birlikte Tolu Yapı Kapsamındadır.) Tarih: - Sayı: - (13/06/2018 tarih-6294 yevmiye)

#### **440 Ada 89 Parsel üzerinde:**

İrtifak H. bu parsel lehine 31 parsel aleyhine 3 metre genişlikte irtifak hakkı. (21/11/1957 – 1811)

Şerh Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (23/03/2018- 3004)

Diğer (Konusu: Tarabya Mahallesi 440 ada 82 Parsel ve 440 Ada 90 Parseller ile Birlikte Toplu Yapı Kapsamındadır.) Tarih: - Sayı: - (13/06/2018 Tarih- 6292 Yevmiye)

#### **440 Ada 82 Parsel üzerinde:**

İrtifak H. Bu parsel lehine 31 parsel aleyhine 3 metre genişlikte irtifak hakkı. (21/11/1957 – 1811)

M.Bu Parsel Aleyhine İ.E.T.T. İşletmeleri Genel Md. Lehine Planda Sarı Boya İle Gösterilen 84m2 Lik Kısımda İrtifak Hakkı. (02/06/1982 -1507)

Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Yev:8757, 8584, 8586 (08/10/2013 – 8642)

Şerh Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (23/03/2018- 3004)

Diğer (Konusu: Tarabya Mahallesi 440 Ada 89 -90 Parseller ile birlikte Tolu Yapı Kapsamındadır.) Tarih:- Sayı: -

TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞINA 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ ) (09.07.2020 tarih-8238 yevmiye)

#### **Tüm Parseller ve Tüm Bağımsız Bölümler üzerinde:**

Yönetim Planı: 07/06/2018 (13/06/2018 tarih-6293 yevmiye)

Yönetim Planı Değişikliği: 10.09.2020 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (10.09.2020 tarih-12349 yevmiye)

#### **82 Parsel A Blok 1, 9, 12; B Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; C Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12 numaralı Bağımsız Bölümler Üzerinde:**

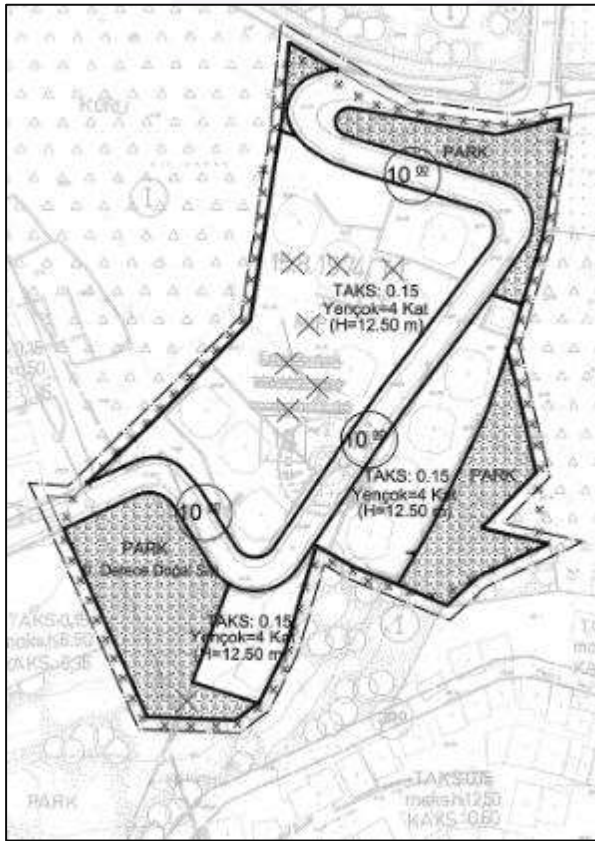
(SN:7744419) S.S. Makina Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Mensupları Sosyal Sigortalılar Konut Yapı Kooperatifi VKN:7690031712 lehine 27000000.00TL bedelle 0. Dereceden ipotek tesis edilmiştir. (13/06/2018 tarih – 6293 yevmiye)

#### **90 Parsel, A Blok 1, 2, 11, 12; B Blok 1, 2, 9, 10; C Blok 1, 2, 9, 12; D Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; E Blok 1, 9, 12; F Blok 11, 12; G Blok 11 ve 12 Numaralı Bağımsız Bölümler Üzerinde:**

(SN:7744419) S.S. Makina Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Mensupları Sosyal Sigortalılar Konut Yapı Kooperatifi VKN:7690031712 lehine 63000000.00TL bedelle 0. Dereceden ipotek tesis edilmiştir. (13/06/2018 tarih – 6293 yevmiye)

#### 4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Sarıyer Belediyesi'ne Ekim ayı içerisinde yazılı imar durumu başvurusu yapılmıştır. Sarıyer Belediyesi'nde artan Corona Virüs (COVID-19) vakaları nedeni ile belediyenin birimleri karantinaya alınmış ve süreçler yavaşlamıştır. Rapor tarihinde ilgili belediye ile tekrar görüşülmüş olup imar durumu başvurusunun henüz sonuçlanmadığı beyan edilmiştir. Bu sebepler ile değerlendirme raporunda tarafımızca daha önce temin edilmiş olan 21.11.2019 tarihli imar durumu dikkate alınmış olup belediyeden imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi şifahi öğrenilmiştir. 21.11.2019 tarihli yazılı imar durumuna göre, değerlendirme konusu taşınmazlar Boğaziçi alanı, silüet dışı geri görünüm bölgesi sınırlarında kalmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce yapılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Bakanlık Makamı'nın 19.06.2013 tarih ve 9790 sayılı Olur'u ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname Hükümleri uyarınca 17.07.2017 tarihli tadilen onaylanan İstanbul İli, Sarıyer ilçesi, Tarabya Mahallesi 440 ada 82, 89, 90 parsellere ilişkin 1/ 5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında söz konusu parseller TAKS:0.15, Hmax:12,50 m ve Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır.



#### 4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 90, 89 ve 82 numaralı parseller üzerinde proje geliştirilmiş ve aşağıda bilgileri verilen inşaat ruhsatları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul İl Müdürlüğü'nce düzenlenmiştir. Rapor tarihi itibari ile inşaatın başlaması için gerekli izinler alınmış ve inşaata başlanılmıştır. Konu projede, 89 ve 90 parsellerde inşaat ince işler seviyesinde devam etmekte, 82 parselde ise tamamlanmıştır. İnşai işler 89 parselde %90,95 ve 90 parselde %91,96 olarak, tüm parseller genelinde toplam inşaat alanı üzerinden ortalama %92,65 olarak hesaplanmıştır.

**Tablo. 6 Yapı Ruhsat Bilgileri**

Belge	Ada	Parsel	Blok	Veriliş Nedeni	Tarih/ Yevmiye	Tarih/ Yevmiye	Bağımsız Bölüm	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>
Ruhsat	440	90	A	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.781,98
						Ortak Alan		804,02
						<b>Toplam</b>		<b>2.586,00</b>
Ruhsat	440	90	A	Tadilat	05.05.2020 - 2020/131	Mesken	12	1.850,39
						Ortak Alan		815,05
						<b>Toplam</b>		<b>2.665,44</b>
Ruhsat	440	90	B	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.791,28
						Ortak Alan		789,72
						<b>Toplam</b>		<b>2.581,00</b>
Ruhsat	440	90	B	Tadilat	05.05.2020 - 2020/132	Mesken	12	1.844,06
						Ortak Alan		816,96
						<b>Toplam</b>		<b>2.661,02</b>
Ruhsat	440	90	C	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.791,28
						Ortak Alan		922,72
						<b>Toplam</b>		<b>2.714,00</b>
Ruhsat	440	90	C	Tadilat	05.05.2020 - 2020/133	Mesken	12	1.844,06
						Ortak Alan		943,61
						<b>Toplam</b>		<b>2.787,67</b>
Ruhsat	440	90	D	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.791,28
						Ortak Alan		1.457,72
						<b>Toplam</b>		<b>3.249,00</b>
Ruhsat	440	90	D	Tadilat	05.05.2020 - 2020/134	Mesken	12	1.844,06
						Ortak Alan		786,29
						<b>Toplam</b>		<b>2.630,35</b>
Ruhsat	440	90	E	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.791,28
						Ortak Alan		941,72
						<b>Toplam</b>		<b>2.733,00</b>
Ruhsat	440	90	E	Tadilat	05.05.2020 - 2020/135	Mesken	12	1.844,06
						Ortak Alan		786,29
						<b>Toplam</b>		<b>2.630,35</b>
Ruhsat	440	90	F	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.773,22
						Ortak Alan		560,78
						<b>Toplam</b>		<b>2.334,00</b>
Ruhsat	440	90	F	Tadilat	05.05.2020 - 2020/136	Mesken	12	1.826,64
						Ortak Alan		1.075,93
						<b>Toplam</b>		<b>2.902,57</b>
Ruhsat	440	90	G	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.796,92
						Ortak Alan		1.000,08
						<b>Toplam</b>		<b>2.797,00</b>
Ruhsat	440	90	G	Tadilat	05.05.2020 - 2020/137	Mesken	12	1.852,72
						Ortak Alan		782,23
						<b>Toplam</b>		<b>2.634,95</b>
Ruhsat	440	90	H	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.781,98
						Ortak Alan		798,02
						<b>Toplam</b>		<b>2.580,00</b>
Ruhsat	440	90	H	Tadilat	05.05.2020 - 2020/138	Mesken	12	1.849,56
						Ortak Alan		810,47
						<b>Toplam</b>		<b>2.660,03</b>
Ruhsat	440	90	I	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.781,98
						Ortak Alan		804,02
						<b>Toplam</b>		<b>2.586,00</b>
Ruhsat	440	90	I	Tadilat	05.05.2020 - 2020/139	Mesken	12	1.890,38
						Ortak Alan		915,06
						<b>Toplam</b>		<b>2.805,44</b>

Belge	Ada	Parsel	Blok	Veriliş Nedeni	Tarih/ Yevmiye	Tarih/ Yevmiye	Bağımsız Bölüm	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>
Ruhsat	440	89	A	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/43	Mesken	6	1.125,89
						Ortak Alan		866,11
						<b>Toplam</b>		<b>1.992,00</b>
Ruhsat	440	89	A	Tadilat	05.05.2020 - 2020/129	Mesken	6	1.174,34
						Ortak Alan		823,69
						<b>Toplam</b>		<b>1.998,03</b>
Ruhsat	440	89	B	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/43	Mesken	6	1.089,05
						Ortak Alan		866,95
						<b>Toplam</b>		<b>1.956,00</b>
Ruhsat	440	89	B	Tadilat	05.05.2020 - 2020/127	Mesken	6	1.145,38
						Ortak Alan		817,11
						<b>Toplam</b>		<b>1.962,49</b>

Belge	Ada	Parsel	Blok	Veriliş Nedeni	Tarih/ Yevmiye	Tarih/ Yevmiye	Bağımsız Bölüm	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>
Ruhsat	440	82	A	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/42	Mesken	12	1.834,76
						Ortak Alan		852,24
						<b>Toplam</b>		<b>2.687,00</b>
Ruhsat	440	82	A	Tadilat	05.05.2020 - 2020/126	Mesken	12	1.837,50
						Ortak Alan		795,03
						<b>Toplam</b>		<b>2.632,53</b>
Ruhsat	440	82	B	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/42	Mesken	12	1.826,10
						Ortak Alan		786,90
						<b>Toplam</b>		<b>2.613,00</b>
Ruhsat	440	82	B	Tadilat	05.05.2020 - 2020/130	Mesken	12	1.832,97
						Ortak Alan		796,06
						<b>Toplam</b>		<b>2.629,03</b>
Ruhsat	440	82	C	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/42	Mesken	12	1.826,10
						Ortak Alan		786,90
						<b>Toplam</b>		<b>2.613,00</b>
Ruhsat	440	82	C	Tadilat	05.05.2020 - 2020/128	Mesken	12	1.832,97
						Ortak Alan		796,06
						<b>Toplam</b>		<b>2.629,03</b>

Konu projeye ait 05.05.2020 tarihli ruhsatlara tabi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü tarafından onaylanmış mimari tadilat projesi mimari proje incelenmiş olup taşınmazların mimari projeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür.

#### 4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan konut projesi için alınmış İnşaat Ruhsatları, Merkez Mahallesi, Nurhan Sokak, No:7 B' Kağıthane/İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olan "CLF Proje Yapı Denetim Ltd. Şti" tarafından imzalanmıştır. İnşaat aşamasına geçilmiş olup dosyasında herhangi bir hakediş belgesi görülmemiştir.

#### 4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 16.11.2020 tarihinde alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kayıtları rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgelere göre 13.06.2018 tarih ve 6293 sayılı yevmiye ile kat irtifakı tesisinden detayı rapor içeriğinde verilen 84 adet "Mesken" nitelikli bağımsız bölüm Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyeti lehine tescil edilmiştir.

29.07.2003 onanlı, 1/1000 ölçekli Sarıyer Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planını değiştiren 2013 yılı plan değişikliği ile 82 ve 89 numaralı parsellerdeki yeşil alanların bir kısmı iptal edilerek, konut alanına dahil edilmiş ancak konu planın mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle 17.07.2017 tarihli uygulama imar planı hazırlanmış ve kesinleşmiştir. Yapılanma haklarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.



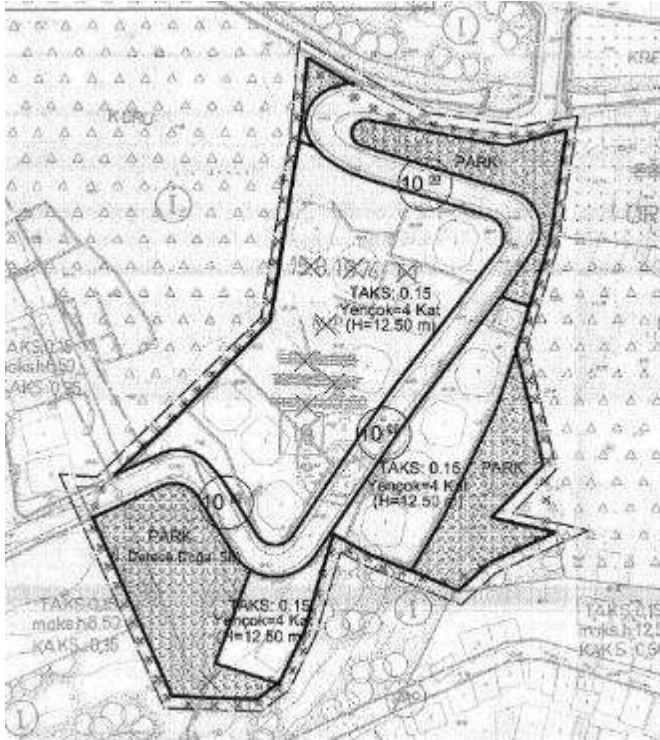
29.07.2003 onanlı, 1/1000 ölçekli Sarıyer Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



**HARMONİ**  
SAYISAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



2013 yılı plan değişikliği



17.07.2017 onaylı uygulama imar planı

#### **4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 16.11.2020 tarihinde alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Portalı üzerinden alınan "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; TAKBİS kaydı üzerinde yapılan incelemede konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasına ilişkin beyan ve şerhler ayrı ayrı incelenmiştir.

**440 Ada 90 Parsel, 440 Ada 89 Parsel, 440 Ada 82 Parseller** üzerinde yer alan "*bu parsel lehine 31 parsel aleyhine 3 metre genişlikte irtifak hakkı*" konu parsellerin ana ulaşım yoluna cephesi olan bitişiğindeki 31 numaralı parsel üzerinden ulaşım ilişkisini sağlamak üzere konu parseller lehinde kurulmuş olup konu parsellerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

**440 Ada 90 Parsel ve 440 Ada 82 Parseller** üzerinde yer alan "*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.*" Beyanına esas yapılar halihazırda yıkılmış ve parseller üzerinde yeni bir proje geliştirilerek, inşaat ruhsatları alınmış olduğundan konu beyanın da hükümsüz olduğu düşünülmektedir.

**440 Ada 90 Parsel, 440 Ada 89 Parsel, 440 Ada 82 Parseller** üzerinde yer alan "*DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır.*" Söz konusu şerhle ilgili arsa maliki S.S. MAKİNA MÜHENDİSLERİ ODASI İSTANBUL ŞUBESİ MENSUPLARI SOSYAL SİGORTALILAR KONUT YAPI KOOPERATİFİ ile DENİZ GYO arasındaki satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi incelemesi ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında olumsuz bir etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**440 Ada 82 Parsel** üzerinde yer alan "*Bu parsel aleyhine İ.E.T.T. işletmeleri Genel Md. lehine planda sarı boya ile gösterilen 84m<sup>2</sup> lik kısımda irtifak hakkı.*" Konu parselin önünden imar yolu açılmış olup konu irtifak hakkı hükümsüz kaldığından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

**440 Ada 82 Parsel** üzerinde yer alan "*TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIĞINA 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ )*" Bu şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**82 Parsel A Blok 1, 9, 12; B Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; C Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12 numaralı Bağımsız Bölümler Üzerinde:** "S.S. Makina Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Mensupları Sosyal Sigortalılar Konut Yapı Kooperatifi lehine 27000000.00TL bedelle 0. Dereceden ipotek tesisi" ve **90 Parsel, A Blok 1, 2, 11, 12; B Blok 1, 2, 9, 10; C Blok 1, 2, 9, 12; D Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; E Blok 1, 9, 12; F Blok 11, 12; G Blok 11 ve 12 Numaralı Bağımsız Bölümler Üzerinde;** S.S. Makina Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Mensupları Sosyal Sigortalılar Konut Yapı Kooperatifi lehine 63000000.00TL bedelle 0. Dereceden ipotek tesisi görülmüş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 30.maddesi "*Kat Kaşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı, ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür.*" Hükmü gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasına olumsuz bir etkisi bulunmadığına kanaat edilmiştir.

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 5.1. Demografik Veriler

Türkiye nüfusunun yüzde 18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişiyle yine en çok nüfusa sahip il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 503 bin 985 ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 ile Antalya izledi. Bayburt ise 82 bin 274 kişiyle en az nüfusa sahip il olarak kayıtlara geçti.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 Sonuçları"nı açıkladı. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı.

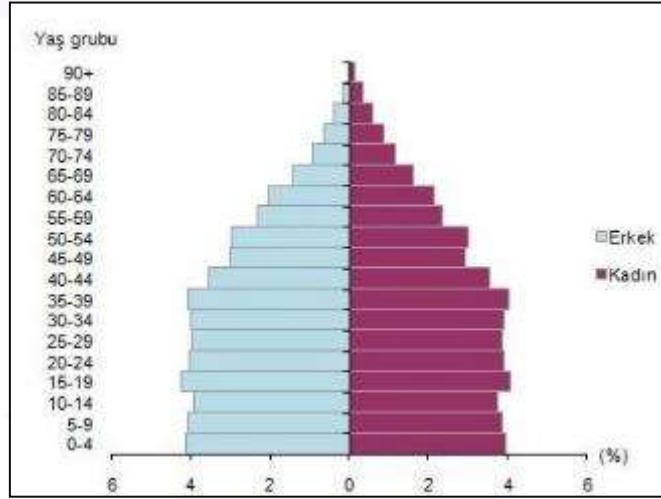
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" geçen yıl Türkiye genelinde 2017'ye göre 2 kişi artarak 107 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olarak kayıtlara geçti. Bunu sırasıyla 528 kişiyle Kocaeli ve 360 kişiyle İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az il ise bir önceki yılki gibi, kilometrekareye düşen 12 kişiyle Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşti.

Erkek nüfusun oranı yüzde 50,2 (41 milyon 139 bin 980 kişi), kadın nüfusun oranı yüzde 49,8 (40 milyon 863 bin 902 kişi) oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı da yükseldi. Türkiye'de 2017 yılında 31,7 olan ortanca yaş, geçen yıl 32'ye çıktı. Ortanca yaş erkeklerde 31,4 iken kadınlarda 32,7 olarak belirlendi. Ortanca yaşın en yüksek görüldüğü iller sırasıyla 40,3 ile Sinop, 39,9 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun, en düşük olduğu iller sırasıyla 19,8 ile Şanlıurfa, 20,7 ile Şırnak, 21,4 ile Ağrı olarak kaydedildi.

**Tablo1 Nüfus Piramidi**



**Kaynak: www.tuik.gov.tr**

Yıllık nüfus artış hızı, 2017'de binde 12,4 iken 2018'de binde 14,7'ye çıktı. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017'de yüzde 92,5 iken, bu oran 2018'de yüzde 92,3'e geriledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise yüzde 7,7 oldu.

Türkiye'de 15-64 yaş grubundaki (çalışma çağı) nüfus geçen yıl bir önceki yıla göre sayısal olarak yüzde 1,4 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı yüzde 67,8, çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı yüzde 23,4, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise yüzde 8,8 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2018 yılı sonuçları)





## **5.2. Ekonomik Veriler**

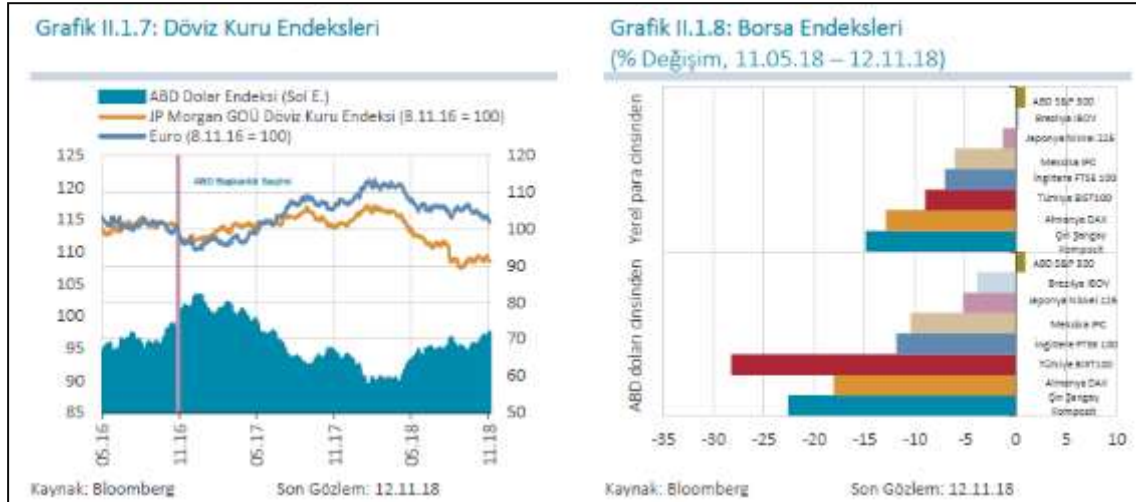
### **5.2.1. Küresel Ekonomik Durum**

#### **DÜNYA**

Küresel ticaret politikalarında yaşanan olumlu gelişmeler nedeniyle 2020 yılının ilk ayında azalan küresel iktisadi politika belirsizliği, koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrası Mart ayında küresel büyüme görünümüne ilişkin endişeler ve finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte, önemli ölçüde artmıştır. Dünya çapındaki karantina önlemleriyle küresel iktisadi faaliyet ve büyüme görünümünde kaydedilen belirgin zayıflama, gelişmiş ve GOÜ iktisadi politikalarında öngörülebilirliği azaltmıştır. Bu dönemde Amerika Birleşik Devletleri (ABD) iktisadi politika belirsizliğinde keskin bir yükseliş görülmüştür. Koronavirüsün pandemi haline gelmesine kadar geçen süreçte, ılımlı seyreden Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliği, Şubat ayı sonrasında artmıştır. Diğer taraftan, son rapor döneminden bu yana İngiltere’de politika belirsizliğinin azalma eğilimine girdiği görülse de, bu durumun 31 Ocak 2020 tarihinde gerçekleşen Brexit’ten kaynaklandığı göz önünde bulundurulmalıdır. Diğer yandan, Çin’in iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı seyretilmekte olup, salgınla birlikte ortaya çıkan şokun küresel çapta tedarik zincirlerine ve ticarete yansması ve küresel finansal koşullardaki sıkılaşma, bu seyri belirleyen unsurlar arasında yer almaktadır.

Koronavirüs salgını nedeniyle küresel ölçekte olduğu gibi euro bölgesi finansal koşullarında da hisse senedi, tahvil, döviz ve para piyasalarındaki beklenmedik fiyat hareketleri nedeniyle önemli ölçüde sıkılaşma yaşanmıştır. Avrupa Merkez Bankası (ECB), yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların faaliyetlerini sorunsuz yerine getirebilmesi ve salgından en çok etkilenen firmaları ve hanehalkını destekleyebilmesi için bankacılık sistemine yönelik önemli adımlar atmıştır. Bu kapsamda, 2019 yılı Kasım ayında tekrar başladığı varlık alım programına 2020 yılı Mart ayında geçici ilaveler yapan ECB, 750 milyar euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Durum Alım Programını açıklamıştır. Çin ekonomisinde yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen yıllık yüzde 6,8 oranındaki daralma ise, 1992 yılından bu yana Çin ekonomisinde görülen çeyrekler bazında ilk daralma olmuştur. Çin Merkez Bankası, başta ZK oranları olmak üzere, borç verme oranlarındaki indirim yoluyla finansal sisteme likidite sağlayarak genişleyici para politikası izlemiştir. Benzer şekilde, Japonya Merkez Bankası da finansal sistemin aracılık faaliyetini kesintisiz sürdürmesini teminen varlık alım politikasını genişletmiştir. İngiltere Merkez Bankası ise 2016 yılından sonra ilk kez faiz indirimine gitmiş ve geçici süreliğine, İngiltere Hazinesini doğrudan finanse edeceğini ilan etmiştir.

Küresel çapta ticaretin ve iktisadi faaliyetin durma noktasına gelmesi, enerji tüketimi ve petrol talebini büyük ölçüde azaltmıştır. Bu gelişme sonucunda petrol fiyatlarındaki düşüşten ve petrol piyasasındaki oynaklıktan etkilenen petrol ihracatçısı GOÜ’lerin para birimleri ABD doları karşısında önemli ölçüde değer kaybı yaşarken, dış piyasalara yönelik kırılganlığı daha az olan ve para birimlerinde yaşanan oynaklığa döviz piyasası işlemleri ve makroihtiyati politika araçları ile müdahale edebilen GOÜ para birimlerinde değer kaybı sınırlı olmuştur. Başta Fed olmak üzere, gelişmiş ülke merkez bankaları ile kurulacak para takası anlaşmaları, likidite riskini azaltarak GOÜ para birimlerinin değeri üzerindeki baskıyı azaltabilecektir. Bu dönemde gelişmiş ülke para birimleri dalgalı bir hareket sergilemektedir. Azalan risk iştahı, finansal koşullarda artan sıkılaşma ve artan likidite ihtiyacı nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerinde de, son dönemde kısmen toparlanma gözlemlense de, büyük düşüşler yaşanmıştır.



Mevcut durumda, koronavirüs salgını ve salgının önlenmesine yönelik tedbirlerin süresi, küresel iktisadi faaliyette yaşanan zayıflama, kredi ve likidite kanallarında gerçekleşebilecek bozulma olasılığı ve gerek gelişmiş ülkelerde gerek GOÜ'lerde süregelen yüksek borçluluk, finansal istikrara yönelik belirgin risk oluşturmaktadır. Salgının seyrine ve süresine ilişkin belirsizlikler ile küresel büyüme görünümü finansal istikrar üzerinde belirleyici olacaktır. Bununla birlikte, Küresel Finansal Kriz sonrasında uygulamaya konulan kapsamlı reformlar ile bankacılık sektörünün sermaye ve likidite pozisyonunun güçlendirilmiş olması ve banka dışı finansal aracılık faaliyetlerine yönelik oluşturulan kapsamlı izleme çerçevesi, küresel finansal sistemin salgın ve salgının etkilerine dayanıklılığını artıran hususlar olarak öne çıkmaktadır. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020)

Nisan ayı 2019 "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunu yayımlayan IMF, Uluslararası Para Fonu (IMF) bugün yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonomi için 2020 yılı küçülme tahminini yüzde 4,4'e çekti. Kuruluş, Haziran ayındaki raporunda küresel ekonomi için yüzde 5,2'lik bir küçülme öngörmüştü.

IMF raporunda Türkiye'de gayri safi yurt içi hasılanın (GSYİH) 2020 yılında yüzde 5 küçüleceği tahminine yer verdi. IMF Türkiye ekonomisinin 2021 yılında ise yüzde 5 büyüyeceğini öngörüyor.

Hazine ve Maliye Bakanı Berat Albayrak'ın açıkladığı Yeni Ekonomik Program'da (YEP) ise Türkiye'nin pandeminin vurduğu 2020 yılını binde 3 büyüme ile kapatması bekleniyor. Ekonomi yönetiminin gelecek yılki büyüme hedefi ise yüzde 5,8 seviyesinde. Programda, 2022 ve 2023 yılları için öngörülen büyüme oranı ise yüzde 5 olarak belirlenmişti.

IMF'nin Türkiye için enflasyon tahmini bu yıl ve gelecek yıl için yüzde 11,9 seviyesinde bulunuyor. YEP'te ise enflasyon hedefi 2020 için yüzde 10,5, 2021 için yüzde 8 ve 2022 için yüzde 6 olarak belirlendi.



	Ekim		Değişim*	
	Tahminleri (%)		(% puan)	
	2020	2021	2020	2021
<b>Büyüme</b>				
Dünya	-4,4	5,2	0,8	-0,2
GE	-5,8	3,9	2,3	-0,9
ABD	-4,3	3,1	3,7	-1,4
Euro Alanı	-8,3	5,2	1,9	-0,8
İngiltere	-9,8	6,0	2,7	-1,3
Japonya	-5,3	2,3	0,5	-0,1
GOE	-3,3	6,0	-0,2	0,2
Rusya	-4,1	2,8	2,5	-1,3
Brezilya	-5,8	2,8	3,3	-0,8
Çin	1,9	8,2	0,9	0,0
Hindistan	-10,3	8,8	-5,8	2,8
<b>Enflasyon</b>				
GE	0,8	1,6	0,5	0,5
GOE	5,0	4,7	0,5	0,1
<b>Dünya Ticaret</b>	<b>-10,4</b>	<b>8,3</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>

(\*) Haziran ayı tahminlerinden farkı

(Kaynak: İşbankası Ekonomik Görünüm, Kasım 2020)

## TÜRKİYE

Türkiye’de iktisadi faaliyet, beklentilerdeki ve finansal koşullardaki iyileşmenin desteğiyle, 2019 yılı son çeyreğindeki güçlü seyrini 2020 yılı Mart ayı ortasına kadar korumuştur. Öte yandan, 2019 yılı sonlarında Çin’de ortaya çıkan ve 2020 yılı ilk çeyreğinde Türkiye’nin ana ticaret ortağı olduğu Avrupa ülkeleri başta olmak üzere dünyaya hızla yayılan koronavirüs salgını, 2020 yılı Mart ayı ortasından itibaren ülkemizde iktisadi faaliyeti dış ticaret, turizm ve iç talep kanallarıyla sınırlamaya başlamıştır. Salgının iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri Nisan ayında derinleşmiştir. İktisadi faaliyetin yavaşlaması ve bazı sektörlerde faaliyetin neredeyse durma noktasına gelmesi, reel sektörün nakit akışları üzerinde baskı kurmuş ve ekonomideki ihtiyati likidite talebini artırmıştır. Çoğu ülkede olduğu gibi, ülkemizde de politika yapıcılar salgının olumsuz yansımalarını sınırlamak amacıyla kapsamlı politika adımları atmıştır (. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020)

### İşbankası Ekonomik Görünüm, Mayıs 2019 raporuna göre,

Türkiye’de işsizlik oranı Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarını kapsayan Temmuz döneminde yıllık bazda 0,5 puan azalarak %13,4 oldu. Bu dönemde toplam istihdam yıllık bazda 1,3 milyon kişi geriledi. İstihdam hizmet sektöründe 761 bin kişi, tarım sektöründe 361 bin kişi ve sanayi sektöründe 246 bin kişi azalırken, inşaat sektöründe 114 bin kişi arttı. Temmuz’da işgücüne katılım oranı geçen yılın aynı döneminin 3,5 puan altında kalarak %50,3 düzeyinde gerçekleşti. İşgücüne katılım oranı salgına karşı alınan kısıtlayıcı önlemlerin de etkisiyle Nisan ayında %47,2’ye kadar inmişti. Mevsimlik çalışanlar ile çalışmaya hazır olduğu halde son 4 haftadır iş başvurusu yapmadığı için işgücünde yer almayanların işgücüne dâhil edilmesi ile hesaplanan “geniş tanımlı işsizlik oranı” Temmuz döneminde %23,8 düzeyinde gerçekleşti.

Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre, sanayi üretimi Ağustos ayında geçen yılın aynı ayına göre %10,4 arttı.

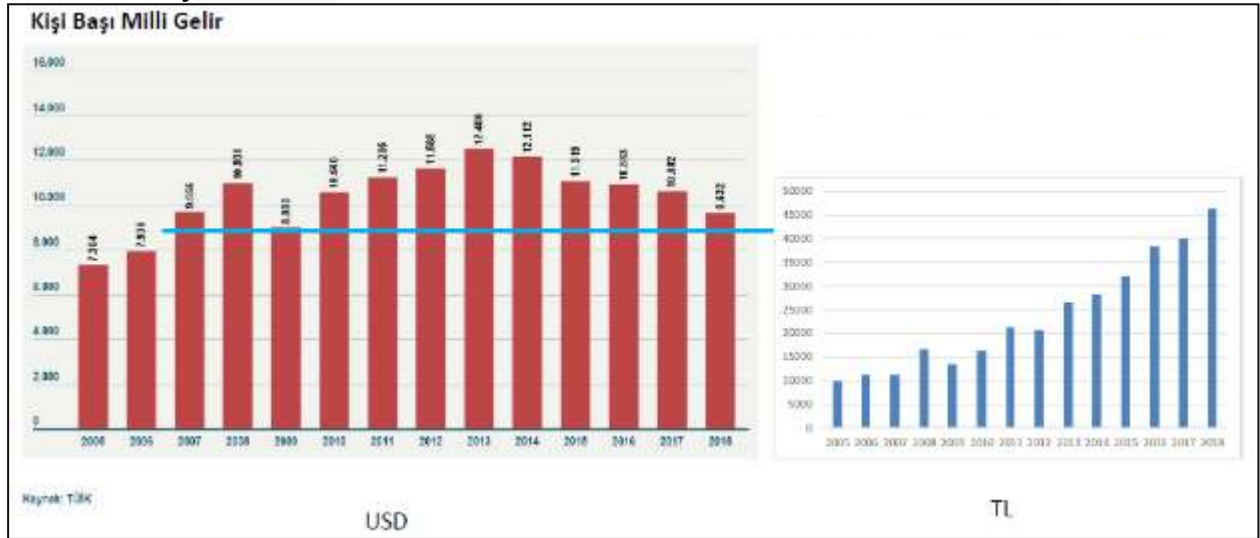
TÜİK verilerine göre Eylül ayında ihracat hacmi geçen yılın aynı ayına kıyasla %4,8 artarak 16 milyar USD olurken, ithalat %23 artarak 20,8 milyar USD düzeyine çıktı. Böylece, dış ticaret açığı yıllık bazda %189,6 genişleyerek 4,8 milyar USD oldu. Ocak-Eylül 2020 döneminde ihracat hacminin %10,9 daraldığı ithalat hacminin ise %1,5 arttığı izlendi. Bu dönemde dış ticaret açığı yıllık bazda %79,5 genişledi. Ocak-Eylül döneminde ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019'daki %86,3 seviyesinden %75,8'e geriledi.

Geçtiğimiz yıl Ağustos ayında 3,3 milyar USD fazla veren cari denge bu yılın aynı ayında 4,6 milyar USD açık verdi.

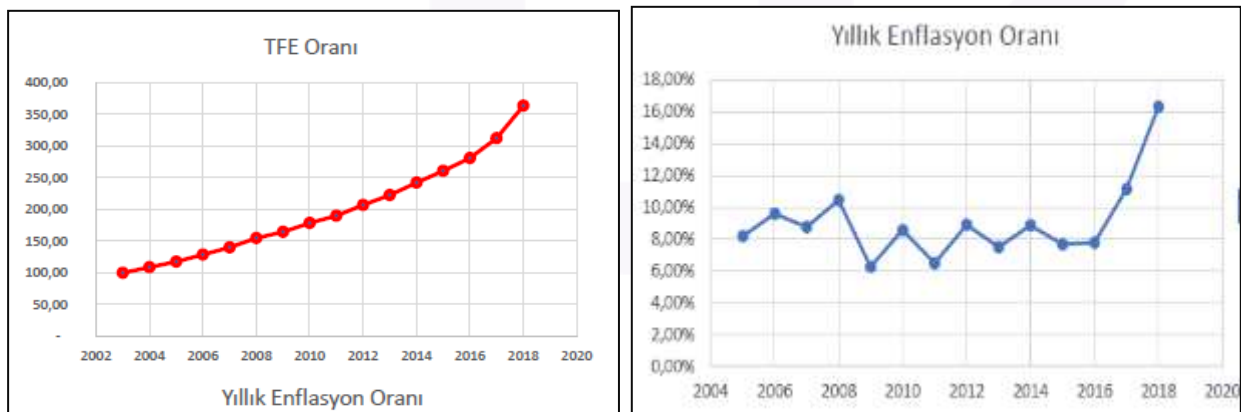
Bu gelişmede, bir önceki yılın aynı ayına göre dış ticaret açığındaki hızlı artış ile taşımacılık ve seyahat gelirindeki azalışa bağlı olarak net hizmet gelirlerinin geçen yılın aynı ayına göre 4,6 milyar USD azalarak 1,8 milyar USD seviyesine gerilemesi etkili oldu. 12 aylık kümülatif verilere göre cari açık Ağustos'ta 23,2 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

Ekim ayında TÜFE bir önceki aya göre %2,13 ile piyasa beklentileri paralelinde yükseliş kaydetti. Bu dönemde yurt içi ÜFE (Yİ-ÜFE) artışı %3,55 düzeyinde gerçekleşti.

### Hanehalkı Gelişmeleri

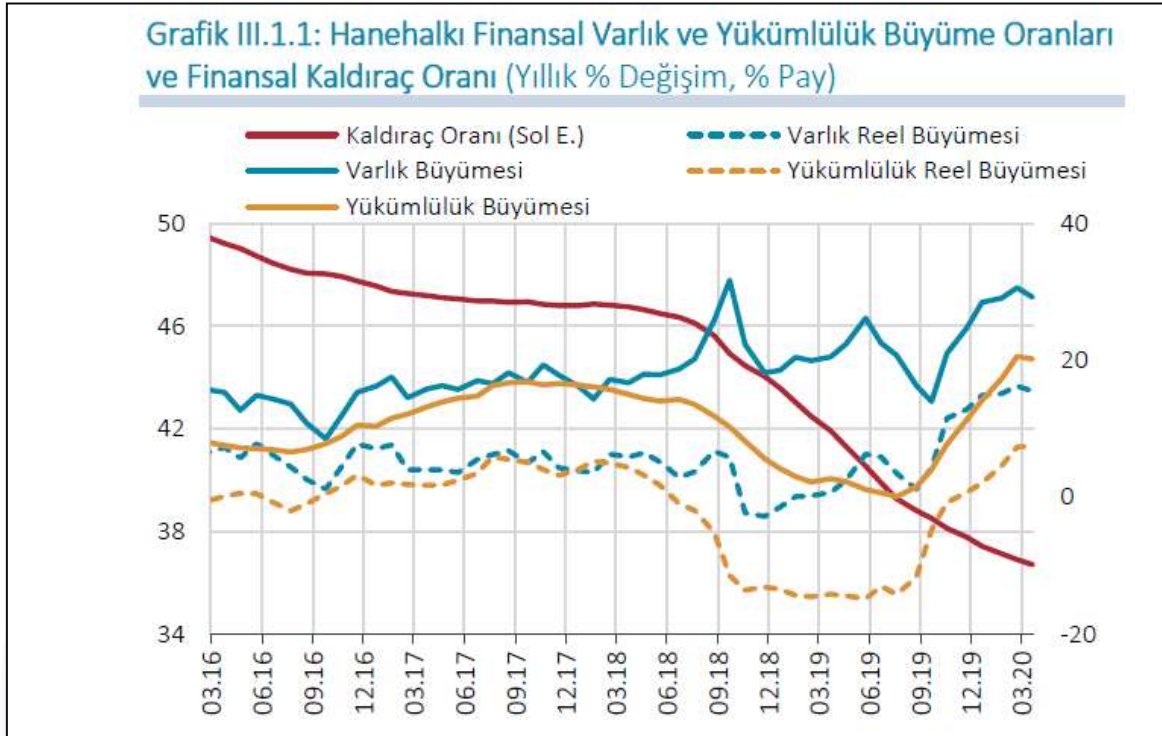


Yukarıda yıllara yaygın USD ve TL bazında kişi başı milli gelir verileri sunulmuş olup TL bazında neredeyse doğrusal bir artış görülürken USD bazlı 2007 yılı seviyelerine gerilediği görülmektedir. TL bazındaki artışın enflasyon ile doğru orantılı yapılan artışlar ile ilişkili olduğu düşünülmektedir. (Kaynak: TÜİK)

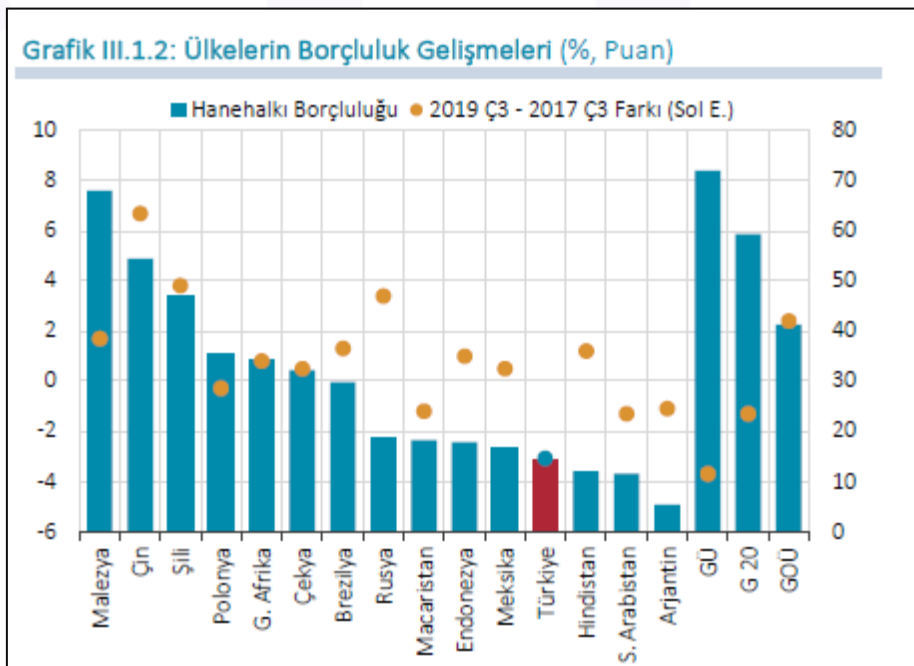


Koronavirüs salgınının etkisiyle, küresel piyasalarda artan belirsizlik ortamında finansal koşullardaki gevşeme eğilimi durmuş, GOÜ finansal piyasa ve ürünlerine yönelik risk algısı yükselmiştir. Dolaşım kısıtlamaları, bununla bağlantılı olarak tüketici davranışlarındaki değişiklikler ve tüketicilerin ihtiyatlılık seviyesindeki artışla birlikte toplam talepte düşüş yaşanmaktadır. Bu gelişmeler sonucunda, 2020 yılı Mart ayının ortasından itibaren, bireysel kredilerde gözlenen

canlanma yerini durağan bir seyre bırakmıştır. Bu çerçevede bireylerin sosyal yalıtım uygulamalarıyla mümkün olduğunca evde vakit geçirmesi ve zaruri ihtiyaçlar harici harcamalarını kısması da bireysel yükümlülükte görülen artışın Mart ayından başlayarak yavaşlamasında belirleyici olmuştur. Salgının yayılmaya başlaması ve kontrol altına alınmasına yönelik diğer ülke deneyimleri ve salgının ülkemizdeki seyri değerlendirildiğinde, salgın kaynaklı gelişmelerin etkilerinin Türkiye’de de yılın ikinci yarısında hafifleyebileceği öngörülmektedir.



Hanehalkının iktisadi faaliyete dair beklentilerini, tüketim ve tasarruf alışkanlıklarını açıklayan tüketicigüven endeksi ve tüketici eğilim anketi verileri incelendiğinde, yakın dönem enflasyon ve kur gelişmelerini takiben 2018 yılı Eylül ayı itibarıyla son dönemde serilerde yatay bir seyrin ardından bir miktar bozulma gözlenmektedir.



### 5.3. Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul piyasasındaki pek çok araştırmacı şirketin verilerine göre, Küresel ölçekte kentleşme yavaşlamakta ancak ülkelerin inşaat sektörü büyümeye devam etmektedir. Ancak küresel ölçekte güncel durumda yaşanan durgunluk inşaat ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemektedir.

Gelişmiş ülkelerde inşaat sektörünün kısıtlı büyüme potansiyelleri ulaşılan ekonomik olgunluk ile açıklanırken gelişmekte olan ülkelerdeki sektörün zorlukları ise küresel emtia fiyatlarındaki ve finansal piyasalardaki dalgalanmalar olmaktadır.

Türkiyede büyüme göstergelerinde inşaat sektörü başat sektör olarak karşımıza çıkıyor. Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir. İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirecek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır. Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır. Bu bağlamda inşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtdışı olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.

Türk müteahhitlik firmalarınca 1972'den 2018 Haziran sonuna kadar 120 ülkede üstlenilen 9375 projenin toplam bedeli 367 milyar ABD Doları olmuştur. Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin başladığı tarihten bu yana üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında ilk 5 ülke Rusya (%19,7), Türkmenistan (%13,6), Libya (%8,4), Irak (%7,2) ve Kazakistan (%6,4) olmuştur. İnşaat üretimi sadece gündelik hayatta kullandığımız konut ile sınırlı olmayıp yıllar itibarı ile daha teknik ve uzmanlık (baraj, santral, köprü, tünel gibi) isteyen alanlarda da büyümektedir. Teknik anlamda daha zorlu bu tip altyapı yatırımlarında da Türk şirketleri pek çok yurtdışı projeyi başarı ile tamamlamıştır.

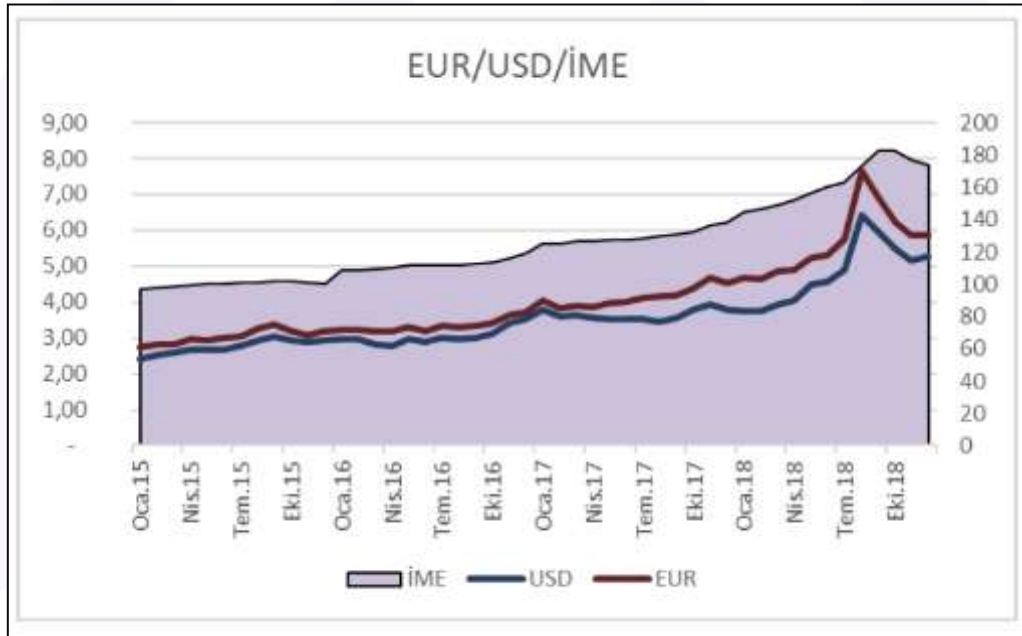
İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,04 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,79, işçilik endeksi %0,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %12,51, işçilik endeksi %14,16 arttı.



### İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2019 ( [2015=100] )



Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Şubat 2019



Kaynak: TÜİK

Yukarıda inşaat maliyet endeksinin Dolar ve Euro kuru ile olan ilişkisinde paralellik görülmekte olup inşaat maliyetlerine doğrudan etki ettiği anlaşılmaktadır.

### İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020, 2. Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 1. çeyreğinde %5,5 olmuştur. 2018 3. çeyrek sonu itibariyle inşaat sektörü büyüme oranı %6,44 iken, Gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,48 olmuş, GSYH ise %21,20 büyümüştür.

### İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020, 2.Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün bir önceki yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında ise büyüme hızı %5,4 oranında artmıştır.

Gayrimenkul Piyasasında yer alan profesyonellerin görüşlerinden yararlanan REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri, 2020 yılı 4. Çeyrekte, geçen çeyrek dönemine göre %38 azalışla 59.5 (Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2020 yılı 4. Çeyrekte, geçen çeyrek dönemine göre %16 azalışla 94.7 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır. (Kaynak: <http://blog.reidin.com>)

Tüm bu araştırmalara ve görüşlere bakıldığında sonuç olarak; 2020 yılı salgının da etkisiyle hem ekonomi de hemde gayrimenkul sektörü için belirsizliğini korumaktadır. Ancak tüm ekonomik aktörler ve rol oynayan öncüler 2021 yılı için daha ılımlı yaklaşmaktadır.



#### 5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

##### 5.4.1. İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın

Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.313 km<sup>2</sup> 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 15.519.267kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

##### Grafik 1. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmelik başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye'deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İle tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Sile ilçeleriyle sınırlıdır.



### 5.3.1. Sarıyer İlçesi



Sarıyer İstanbul'un Avrupa yakası'nda yer almakta ve güneyde Beşiktaş, güneybatıda Şişli ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir.

Sarıyer İlçesi toplam 35 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir. İlçenin Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçenin 2019 yılı toplam nüfusu 347.214 kişidir.



## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Değerin takdir edilmesi için yapılan işlemlerin tamamını kapsayan bir süreçtir.

Değerlemeler hem finans piyasalarında hem de diğer pazarlarda kullanılmakta olup, finansal tabloların hazırlanmasında, yasal düzenlemelere uyum sağlanmasında veya teminatlı borçlanmaların ve işlem etkinliğinin desteklenmesinde dayanak olarak kabul edilirler.

### 6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
  - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
  - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlendirme amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri* ve *özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

## 6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

**Pazar**, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilsede, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

**Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

### 6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### 6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### 6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlandırma modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

#### 6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu



hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

### **Uygulama Yöntemleri**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlendirilmesinde, varlıkların değerlendirilmesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

## **7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ**

### **7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)**

#### **❖ GÜÇLÜ YANLAR**

- İstanbul'un Boğaz manzarasına sahip olan mühitlerinden birinde olması,
- Ulaşım imkanlarının kolay olması,
- Eğimli yapıya sahip olması.

#### **❖ ZAYIF YANLAR**

- Projenin ana arter bağlantısının zayıf olması.

#### **❖ FIRSATLAR**

- Nitelikli konut projelerine talebin devam etmesi.

#### **❖ TEHDİTLER**

- Talebin kısıtlı seviyede olması,
- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkisi.

### **7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.



c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Değerleme konusu gayrimenkuller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut" fonksiyonlu olarak tanımlanmış olup üzerinde bir konut projesi geliştirilerek inşaat ruhsatı alınmıştır. Parseller üzerinde yürürlükteki imar planına göre geliştirilmiş bulunan ruhsat konusu projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi olduğundan ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

### **7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri**

Konu gayrimenkuller için yapılan değerlendirme çalışmasında "Pazar Yaklaşımı" (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) kullanılmıştır.

Konu taşınmazların çevresinde benzer nitelikte projelerde bulunan satılık konut nitelikli ünitelerin değerleri araştırılmıştır.

Rapora konu Deniz GYO mülkiyetinde yer alan bağımsız birimlerin tamamlanmış olması durumundaki Pazar değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların inşai faaliyetleri ince işler seviyesinde devam etmekte olup parsel bazında inşa seviyeleri dikkate alınarak taşınmazların inşaat seviyeli (mevcut durum değeri) takdir edilmiştir. Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi değerlendirme konusu taşınmazların inşaat maliyetini belirlemek amacı ile kullanılmıştır.

Değerlemede kullanılan yöntemler ve Pazar araştırması alt başlıklarda tanımlanmıştır.

#### **7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikteki konutlar için talep edilen satış değerleri araştırılmıştır.



➤ **SEBA CARİNA/TARABYA**

	10 Blok 38 Daire, Kapalı Otopark, Açık Havuz, Fitness Center, Sosyal Tesis, Çocuk Parkı' Seba Carina Evleri' Seba İnşaat'ın Tarabya bölgesinde yer alan yeni konut projesidir. Seba Carina Evleri 10 blok 38 daireden oluşmaktadır. Daire tipleri : Bahçe Dupleks 201 m2 (3.5+1) ve Çatı Dupleks 236,30m2 (4+1) Sitede kapalı otopark, sosyal tesis, havuz, fitness center, çocuk parkı mevcuttur. Teslimat tarihi Aralık 2017'de yapılmıştır.	
<b>KONUM</b>	<b>ÜNİTE SAYISI</b>	<b>TAMAMLANMA DURUMU</b>
TARABYA	38	Tamamlanmış

➤ **SEBA ROYAL/TARABYA**

	35 Blok, 100 Daire, 15 Villa, Kapalı Otopark, 2 Açık ve 1 Kapalı Havuz, Kapalı Spor Salonu, Tenis Kortu, Çocuk Oyun Alanı bulunmaktadır. 2004 yılında inşa edilmiştir.	
<b>KONUM</b>	<b>ÜNİTE SAYISI</b>	<b>TAMAMLANMA DURUMU</b>
TARABYA	115	Tamamlanmış


➤ **SEBA SERENİTY/TARABYA**

	5 Blok, 20 Daire, Kapalı Otopark, Açık ve Kapalı Havuz, Kapalı Spor Salonu, Tenis Kortu, Çocuk Oyun Alanı bulunmaktadır. 2010 yılında inşa edilmiştir.	
<b>KONUM</b>	<b>ÜNİTE SAYISI</b>	<b>TAMAMLANMA DURUMU</b>
TARABYA	20	Tamamlanmış






➤ **TARABYA KORU EVLERİ/TARABYA**

	Kapalı-Açık Yüzme havuzu, sosyal tesisi bulunmaktadır. Emsal proje 2 yaşındadır.	
<b>KONUM</b>	<b>ÜNİTE SAYISI</b>	<b>TAMAMLANMA DURUMU</b>
TARABYA	-	Tamamlanmış

➤ **ARTI TARABYA /TARABYA**

	Açı İş Ortaklığı tarafından inşa edilen Artı Tarabya projesi 82 bin metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. Projede Orman, Deniz, Cadde, Güneş, Bahçe, Park ve Yamaç adı verilen 7 farklı etap yer alıyor. Satışta olan Orman Artı Tarabya etabı 3 bin 750 metrekare arsa alanına sahip. Orman + Tarabya, 3 blokta 62 daire ve 4 dükkandan oluşuyor. Projede 1+1'ler 54 ila 76 metrekare, 2+1'ler 85 ila 100 metrekare, 3+1'ler 119 ila 226 metrekare, 4+1'ler 280 metrekare, 5+1 dubleksler ise 279 ila 288 metrekare. İlk etap tamamlanmış olup 62 adet daire mevcuttur.	
<b>KONUM</b>	<b>ÜNİTE SAYISI</b>	<b>TAMAMLANMA DURUMU</b>
TARABYA	62	Tamamlanmış

➤ **TARABYA PANAVİA /İSTİNYE**

	Panaroma inşaat tarafından yapılan proje İstinye Park AVM nin cephe aldığı Katar Caddesine bağlanan Tepeüstü Sokak'ta yer almaktadır. Proje 2013'te teslim edilmiştir.	
<b>KONUM</b>	<b>ÜNİTE SAYISI</b>	<b>TAMAMLANMA DURUMU</b>
İSTİNYE	-	Tamamlanmış



➤ **İSTİNYE PARK RESİDENCE / İSTİNYE**

	<p>Orjin Grup ve Doğu Grup ortaklığı tarafından hayata geçirilen İstinye Park Projesi 87 bin metrekareli mağaza alanı olmak üzere toplamda 270 bin metrekare alan üzerine inşa edilmiştir. Projenin rezidans bölümü 19 bloktan oluşmakta olup büyüklükleri 130 ile 560 metrekare arasında değişen 400 konut yer almaktadır.</p> <p>Daireler 2+1 ara kat ve bahçe katı; 3+1 ara kat, bahçe katı ve çatı dubleks; 4+1 ara kat ve çatı dubleks; 5+2 bahçe dubleks; 6+1 düz bahçe katı; 7+1 penthouse şeklinde bölümlendirilmiştir. İstinye Park Avm'ye konutlardan özel bir lobi ile direkt vip geçiş bulunmaktadır. İstinye Park Sitesi konum itibari ile sahile 3 kilometre, İTÜ'ye 200 metre, metroya 500 metre mesafededir. Proje 7 yaşındadır.</p>	
<b>KONUM</b>	<b>ÜNİTE SAYISI</b>	<b>TAMAMLANMA DURUMU</b>
İSTİNYE	400	Tamamlanmış

**Tablo. 7 Emsal Araştırması -Konut**

PROJE	AÇIKLAMA	Daire Brüt'ü	İSTENEN DEĞER (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	İLETİŞİM
SEBA CARİNA	Seba Carina Evlerinde 4+1 kullanım tertibinde 195 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip çatı dubleks daire, 6.800.000 TL bedelle satılıktır	195	6.800.000	34.872	Forist- Banu Menziloğlu 0532 395 56 12
	Seba Carina Evlerinde 3,5+1 kullanım tertibinde 201 m <sup>2</sup> genel brüt alanı beyan edilen 170 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip olduğu düşünülen bahçe dubleks daire, 6.250.000 TL bedelle satılıktır.	170	6.250.000	36.765	Forist- Banu Menziloğlu 0532 395 56 12
	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve 185 m <sup>2</sup> genel brüt, 140 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip olduğu bilinen, Seba Carina sitesinde konumlu çatı dubleks yaklaşık 2 yıl 10 ay önce 1.050.000 USD (3.950.000 TL) bedelle satış görmüştür. Konu taşınmaz ile benzer niteliktedir. (18_400_52 numaralı rapor verisi)	140	3.950.000	28.214	Rotam Gayrimenkul 0212 223 2828
	Seba Carina Evlerinde 3,5+1 kullanım tertibinde 140 m <sup>2</sup> net, 201 m <sup>2</sup> brüt bahçe dubleks daire, 6.300.000 TL bedelle satılıktır.	170	6.300.000	37.059	Smart GM 0 (532) 601 06 43
	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve genel brüt 166 m <sup>2</sup> , daire brütü 130 m <sup>2</sup> olduğu bilinen, Seba Carina sitesinde konumlu bahçe dubleks yaklaşık 1 yıl 10 ay önce 1.000.000 USD (3.750.000 TL) bedelle satış görmüştür. Konu taşınmaz ile benzer niteliktedir. (18_400_52 numaralı rapor verisi) (22.590 TL/m <sup>2</sup> -6024 USD/m <sup>2</sup> )	130	3.750.000	28.846	Smart Proje 0212 229 8181



PROJE	AÇIKLAMA	Daire Brüt'ü	İSTENEN DEĞER (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	İLETİŞİM
SEBA ROYAL	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, (4+1) 330 m <sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ancak 250 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip olduğu düşünülen, Seba Royal Sitesinde konumlu çatı dubleksi 7.750.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Konu taşınmazlara oranla site yapım yılı ve manzarasının olmaması göz önünde bulundurulduğunda düşük şerefiyelidir.	250	8.000.000	32.000	Proper House 0 (212) 287 05 03
	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, (4+1) 330 m <sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ancak 250 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip olduğu düşünülen, Seba Royal Sitesinde konumlu çatı dubleksi 7.750.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Konu taşınmazlara oranla site yapım yılı ve manzarasının olmaması göz önünde bulundurulduğunda düşük şerefiyelidir.	250	7.750.000	31.000	Smart Proje 0 (532) 601 06 43
SEBA SERENİTY	Seba Serenity de 4+1, kullanım tertibinde, 275 m <sup>2</sup> genel brüt, 225 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip çatı dubleksi daire, 6.500.000 TL bedelle satılıktır.	225	6.500.000	28.889	Lux Properties 0 (541) 873 97 11
	Seba Serenity de 4+1, kullanım tertibinde, 315 m <sup>2</sup> genel brüt, 252 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip bahçe dubleksi daire, 8.500.000 TL bedelle satılıktır. (Geniş bahçesi bulunmaktadır.)	252	8.500.000	33.730	Remax Ahenk 0 (533) 600 02 92
ARTI TARABYA	Artı Tarabya Evlerinde, 6+1 kullanım tertibinde, 350 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip duplex daire, 8.000.000 TL bedelle satılıktır.	350	8.000.000	22.857	İlkon Gayrimenkul 0 (212) 328 03 28
	Artı Tarabya Evlerinde, 3+1 kullanım tertibinde, 144 m <sup>2</sup> genel brüt, 125 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip daire, 3.480.000 TL bedelle satılıktır. (Taşınmaz uzun süredir satıktır)	125	3.480.000	27.840	Mete G.M. 0 (532) 223 09 94
	Orman Artı Tarabya sitesinde; 2+1 89 m <sup>2</sup> genel brüt, 67 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip orman cepeli daire 2.200.000-TL bedelle satılıktır.	67	2.200.000	32.836	Fenix GM 0 (532) 334 35 35
PANAVIA	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, (5+1) 380 m <sup>2</sup> genel brüt, 350 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip İstinye Panavia Residence Sitesinde konumlu deniz manzaralı çatı dubleksi 9.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	350	9.500.000	27.143	Art Emlak 0 (212) 352 45 65
	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, (5+1) 380 m <sup>2</sup> genel brüt, 350 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip İstinye Panavia Residence Sitesinde konumlu deniz manzaralı çatı dubleksi 9.400.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	350	9.400.000	26.857	Smart Proje 0 (532) 601 06 43
	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, (2+1) 200 m <sup>2</sup> genel brüt, 160 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip İstinye Panavia Residence Sitesinde konumlu çatı dubleksi 3.800.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.	160	3.800.000	23.750	ABN G.M. 0 (212) 278 05 59



PROJE	AÇIKLAMA	Daire Brüt'ü	İSTENEN DEĞER (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	İLETİŞİM
İSTİNYE PARK REZİDANS	İstinye Parkta, 288 m <sup>2</sup> genel brüt, 250 m <sup>2</sup> daire brüt alanlı olduğu beyan edilen 4+1 çatı dubleksi daire,8.650.000-TL bedelle satılıktır.	250	8.650.000	34.600	Hedef GM 0 (212) 323 29 29
	İstinye Parkta, 200 m <sup>2</sup> genel brüt, 165 m <sup>2</sup> daire brüt alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire, 6.750.000-TL bedelle satılıktır.	165	6.750.000	40.909	Lux Properties 0 (541) 873 97 11
	İstinye Parkta, 288 m <sup>2</sup> genel brüt, 250 m <sup>2</sup> daire brütüne sahip olduğu beyan edilen 4+1 çatı dubleksi daire, 9.900.000-TL bedelle satılıktır.	250	9.900.000	39.600	Hedef GM 0 (212) 323 29 29
BEYAN	Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede satış fiyatlarının Amerikan Doları üzerinden belirlendiği ancak son zamanlarda dolar kurunda yaşanan artış nedeniyle talep edilen bedellerin gerçeği yansıtmadığı, gerçekleştirilecek satış değerinin daire brütü üzerinden 28.000-29.000 TL/m <sup>2</sup> aralığında olacağı bilgisi alınmıştır		-	28.500	HR Gayrimenkul 0532 407 19 15

**Tablo. 8 Konut Emsalleri Düzeltme Tablosu**

PROJE ADI	ORTALAMA BİRİM SATIŞ FİYATI, TL/m <sup>2</sup>	ORTALAMA BİRİM SATIŞ FİYATI, TL/m <sup>2</sup>	KONUM	PAZARLIK	DENİZE YAKINLIK	BİNA YAŞI	PROJE NİTELİĞİ	DÜZELTİLMİŞ BİRİM M <sup>2</sup> DEĞER, TL
Seba Carina	33.151,15	24.301,08	0%	-15%	-5%	0%	0%	26.521
Seba Royal	31.500,00	24.340,91	-5%	-15%	-10%	10%	15%	29.925
Artı Tarabya	27.844,32	22.228,17	5%	-15%	0%	0%	15%	29.237
Tarabya Panavia	25.916,67	22.956,44	-10%	-15%	5%	5%	25%	28.508
İstinye Park Rezidans	38.369,70	27.811,92	-10%	-15%	5%	5%	0%	32.614
<b>DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER TL/m<sup>2</sup></b>								<b>29.361</b>

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alacak "Konut" nitelikli bağımsız bölümlerin birim satış değerinin bağımsız birim brüt alanı üzerinden ortalama **29.500-TL/m<sup>2</sup>** olabileceğine kanaat edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların inşai seviyesi yaklaşık %93'tür. DENİZ GYO mülkiyetinde bulunan dairelerin bulunduğu parsel, bulunduğu kat, cephe sayısı, manzara faktörü, daire tipi gibi kriterler doğrultusunda şerefiyelendirilerek tamamlanmış olması durumundaki satış değerleri bilgi amaçlı takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların inşaat seviyeli değerleri Maliyet Uluşumları Analizi başlığında sunulacaktır. Değerleme konusu taşınmazların tamamlanmış olması halinde değerleri aşağıda sunulmuştur.



**Tablo. 9 Deniz GYO Mülkiyetinde Bulunan Dairelerin Tamamlanmış Olması Durumu Değerleri**

82 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU						TAMAMLANMASI HALİNDE DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı	Satışa Esas Alan	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	KDV. Hariç Değeri TL
A	1.Bodrum	1	2+1	97,20	155,00	30.032	3.449.241
	1.Bodrum	2	2+1	97,20	155,00	30.012	3.449.241
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	96,60	178,00	32.112	4.590.801
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	99,60	185,00	32.112	4.758.107
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	108,80	195,00	30.762	4.825.014
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	106,20	192,00	30.762	4.741.649
A BLOK TOPLAM				605,60	1.060,00		25.814.053
B	1.Bodrum	1	2+1	95,30	153,00	30.012	3.409.326
	1.Bodrum	2	2+1	95,30	153,00	30.012	3.409.326
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	107,50	191,00	32.112	4.923.486
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	103,40	186,00	32.112	4.795.679
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	100,80	187,00	30.762	4.598.298
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	105,30	192,00	30.762	4.732.113
B BLOK TOPLAM				607,60	1.062,00		25.868.227
C	1.Bodrum	1	2+1	95,30	153,00	30.012	3.409.326
	1.Bodrum	2	2+1	95,30	153,00	30.012	3.409.326
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	107,50	191,00	32.112	4.923.486
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	103,40	186,00	32.112	4.795.679
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	100,80	187,00	30.762	4.598.298
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	105,30	192,00	30.762	4.732.113
C BLOK TOPLAM				607,60	1.062,00		25.868.227

89 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU						MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı	Satışa Esas Alan	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	KDV. Hariç Değeri TL
A	1.Bodrum+Zemin	1	4+1	125,50	235,00	31.166	5.026.135
	1.Bodrum+Zemin	2	3+1	133,70	243,00	31.166	5.086.285
	1.Normal	3	4+1	175,40	297,00	30.319	6.468.358
	2.Normal	4	4+1	175,40	297,00	31.012	6.616.113
	3.Normal+Çatı	5	3+1	134,60	254,00	30.935	5.697.318
	3.Normal+Çatı	6	3+1	140,10	257,00	30.935	5.761.663
A BLOK TOPLAM				884,70	1.583,00		34.655.874
B	1.Bodrum+Zemin	1	3+1	128,70	236,00	31.166	4.863.760
	1.Bodrum+Zemin	2	4+1	125,40	237,00	31.166	5.026.135
	1.Normal	3	4+1	168,50	288,00	30.319	6.235.201
	2.Normal	4	4+1	168,50	289,00	30.319	6.235.201
	3.Normal+Çatı	5	3+1	127,20	240,00	30.935	5.327.644
	3.Normal+Çatı	6	3+1	134,20	255,00	30.935	5.697.628
B BLOK TOPLAM				852,50	1.545,00		33.385.570



90 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU						TAMAMLANMASI HALİNDE DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı	Satışa Esas Alan	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	KDV. Hariç Değeri TL
A	1.Bodrum	1	2+1	102,10	161,00	31.108	3.705.615
	1.Bodrum	2	2+1	102,10	161,00	30.664	3.652.677
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	96,10	177,00	30.071	4.554.300
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	100,10	183,00	30.071	4.554.300
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	115,90	202,00	32.738	4.804.917
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	112,20	196,00	32.738	4.804.917
A BLOK TOPLAM				628,50	1.080,00		26.076.725
B	1.Bodrum	1	2+1	100,30	160,00	30.516	3.618.553
	1.Bodrum	2	2+1	100,80	160,00	30.071	3.565.856
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	102,30	187,00	29.479	4.385.262
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	103,00	187,00	29.479	4.385.262
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,60	187,00	32.145	4.775.490
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	104,80	187,00	32.145	4.775.490
B BLOK TOPLAM				616,80	1.068,00		25.505.912
C	1.Bodrum	1	2+1	100,30	160,00	30.516	3.618.553
	1.Bodrum	2	2+1	100,80	160,00	30.071	3.565.856
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	101,50	187,00	29.479	4.385.262
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	102,20	187,00	29.479	4.385.262
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,60	187,00	32.145	4.775.490
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	104,80	187,00	32.145	4.775.490
C BLOK TOPLAM				615,20	1.068,00		25.505.912
D	1.Bodrum	1	2+1	100,30	160,00	30.368	3.600.987
	1.Bodrum	2	2+1	100,80	160,00	29.923	3.548.290
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	102,30	187,00	29.331	4.363.225
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	103,00	187,00	29.331	4.363.225
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,60	187,00	31.997	4.753.483
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	104,80	187,00	31.997	4.753.483
D BLOK TOPLAM				616,80	1.068,00		25.382.694
E	1.Bodrum	1	2+1	100,80	160,00	30.219	3.583.422
	1.Bodrum	2	2+1	100,30	160,00	29.775	3.530.724
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	102,30	187,00	29.183	4.341.189
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	103,00	187,00	29.183	4.341.189
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,60	187,00	31.849	4.731.476
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	104,80	187,00	31.849	4.731.476
E BLOK TOPLAM				616,80	1.068,00		25.259.476



Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı	Satışa Esas Alan	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	KDV. Hariç Değeri TL
F	1.Bodrum	1	2+1	91,90	144,00	30.368	3.258.441
	1.Bodrum	2	2+1	91,90	144,00	29.923	3.210.757
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	108,40	193,00	29.331	4.522.197
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	112,20	198,00	29.331	4.522.197
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,10	188,00	31.997	4.710.927
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	101,70	184,00	31.997	4.710.927
F BLOK TOPLAM				611,20	1.051,00		24.935.446
G	1.Bodrum	1	2+1	102,10	160,00	30.219	3.600.647
	1.Bodrum	2	2+1	102,10	160,00	29.775	3.547.696
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	108,40	193,00	29.183	4.499.358
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	112,20	198,00	29.183	4.499.358
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,10	188,00	31.849	4.689.117
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	101,70	184,00	31.849	4.689.117
G BLOK TOPLAM				631,60	1.083,00		25.525.293
H	1.Bodrum	1	2+1	102,10	161,00	30.664	3.652.677
	1.Bodrum	2	2+1	102,10	161,00	30.219	3.599.740
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	96,10	177,00	29.627	4.486.995
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	100,10	183,00	29.627	4.486.995
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	115,90	202,00	32.293	4.739.692
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	112,20	196,00	32.293	4.739.692
H BLOK TOPLAM				628,50	1.080,00		25.705.790
I	1.Bodrum	1	2+1	102,10	161,00	30.960	3.687.969
	1.Bodrum	2	2+1	102,10	161,00	30.516	3.635.032
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	96,10	177,00	29.923	4.531.865
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	100,10	183,00	29.923	4.531.865
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	115,90	202,00	32.590	4.783.175
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	112,20	196,00	32.590	4.783.175
I BLOK TOPLAM				628,50	1.080,00		25.953.080

DENİZ GYO MÜLKİYETİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER-TL
84 ADET DAİRE	375.442.279

Sonuç olarak DENİZ GYO mülkiyetinde bulunan değerlendirme konusu taşınmazların tamamlanması durumu için Pazar değeri KDV Hariç **375.442.279-TL** olarak takdir edilmiştir.

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında konu projenin i projenin inşaat maliyetleri aşağıdaki tablolarda hesaplanmıştır.

**Tablo. 10 Maliyet Analizi**

MALİYET YÖNTEMİ - 440 ada 90 parsel					
Arsa Alanı				8.512,60	m <sup>2</sup>
Satılabilir Toplam Alan				16.081,20	m <sup>2</sup>
Otopark ve Teknik Alan				8.298,24	m <sup>2</sup>
Genel Brüt Alan				24.379,44	m <sup>2</sup>
Binalar Taban Alanı				2.383,20	m <sup>2</sup>
Peyzaj Alanı				6.129,40	m <sup>2</sup>
<b>BİNA MALİYETİ</b>			<b>Birim Maliyet</b>		
Yapı Alanı	16.081,20	m <sup>2</sup>	400,00	USD/m <sup>2</sup>	6.432.480
Otopark ve Teknik Alan	8.298,24	m <sup>2</sup>	220,00	USD/m <sup>2</sup>	1.825.613
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>					<b>8.258.093</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>			<b>Birim Maliyet</b>		
Havuz				25.000	USD
Peyzaj Maliyeti	6.129,40	m <sup>2</sup>	50	USD/m <sup>2</sup>	306.470
<b>Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler</b>					<b>8.589.563</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>					
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri			4,00%	330.324	USD
Yasal İzinler ve Harçlar			4,00%	330.324	USD
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler			8,00%	660.647	USD
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER</b>					<b>1.321.295</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>					<b>9.910.858</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>					<b>76.267.023</b>
<b>İNŞAİ SEVİYE</b>					<b>92%</b>
<b>MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ</b>					<b>70.131.765</b>
<b>KALAN İNŞAAT MALİYETİ</b>					<b>6.135.258</b>

MALİYET YÖNTEMİ - 440 ada 82 parsel					
Arsa Alanı				2.725,65	m <sup>2</sup>
Satılabilir Toplam Alan				5.348,38	m <sup>2</sup>
Otopark ve Teknik Alan				2.542,21	m <sup>2</sup>
Genel Brüt Alan				7.890,59	m <sup>2</sup>
Binalar Taban Alanı				763,56	m <sup>2</sup>
Peyzaj Alanı				1.962,09	m <sup>2</sup>
<b>BİNA MALİYETİ</b>			<b>Birim Maliyet</b>		
Yapı Alanı	5.348,38	m <sup>2</sup>	400,00	USD/m <sup>2</sup>	2.139.352
Otopark ve Teknik Alan	2.542,21	m <sup>2</sup>	220,00	USD/m <sup>2</sup>	559.286
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>					<b>2.698.638</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>			<b>Birim Maliyet</b>		
Havuz				15.000	USD
Peyzaj Maliyeti	1.962,09	m <sup>2</sup>	50	USD/m <sup>2</sup>	98.105
<b>Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler</b>					<b>2.811.743</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>					
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri			4,00%	107.946	USD
Yasal İzinler ve Harçlar			3,50%	94.452	USD
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler			8,00%	215.891	USD
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER</b>					<b>418.289</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>					<b>3.230.032</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>					<b>24.856.062</b>
<b>İNŞAİ SEVİYE</b>					<b>92%</b>
<b>MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ</b>					<b>22.856.530</b>
<b>KALAN İNŞAAT MALİYETİ</b>					<b>1.999.532</b>

<b>TOPLAM MALİYET (82-90 PARSELLER)</b>				<b>13.140.889</b>	<b>USD</b>
<b>TOPLAM MALİYET (82-90 PARSELLER)</b>				<b>101.123.085</b>	<b>TL</b>
<b>KALAN MALİYET (82-90 PARSELLER)</b>				<b>8.134.790</b>	<b>TL</b>



Sonuç olarak inşaat faaliyetleri devam etmekte olan 82 ve 90 parsellerin tamamlanması için kalan maliyetin **8.134.790 TL** olduğu kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 11 Deniz GYO Mülkiyetinde Bulunan Dairelerin Mevcut Durum Değerleri**

82 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU						TAMAMLANMASI HALİNDE DEĞERİ		MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı	Satışa Esas Alan	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	KDV. Hariç Değeri TL	Mevcut Maliyet-TL	Mevcut Durum Değeri-TL
A	1.Bodrum	1	2+1	97,20	155,00	30.032	3.449.241	45.913	3.403.328
	1.Bodrum	2	2+1	97,20	155,00	30.012	3.449.241	45.913	3.403.328
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	96,60	178,00	32.112	4.590.801	51.941	4.538.860
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	99,60	185,00	32.112	4.758.107	53.834	4.704.273
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	108,80	195,00	30.762	4.825.014	56.987	4.768.026
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	106,20	192,00	30.762	4.741.649	56.003	4.685.646
A BLOK TOPLAM				605,60	1.060,00		25.814.053	310.591	25.503.462
B	1.Bodrum	1	2+1	95,30	153,00	30.012	3.409.326	45.394	3.363.932
	1.Bodrum	2	2+1	95,30	153,00	30.012	3.409.326	45.394	3.363.932
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	107,50	191,00	32.112	4.923.486	55.705	4.867.782
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	103,40	186,00	32.112	4.795.679	54.259	4.741.420
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	100,80	187,00	30.762	4.598.298	54.310	4.543.988
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	105,30	192,00	30.762	4.732.113	55.890	4.676.222
B BLOK TOPLAM				607,60	1.062,00		25.868.227	310.951	25.557.276
C	1.Bodrum	1	2+1	95,30	153,00	30.012	3.409.326	45.394	3.363.932
	1.Bodrum	2	2+1	95,30	153,00	30.012	3.409.326	45.394	3.363.932
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	107,50	191,00	32.112	4.923.486	55.705	4.867.782
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	103,40	186,00	32.112	4.795.679	54.259	4.741.420
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	100,80	187,00	30.762	4.598.298	54.310	4.543.988
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	105,30	192,00	30.762	4.732.113	55.890	4.676.222
C BLOK TOPLAM				607,60	1.062,00		25.868.227	310.951	25.557.276
82 PARSEL TOPLAM							77.550.508	1.999.532	76.618.015

89 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU							MEVCUT DURUM DEĞERİ		
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı	Satışa Esas Alan	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	Mevcut Maliyet-TL/m <sup>2</sup>	Mevcut Durum Değeri-TL	
A	1.Bodrum+Zemin	1	4+1	125,50	235,00	31.166	-	5.026.135	
	1.Bodrum+Zemin	2	3+1	133,70	243,00	31.166	-	5.086.285	
	1.Normal	3	4+1	175,40	297,00	30.319	-	6.468.358	
	2.Normal	4	4+1	175,40	297,00	31.012	-	6.616.113	
	3.Normal+Çatı	5	3+1	134,60	254,00	30.935	-	5.697.318	
	3.Normal+Çatı	6	3+1	140,10	257,00	30.935	-	5.761.663	
A BLOK TOPLAM				884,70	1.583,00		-	34.655.874	
B	1.Bodrum+Zemin	1	3+1	128,70	236,00	31.166	-	4.863.760	
	1.Bodrum+Zemin	2	4+1	125,40	237,00	31.166	-	5.026.135	
	1.Normal	3	4+1	168,50	288,00	30.319	-	6.235.201	
	2.Normal	4	4+1	168,50	289,00	30.319	-	6.235.201	
	3.Normal+Çatı	5	3+1	127,20	240,00	30.935	-	5.327.644	
	3.Normal+Çatı	6	3+1	134,20	255,00	30.935	-	5.697.628	
B BLOK TOPLAM				852,50	1.545,00		-	33.385.570	
TOPLAM							-	68.041.444	



90 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU						TAMAMLANMASI HALİNDE DEĞERİ		MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı	Satışa Esas Alan	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	KDV. Hariç Değeri TL	Mevcut Maliyet-TL/m <sup>2</sup>	Mevcut Durum Değeri-TL
A	1.Bodrum	1	2+1	102,10	161,00	31.108	3.705.615	48.668	3.656.947
	1.Bodrum	2	2+1	102,10	161,00	30.664	3.652.677	48.668	3.604.009
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	96,10	177,00	30.071	4.554.300	56.244	4.498.056
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	100,10	183,00	30.071	4.554.300	56.244	4.498.056
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	115,90	202,00	32.738	4.804.917	54.506	4.750.411
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	112,20	196,00	32.738	4.804.917	54.506	4.750.411
A BLOK TOPLAM				628,50	1.080,00		26.076.725	318.836	25.757.889
B	1.Bodrum	1	2+1	100,30	160,00	30.516	3.618.553	48.438	3.570.115
	1.Bodrum	2	2+1	100,80	160,00	30.071	3.565.856	48.438	3.517.418
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	102,30	187,00	29.479	4.385.262	55.245	4.330.017
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	103,00	187,00	29.479	4.385.262	55.245	4.330.017
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,60	187,00	32.145	4.775.490	55.171	4.720.319
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	104,80	187,00	32.145	4.775.490	55.171	4.720.319
B BLOK TOPLAM				616,80	1.068,00		25.505.912	317.707	25.188.205
C	1.Bodrum	1	2+1	100,30	160,00	30.516	3.618.553	48.438	3.570.115
	1.Bodrum	2	2+1	100,80	160,00	30.071	3.565.856	48.438	3.517.418
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	101,50	187,00	29.479	4.385.262	55.245	4.330.017
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	102,20	187,00	29.479	4.385.262	55.245	4.330.017
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,60	187,00	32.145	4.775.490	55.171	4.720.319
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	104,80	187,00	32.145	4.775.490	55.171	4.720.319
C BLOK TOPLAM				615,20	1.068,00		25.505.912	317.707	25.188.205
D	1.Bodrum	1	2+1	100,30	160,00	30.368	3.600.987	48.438	3.552.550
	1.Bodrum	2	2+1	100,80	160,00	29.923	3.548.290	48.438	3.499.852
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	102,30	187,00	29.331	4.363.225	55.245	4.307.980
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	103,00	187,00	29.331	4.363.225	55.245	4.307.980
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,60	187,00	31.997	4.753.483	55.171	4.698.312
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	104,80	187,00	31.997	4.753.483	55.171	4.698.312
D BLOK TOPLAM				616,80	1.068,00		25.382.694	317.707	25.064.987
E	1.Bodrum	1	2+1	100,80	160,00	30.219	3.583.422	48.438	3.534.984
	1.Bodrum	2	2+1	100,30	160,00	29.775	3.530.724	48.438	3.482.286
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	102,30	187,00	29.183	4.341.189	55.245	4.285.944
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	103,00	187,00	29.183	4.341.189	55.245	4.285.944
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,60	187,00	31.849	4.731.476	55.171	4.676.305
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	104,80	187,00	31.849	4.731.476	55.171	4.676.305
E BLOK TOPLAM				616,80	1.068,00		25.259.476	317.707	24.941.768
F	1.Bodrum	1	2+1	91,90	144,00	30.368	3.258.441	43.825	3.214.616
	1.Bodrum	2	2+1	91,90	144,00	29.923	3.210.757	43.825	3.166.931
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	108,40	193,00	29.331	4.522.197	57.258	4.464.940
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	112,20	198,00	29.331	4.522.197	57.258	4.464.940
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,10	188,00	31.997	4.710.927	54.677	4.656.250
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	101,70	184,00	31.997	4.710.927	54.677	4.656.250
F BLOK TOPLAM				611,20	1.051,00		24.935.446	311.520	24.623.926

Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı	Satışa Esas Alan	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	KDV. Hariç Değeri TL	Mevcut Maliyet-TL/m <sup>2</sup>	Mevcut Durum Değeri-TL
G	1.Bodrum	1	2+1	102,10	160,00	30.219	3.600.647	48.668	3.551.979
	1.Bodrum	2	2+1	102,10	160,00	29.775	3.547.696	48.668	3.499.028
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	108,40	193,00	29.183	4.499.358	57.258	4.442.100
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	112,20	198,00	29.183	4.499.358	57.258	4.442.100
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	105,10	188,00	31.849	4.689.117	54.677	4.634.440
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	101,70	184,00	31.849	4.689.117	54.677	4.634.440
G BLOK TOPLAM				631,60	1.083,00		25.525.293	321.206	25.204.087
H	1.Bodrum	1	2+1	102,10	161,00	30.664	3.652.677	48.668	3.604.009
	1.Bodrum	2	2+1	102,10	161,00	30.219	3.599.740	48.668	3.551.072
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	96,10	177,00	29.627	4.486.995	56.244	4.430.751
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	100,10	183,00	29.627	4.486.995	56.244	4.430.751
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	115,90	202,00	32.293	4.739.692	54.506	4.685.186
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	112,20	196,00	32.293	4.739.692	54.506	4.685.186
H BLOK TOPLAM				628,50	1.080,00		25.705.790	318.836	25.386.954
I	1.Bodrum	1	2+1	102,10	161,00	30.960	3.687.969	48.668	3.639.301
	1.Bodrum	2	2+1	102,10	161,00	30.516	3.635.032	48.668	3.586.364
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	96,10	177,00	29.923	4.531.865	56.244	4.475.621
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	100,10	183,00	29.923	4.531.865	56.244	4.475.621
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	115,90	202,00	32.590	4.783.175	54.506	4.728.669
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	112,20	196,00	32.590	4.783.175	54.506	4.728.669
I BLOK TOPLAM				628,50	1.080,00		25.953.080	318.836	25.634.244
90 PARSEL TOPLAM							229.850.327	2.860.063	226.990.264

DENİZ GYO MÜLKİYETİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER-TL
84 ADET DAİRE	371.649.723

Sonuç olarak DENİZ GYO mülkiyetinde bulunan değerlendirme konusu taşınmazların mevcut inşaat seviyeli durumu dikkate alınarak mevcut durum değeri KDV Hariç toplam **371.649.723-TL** olarak takdir edilmiştir.

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### 7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde Direkt Kapitalizasyon Yöntemi, konu projenin halihazırda tamamlanmamış olması ve fonksiyonunun konut olması nedeni ile pazarı yansıtmayacağı düşünüldüğünden kullanılmamıştır.

#### 7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların inşai seviyesi %64 hesaplanmış olup projede bağımsız bölüm sınırları tanımlı olduğundan değerlendirme çalışmasında bağımsız bölüm bazında değer takdir edilmiştir. Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

##### 7.3.3.2.1. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında düzenlenmiş olup değer takdirinde Hasılat Paylaşımı yönteminden yararlanılmamıştır.

### 7.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında yapılmış olup parsel üzerinde proje geliştirme hesabı yapılmamıştır.

## 7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkulün hukuki durumunda risk oluşturulabileceği düşünülen unsurlar yukarıda ilgili başlıklarda açıklanmıştır.

## 7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar tam mülkiyet yapısındadır.

## 8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İnşaatı devam eden değerlendirme konusu taşınmazların değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Pazarda emsal satılık "Konut" nitelikli taşınmazlar araştırılmış olup ortalama birim satış değeri hesaplanmıştır. Konu taşınmazların şerefiyeleri dikkate alınarak tamamlanması durumunda satış değerleri bilgi amaçlı takdir edilmiş rapor eklerinde sunulmuştur. Konu taşınmazların inşaatı ince işler seviyesinde devam etmekte olup ortalama inşai seviyesi ~%93 seviye olarak hesaplanmıştır. İnşai seviye dikkate alınarak "Maliyet Oluşumları Yöntemi" ile taşınmazların kalan maliyetleri hesaplanmıştır. Tamamlanması durumu değerlerinden kalan maliyetler düşülerek taşınmazların mevcut durum nihai değerleri hesaplanmış olup Maliyet Oluşumları Analizinde sunulmuştur. Dolayısıyla tek yöntem ile takdir edilen değerler uyumlaştırılmamış olup yuvarlatılarak nihai satış değeri takdir edilmiştir.

### Uyumlaştırma Tablosu

Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Satışa Esas Alan	Mevcut Durum Değeri-TL	Yuvarlatılmış Mevcut Değeri, TL
A	1.Bodrum	1	2+1	155,00	3.403.328	3.405.000
	1.Bodrum	2	2+1	155,00	3.403.328	3.405.000
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	178,00	4.538.860	4.540.000
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	185,00	4.704.273	4.705.000
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	195,00	4.768.026	4.770.000
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	192,00	4.685.646	4.685.000
A BLOK TOPLAM				1.060,00	25.503.462	25.505.000
B	1.Bodrum	1	2+1	153,00	3.363.932	3.365.000
	1.Bodrum	2	2+1	153,00	3.363.932	3.365.000
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	191,00	4.867.782	4.870.000
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	186,00	4.741.420	4.740.000
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	187,00	4.543.988	4.545.000
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	192,00	4.676.222	4.675.000
B BLOK TOPLAM				1.062,00	25.557.276	25.555.000
C	1.Bodrum	1	2+1	153,00	3.363.932	3.365.000
	1.Bodrum	2	2+1	153,00	3.363.932	3.365.000
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	191,00	4.867.782	4.870.000
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	186,00	4.741.420	4.740.000
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	187,00	4.543.988	4.545.000
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	192,00	4.676.222	4.675.000
C BLOK TOPLAM				1.062,00	25.557.276	25.560.000
82 PARSEL TOPLAM					76.618.015	76.630.000



89 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU					MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Satışa Esas Alan	Mevcut Durum Değeri-TL	Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri - TL
A	1.Bodrum+Zemin	1	4+1	235,00	5.026.135	5.025.000
	1.Bodrum+Zemin	2	3+1	243,00	5.086.285	5.085.000
	1.Normal	3	4+1	297,00	6.468.358	6.470.000
	2.Normal	4	4+1	297,00	6.616.113	6.615.000
	3.Normal+Çatı	5	3+1	254,00	5.697.318	5.695.000
	3.Normal+Çatı	6	3+1	257,00	5.761.663	5.760.000
A BLOK TOPLAM				1.583,00	34.655.874	34.650.000
B	1.Bodrum+Zemin	1	3+1	236,00	4.863.760	4.865.000
	1.Bodrum+Zemin	2	4+1	237,00	5.026.135	5.025.000
	1.Normal	3	4+1	288,00	6.235.201	6.235.000
	2.Normal	4	4+1	289,00	6.235.201	6.235.000
	3.Normal+Çatı	5	3+1	240,00	5.327.644	5.330.000
	3.Normal+Çatı	6	3+1	255,00	5.697.628	5.700.000
B BLOK TOPLAM				1.545,00	33.385.570	33.390.000
TOPLAM					68.041.444	68.040.000

90 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU					MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Satışa Esas Alan	Mevcut Durum Değeri-TL	Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri -TL
A	1.Bodrum	1	2+1	161,00	3.656.947	3.655.000
	1.Bodrum	2	2+1	161,00	3.604.009	3.605.000
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	177,00	4.498.056	4.500.000
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	183,00	4.498.056	4.500.000
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	202,00	4.750.411	4.750.000
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	196,00	4.750.411	4.750.000
A BLOK TOPLAM				1.080,00	25.757.889	25.760.000
B	1.Bodrum	1	2+1	160,00	3.570.115	3.570.000
	1.Bodrum	2	2+1	160,00	3.517.418	3.515.000
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	187,00	4.330.017	4.330.000
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	187,00	4.330.017	4.330.000
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	187,00	4.720.319	4.720.000
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	187,00	4.720.319	4.720.000
B BLOK TOPLAM				1.068,00	25.188.205	25.185.000
C	1.Bodrum	1	2+1	160,00	3.570.115	3.570.000
	1.Bodrum	2	2+1	160,00	3.517.418	3.515.000
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	187,00	4.330.017	4.330.000
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	187,00	4.330.017	4.330.000
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	187,00	4.720.319	4.720.000
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	187,00	4.720.319	4.720.000
C BLOK TOPLAM				1.068,00	25.188.205	25.185.000



Blok Adı	Kat	B.B. No	Daire Tipi	Satışa Esas Alan	Mevcut Durum Değeri-TL	Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri - TL
D	1.Bodrum	1	2+1	160,00	3.552.550	3.555.000
	1.Bodrum	2	2+1	160,00	3.499.852	3.500.000
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	187,00	4.307.980	4.310.000
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	187,00	4.307.980	4.310.000
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	187,00	4.698.312	4.700.000
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	187,00	4.698.312	4.700.000
D BLOK TOPLAM				1.068,00	25.064.987	25.075.000
E	1.Bodrum	1	2+1	160,00	3.534.984	3.535.000
	1.Bodrum	2	2+1	160,00	3.482.286	3.480.000
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	187,00	4.285.944	4.285.000
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	187,00	4.285.944	4.285.000
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	187,00	4.676.305	4.675.000
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	187,00	4.676.305	4.675.000
E BLOK TOPLAM				1.068,00	24.941.768	24.935.000
F	1.Bodrum	1	2+1	144,00	3.214.616	3.215.000
	1.Bodrum	2	2+1	144,00	3.166.931	3.165.000
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	193,00	4.464.940	4.465.000
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	198,00	4.464.940	4.465.000
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	188,00	4.656.250	4.655.000
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	184,00	4.656.250	4.655.000
F BLOK TOPLAM				1.051,00	24.623.926	24.620.000
G	1.Bodrum	1	2+1	160,00	3.551.979	3.550.000
	1.Bodrum	2	2+1	160,00	3.499.028	3.500.000
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	193,00	4.442.100	4.440.000
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	198,00	4.442.100	4.440.000
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	188,00	4.634.440	4.635.000
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	184,00	4.634.440	4.635.000
G BLOK TOPLAM				1.083,00	25.204.087	25.200.000
H	1.Bodrum	1	2+1	161,00	3.604.009	3.605.000
	1.Bodrum	2	2+1	161,00	3.551.072	3.550.000
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	177,00	4.430.751	4.430.000
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	183,00	4.430.751	4.430.000
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	202,00	4.685.186	4.685.000
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	196,00	4.685.186	4.685.000
H BLOK TOPLAM				1.080,00	25.386.954	25.385.000
I	1.Bodrum	1	2+1	161,00	3.639.301	3.640.000
	1.Bodrum	2	2+1	161,00	3.586.364	3.585.000
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	177,00	4.475.621	4.475.000
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	183,00	4.475.621	4.475.000
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	202,00	4.728.669	4.730.000
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	196,00	4.728.669	4.730.000
I BLOK TOPLAM				1.080,00	25.634.244	25.635.000
90 PARSEL TOPLAM					226.990.264	226.980.000

<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>371.649.723</b>	<b>371.650.000</b>
---------------------	--------------------	--------------------

## 8.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar için halihazırda proje geliştirilmiş ve inşaat ruhsatları alınmıştır. Taşınmazların ince işler seviyesinde inşaat faaliyetleri devam etmekte olup ortalama inşaat seviyesi %93'tür. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazlara tamamlanmış olması durumundaki Pazar değeri takdir edilmiş olup ilgili bölümde açıklanmıştır. Tamamlanması durumundaki Pazar değerinden, taşınmazların kalan inşaat maliyetleri düşülerek mevcut durum Pazar değeri takdir edilmiştir. Bu nedenlerle konu gayrimenkuller için bağımsız bölüm bazında değer takdirini yapılmış olup ayrıca yapılacak inşaatın alanına ve fonksiyonuna ilişkin herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

## 8.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

### Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

## 8.4. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82, 89 ve 90 numaralı parseller üzerinde inşa edilen konut projesi için 05.05.2020 tarihli tadilat amacıyla düzenlenmiş Yapı Ruhsatları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu gayrimenkuller rapor tarihi itibarıyla inşai faaliyeti ince işler seviyesinde devam etmekte olup inşai seviyesi yaklaşık %93 olarak hesaplanmıştır. İnşaata başlamak için gerekli izinler mevcut olup imar mevzuatı gereği inşaat ruhsatını takip eden iki yıl içinde inşaata başlanması ve beş yıl içinde de inşaatın tamamlanması gerekmektedir. Taşınmazların hali hazırda proje durumunda olması ve inşaat faaliyetlerinin tamamlanmamış olması nedeni ile mevcut yasal gerekliliklerin yerine getirildiği görülmüştür. Taşınmazların inşaat sürecinin tamamlanmasını takiben Yapı Kullanım İzin Belgesi alıp kat mülkiyetine geçmesi sonrasında yasal gerekliliklerin tamamlanacağı kanaatine varılmıştır.

## 8.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

### Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

### **Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde;**

**82 Parsel A Blok 1, 9, 12; B Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; C Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12 numaralı Bağımsız Bölümler Üzerinde:** "S.S. Makina Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Mensupları Sosyal Sigortalılar Konut Yapı Kooperatifi lehine 27000000.00TL bedelle 0. Dereceden ipotek tesisi" ve **90 Parsel, A Blok 1, 2, 11, 12; B Blok 1, 2, 9, 10; C Blok 1, 2, 9, 12; D Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; E Blok 1, 9, 12; F Blok 11, 12; G Blok 11 ve 12 Numaralı Bağımsız Bölümler Üzerinde;** S.S. Makina Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Mensupları Sosyal Sigortalılar Konut Yapı Kooperatifi lehine 63000000.00TL bedelle 0. Dereceden ipotek tesisi görülmüş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 30.maddesi "*Kat Kaşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı, ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür.*" hükmü gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasına olumsuz bir etkisi bulunmadığına kanaat edilmiştir.



**Değerleme konusu taşınmazlar için onaylanan yasal izinler incelendiğinde:**

05.05.2020 tarihli tadilat amacıyla düzenlenmiş Yapı Ruhsatları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür. Konu projenin G.Y.O. portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.





## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya Mahallesi, 440 Ada 90, 89 ve 82 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasıflı ana taşınmazlarda konumlu gayrimenkullerin Resmî Kurumlarda bulunan arşiv dosyaları ve mahal incelemeleri tamamlanmış, yapılan incelemeler yukarıda ilgili başlıklarda verilmiştir. Taşınmazlar için halihazırda üzerinde proje geliştirilmiş, kat karşılığı inşaat sözleşmesine uygun olarak arsa maliki ve müteahhit firma lehine kat irtifakı tesis edilmiş ve İmar mevzuatı gereği projenin başlaması için izinler (19.12.2017 tarihinde yapı ruhsatı düzenlenmiştir) alınmış olup inşasına başlanılmıştır. Taşınmazların tamamlanmış olması durumundaki bağımsız bölüm bazında değeri ve inşai seviyeli mevcut durum değerleri ilgili başlıklarda hesaplanmış ve sunulmuştur. Taşınmazların inşai seviyeli olması sebebiyle "Nihai Değer Takdiri" nde bağımsız bölümlerin inşai seviyeli mevcut durum değeri takdiri yapılmıştır. Taşınmazların bilgi amaçlı tamamlanmış olması durumundaki değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile bağımsız bölüm bazında hesaplanmış olup KDV dahil değerleri ile birlikte rapor ekinde sunulmuştur. 8.5. başlığında belirtilen hususlar doğrultusunda; söz konusu projenin G.Y.O. portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### 9.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların değeri yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları dikkate alınarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların nihai değeri inşai seviyeleri dikkate alınarak aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

**Tablo. 12 Nihai Değer Tablosu**

82 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU					MEVCUT DURUM DEĞERİ		
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Satışa Esas Alan	Yuvarlatılmış Mevcut Değeri, TL	K.D.V. Dahil Mevcut Durum Değeri-TL/m <sup>2</sup>	Sigortaya Esas Değeri, TL
A	1.Bodrum	1	2+1	155,00	3.405.000	3.437.361	166.649
	1.Bodrum	2	2+1	155,00	3.405.000	3.437.361	166.649
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	178,00	4.540.000	4.584.249	207.292
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	185,00	4.705.000	4.751.316	214.847
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	195,00	4.770.000	4.815.707	227.433
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	192,00	4.685.000	4.732.502	223.503
<b>A BLOK TOPLAM</b>				1.060,00	25.505.000	25.758.497	25.760.000
B	1.Bodrum	1	2+1	153,00	3.365.000	3.397.571	164.720
	1.Bodrum	2	2+1	153,00	3.365.000	3.397.571	164.720
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	191,00	4.870.000	4.916.459	222.314
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	186,00	4.740.000	4.788.834	216.543
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	187,00	4.545.000	4.589.428	216.746
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	192,00	4.675.000	4.722.985	223.054
<b>B BLOK TOPLAM</b>				1.062,00	25.555.000	25.812.849	25.815.000
C	1.Bodrum	1	2+1	153,00	3.365.000	3.397.571	164.720
	1.Bodrum	2	2+1	153,00	3.365.000	3.397.571	164.720
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	191,00	4.870.000	4.916.459	222.314
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	186,00	4.740.000	4.788.834	216.543
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	187,00	4.545.000	4.589.428	216.746
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	192,00	4.675.000	4.722.985	223.054
<b>C BLOK TOPLAM</b>				1.062,00	25.560.000	25.812.849	1.208.097

90 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU					MEVCUT DURUM DEĞERİ		
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Satışa Esas Alan	Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri -TL	K.D.V. Dahil Mevcut Durum Değeri-TL/m <sup>2</sup>	Sigortaya Esas Değeri, TL
A	1.Bodrum	1	2+1	161,00	3.655.000	3.693.516	172.724
	1.Bodrum	2	2+1	161,00	3.605.000	3.640.049	172.724
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	177,00	4.500.000	4.543.036	219.603
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	183,00	4.500.000	4.543.036	219.603
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	202,00	4.750.000	4.797.915	212.817
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	196,00	4.750.000	4.797.915	212.817
<b>A BLOK TOPLAM</b>				1.080,00	25.760.000	26.015.468	1.210.286
B	1.Bodrum	1	2+1	160,00	3.570.000	3.605.816	171.941
	1.Bodrum	2	2+1	160,00	3.515.000	3.552.592	171.941
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	187,00	4.330.000	4.373.317	215.702
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	187,00	4.330.000	4.373.317	215.702
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	187,00	4.720.000	4.767.522	215.412
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	187,00	4.720.000	4.767.522	215.412
<b>B BLOK TOPLAM</b>				1.068,00	25.185.000	25.440.087	1.206.110
C	1.Bodrum	1	2+1	160,00	3.570.000	3.605.816	171.941
	1.Bodrum	2	2+1	160,00	3.515.000	3.552.592	171.941
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	187,00	4.330.000	4.373.317	215.702
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	187,00	4.330.000	4.373.317	215.702
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	187,00	4.720.000	4.767.522	215.412
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	187,00	4.720.000	4.767.522	215.412
<b>C BLOK TOPLAM</b>				1.068,00	25.185.000	25.440.087	1.206.110



Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Satışa Esas Alan	Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri -TL	K.D.V. Dahil Mevcut Durum Değeri-TL/m <sup>2</sup>	Sigortaya Esas Değeri, TL
D	1.Bodrum	1	2+1	160,00	3.555.000	3.588.075	171.941
	1.Bodrum	2	2+1	160,00	3.500.000	3.534.851	171.941
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	187,00	4.310.000	4.351.060	215.702
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	187,00	4.310.000	4.351.060	215.702
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	187,00	4.700.000	4.745.295	215.412
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	187,00	4.700.000	4.745.295	215.412
D BLOK TOPLAM				1.068,00	25.075.000	25.315.637	1.206.110
E	1.Bodrum	1	2+1	160,00	3.535.000	3.570.334	171.941
	1.Bodrum	2	2+1	160,00	3.480.000	3.517.109	171.941
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	187,00	4.285.000	4.328.803	215.702
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	187,00	4.285.000	4.328.803	215.702
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	187,00	4.675.000	4.723.068	215.412
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	187,00	4.675.000	4.723.068	215.412
E BLOK TOPLAM				1.068,00	24.935.000	25.191.186	1.206.110
F	1.Bodrum	1	2+1	144,00	3.215.000	3.246.762	155.585
	1.Bodrum	2	2+1	144,00	3.165.000	3.198.600	155.585
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	193,00	4.465.000	4.509.589	223.561
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	198,00	4.465.000	4.509.589	223.561
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	188,00	4.655.000	4.702.812	213.484
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	184,00	4.655.000	4.702.812	213.484
F BLOK TOPLAM				1.051,00	24.620.000	24.870.165	1.185.259
G	1.Bodrum	1	2+1	160,00	3.550.000	3.587.498	172.768
	1.Bodrum	2	2+1	160,00	3.500.000	3.534.018	172.768
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	193,00	4.440.000	4.486.521	223.561
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	198,00	4.440.000	4.486.521	223.561
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	188,00	4.635.000	4.680.784	213.484
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	184,00	4.635.000	4.680.784	213.484
G BLOK TOPLAM				1.083,00	25.200.000	25.456.128	1.219.624
H	1.Bodrum	1	2+1	161,00	3.605.000	3.640.049	172.724
	1.Bodrum	2	2+1	161,00	3.550.000	3.586.583	172.724
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	177,00	4.430.000	4.475.058	219.603
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	183,00	4.430.000	4.475.058	219.603
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	202,00	4.685.000	4.732.037	212.817
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	196,00	4.685.000	4.732.037	212.817
H BLOK TOPLAM				1.080,00	25.385.000	25.640.823	1.210.286
I	1.Bodrum	1	2+1	161,00	3.640.000	3.675.694	172.724
	1.Bodrum	2	2+1	161,00	3.585.000	3.622.227	172.724
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	177,00	4.475.000	4.520.377	219.603
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	183,00	4.475.000	4.520.377	219.603
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	202,00	4.730.000	4.775.956	212.817
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	196,00	4.730.000	4.775.956	212.817
I BLOK TOPLAM				1.080,00	25.635.000	25.890.586	1.210.286



89 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU					MEVCUT DURUM DEĞERİ			
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Satışa Esas Alan	Mevcut Durum Değeri-TL	Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri - TL	K.D.V. Dahil Mevcut Durum Değeri-TL/m <sup>2</sup>	Sığortaya Esas Değeri, TL
A	1.Bodrum+Zemin	1	4+1	235,00	5.026.135	5.025.000	5.076.397	233.842
	1.Bodrum+Zemin	2	3+1	243,00	5.086.285	5.085.000	5.137.148	236.640
	1.Normal	3	4+1	297,00	6.468.358	6.470.000	7.632.663	309.343
	2.Normal	4	4+1	297,00	6.616.113	6.615.000	7.807.013	309.343
	3.Normal+Çatı	5	3+1	254,00	5.697.318	5.695.000	5.754.292	267.047
	3.Normal+Çatı	6	3+1	257,00	5.761.663	5.760.000	5.819.280	270.063
A BLOK TOPLAM				1.583,00	34.655.874	34.650.000	37.226.792	1.626.277
B	1.Bodrum+Zemin	1	3+1	236,00	4.863.760	4.865.000	4.912.398	226.287
	1.Bodrum+Zemin	2	4+1	237,00	5.026.135	5.025.000	5.076.397	233.842
	1.Normal	3	4+1	288,00	6.235.201	6.235.000	7.357.538	298.193
	2.Normal	4	4+1	289,00	6.235.201	6.235.000	7.357.538	298.193
	3.Normal+Çatı	5	3+1	240,00	5.327.644	5.330.000	5.380.920	249.719
	3.Normal+Çatı	6	3+1	255,00	5.697.628	5.700.000	5.754.604	267.061
B BLOK TOPLAM				1.545,00	33.385.570	33.390.000	35.839.395	1.573.294

**\* K.D.V. oranı net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altındaki daireler için %1, 150 m<sup>2</sup> üzerindeki daireler için %18 oranında uygulanmıştır.**

KONU TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
DENİZ GYO MÜLKİYETİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	KDV HARİÇ TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ-TL	KDV DAHİL TOPLAM DEĞER-TL	SİGORTAYA ESAS DEĞERİ-TL
84 ADET DAİRE	371.650.000	379.710.549	17.682.315

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak;

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya Mahallesi, 440 Ada 90, 89 ve 82 Parsel numarasında kayıtlı Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde bulunan "Mesken" vasıflı taşınmazların K.D.V. hariç toplam değeri **371.650.000.-TL (Üçyüzyetmişbirmilyonaltıyüzellibin TÜRK LİRASI)**; K.D.V. dahil toplam değeri **379.710.549.-TL (Üçyüzyetmişdokuzmilyonyediüzonbinbeşyüzkırkdokuz TÜRK LİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Kubilay ATALAR**  
Şehir Plancısı  
SPK LİSANS NO: 405825  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Erkan SÜMER**  
Şehir Plancısı  
SPK LİSANS NO: 404726  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI