

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, TARABYA MAHALLESİ,
440 ADA 90, 89 VE 82 PARSELLER

19_400_313

18.12.2019



İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	8
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	24
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	32
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	32
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	33
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	37
5.4. BÖLGE VERİLERİ	40
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	42
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	42
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	43
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	44
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	45
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	45
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	45
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	46
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	58
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	58
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	58
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	59
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	59
8.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	59
8.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER.....	59
8.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ.....	59
8.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	60
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	61
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	61
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	61
10. RAPOR EKLERİ	64
11. SERTİFİKASYONLAR	240

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 11.11.2019 tarihinde Tuğba AYDIN tarafından incelenmiştir.
 - Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Tuğba AYDIN tarafından hazırlanmıştır.
-

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: 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.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: 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.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca daha önce 20.12.2018 tarih, 18_400_278 sayılı 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 196.732.722.TL olarak takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Tuğba AYDIN 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

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394 Esentepe Şişli / İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: 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 satış değerinin belirlenmesi olup başkaca bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 19_400_313
SÖZLEŞME TARİHİ	: 01.11.2019
DEĞERLEME TARİHİ	: 16.12.2019
RAPOR TARİHİ	: 18.12.2019
GAYRİMENKULLERİN TANIMI	: 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
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (İNŞAİ SEVİYELİ MEVCUT DURUM DEĞERİ)	: 320.687.553 TL (K.D.V. HARİÇ)
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (İNŞAİ SEVİYELİ MEVCUT DURUM DEĞERİ)	: 323.894.429 TL (K.D.V. DAHİL)

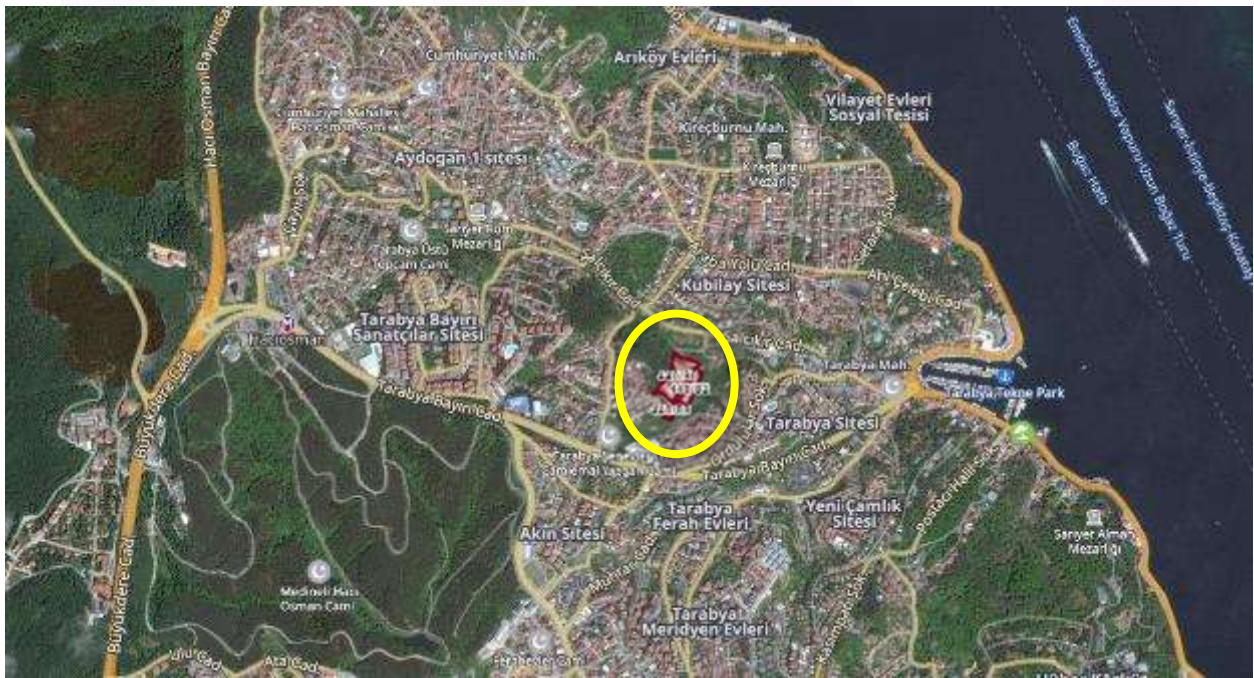
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULER HAKKINDA BİLGİLER

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 konumlandırılmaktadır.

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 koru nitelikli yeşil alanlar yer almaktadır. Bölgede arsa stokunun kısıtlı olduğu, ancak niteliksiz yapılarda yenilemelerin olduğu görülmüştür.





KOORDİNAT BİLGİLERİ N: 41.138152, E: 29.045577

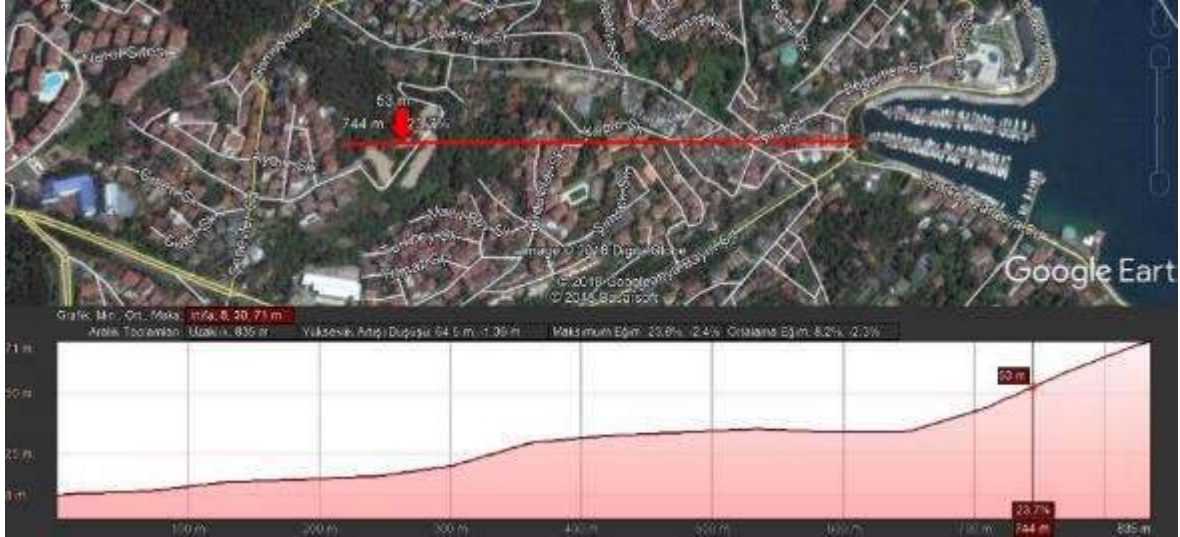
Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

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, Projeye 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 Koru projesinde yer almaktadır. Konu taşınmazların proje bilgileri ve bağımsız bölüm listeleri aşağıda detaylı olarak sunulmuştur.

LeCHİC Tarabya Koru 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 tarafından onaylanmış mimari proje ve 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 m² yüzölçümlü olup Hoca Ahmet Yesevi Sokak'a yaklaşık 150 m² 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
PARSEL ÜZERİNDE 9 ADET BLOK PLANLANMIŞTIR.		

Değerleme konusu 82 parsel 2.725,65 m² yüzölçümlü olup Hoca Ahmet Yesevi Sokak'a yaklaşık 110 m² 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
PARSEL ÜZERİNDE 3 ADET BLOK PLANLANMIŞTIR.		

Değerleme konusu 89 parsel 1.171,59 m² yüzölçümlü olup Hoca Ahmet Yesevi Sokak'a yaklaşık 35 m² 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 ²)	KAT	ALAN (m ²)
2.BODRUM	619	2.BODRUM	530,9
1.BODRUM	294	1.BODRUM	294
ZEMİN	365,16	ZEMİN	365,44
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	1766,06	TOPLAM Z. ÜSTÜ	1767,24
TOPLAM	2679,06	TOPLAM	2592,14

C BLOK	
KAT	ALAN (m ²)
2.BODRUM	652,35
1.BODRUM	294
ZEMİN	365,44
1.KAT	364,2
2.KAT	364,2
3.KAT	364,2
ÇATI ARASI	309,2
TOPLAM Z.ÜSTÜ	1767,24
TOPLAM	2713,59

D BLOK	
KAT	ALAN (m ²)
3.BODRUM	431
2.BODRUM	515,85
1.BODRUM	294
ZEMİN	365,44
1.KAT	364,2
2.KAT	364,2
3.KAT	364,2
ÇATI ARASI	309,2
TOPLAM Z.ÜSTÜ	1767,24
TOPLAM	3008,09

E BLOK	
KAT	ALAN (m ²)
2.BODRUM	725
1.BODRUM	294
ZEMİN	365,44
1.KAT	364,2
2.KAT	364,2
3.KAT	364,2
ÇATI ARASI	309,2
TOPLAM Z.ÜSTÜ	1767,24
TOPLAM	2786,24

F BLOK	
KAT	ALAN (m ²)
2.BODRUM	270
1.BODRUM	297
ZEMİN	365,44
1.KAT	364,2
2.KAT	364,2
3.KAT	364,2
ÇATI ARASI	309,2
TOPLAM Z.ÜSTÜ	1767,24
TOPLAM	2334,24

G BLOK	
KAT	ALAN (m ²)
2.BODRUM	860
1.BODRUM	294
ZEMİN	365,44
1.KAT	364,2
2.KAT	364,2
3.KAT	364,2
ÇATI ARASI	309,2
TOPLAM Z.ÜSTÜ	1767,24
TOPLAM	2921,24

H BLOK	
KAT	ALAN (m ²)
2.BODRUM	508,27
1.BODRUM	294
ZEMİN	365,16
1.KAT	363,9
2.KAT	363,9
3.KAT	363,9
ÇATI ARASI	309,2
TOPLAM Z.ÜSTÜ	1766,06
TOPLAM	2568,33

I BLOK	
KAT	ALAN (m ²)
2.BODRUM	432,54
1.BODRUM	294
ZEMİN	365,16
1.KAT	363,9
2.KAT	363,9
3.KAT	363,9
ÇATI ARASI	309,2
TOPLAM Z. ÜSTÜ	1766,06
TOPLAM	2492,6

ORTAK ALAN	
HAVUZ İNŞAATI	64,35

90 PARSEL ANA TOPLAM	
ZEMİN ÜSTÜ	15.901,62
TOPLAM İNŞAAT ALANI	24.159,88

82 PARSEL BLOK BAZINDA İNŞAAT ALANLARI	
A BLOK	
KAT	ALAN (m ²)
2.BODRUM	525
1.BODRUM	287,14
ZEMİN	364,97
1.KAT	364,74
2.KAT	364,74
3.KAT	364,74
ÇATI ARASI	305,84
TOPLAM Z.ÜSTÜ	1765,03
TOPLAM	2577,17

B BLOK	
KAT	ALAN (m ²)
2.BODRUM	490
1.BODRUM	283
ZEMİN	364,51
1.KAT	364,82
2.KAT	364,82
3.KAT	364,82
ÇATI ARASI	305,2
TOPLAM Z. ÜSTÜ	1764,17
TOPLAM	2537,17

C BLOK	
KAT	ALAN (m ²)
2.BODRUM	682
1.BODRUM	283
ZEMİN	364,51
1.KAT	364,82
2.KAT	364,82
3.KAT	364,82
ÇATI ARASI	305,2
TOPLAM Z. ÜSTÜ	1764,17
TOPLAM	2729,17

ORTAK ALAN	
HAVUZ İNŞAATI	68,75

82 PARSEL ANA TOPLAM	
ZEMİN ÜSTÜ	5.293,37
TOPLAM İNŞAAT ALANI	7.912,26

89 PARSEL BLOK BAZINDA İNŞAAT ALANLARI	
A BLOK	
KAT	ALAN (m ²)
3.BODRUM	308,82
2.BODRUM	354,335
1.BODRUM	185,15
ZEMİN	231,72
1.KAT	242,83
2.KAT	242,83
3.KAT	241,16
ÇATI ARASI	185,44
TOPLAM Z. ÜSTÜ	1143,98
TOPLAM	1992,285

B BLOK	
KAT	ALAN (m ²)
3.BODRUM	308,82
2.BODRUM	354,335
1.BODRUM	184,45
ZEMİN	225,33
1.KAT	235,14
2.KAT	235,14
3.KAT	233,47
ÇATI ARASI	178,74
TOPLAM Z. ÜSTÜ	1107,82
TOPLAM	1955,425

89 PARSEL ANA TOPLAM	
ZEMİN ÜSTÜ	2.251,8
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3.947,71

TÜM PARSELLER TOPLAM İNŞAAT ALANI	
ZEMİN ÜSTÜ	23.446,79
TOPLAM İNŞAAT ALANI	36.019,85

Onaylı mimari 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, çatı konstrüksiyonlarının E blok haricinde 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	71,35	70,45	63,60	57,75	49,40	54,15	56,75	70,45	71,35	64,19
82 PARSEL	63,05	68,50	68,50							
89 PARSEL	67,95	67,95								

Sonuç olarak konu taşınmazların bulunduğu projenin inşai seviyesi toplam **%64,19'dur**. (Pursantaj tablosu rapor ekinde sunulmuştur.)

Parsel bazında inşai seviye de hesaplanmış olup aşağıda sunulmuştur.

İnşai Seviye	%
82 Parsel	66,68
89 Parsel	67,95
90 Parsel	62,81

Resim 1. Konu Taşınmazlara ait Mahal Fotoğrafları



-89 parsel A ve B Blok inşaatı-

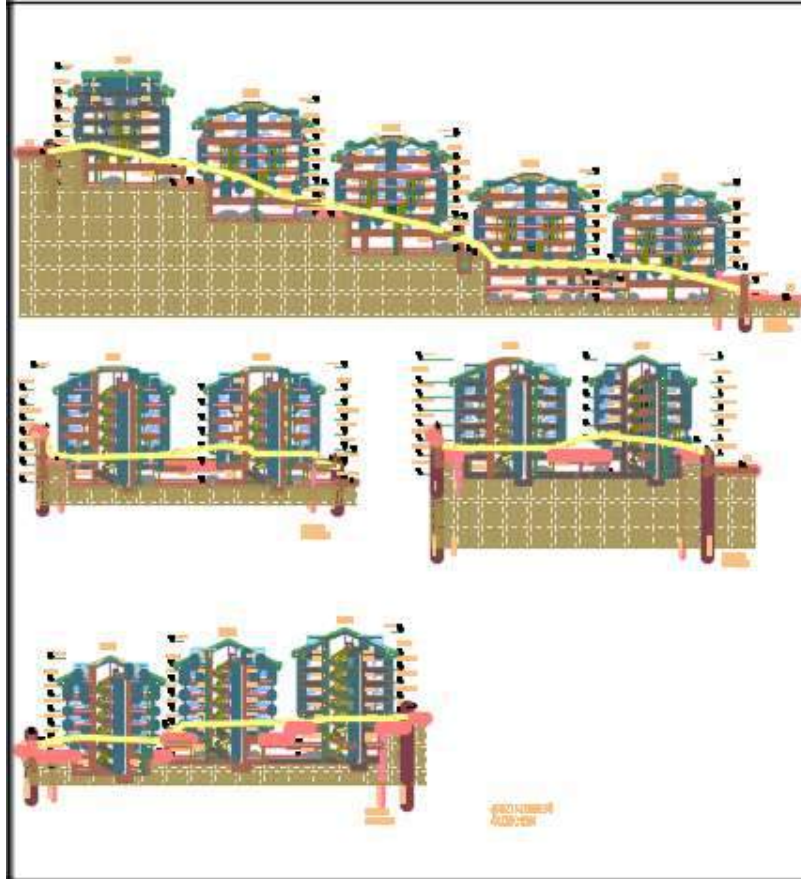




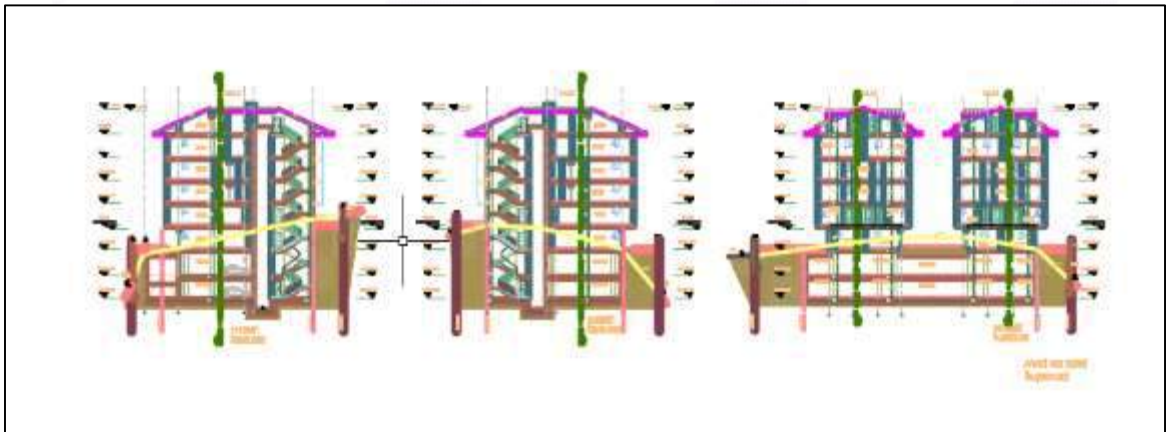
-82 parsel A, B ve C Blok İnşaatı-



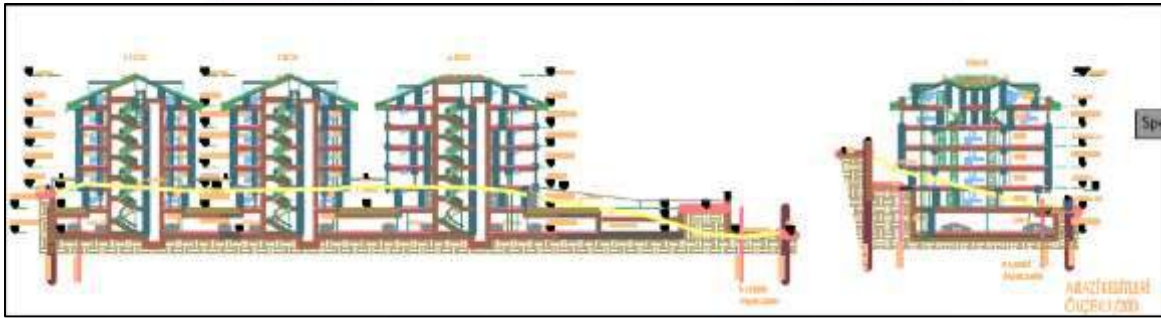
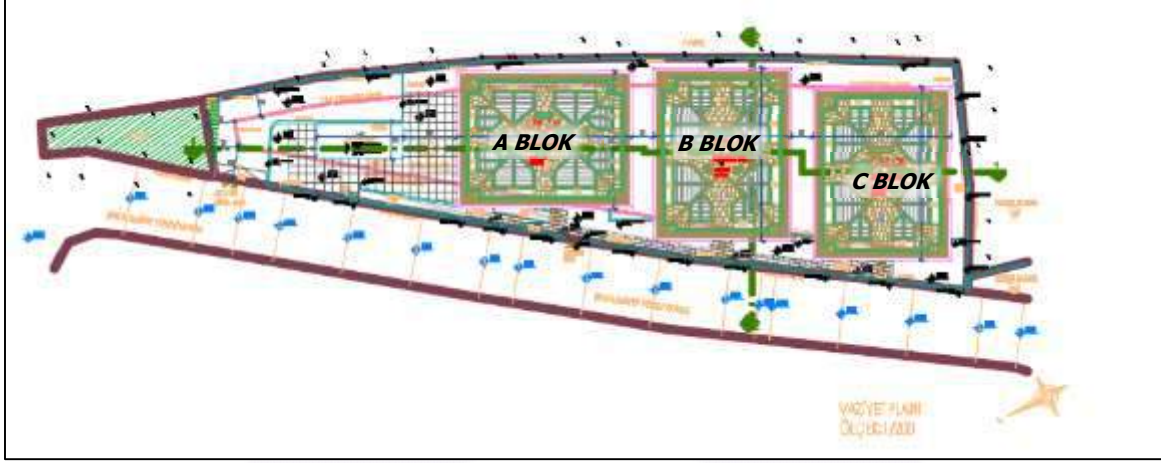
Resim 2. Proje Görselleri



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.

Tablo. 2 440 ada 90 Parsel, Alan Dağılımları

Blok Adı	Bağ. Bl. No	Kat	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı (m ²)	*Bağ. Bl. Brüt Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı (m ²)	Daire Tipi
A	1	1.Bodrum	2+1	103,66	131,12	149,62	Bahçe Katı Daire
	2	1.Bodrum	2+1	103,66	131,12	149,62	Bahçe Katı Daire
	9	3.Normal+Çatı	3+1	128,21	151,45	172,82	Çatı Katı Dupleks
	10	3.Normal+Çatı	3+1	128,21	151,45	172,82	Çatı Katı Dupleks
	11	3.Normal+Çatı	3+1	125,10	146,77	167,48	Çatı Katı Dupleks
	12	3.Normal+Çatı	3+1	125,10	146,77	167,48	Çatı Katı Dupleks
A BLOK TOPLAM				713,94	858,68	979,86	
B	1	1.Bodrum	2+1	102,67	130,58	148,75	Bahçe Katı Daire
	2	1.Bodrum	2+1	103,09	130,58	148,75	Bahçe Katı Daire
	9	3.Normal+Çatı	3+1	126,06	148,76	169,46	Çatı Katı Dupleks
	10	3.Normal+Çatı	3+1	127,02	148,76	169,46	Çatı Katı Dupleks
	11	3.Normal+Çatı	3+1	127,02	148,56	169,23	Çatı Katı Dupleks
	12	3.Normal+Çatı	3+1	126,06	148,56	169,23	Çatı Katı Dupleks
B BLOK TOPLAM				711,92	855,80	974,88	
C	1	1.Bodrum	2+1	102,67	130,58	148,72	Bahçe Katı Daire
	2	1.Bodrum	2+1	103,09	130,58	148,72	Bahçe Katı Daire
	9	3.Normal+Çatı	3+1	126,06	148,76	169,42	Çatı Katı Dupleks
	10	3.Normal+Çatı	3+1	127,02	148,76	169,42	Çatı Katı Dupleks
	11	3.Normal+Çatı	3+1	127,02	148,56	169,19	Çatı Katı Dupleks
	12	3.Normal+Çatı	3+1	126,06	148,56	169,19	Çatı Katı Dupleks

C BLOK TOPLAM				711,92	855,80	974,67	
D	1	1.Bodrum	2+1	102,67	130,58	150,62	Bahçe Katı Daire
	2	1.Bodrum	2+1	103,09	130,58	150,62	Bahçe Katı Daire
	9	3.Normal+Çatı	3+1	126,06	148,76	171,58	Çatı Katı Dupleks
	10	3.Normal+Çatı	3+1	127,02	148,76	171,58	Çatı Katı Dupleks
	11	3.Normal+Çatı	3+1	127,02	148,56	171,35	Çatı Katı Dupleks
	12	3.Normal+Çatı	3+1	126,06	148,56	171,35	Çatı Katı Dupleks
D BLOK TOPLAM				711,92	855,80	987,11	
E	1	1.Bodrum	2+1	102,67	130,58	148,68	Bahçe Katı Daire
	2	1.Bodrum	2+1	103,09	130,58	148,68	Bahçe Katı Daire
	9	3.Normal+Çatı	3+1	126,06	148,76	169,38	Çatı Katı Dupleks
	10	3.Normal+Çatı	3+1	127,02	148,76	169,38	Çatı Katı Dupleks
	11	3.Normal+Çatı	3+1	127,02	148,56	169,15	Çatı Katı Dupleks
	12	3.Normal+Çatı	3+1	126,06	148,56	169,15	Çatı Katı Dupleks
E BLOK TOPLAM				711,92	855,80	974,41	
F	1	1.Bodrum	2+1	92,63	126,80	146,16	Bahçe Katı Daire
	2	1.Bodrum	2+1	92,63	114,80	132,33	Bahçe Katı Daire
	9	3.Normal+Çatı	3+1	131,77	154,18	177,72	Çatı Katı Dupleks
	10	3.Normal+Çatı	3+1	131,77	154,18	177,72	Çatı Katı Dupleks
	11	3.Normal+Çatı	3+1	125,56	147,23	169,71	Çatı Katı Dupleks
	12	3.Normal+Çatı	3+1	125,56	147,23	169,71	Çatı Katı Dupleks
F BLOK TOPLAM				699,92	844,42	973,35	
G	1	1.Bodrum	2+1	103,76	131,15	149,21	Bahçe Katı Daire
	2	1.Bodrum	2+1	103,76	131,15	149,21	Bahçe Katı Daire
	9	3.Normal+Çatı	3+1	131,77	154,18	175,41	Çatı Katı Dupleks
	10	3.Normal+Çatı	3+1	131,77	154,18	175,41	Çatı Katı Dupleks
	11	3.Normal+Çatı	3+1	125,56	147,23	167,50	Çatı Katı Dupleks
	12	3.Normal+Çatı	3+1	125,56	147,23	167,50	Çatı Katı Dupleks
G BLOK TOPLAM				722,18	865,12	984,25	
H	1	1.Bodrum	2+1	103,66	131,12	149,62	Bahçe Katı Daire
	2	1.Bodrum	2+1	103,66	131,12	149,62	Bahçe Katı Daire
	9	3.Normal+Çatı	3+1	128,21	151,45	172,82	Çatı Katı Dupleks
	10	3.Normal+Çatı	3+1	128,21	151,45	172,82	Çatı Katı Dupleks
	11	3.Normal+Çatı	3+1	125,10	146,77	167,48	Çatı Katı Dupleks
	12	3.Normal+Çatı	3+1	125,10	146,77	167,48	Çatı Katı Dupleks
H BLOK TOPLAM				713,94	858,68	979,86	
I	1	1.Bodrum	2+1	103,66	131,12	149,62	Bahçe Katı Daire
	2	1.Bodrum	2+1	103,66	131,12	149,62	Bahçe Katı Daire
	9	3.Normal+Çatı	3+1	128,21	151,45	172,82	Çatı Katı Dupleks
	10	3.Normal+Çatı	3+1	128,21	151,45	172,82	Çatı Katı Dupleks
	11	3.Normal+Çatı	3+1	125,10	146,77	167,48	Çatı Katı Dupleks
	12	3.Normal+Çatı	3+1	125,10	146,77	167,48	Çatı Katı Dupleks
I BLOK TOPLAM				713,94	858,68	979,86	

Tablo. 3 440 ada 89 Parsel, Alan Dağılımları

Blok Adı	Bağ. Bl. No	Kat	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı (m ²)	*Bağ. Bl. Brüt Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı (m ²)	Daire Tipi
A	1	1.Bodrum+Zemin	4+1	136,20	174,19	209,83	Bahçe Katı Dupleks
	2	1.Bodrum+Zemin	3+1	140,28	181,52	218,66	Bahçe Katı Dupleks
	3	1.Normal	4+1	189,33	218,34	263,01	Ara Kat Flat
	4	2.Normal	4+1	189,33	218,34	263,01	Ara Kat Flat
	5	3.Normal+Çatı	3+1	157,28	189,15	227,85	Çatı Katı Dupleks
	6	3.Normal+Çatı	3+1	160,25	191,51	230,69	Çatı Katı Dupleks
A BLOK TOPLAM				972,67	1173,05	1413,06	
B	1	1.Bodrum+Zemin	3+1	130,72	174,76	211,49	Bahçe Katı Dupleks
	2	1.Bodrum+Zemin	4+1	136,20	175,33	212,18	Bahçe Katı Dupleks
	3	1.Normal	4+1	181,87	212,28	256,90	Ara Kat Flat
	4	2.Normal	4+1	181,87	212,76	257,48	Ara Kat Flat
	5	3.Normal+Çatı	3+1	146,53	178,57	216,10	Çatı Katı Dupleks
	6	3.Normal+Çatı	3+1	156,97	189,57	229,42	Çatı Katı Dupleks
B BLOK TOPLAM				934,16	1143,27	1383,58	

Tablo. 4 440 ada 82 Parsel, Alan Dağılımları

Blok Adı	Bağ. Bl. No	Kat	Daire Tipi	Bağ. Bl. Net Alanı (m ²)	*Bağ. Bl. Brüt Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı (m ²)	Daire Tipi
A	1	1.Bodrum	2+1	98,59	128,33	145,99	Bahçe Katı Daire
	2	1.Bodrum	2+1	98,59	128,33	145,99	Bahçe Katı Daire
	9	3.Normal+Çatı	3+1	124,66	148,12	168,50	Çatı Katı Dupleks
	10	3.Normal+Çatı	3+1	124,66	148,12	168,50	Çatı Katı Dupleks
	11	3.Normal+Çatı	3+1	128,18	149,61	170,20	Çatı Katı Dupleks
	12	3.Normal+Çatı	3+1	128,18	149,61	170,20	Çatı Katı Dupleks
A BLOK TOPLAM				702,86	852,12	969,38	
B	1	1.Bodrum	2+1	97,46	125,54	143,13	Bahçe Katı Daire
	2	1.Bodrum	2+1	97,46	125,54	143,13	Bahçe Katı Daire
	9	3.Normal+Çatı	3+1	127,05	149,51	170,46	Çatı Katı Dupleks
	10	3.Normal+Çatı	3+1	127,05	149,51	170,46	Çatı Katı Dupleks
	11	3.Normal+Çatı	3+1	127,69	149,44	170,38	Çatı Katı Dupleks
	12	3.Normal+Çatı	3+1	127,69	149,44	170,38	Çatı Katı Dupleks
B BLOK TOPLAM				704,40	848,98	967,96	
C	1	1.Bodrum	2+1	97,46	125,54	143,13	Bahçe Katı Daire
	2	1.Bodrum	2+1	97,46	125,54	143,13	Bahçe Katı Daire
	9	3.Normal+Çatı	3+1	127,05	149,51	170,46	Çatı Katı Dupleks
	10	3.Normal+Çatı	3+1	127,05	149,51	170,46	Çatı Katı Dupleks
	11	3.Normal+Çatı	3+1	127,69	149,44	170,38	Çatı Katı Dupleks
	12	3.Normal+Çatı	3+1	127,69	149,44	170,38	Çatı Katı Dupleks
C BLOK TOPLAM				704,40	848,98	967,96	

*Bağımsız Bölüm Brüt Alanları Teras alanları dahil edilerek hesaplanmıştır.

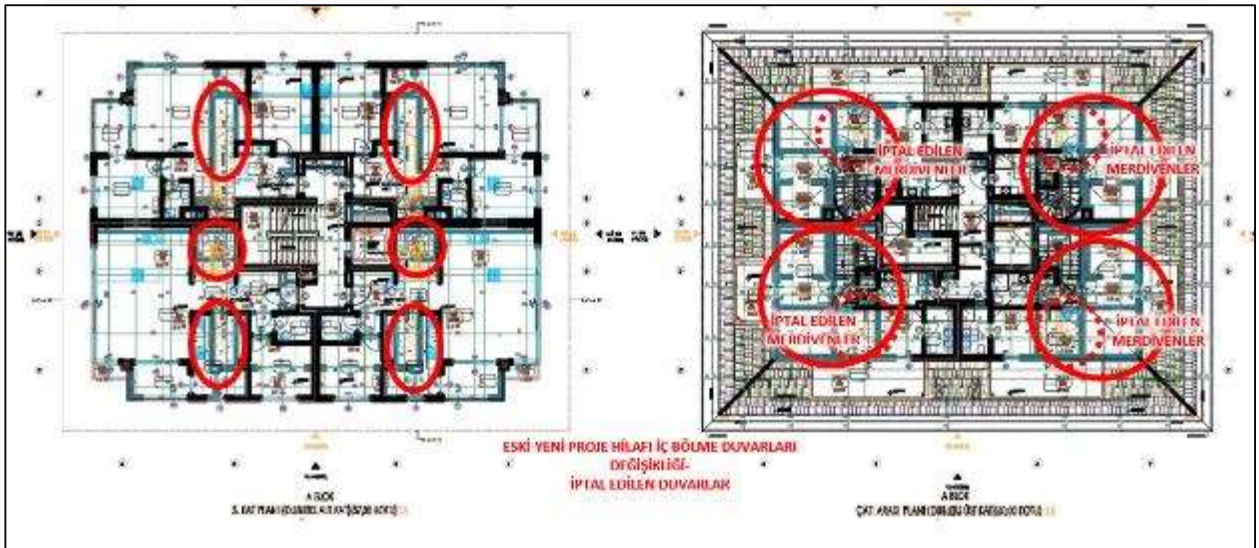
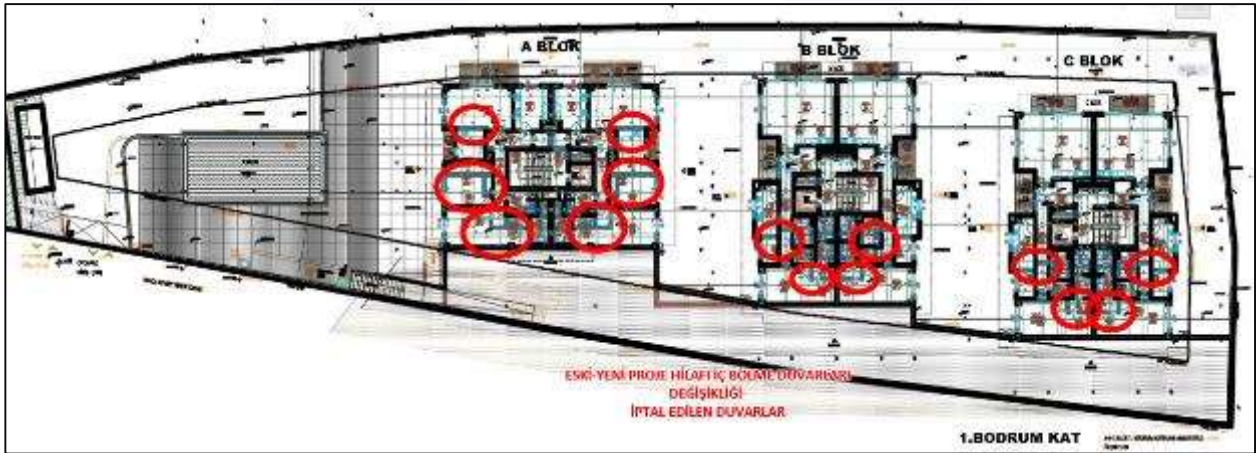
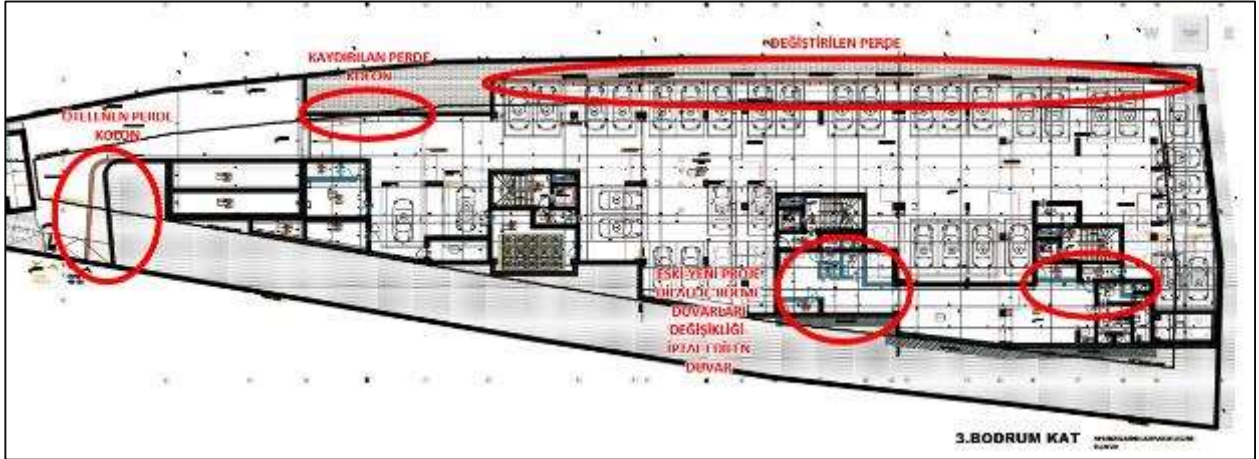
Tablo. 5 Özet

		82 Parsel	89 Parsel	90 Parsel	Toplam	% Dağılımı
Satılabilir Brüt Alan	Müteahhit	2.905	2.797	8.808	14.510	52%
	Arsa Sahibi	3.346	0	10.078	13.424	48%
	Toplam	6.251	2.797	18.886	27.934	100%
Bağımsız Bölüm Sayısı	Müteahhit	18	12	54	84	54%
	Arsa Sahibi	18	0	54	72	46%
	Toplam	36	12	108	156	100%

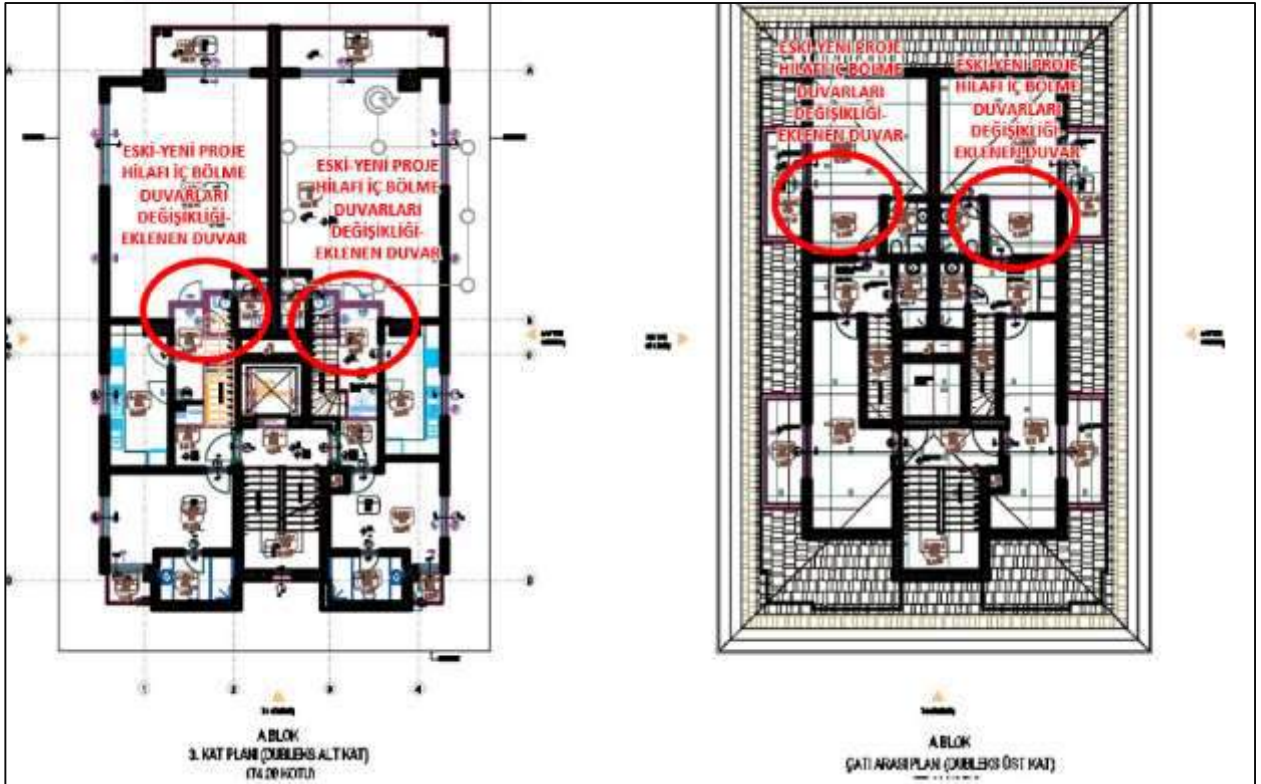
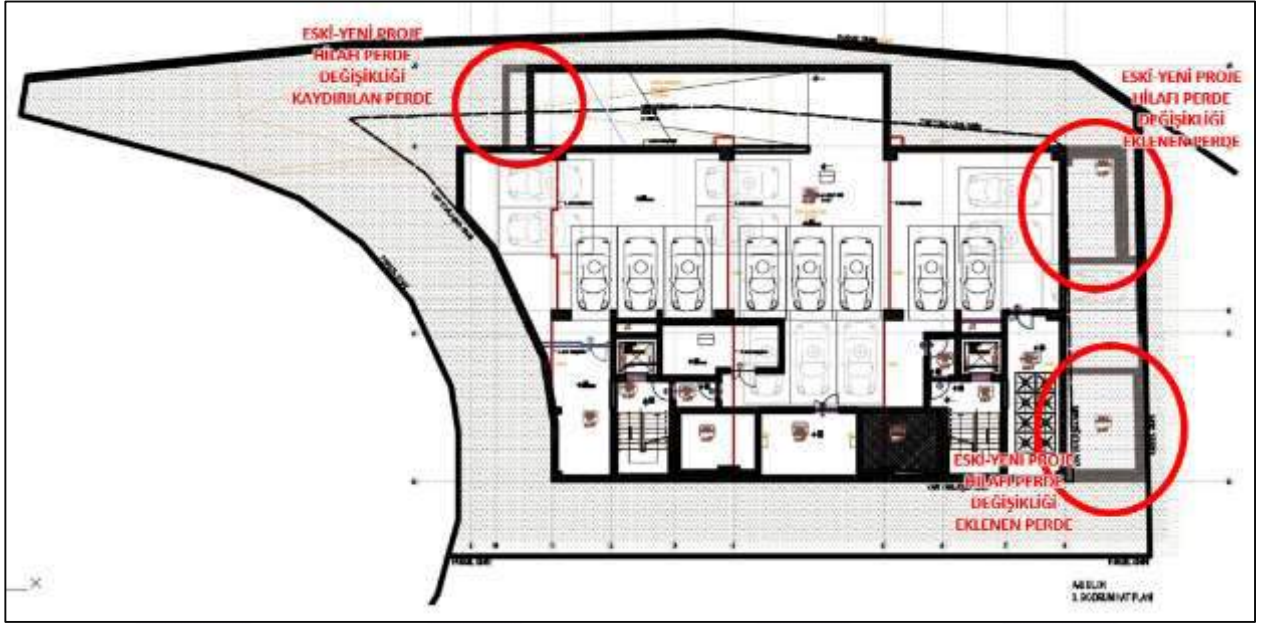
	90		89		82		Toplam	
	Müteahhit	Arsa Sahibi	Müteahhit	Arsa Sahibi	Müteahhit	Arsa Sahibi	Müteahhit	Arsa Sahibi
Kapalı Brüt Alanı	7.490	8.591	2.205	0	2.477	2.850	12.171	11.441
Teras	219	229	43	0	74	87	336	315
Depo	0	0	68	0	0	0	68	0
Ortak Alanlar (Koridor vb)	1.099	1.258	480	0	355	409	1.935	1.667
Toplam	8.808	10.078	2.797	0	2.905	3.346	14.510	13.424
<i>Genel Toplam</i>	18.886		2.797		6.251		27.934	

ONAYLI MİMARİ PROJEYE GÖRE AYKIRILIKLAR:

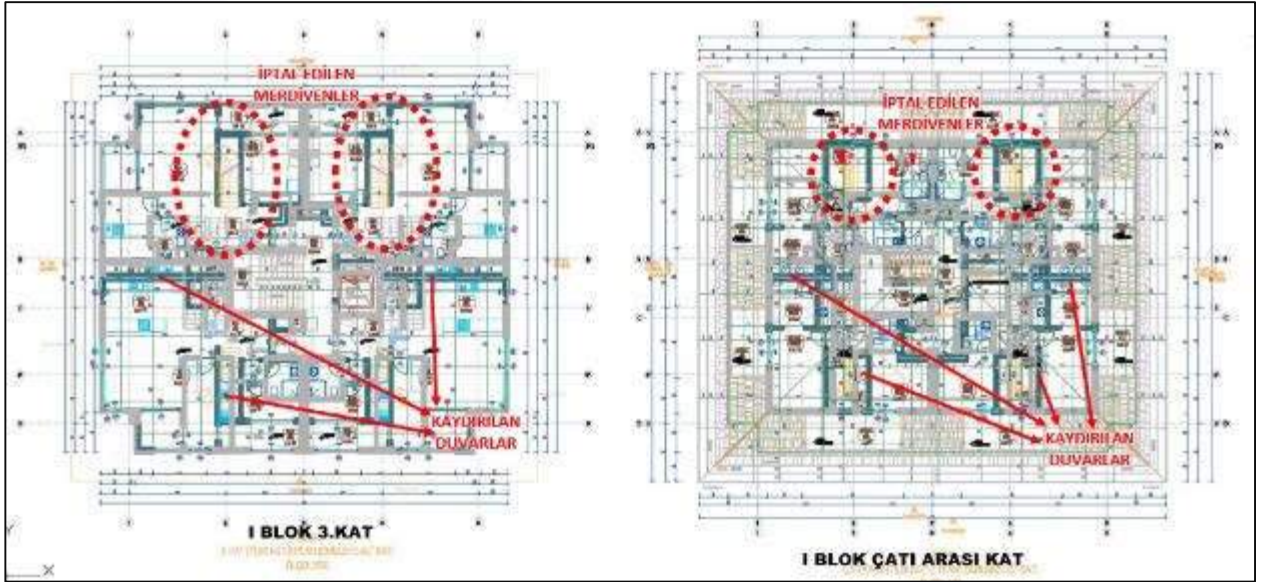
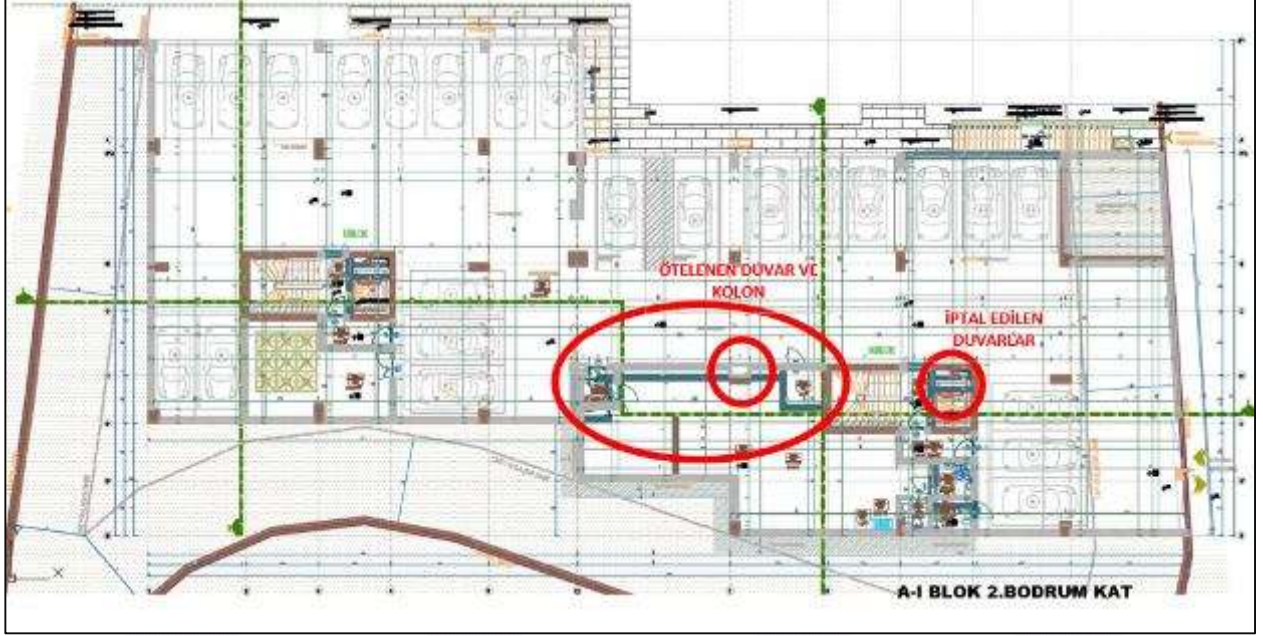
Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemede onaylı mimari projesine göre bazı farklılıklar görülmüştür. Proje genelinde blokların bodrum katlarında kısmen kolon ve perde değişiklikleri görülmüştür. Diğer katlarda ise bağımsız bölüm iç bölme duvarlarında kısmen değişiklik görülmüştür. (Ancak bağımsız bölüm alanlarında değişiklik olmamıştır.) Müşteriden öğrenilen bilgiye göre konu değişikliklere ilişkin revize mimari projenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir. Konu değişikliklere ilişkin örnek görseller aşağıda sunulmuştur.



-82 PARSEL ÖRNEK DEĞİŞİKLİKLER-



-89 PARSEL ÖRNEK DEĞİŞİKLİKLER-



-90 PARSEL ÖRNEK DEĞİŞİKLİKLER-

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. 6 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ			
İLİ	:	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	:	SARIYER	SARIYER
MAHALLESİ	:	TARABYA	TARABYA
KÖYÜ	:	-	-
MEVKİİ	:	-	-
PAFTA NO	:	-	-
ADA NO	:	440	440
PARSEL NO	:	82	89
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2725,65	1171,59
NİTELİĞİ	:	ARSA	ARSA

ADA/ PARSEL	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	ARSA PAYI	MALİKİ	YAPI İNŞAAT ALANI	HİSSESİ
82 PARSELDE KONUMLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER									
440/82	A	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	146 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	145,99m ²	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	146 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	145,99m ²	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	168,50m ²	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	168,50m ²	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,20m ²	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,20m ²	TAM
440/82	B	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	143 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	143,13m ²	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	143 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	143,13m ²	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	171 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,46m ²	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	171 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,46m ²	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,38m ²	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,38m ²	TAM
440/82	C	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	143 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	143,13m ²	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	143 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	143,13m ²	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	171 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,46m ²	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	171 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,46m ²	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,38m ²	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 6252	DENİZ GYO A.Ş.	170,38m ²	TAM
89 PARSELDE KONUMLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER									
440/89	A	1**	1. BODRUM KAT + ZEMİN KAT	MESKEN	YOK	210 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	209,83m ²	TAM
		2**	2. BODRUM KAT + ZEMİN KAT	MESKEN	YOK	219 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	218,66m ²	TAM
		3**	1.NORMAL KAT	MESKEN	YOK	263 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	263,01m ²	TAM
		4**	2.NORMAL KAT	MESKEN	YOK	263 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	263,01m ²	TAM
		5**	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	228 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	227,85m ²	TAM
		6**	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	231 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	230,69m ²	TAM
440/89	B	1**	1. BODRUM KAT + ZEMİN KAT	MESKEN	YOK	211 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	211,49m ²	TAM
		2**	2. BODRUM KAT + ZEMİN KAT	MESKEN	YOK	212 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	212,18m ²	TAM
		3**	1.NORMAL KAT	MESKEN	YOK	257 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	256,90m ²	TAM
		4**	2.NORMAL KAT	MESKEN	YOK	257 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	257,48m ²	TAM
		5**	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	216 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	216,10m ²	TAM
		6**	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	229 / 2796	DENİZ GYO A.Ş.	229,42m ²	TAM

90 PARSELDE KONUMLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER									
440/90	A	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	150 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,62m ²	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	150 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,62m ²	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	173 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	172,82m ²	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	173 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	172,82m ²	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	167 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,48m ²	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	167 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,48m ²	TAM
440/90	B	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	148,75m ²	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	148,75m ²	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,46m ²	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,46m ²	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,23m ²	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,23m ²	TAM
440/90	C	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	148,72m ²	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	148,72m ²	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,42m ²	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,42m ²	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,19m ²	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,19m ²	TAM
440/90	D	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	151 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	150,62m ²	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	151 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	150,62m ²	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	172 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	171,58m ²	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	172 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	171,58m ²	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	172 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	171,35m ²	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	172 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	171,35m ²	TAM
440/90	E	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	148,68m ²	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	148,68m ²	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,38m ²	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,38m ²	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,15m ²	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	169 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,15m ²	TAM
440/90	F	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	146 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	146,16m ²	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	132 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	132,33m ²	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	178 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	177,72m ²	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	178 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	177,72m ²	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,71m ²	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	170 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	169,71m ²	TAM
440/90	G	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,21m ²	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	149 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,21m ²	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	175 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	175,41m ²	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	175 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	175,41m ²	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	168 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,50m ²	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	168 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,50m ²	TAM
440/90	H	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	150 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,62m ²	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	150 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,62m ²	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	173 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	172,82m ²	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	173 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	172,82m ²	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	167 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,48m ²	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	167 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,48m ²	TAM
440/90	I	1	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	150 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,62m ²	TAM
		2	1. BODRUM KAT	MESKEN	YOK	150 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	149,62m ²	TAM
		9	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	173 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	172,82m ²	TAM
		10	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	173 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	172,82m ²	TAM
		11	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	167 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,48m ²	TAM
		12	3.NORMAL KAT + ÇATI ARASI	MESKEN	YOK	167 / 18886	DENİZ GYO A.Ş.	167,48m ²	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 13.11.2019- 14.11.2019-15.11.2019 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: -

Tüm Parseller ve Tüm Bağımsız Bölümler üzerinde:

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

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

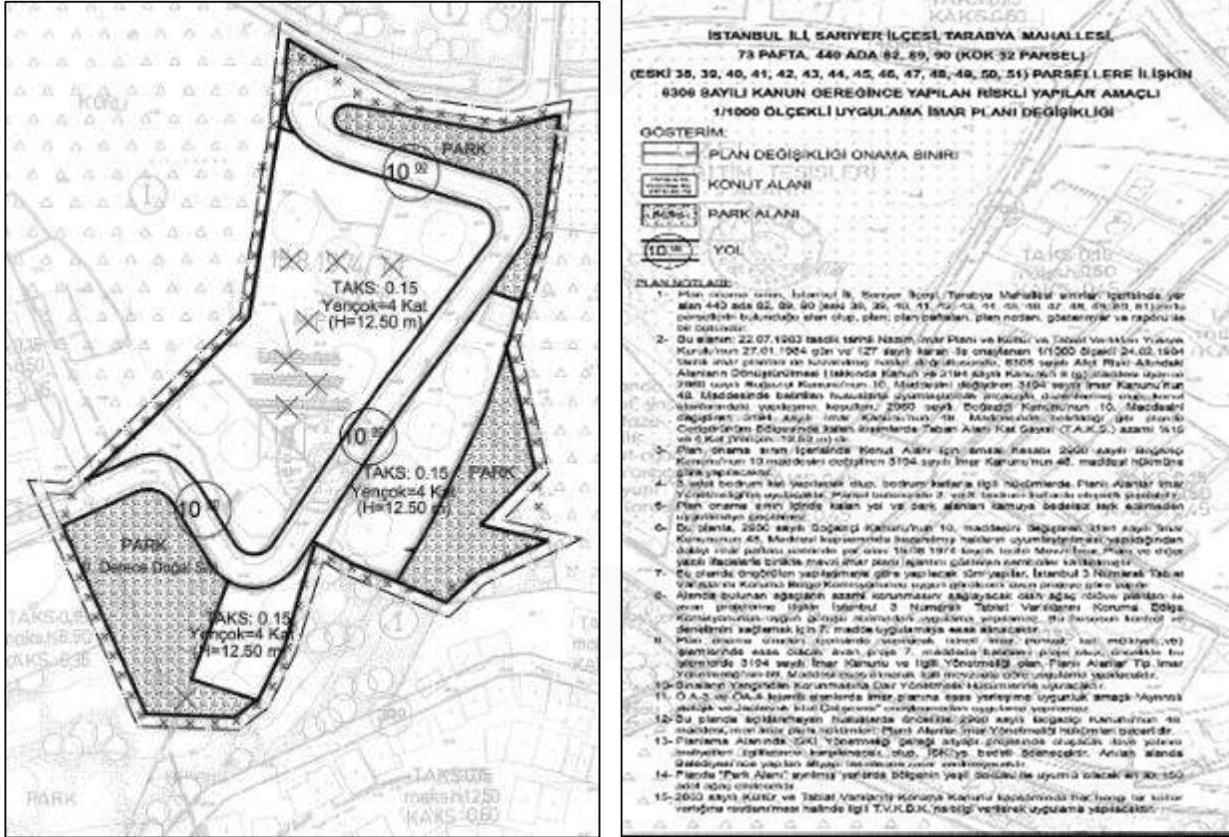
(SN:7744419) S.S. Makina Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Mensupları Sosyal Sigortalılar Konut Yapı Kooperatifi VKN:7690031712 lehine 27000000.00TL bedelle 0. Dereceden ipotek tesis edilmiştir. (13/06/2018 tarih – 6293 yevmiye)

90 Parsel, A Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; B Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; C Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; D Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; E Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; F Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; G Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12 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'nden alınan şifahi bilgi ve 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 Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaat 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. İnşaat imar mevzuatı gereği iki yıl içinde başlanması gerekmektedir. Rapor tarihi itibari ile inşaatın başlaması için gerekli izinler alınmış ve inşaat başlanılmıştır. İnşaat ince işler seviyesinde devam etmekte olup inşai seviye tüm parseller genelinde toplam **%64,19'dur**.

Tablo. 7 Yapı Ruhsat Bilgileri

Belge	Ada	Parsel	Blok	Veriliş Nedeni	Tarih/ Yevmiye	Tarih/ Yevmiye	Bağımsız Bölüm	Yüzölçümü, m ²
Ruhsat	440	90	A	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.781,98
						Ortak Alan		804,02
						Toplam		2.586,00
Ruhsat	440	90	B	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.791,28
						Ortak Alan		789,72
						Toplam		2.581,00
Ruhsat	440	90	C	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.791,28
						Ortak Alan		922,72
						Toplam		2.714,00

Belge	Ada	Parsel	Blok	Veriliş Nedeni	Tarih/ Yevmiye	Tarih/ Yevmiye	Bağımsız Bölüm	Yüzölçümü, m ²
Ruhsat	440	90	D	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.791,28
						Ortak Alan		1.457,72
						Toplam		3.249,00
Ruhsat	440	90	E	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.791,28
						Ortak Alan		941,72
						Toplam		2.733,00
Ruhsat	440	90	F	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.773,22
						Ortak Alan		560,78
						Toplam		2.334,00
Ruhsat	440	90	G	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.796,92
						Ortak Alan		1.000,08
						Toplam		2.797,00
Ruhsat	440	90	H	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.781,98
						Ortak Alan		798,02
						Toplam		2.580,00
Ruhsat	440	90	I	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/44	Mesken	12	1.781,98
						Ortak Alan		804,02
						Toplam		2.586,00
Belge	Ada	Parsel	Blok	Veriliş Nedeni	Tarih/ Yevmiye	Tarih/ Yevmiye	Bağımsız Bölüm	Yüzölçümü, m ²
Ruhsat	440	89	A	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/43	Mesken	6	1.125,89
						Ortak Alan		866,11
						Toplam		1.992,00
Ruhsat	440	89	B	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/43	Mesken	6	1.089,05
						Ortak Alan		866,95
						Toplam		1.956,00
Belge	Ada	Parsel	Blok	Veriliş Nedeni	Tarih/ Yevmiye	Tarih/ Yevmiye	Bağımsız Bölüm	Yüzölçümü, m ²
Ruhsat	440	82	A	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/42	Mesken	12	1.834,76
						Ortak Alan		852,24
						Toplam		2.687,00
Ruhsat	440	82	B	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/42	Mesken	12	1.826,10
						Ortak Alan		786,90
						Toplam		2.613,00
Ruhsat	440	82	C	Yeni Yapı	19.12.2017 - 2017/42	Mesken	12	1.826,10
						Ortak Alan		786,90
						Toplam		2.613,00

Konu projeye ait 18.12.2017 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü tarafından onaylanmış mimari proje ve inşaat ruhsatları incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemede onaylı mimari projesine göre bazı farklılıklar görülmüştür. Proje genelinde blokların bodrum katlarında kısmen kolon ve perde değişiklikleri görülmüştür. Diğer katlarda ise bağımsız bölüm iç bölme duvarlarında kısmen değişiklik görülmüştür. Söz konusu değişiklikler projenin uygulama aşamasında karşılaşılan nedenler ile yapılmıştır (Ancak bağımsız bölüm alanlarında değişiklik olmamıştır.) Müşteriden öğrenilen bilgiye göre konu değişikliklere ilişkin revize mimari projenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

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.

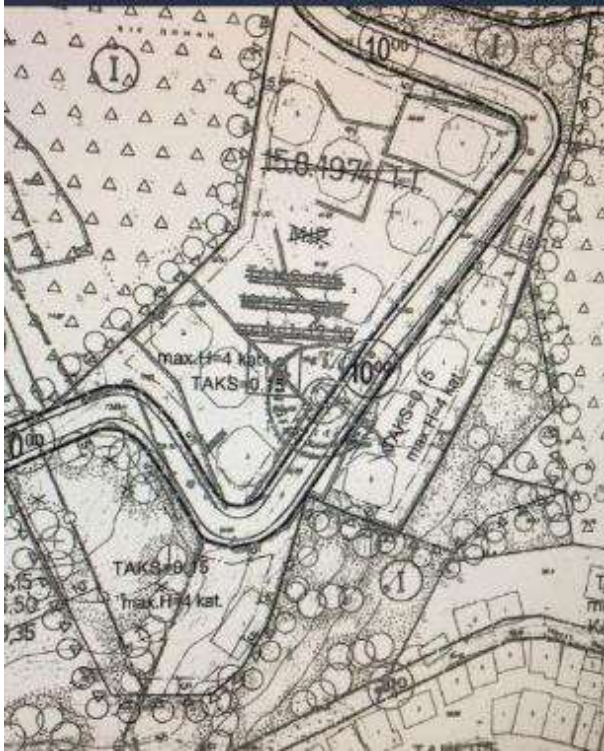
4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 13.11.2019- 14.11.2019-15.11.2019 tarihlerinde alınan değerlendirme konusu taşınmazla 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 72 adet "Mesken" nitelikli bağımsız bölüm Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyeti lehine tescil edilmiştir.

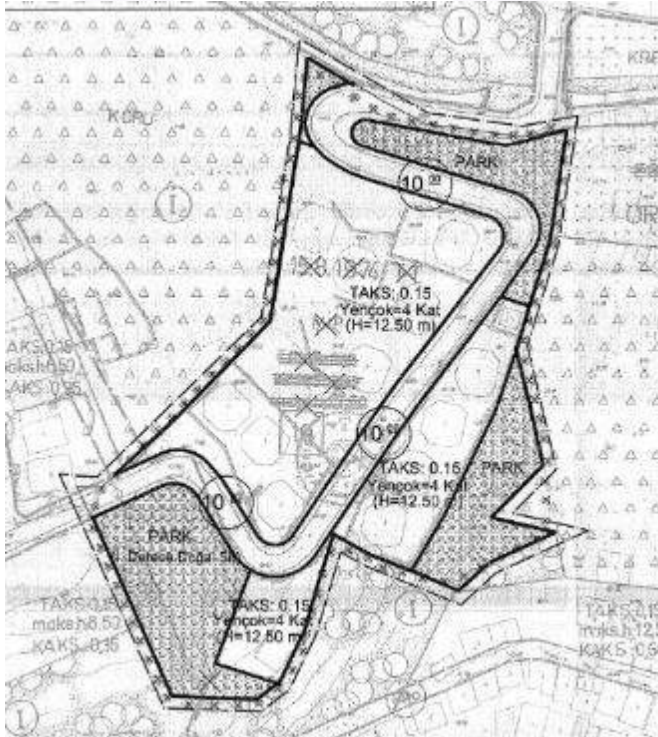
29.07.2003 onanlı, 1/1000 ölçekli Sarıyer Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planını değiştiren 2013 yılı plan değişikliği ile 82 ve 89 numaralı parsellerdeki yeşil alanların bir kısmı iptal edilerek, konut alanına dahil edilmiş ancak konu planın mahkeme kararı ile iptal edilmesi 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



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 13.11.2019- 14.11.2019-15.11.2019 tarihlerinde 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 Parseller üzerinde yer alan "*Bu parsel aleyhine İ.E.T.T. işletmeleri Genel Md. lehine planda sarı boya ile gösterilen 84m² 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.

82 Parsel A Blok 1, 2, 9, 10, 11, 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, 9, 10, 11, 12; B Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; C Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; D Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; E Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; F Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; G Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12 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 Karşılığı 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 ayni 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.

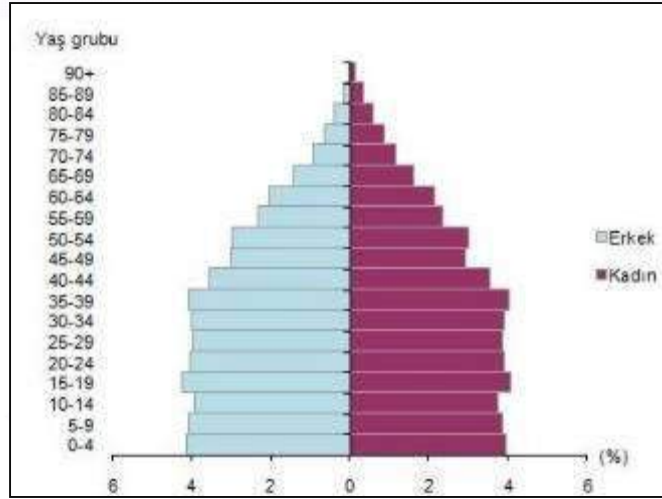
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" geçen yıl Türkiye genelinde 2017'ye göre 2 kişi artarak 107 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olarak kayıtlara geçti. Bunu sırasıyla 528 kişiyle Kocaeli 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

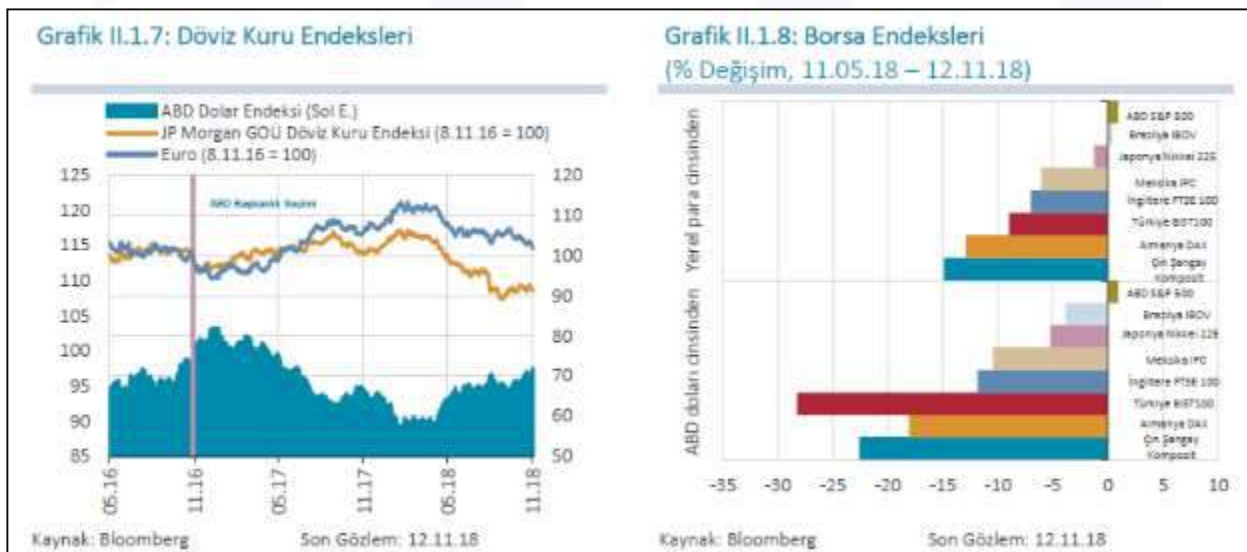
Gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme eğiliminin sürmesi, küresel tahvil getirilerinde görülen artış, korumacı ticaret önlemlerinin yaygınlaşma ihtimali, İtalya'nın kamu borçluluğuna ve İngiltere'nin AB'den çıkış sürecine ilişkin endişeler küresel politika belirsizliğini artırmış ve finansal piyasalarda risk iştahının gerilemesine neden olmuştur.

Bu kapsamda, gelişmekte olan ülkelerde (GOÜ) piyasa oynaklıklarının ve belirsizlik algısının yüksek seyretmesiyle net portföy çıkışları, yerel para birimlerinde değer kaybı ve uluslararası borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir.

Küresel iktisadi politika belirsizliğinde artış ivme kazanmıştır. ABD yönetiminin dış ticaret politikasına ilişkin korumacı yaklaşımı ve Fed para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin değerlendirmeler, ABD iktisadi politikalarının öngörülebilirliği üzerinde etkili olmayı sürdürmektedir. AB ülkelerindeki seçim sürecinin sona ermesiyle azalan politika belirsizliği, İtalya'da yaşanan kamu borcu gelişmeleri ve kısmen netleşen Brexit yol haritasına yönelik farklı açıklamaların etkisiyle artış göstermiştir.

ABD dolarının değer kazanması, özellikle yabancı para (YP) cinsinden borçluluğu yüksek GOÜ'leri olumsuz etkilemiştir. ABD'de iktisadi faaliyetteki ivmelenme, genişleyici maliye politikalarından gelen destekle sürmekte, korumacı ticaret önlemleri beklentiler açısından aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Diğer yandan Euro Bölgesi öncü göstergeleri, iktisadi büyümede ivme kaybına işaret etmektedir. Yüksek küresel borçluluk, ABD'de başlayan dış ticarete korumacı eğilimlerin yaygınlaşması ihtimali, finansal koşullarda sıkışmanın devam etmesi, küresel iktisadi faaliyette yaşanan ivme kaybı ve jeopolitik gelişmeler ile ülkelere özgü riskler, küresel ekonomik büyüme görünümünün yanında finansal istikrara ilişkin de başlıca risk unsurlarıdır. Küresel finansal istikrarın sürdürülmesinde finansal düzenleme reformlarının zamanında tamamlanması, tutarlı bir şekilde uygulanması ve etkilerinin tespit edilmesi hususları önemini korumaktadır.

Gelişmiş ülke ve GOÜ'lerin para birimleri, 2018 yılı Nisan ayından bu yana, ABD doları karşısında değer kaybetmiştir. Diğer yandan, ABD dolarındaki yükselişten görece olumsuz etkilenen Arjantin ve Türkiye para birimlerinde özellikle üçüncü çeyrekte yaşanan kayıplar son dönemde kısmen telafi edilmiştir. Ayrıca, son Rapor döneminden bu yana politika belirsizlikleri, jeopolitik riskler, ticarete artan korumacılık, küresel büyüme görünümüne ilişkin endişeler nedeniyle gerek gelişmiş ülke gerek GOÜ borsa endeksleri zayıf performans sergilemiştir.



Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarındaki sıkışma eğiliminin süreceğine dair beklentilerin etkisiyle ABD'de daha belirgin olmak üzere gelişmiş ülke tahvil getirileri genel olarak artmıştır. GOÜ'lerin tahvil faizlerinde

yaşanan yükselişte küresel likidite koşullarındaki sıkılaşıma ve söz konusu ülkelere yönelik risk iştahındaki azalma etkili olmuştur. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

Nisan ayı 2019 "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunu yayımlayan IMF, küresel ekonomiye ilişkin büyüme öngörülerini aşağı yönlü revize etti. Kuruluş, küresel ekonominin 2019'un ikinci yarısında toparlanma sürecine gireceğini ve yılsonunda büyümenin %3,3 olacağını tahmin ediyor. IMF, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,5 daraldıktan sonra gelecek yıl aynı oranda büyüyeceğini öngörüyor.

ABD ile Çin arasındaki ticaret müzakerelerinin yakın dönemde anlaşmayla sonuçlanabileceği beklentilerine karşın, ABD Başkanı Trump'ın Çin'e yönelik vergileri Mayıs ayı başında yükseltme tehdidinde bulunması sürece ilişkin soru işareti yarattı.

İngiltere'nin AB'den ayrılma tarihinin AB liderlerinin onayıyla 31 Ekim'e kadar ertelenmesine karar verildi.

Çin ekonomisi ilk çeyrekte yıllık bazda %6,4 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. Son veriler ülkede iktisadi faaliyetin öngörülenden daha iyi seyrettiğine işaret ediyor.

IMF Tahminleri				
	Nisan ayı Tahminleri (%)		Değişim* (% puan)	
	2019	2020	2019	2020
Büyüme				
Dünya	3,3	3,6	-0,2	0,0
GE	1,8	1,7	-0,2	0,0
ABD	2,3	1,9	-0,2	0,1
Euro Alanı	1,3	1,5	-0,3	-0,2
İngiltere	1,2	1,4	-0,3	-0,2
Japonya	1,0	0,5	-0,1	0,0
GOE	4,4	4,8	-0,1	-0,1
Rusya	1,6	1,7	0,0	0,0
Çin	6,3	6,1	0,1	-0,1
Brezilya	2,1	2,5	-0,4	0,3
Türkiye**	-2,5	2,5	-2,9	0,0
Enflasyon				
GE	1,6	2,1	-0,1	0,1
GOE	4,9	4,7	-0,2	0,1
Dünya Ticaret Artışı	3,4	3,9	-0,6	-0,1
(*) Ocak ayı tahminlerinden farkı			(GE) Gelişmiş ekonomiler	
(**) Ekim ayında açıklanan tahminlerden farkı			(GOE) Gelişmekte olan ekonomiler	

(Kaynak: İşbankası Ekonomik Görünüm, Mayıs 2019)

TÜRKİYE

Küresel ve yerel ölçekte sıkılaştıran finansal koşullar ile GOÜ'lere yönelik risk iştahında azalmanın etkisiyle bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir.

2018 yılı ikinci çeyreğinde, yurt içi iktisadi faaliyet dengelenme eğilimine girmiş, yıllık gayri safi yurt içi hasıla (GSYİH) büyümesinde yurt içi talebin katkısı gerilerken, net ihracatın katkısı artmıştır. Büyümeye ilişkin öncü göstergeler, iktisadi faaliyetteki dengelenme sürecinin yılın ikinci yarısında da devam ettiğine işaret etmektedir. Bu gelişmede Türk lirasındaki değer kaybının yanı sıra döviz kurlarındaki oynaklık ve finansal koşullardaki sıkılaşıma etkili olmuştur. Yurt içi talepteki zayıf görünüme rağmen, fiyatlandırma davranışlarında görülen bozulma ve Türk lirasında görülen birikimli değer kaybı sonucu artan maliyet baskıları fiyat istikrarına yönelik tehdit oluşturmaktadır. Diğer yandan, turizmdeki güçlü toparlanmanın desteğiyle net ihracat büyümeye katkısını sürdürmekte ve yurt içi talep koşullarının iktisadi faaliyet üzerindeki etkilerini sınırlamaktadır. İç ve dış talep arasındaki bu ayrışma ve iktisadi faaliyette yaşanan dengelenme süreciyle cari dengede öngörülenden daha hızlı bir iyileşme izlenmektedir. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

İşbankası Ekonomik Görünüm, Mayıs 2019 raporuna göre,

İşsizlik oranı Ocak döneminde %14,7 ile Mart 2009'dan bu yana en yüksek düzeyine çıktı. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı bu dönemde %13,3'e yükselirken, işgücüne katılım oranı %52,9 oldu.

Sanayi üretimindeki düşüş Şubat'ta hız kesti. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi yıllık bazda %5,1 oranında daraldı.

Dış ticaret açığındaki daralma Mart'ta da devam etti. İhracat hacmi Mart'ta yıllık bazda sınırlı oranda daralarak 15,5 milyar USD olurken, ithalat hacmi %17,8 oranında gerileyerek 17,6 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

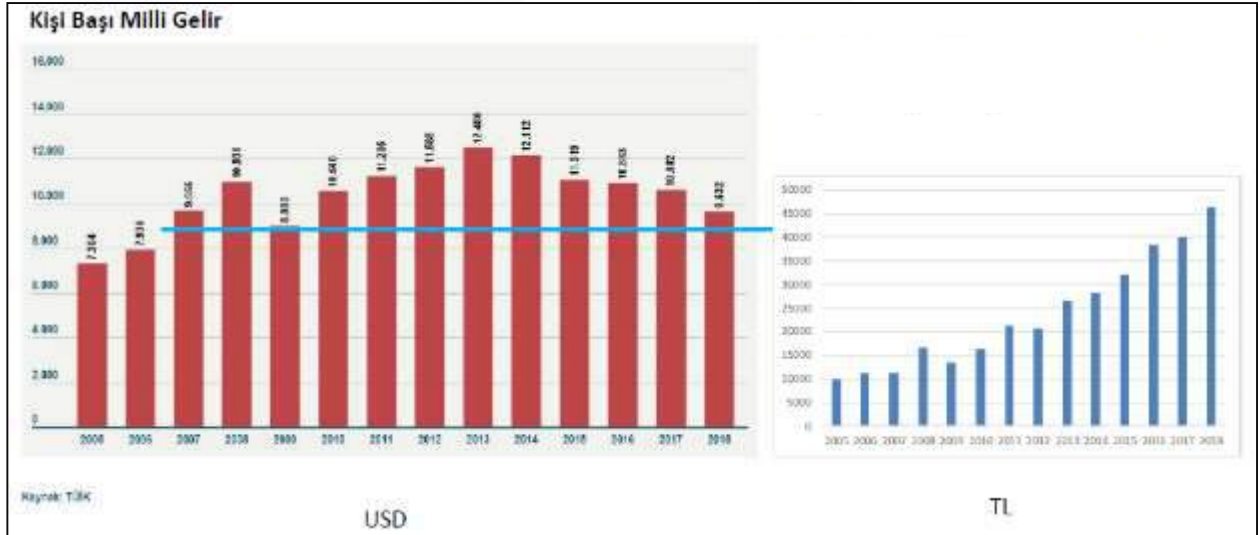
Şubat ayında cari açık yıllık bazda %84 azalarak 718 milyon USD düzeyinde gerçekleşirken, 12 aylık kümülatif cari açık 17 milyar USD ile son 9 yılın en düşük düzeyine indi.

Merkezi yönetim bütçe açığı Mart ayında yıllık bazda %21 oranında genişleyerek 24,5 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

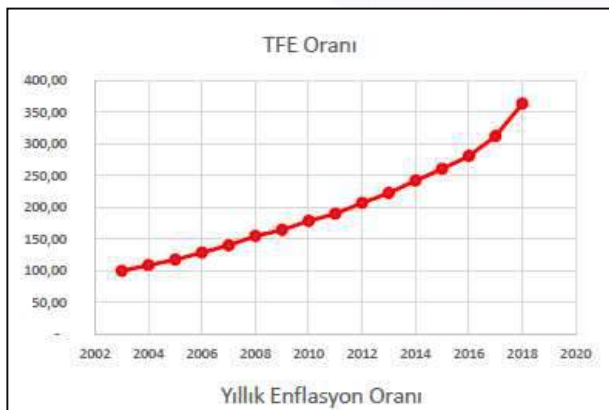
Nisan'da TÜFE aylık bazda %1,69 oranında artarak piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Yıllık tüketici enflasyonu bu dönemde %19,5 oldu.

TCMB, 25 Nisan'daki Para Politikası Kurulu toplantısında beklentilere paralel olarak politika faiz oranını değiştirmeyerek %24'te bıraktı. TCMB, yılın ikinci Enflasyon Raporu'nda 2019 ve 2020 yılsonlarına ilişkin enflasyon tahminlerini değiştirmede.

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)



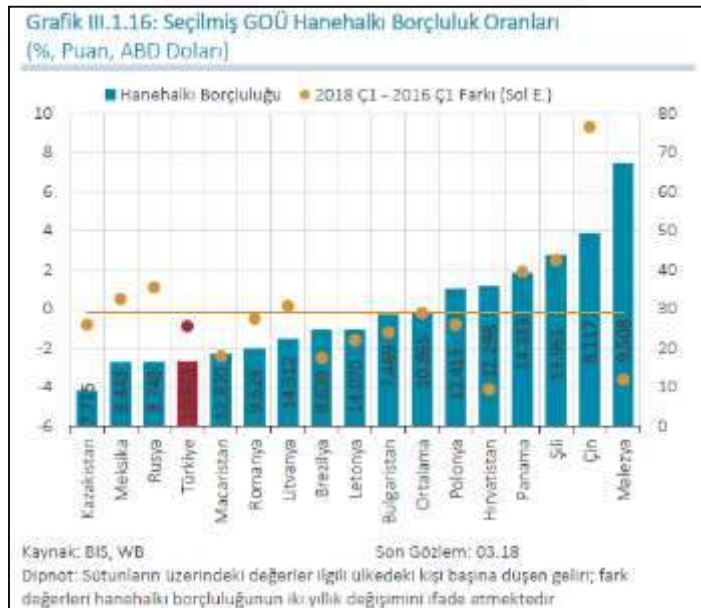
Yukarıda tüketici fiyat endeksi verilerine göre yıllara yaygın doğrusal bir artış görülmele beraber yıllık enflasyon oranları incelendiğinde 13 yıllık ortalama yıllık enflasyon oranı **%9,31** olarak hesaplanmıştır.

Hanehalkı finansal varlıklarının yaklaşık dörtte üçü tasarruf mevduatından, yükümlülüklerinin ise tamamına yakını bireysel kredilerden oluşmaktadır. 2018 yılı itibarıyla bireysel kredi büyümesindeki yavaşlama eğilimi tüketici kredisi kaynaklı devam ederken tasarruf mevduatındaki büyüme kur kaynaklı olarak hızlanmaya başlamıştır. Eylül ayı ve sonrasında tasarruf mevduatındaki büyüme yavaşlamıştır. Son dönemde finansal koşullardaki sıkılaşmaya bağlı olarak finansal sektörün artan fonlama maliyetleri, likidite tercihi ve risk algısının etkisiyle tüketici kredisi faizleri yükselirken, mevduat faizlerinde artış görece sınırlı kalmıştır. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

Bireysel kredi kartları yükümlülük artışına etki eden bir diğer önemli kalem olurken, yıllık değişimde konut ve ihtiyaç kredilerinin büyümesindeki yavaşlama etkili olmuştur. Son dönemde iç talepteki daralmanın, kredi vadelerine yönelik düzenlemelerin ve sıkılaşan finansal koşulların bu yavaşlamada etkili olduğu değerlendirilmektedir.



Hanehalkının iktisadi faaliyete dair beklentilerini, tüketim ve tasarruf alışkanlıklarını açıklayan tüketici güven 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.



2018 yılı Mart ayı itibarıyla Türkiye’de hanehalkı borcu/GSYİH yüzde 16,6 olmuştur. Bu seviye ile Türkiye, yüzde 29,2 ortalamaya sahip seçilmiş GOÜ hanehalkı borçluluk seviyesinin altında seyretmektedir. Ayrıca son iki yıllık farklara bakıldığında Türkiye’nin hanehalkı borçluluğundaki azalmanın seçilmiş GOÜ ortalamasından fazla olduğu görülmektedir.

Azalan yurt içi talep ve ihracatta yaşanan artış sonrasında iktisadi faaliyette dengelenme gözlenirken, finansal koşullarda sıkılaşma belirginleşmiştir. İmalat sanayi üretimindeki yavaşlama büyük oranda iç piyasaya yönelik üretim yapan sektörler kaynaklı olurken, dış talep görece gücünü korumuş, turizm dâhil ihracata dayalı sektörler olumlu ayrılmıştır. 2018 yılı başından bu yana yavaşlama sürecine giren yatırım eğiliminde ve sanayi üretiminde, finansal koşullardaki sıkılaşma ve iç talepte görülen daralma etkili olmuştur.

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 nşaat 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 ettirerek 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 yurtiçi olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.

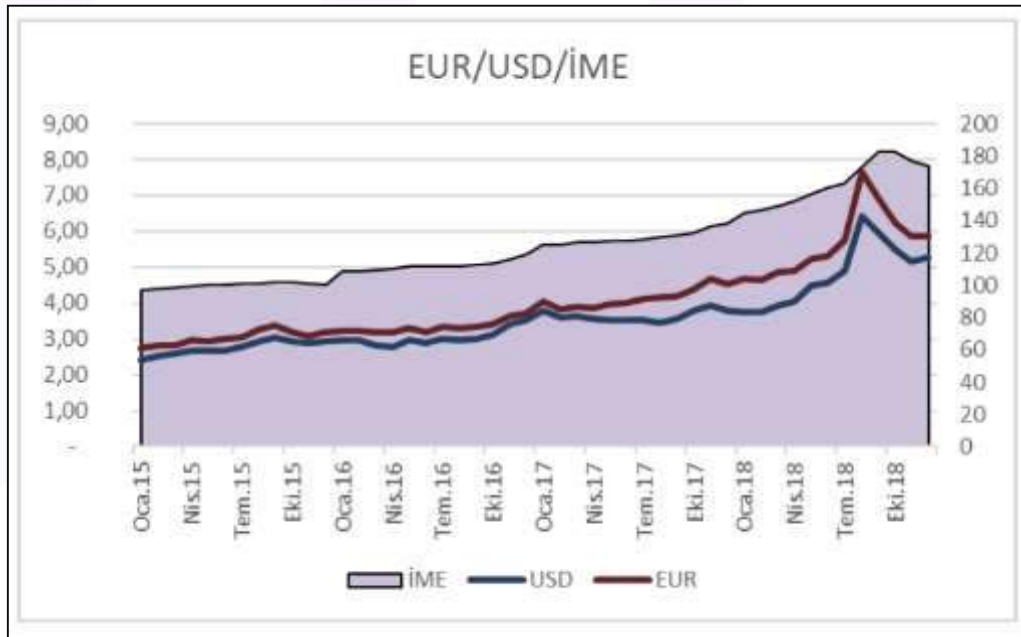
Türk müteahhitlik firmalarınca 1972’den 2018 Haziran sonuna kadar 120 ülkede üstlenilen 9375 projenin toplam bedeli 367 milyar ABD Doları olmuştur. Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin başladığı tarihten bu yana üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında ilk 5 ülke Rusya (%19,7), Türkmenistan (%13,6), 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.

Diğer yandan enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen gelişmeler ile döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı maliyet unsuru sektörü etkilemeye devam etmektedir. TÜİK verilerine göre; Bina inşaatı maliyet endeksi on iki aylık (yıllık) ortalama değişim oranına bakıldığında, aralık 2016 %11,92; aralık 2017 %15,63; aralık 2018 %26,26, aralık 2019 %27,17 artmıştır. Aşağıda TÜİK verileri sunulmuştur.

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

Yıl Year	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
Endeks - Index												
2015	97,13	97,65	98,27	99,14	100,17	100,03	100,83	101,35	102,25	101,56	101,01	100,60
2016	108,19	108,12	109,39	110,26	112,11	111,60	111,52	111,90	112,19	113,06	115,83	118,90
2017	124,69	125,09	126,43	126,84	127,26	127,06	128,16	129,51	130,94	132,76	136,09	138,14
2018	144,92	146,60	149,08	152,10	156,58	160,17	162,78	172,71	182,87	182,57	176,85	173,57
2019	184,83	186,51										
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%) - Annual rate of change (%)												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	11,39	10,72	11,32	11,22	11,92	11,57	10,60	10,41	9,72	11,32	14,67	18,19
2017	15,25	15,70	15,58	15,04	13,51	13,85	14,92	15,74	16,71	17,42	17,49	16,18
2018	16,22	17,20	17,92	19,91	23,04	26,06	27,01	33,36	39,66	37,52	29,95	25,65
2019	27,54	27,22										
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%) - Rate of change in twelve months moving averages (%)												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,92
2017	12,26	12,69	13,06	13,38	13,51	13,69	14,04	14,47	15,04	15,54	15,77	15,63
2018	15,71	15,85	16,06	16,48	17,30	18,34	19,37	20,87	22,83	24,52	25,54	26,26
2019	27,17	27,96										

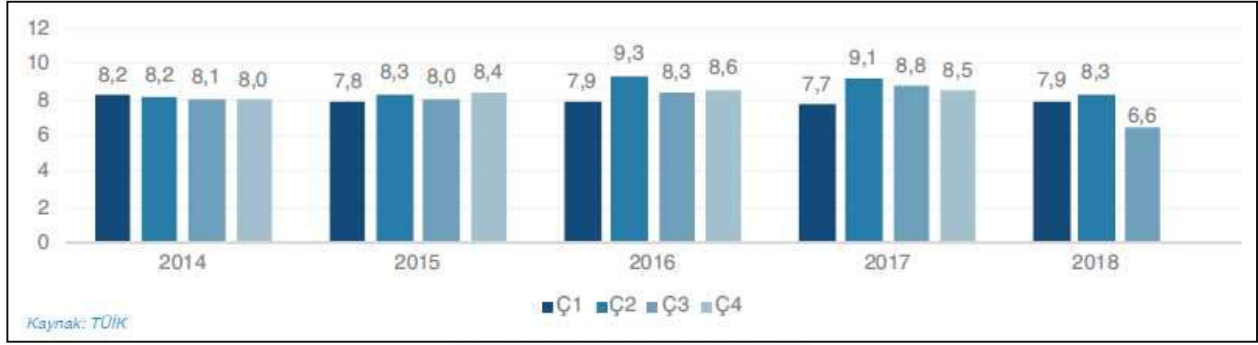
Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Şubat 2019



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 2018, 4.Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2018 3. çeyreğinde %6,6 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 2018, 4.Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün bir önceki yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında ise büyüme hızı %9,3 oranında gerilemiştir.

Gayrimenkul Piyasasında yer alan profesyonellerin görüşlerinden yararlanan REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %31 azalışla 59.0 (Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %23 azalışla 75.0 (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; 2019 yılı hem ekonomi de hemde gayrimenkul sektörü için belirsizliğini korumaktadır. Ancak tüm ekonomik aktörler ve rol oynayan öncüler 2020 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

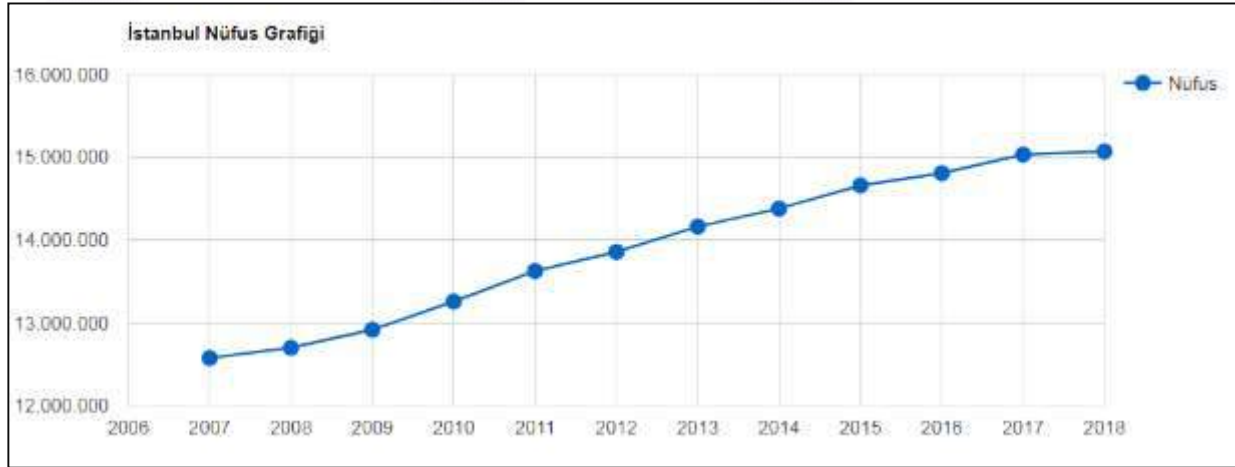


İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

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 km², bütünü ise 5.313 km² '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 15.067.724 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

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



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

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 gecekondulu 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. Yönetmel 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. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile 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 2018 yılı toplam nüfusu 342.503 (2017 yılı ilçe nüfusu 344.876 kişi) 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 olabilese de, 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 bilgili 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 fiyattır.

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 gelinine 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 fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle 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 yansıtmaya 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 kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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. Müşteri talebi 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 konut ve konut imarlı arsalar için talep edilen satış değerleri araştırılmıştır.


➤ **SEBA CARİNA/TARABYA**

		<p>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.</p>	
KONUM		ÜNİTE SAYISI	TAMAMLANMA DURUMU
TARABYA		38	Tamamlanmış


➤ **SEBA ROYAL/TARABYA**

		<p>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.</p>	
KONUM		ÜNİTE SAYISI	TAMAMLANMA DURUMU
TARABYA		115	Tamamlanmış

➤ **SEBA SERENİTY/TARABYA**

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

➤ **TARABYA KORU EVLERİ/TARABYA**

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

➤ **ARTI TARABYA /TARABYA**

	<p>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.</p>	
<p>KONUM</p>	<p>ÜNİTE SAYISI</p>	<p>TAMAMLANMA DURUMU</p>
<p>TARABYA</p>	<p>62</p>	<p>Tamamlanmış</p>


➤ **TARABYA PANAVİA /İSTİNYE**

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

➤ **İSTİNYE PARK RESİDENCE / İSTİNYE**

	<p>Orjin Grup ve Doğuş Grup ortaklığı tarafından hayata geçirilen İstinye Park Projesi 87 bin metrekaresi 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>						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>KONUM</th> <th>ÜNİTE SAYISI</th> <th>TAMAMLANMA DURUMU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İSTİNYE</td> <td>400</td> <td>Tamamlanmış</td> </tr> </tbody> </table>	KONUM	ÜNİTE SAYISI	TAMAMLANMA DURUMU	İSTİNYE	400	Tamamlanmış	
KONUM	ÜNİTE SAYISI	TAMAMLANMA DURUMU					
İSTİNYE	400	Tamamlanmış					

➤ **NİDAPARK / İSTİNYE**

	<p>Nidapark İstinye projesi, 73.000 m2 üzerine kurulu 55 bloğu, 538 apart ünitesi, kapalı ve açık yüzme havuzları, fitness salonları, yaklaşık 47.500 m2 parkı ve otopark bölümleri Panorama, Vadi ve Kuru etapları na ait ayrı sosyal tesisi mevcuttur.</p> <p>Nidapark İstinye Panorama 24 blok 202 bağımsız bölüm, Nidapark İstinye Kuru 12 blok 134 bağımsız bölüm ve Nidapark İstinye Vadi 19 blok 202 bağımsız bölümden oluşuyor.</p> <p>Bahçe üzerine 4 ve 5 katlı olarak tasarlanan bloklar, 2+1'den 5+2'ye uzanan seçenekleri bulunmaktadır.</p> <p>Projenin satış ofisinden elde edilen bilgiye göre kaba inşaat aşamasında olup tüm etaplar aynı anda tamamlanacaktır.</p>						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>KONUM</th> <th>ÜNİTE SAYISI</th> <th>TAMAMLANMA DURUMU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İSTİNYE</td> <td>538</td> <td>İnşa Halinde</td> </tr> </tbody> </table>	KONUM	ÜNİTE SAYISI	TAMAMLANMA DURUMU	İSTİNYE	538	İnşa Halinde	
KONUM	ÜNİTE SAYISI	TAMAMLANMA DURUMU					
İSTİNYE	538	İnşa Halinde					

Tablo. 8 Emsal Araştırması -Konut

PROJE	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	İSTENEN DEĞER (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PAZARLIKLI BİRİM DEĞER (TL/m ²)	İLETİŞİM
SEBA CARİNA	Seba carina Evlerinde 4+1 kullanım tertibinde 236 m ² (Net 195 m ²) çatı dubleksli daire, 5.000.000 TL bedelle satılıktır	236	5.000.000	21.186	19.068	Ihan Ayaydın;
	Seba carina Evlerinde 4+1 kullanım tertibinde 220 m ² çatı dubleksli daire, 4.250.000 TL bedelle satılıktır.	220	4.250.000	19.318	17.386	Forist- Banu Menziloğlu 0532 395 56 12
	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve brüt 185 m ² alanlı olduğu bilinen, Seba Carina sitesinde konumlu çatı dubleksli yaklaşık 1 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)	185	3.950.000	21.351	21.351	Rotam Gayrimenkul 0212 223 2828
	Seba carina Evlerinde 3,5+1 kullanım tertibinde 140 m ² net, 201 m ² brüt bahçe dubleksli daire, 3.750.000 TL bedelle satılıktır.	201	3.750.000	18.657	16.791	Smart GM 0 (532) 601 06 43
	Seba carina Evlerinde 4+1 kullanım tertibinde 200 m ² net, 220 m ² brüt bahçe dubleksli daire, 5.000.000 TL bedelle satılıktır.	220	5.000.000	22.727	20.455	Remax Hills 0 (532) 495 35 65
	Seba carina Evlerinde 4+1 kullanım tertibinde 200 m ² net, 240 m ² brüt bahçe dubleksli daire, 5.500.000 TL bedelle satılıktır.	240	5.500.000	22.917	20.625	Flore GM 0 (532) 304 40 42
	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve brüt 166 m ² alanlı olduğu bilinen, Seba Carina sitesinde konumlu bahçe dubleksli yaklaşık 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 ² -6024 USD/m ²)	166	3.750.000	22.590	22.590	Smart Proje 0212 229 8181
SEBA ROYAL	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, (4+1) 330 m ² alanlı olarak beyan edilen ancak 250 m ² alanlı olduğu düşünülen, Seba Royal Sitesinde konumlu bahçe dubleksli 1.225.000 USD (4.600.000 TL) bedelle pazarlanmaktadır. Konu taşınmazlara oranla site yapım yılı ve manzarasının olmaması göz önünde bulundurulduğunda düşük şerefliyedir.	250	4.600.000	18.400	16.560	Lux Properties 0212 345 0191
SEBA SERENİTY	Seba Serenity de 4+1, kullanım tertibinde, 255 m ² çatı dubleksli daire, 4.100.000 TL bedelle satılıktır.	255	4.100.000	16.078	14.471	ABN Cem Altıparmak 0 (553) 890 38 28
	Seba Serenity de 4+1, kullanım tertibinde, 250 m ² çatı dubleksli daire, 3.975.000 TL bedelle satılıktır.	250	3.975.000	15.900	14.310	Lux Properties 0 (533) 731 33 78
	Seba Serenity de 2+1, kullanım tertibinde, 80 m ² daire , 1.050.000 TL bedelle satılıktır.	80	1.050.000	13.125	11.813	Yeniköy VIP 0 (532) 473 88 56
TARABYA KORU	Tarabya Koru Evlerinde 3 yıllık binalarda konumlu, 3+1 kullanım tertibinde, 190 m ² daire, 2.500.000 TL bedelle satılıktır.	190	2.500.000	13.158	11.842	Remax Ahenk 0 (533) 600 02 92
	Tarabya Koru Evlerinde 3 yıllık binalarda konumlu, 4+1 kullanım tertibinde, 230 m ² çatı dubleksli daire, 2.750.000 TL bedelle satılıktır.	230	2.750.000	11.957	10.761	Remax Ahenk 0 (533) 600 02 92
ARTI TARABYA	Artı Tarabya Evlerinde, 4+1 kullanım tertibinde, 225 m ² duplex daire, 2.925.000 TL bedelle satılıktır.	225	2.925.000	13.000	11.700	Smart Proje 0 (532) 601 06 43
	Artı Tarabya Evlerinde,3+1 kullanım tertibinde, 144 m ² genel brüt, 110 m ² net daire, 2.500.000 TL bedelle satılıktır. (Taşınmaz uzun süredir satışıdır)	144	2.500.000	17.361	15.625	Mete G.M. 0 (532) 223 09 94
	2. el satış yapan firma yetkilisi ile yapılan görüşmede, güncel ekonomik koşullar nedeniyle durgunluk yaşandığı ancak fiyat indiriminde bulunulmadığı, beklemede kalarak projenin değerinin korunması yönünde politika izlendiği bilgisi alınmıştır. ortalama satış birim fiyatının 20.000 TL/m ² civarında olduğu ve projede yaşamın başladığı öğrenilmiştir.	1	20.000	20.000	18.000	Mete G.M. 0 (532) 223 09 94
	Orman Artı Tarabya sitesinde; 1+1 brüt 60,19 m ² havuz vadi cepheci daire 1.100.000-TL bedelle satılıktır.	60,19	1.100.000	18.275	16.448	Smart Proje 0 (532) 601 06 43
	Orman Artı Tarabya sitesinde; 2+1 brüt 92 m ² , 68 m ² net daire 1.450.000-TL bedelle satılıktır. (4.000-TL/AY kira değeri)	92	1.450.000	15.761	14.185	Smart Proje 0 (532) 601 06 43
	Orman Artı Tarabya sitesinde; ara kat 3+1 brüt 130 m ² daire 1.900.000-TL bedelle satılıktır.	130	1.900.000	14.615	13.154	Finex GM 0 (532) 334 35 35
	Orman Artı Tarabya sitesinde; 3+1 daire brüt 196,15 m ² (185 net) orman manzaralı daire 2.821.100-TL bedelle satılıktır.	196,15	2.821.100	14.382	12.944	Finex GM 0 (532) 334 35 35
	Orman Artı Tarabya sitesinde; 2+1 daire brüt 92 m ² (68 net) orman manzaralı daire 1.400.000-TL bedelle satılıktır.	92	1.400.000	15.217	13.696	City Vadi İstanbul 0 (538) 272 90 10
	Orman Artı Tarabya sitesinde; 3+1 daire brüt 196 m ² daire 2.821.000-TL bedelle satılıktır.	196	2.821.000	14.393	12.954	TARABYA ROTAM GM 0 (530) 468 30 91
	Orman Artı Tarabya projesinde istenen satış rakamlarının 13.000-18.000-TL/m ² aralığında olduğu, pazarın durgun olmadığı dönemde ortalama 17.000-TL/m ² işlem görebileceği ancak pazarın durgun olmasından dolayı satışların gerçekleşmediği bilgisi edinilmiştir.				17.000	17.000
PANAVIA	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, (5+1) 350 m ² alanlı olarak beyan edilen ancak 300 m ² alanlı olduğu düşünülen, İstinye Panavia Residence Sitesinde konumlu deniz manzaralı çatı dubleksli 2.000.000 USD bedelle pazarlanmaktadır. Konumu itibarıyla yüksek şerefliyi olan taşınmazın 2 senedir satışta olduğu, gayrimenkul piyasasının durgun olmasına rağmen satışının fiyatı artırma eğiliminde olduğu beyan edilmiştir.	350	10.682.400	30.521	27.469	HR Gayrimenkul 0553 418 2726
	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, (5+1) 410 m ² alanlı (380 net) olarak beyan edilen İstinye Panavia Residence Sitesinde konumlu deniz manzaralı çatı dubleksli 12.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	410	12.000.000	29.268	26.341	Space GM 0 (541) 534 16 33

	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, (2+1) 170 m ² alanı olarak beyan edilen ancak 130 m ² alanı olduğu düşünülen, İstinye Panavia Residence Sitesinde konumlu çatı dubleksi 4.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.	170	4.000.000	23.529	21.176	Lux Properties 0 (532) 736 79 57
İSTİNYE PARK REZİDANS	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve brüt 175 m ² alanı olduğu bilinen, İstinye Park Residence sitesinde konumlu ara kat dairenin yaklaşık 1 yıl 10 ay önce 1.050.000 USD (3.950.000 TL) bedelle satış gördüğü bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmaz ile benzer niteliktedir.	175	3.950.000	22.571	22.571	Lux Properties 0212 345 0191
	İstinye Parkta, 194 m ² brüt, 130 m ² net beyan edilen 3+1 daire, 5.150.000-TL bedelle satılıktır.	194	5.150.000	26.546	23.892	Lux Properties 0 (541) 873 97 11
	İstinye Parkta, 300 m ² brüt, 260 m ² net beyan edilen 5+1 daire, 8.400.000-TL bedelle satılıktır.	300	8.400.000	28.000	25.200	Residence Index Maslak 0 (532) 274 17 33
	İstinye Parkta, 200 m ² brüt, 165 m ² net beyan edilen 4+1 daire, 5.750.000-TL bedelle satılıktır.	200	5.750.000	28.750	25.875	Lux Properties 0 (532) 394 88 04
	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve genel brüt 194 m ² brüt alanı olduğu bilinen, İstinye Park Residence sitesinde konumlu ara kat daire 950.000 USD bedelle pazarlanmaktadır. Konu taşınmaz ile benzer niteliktedir.	175	5.741.790	32.810	22.967	Şeyda G.M. 0533 576 70 68
BEYAN	Değerleme konusu taşınmazların ortalama 20.000-21.000 TL/m ² bedelle satılabileceği beyan edilmiştir.	1	21.000	21.000	21.000	HR Gayrimenkul 0532 407 19 15
BEYAN	Bölgede yerel işportföyü bulunan Emlak ofisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların ortalama 22.000-23.000-TL/m ² aralığında satışa konu olabileceği beyan edilmiştir.		23.000	23.000	23.000	BÖLGE EMLAK OFİSİ
BEYAN	Emlak Ofisleri ile yapılan görüşmede İstinyede İstinye Park AVM civarında bulunan yeni projeler ile Tarabya'da bulunan projelere satış rakamlarının %25-30 civarında daha yüksek olduğu öğrenilmiştir. (İstinye Nida Park Projesinde satış ofisi ile yapılan görüşmede genel brüt alan üzerinden ortalama 37.000-TL/m ² fiyat istendiği pazarlık ile 33.000-TL/m ² 'ye kadar düşülebileceği öğrenilmiş olup konum ve proje niteliği düşünüldüğünde konu taşınmazların 23.000-TL civarında olabileceğine kanaat edilmiştir.)			37.000	33.000	Nidapark Satış Ofisi
ORTALAMA BİRİM DEĞER				20.599	18.712	

Tablo. 9 Konut Emsalleri Düzeltme Tablosu

PROJE ADI	ORTALAMA BİRİM SATIŞ FİYATI, TL/m ²	KONUM	DENİZE YAKINLIK	BİNA YAŞI	PROJE NİTELİĞİ	AYARLANMIŞ BİRİM M ² DEĞER, TL
Seba Carina	19.752,35	0%	0%	0%	15%	22.715
Seba Royal	16.560,00	0%	0%	20%	15%	22.356
Artı Tarabya	14.300,54	-5%	20%	0%	15%	18.591
Tarabya Panavia	27.469,03	-15%	10%	0%	15%	30.216
İstinye Park Rezidans	24.101,07	-15%	10%	5%	0%	24.101
İstinye Nida Park	28.000,00	-15%	-5%	0%	0%	22.400
DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER TL/m²						23.396

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alacak "Konut" nitelikli bağımsız bölümlerin birim satış değerinin genel brüt alan üzerinden ortalama **23.000-TL/m²** olabileceğine kanaat edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların inşai seviyesi yaklaşık %64'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. 10 Deniz GYO Mülkiyetinde Bulunan Dairelerin Tamamlanmış Olması Durumu Değerleri

82 PARSEL ALANLAR TABLOSU						TAMAMLANMASI HALİNDE DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Birim Değer TL/m ²	KDV. Hariç Değeri TL
A	1.Bodrum	1	2+1	115,43	145,99	22.298	3.255.294
	1.Bodrum	2	2+1	115,43	145,99	22.298	3.255.294
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,12	168,50	23.859	4.020.309
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,12	168,50	23.859	4.020.309
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	149,61	170,20	22.855	3.889.972
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	149,61	170,20	22.855	3.889.972
A BLOK TOPLAM				826,32	969,38		22.331.150

Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Birim Değer TL/m ²	KDV. Hariç Değeri TL
B	1.Bodrum	1	2+1	113,60	143,13	22.298	3.191.606
	1.Bodrum	2	2+1	113,60	143,13	22.298	3.191.606
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	149,51	170,46	23.859	4.067.065
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	149,51	170,46	23.859	4.067.065
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	149,44	170,38	22.855	3.894.196
3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	149,44	170,38	22.855	3.894.196	
B BLOK TOPLAM				825,10	967,96		22.305.735
C	1.Bodrum	1	2+1	113,60	143,13	22.298	3.191.606
	1.Bodrum	2	2+1	113,60	143,13	22.298	3.191.606
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	149,51	170,46	23.859	4.067.065
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	149,51	170,46	23.859	4.067.065
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	149,44	170,38	22.855	3.894.196
3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	149,44	170,38	22.855	3.894.196	
C BLOK TOPLAM				825,10	967,96		22.305.735

90 PARSEL ALANLAR TABLOSU						TAMAMLANMASI HALİNDE DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Birim Değer TL/m ²	KDV. Hariç Değeri TL
A	1.Bodrum	1	2+1	119,12	146,09	24.508	3.580.332
	1.Bodrum	2	2+1	119,12	146,09	24.157	3.529.185
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	151,45	168,74	23.691	3.997.610
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	151,45	168,74	23.691	3.997.610
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	146,77	163,53	25.791	4.217.593
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	146,77	163,53	25.791	4.217.593
A BLOK TOPLAM				834,68	956,72		23.539.922
B	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	24.041	3.509.636
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	23.691	3.458.525
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	23.224	3.862.401
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	23.224	3.862.401
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	25.324	4.206.102
3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	25.324	4.206.102	
B BLOK TOPLAM				831,80	956,77		23.105.167
C	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	24.041	3.509.636
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	23.691	3.458.525
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	23.224	3.862.401
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	23.224	3.862.401
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	25.324	4.206.102
3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	25.324	4.206.102	
C BLOK TOPLAM				831,80	956,77		23.105.167
D	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	23.924	3.492.599
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	23.574	3.441.488
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	23.107	3.842.992
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	23.107	3.842.992
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	25.208	4.186.719
3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	25.208	4.186.719	
D BLOK TOPLAM				831,80	956,77		22.993.509
E	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	23.807	3.475.562
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	23.457	3.424.450
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	22.990	3.823.583
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	22.990	3.823.583
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	25.091	4.167.336
3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	25.091	4.167.336	
E BLOK TOPLAM				831,80	956,77		22.881.851
F	1.Bodrum	1	2+1	107,30	143,25	23.924	3.427.141
	1.Bodrum	2	2+1	107,30	129,69	23.574	3.057.399
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	154,18	174,18	23.107	4.024.872
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	154,18	174,18	23.107	4.024.872
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	147,23	166,33	25.208	4.192.846
3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	147,23	166,33	25.208	4.192.846	
F BLOK TOPLAM				817,42	953,97		22.919.978

Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Birim Değer TL/m ²	KDV. Hariç Değeri TL
G	1.Bodrum	1	2+1	119,15	146,26	23.807	3.482.174
	1.Bodrum	2	2+1	119,15	146,26	23.457	3.430.965
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	154,18	171,95	22.990	3.953.177
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	154,18	171,95	22.990	3.953.177
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	147,23	164,20	25.091	4.119.901
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	147,23	164,20	25.091	4.119.901
G BLOK TOPLAM				841,12	964,82		23.059.295
H	1.Bodrum	1	2+1	119,12	146,09	24.157	3.529.185
	1.Bodrum	2	2+1	119,12	146,09	23.807	3.478.037
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	151,45	168,74	23.341	3.938.532
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	151,45	168,74	23.341	3.938.532
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	146,77	163,53	25.441	4.160.340
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	146,77	163,53	25.441	4.160.340
H BLOK TOPLAM				834,68	956,72		23.204.966
I	1.Bodrum	1	2+1	119,12	146,09	24.391	3.563.283
	1.Bodrum	2	2+1	119,12	146,09	24.041	3.512.135
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	151,45	168,74	23.574	3.977.917
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	151,45	168,74	23.574	3.977.917
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	146,77	163,53	25.675	4.198.509
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	146,77	163,53	25.675	4.198.509
I BLOK TOPLAM				834,68	956,72		23.428.270

89 PARSEL ALANLAR TABLOSU						TAMAMLANMASI HALİNDE DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Birim Değer TL/m ²	KDV. Hariç Değeri TL
A	1.Bodrum+Zemin	1	4+1	160,81	209,83	23.632	4.958.764
	1.Bodrum+Zemin	2	3+1	162,62	218,66	23.632	5.167.431
	1.Normal	3	4+1	213,34	263,01	22.990	6.046.788
	2.Normal	4	4+1	213,34	263,01	22.990	6.046.788
	3.Normal+Çatı	5	3+1	184,15	227,85	23.457	5.344.752
	3.Normal+Çatı	6	3+1	186,26	230,69	23.457	5.411.438
A BLOK TOPLAM				1120,52	1413,06		32.975.961
B	1.Bodrum+Zemin	1	3+1	155,55	211,49	23.632	4.998.085
	1.Bodrum+Zemin	2	4+1	160,81	212,18	23.632	5.014.387
	1.Normal	3	4+1	205,65	256,90	22.990	5.906.251
	2.Normal	4	4+1	205,65	257,48	22.990	5.919.606
	3.Normal+Çatı	5	3+1	172,22	216,10	23.457	5.069.220
	3.Normal+Çatı	6	3+1	184,22	229,42	23.457	5.381.486
B BLOK TOPLAM				1084,10	1383,58		32.289.035

DENİZ GYO MÜLKİYETİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER-TL
84 ADET DAİRE	340.445.742

Sonuç olarak DENİZ GYO mülkiyetinde bulunan değerlendirme konusu taşınmazların tamamlanması durumu için KDV Hariç **340.445.742-TL** değer takdir edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında konu projenin inşaat alanları dikkate alınarak konu projenin inşaat maliyetleri aşağıdaki tablolarda hesaplanmıştır.

Tablo. 11 Maliyet Analizi

MALİYET YÖNTEMİ - 440 ada 90 parsel			
Arsa Alanı			8.512,60 m ²
Satılabilir Toplam Alan		16.081,20	m ²
Otopark ve Teknik Alan			8.078,80 m ²
Genel Brüt Alan			24.160,00 m ²
Binalar Taban Alanı		2.383,20	m ²
Peyzaj Alanı			6.129,40 m ²
BİNA MALİYETİ		Birim Maliyet	
Yapı Alanı	16.081,20 m ²	450,00 USD/m ²	7.236.540 USD
Otopark ve Teknik Alan	8.078,80 m ²	260,00 USD/m ²	2.100.488 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			9.337.028 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER		Birim Maliyet	
Havuz			25.000 USD
Peyzaj Maliyeti	6.129,40 m ²	55 USD/m ²	337.117 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			9.699.145 USD
DİĞER MALİYETLER			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		4,00%	373.481 USD
Yasal İzinler ve Harçlar		4,00%	373.481 USD
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler		8,00%	746.962 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			1.493.924 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			11.193.069 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			64.826.901 TL
İNŞAİ SEVİYE			63%
MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ			40.714.895 TL
KALAN İNŞAAT MALİYETİ			24.112.005 TL
İNŞAAT TAMAMLANMAMA RİSKİ		10%	
KALAN MALİYET İNŞAAT TAMAMLANMAMA RİSKİ DAHİL			26.523.206 TL

MALİYET YÖNTEMİ - 440 ada 89 parsel			
Arsa Alanı			1.171,59 m ²
Satılabilir Toplam Alan		2.204,62	m ²
Otopark ve Teknik Alan			1.743,38 m ²
Genel Brüt Alan			3.948,00 m ²
Binalar Taban Alanı		327,56	m ²
Peyzaj Alanı			844,03 m ²
BİNA MALİYETİ		Birim Maliyet	
Yapı Alanı	2.204,62 m ²	450,00 USD/m ²	992.079 USD
Otopark ve Teknik Alan	1.743,38 m ²	260,00 USD/m ²	453.279 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			1.445.358 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER		Birim Maliyet	
Peyzaj Maliyeti	844,03 m ²	55 USD/m ²	46.422 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			1.491.779 USD
DİĞER MALİYETLER			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		4,00%	57.814 USD
Yasal İzinler ve Harçlar		4,00%	57.814 USD
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler		8,00%	115.629 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			231.257 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			1.723.037 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			9.979.312 TL
İNŞAİ SEVİYE			68%
MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ			6.780.942 TL
KALAN İNŞAAT MALİYETİ			3.198.369 TL
İNŞAAT TAMAMLANMAMA RİSKİ		10%	
KALAN MALİYET İNŞAAT TAMAMLANMAMA RİSKİ DAHİL			3.518.206 TL

MALİYET YÖNTEMİ - 440 ada 82 parsel			
Arsa Alanı			2.725,65 m ²
Satılabilir Toplam Alan		5.326,58	m ²
Otopark ve Teknik Alan			2.586,42 m ²
Genel Brüt Alan			7.913,00 m ²
Binalar Taban Alanı		763,56	m ²
Peyzaj Alanı			1.962,09 m ²
BİNA MALİYETİ		Birim Maliyet	
Yapı Alanı	5.326,58 m ²	450,00 USD/m ²	2.396.961 USD
Otopark ve Teknik Alan	2.586,42 m ²	260,00 USD/m ²	672.469 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			3.069.430 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER		Birim Maliyet	
Havuz			15.000 USD
Peyzaj Maliyeti	1.962,09 m ²	55 USD/m ²	107.915 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			3.192.345 USD
DİĞER MALİYETLER			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		4,00%	122.777 USD
Yasal İzinler ve Harçlar		3,50%	107.430 USD
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler		8,00%	245.554 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			475.762 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			3.668.107 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			21.244.574 TL
İNŞAİ SEVİYE			63%
MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ			13.342.773 TL
KALAN İNŞAAT MALİYETİ			7.901.801 TL
İNŞAAT TAMAMLANMAMA RİSKİ			10%
KALAN MALİYET İNŞAAT TAMAMLANMAMA RİSKİ DAHİL			8.691.982 TL

TOPLAM MALİYET (82-89-90 PARSELLER)	16.584.213 USD
TOPLAM MALİYET (82-89-90 PARSELLER)	96.050.786 TL
KALAN MALİYET (82-89-90 PARSELLER)	35.212.176 TL
İNŞAAT TAMAMLANMAMA RİSKİ	10%
KALAN MALİYET (82-89-90 PARSELLER) İNŞAAT TAMAMLANMAMA RİSKİ DAHİL	38.733.394 TL

Sonuç olarak konu projenin tamamlanması durumunda toplam inşaat maliyeti **95.795.390- TL, inşai seviyesi dikkate alınarak kalan maliyeti 38.733.394-TL** öngörülmüştür.

Konu taşınmazların tamamlanması halindeki değerleri bilgi amaçlı sunulmuş olup kalan maliyet değerleri (inşaatın tamamlanmama riski dahil) dikkate alınarak bağımsız bölüm bazında mevcut değerleri hesaplanmıştır. Kalan maliyetler bağımsız bölümlerin alanları oranında paylaştırılarak hesaplanmıştır. Bağımsız bölüm bazında hesaplanan mevcut değerler aşağıda sunulmuştur.

82 PARSEL ALANLAR TABLOSU						MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Mevcut Maliyet-TL	Mevcut Durum Değeri-TL/m ²
A	1.Bodrum	1	2+1	115,43	145,99	203.290	3.052.004
	1.Bodrum	2	2+1	115,43	145,99	203.290	3.052.004
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,12	168,50	234.639	3.785.670
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,12	168,50	234.639	3.785.670
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	149,61	170,20	237.000	3.652.972
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	149,61	170,20	237.000	3.652.972
A BLOK TOPLAM				826,32	969,38	1.349.857	20.981.293
B	1.Bodrum	1	2+1	113,60	143,13	198.870	2.992.736
	1.Bodrum	2	2+1	113,60	143,13	198.870	2.992.736
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	149,51	170,46	236.841	3.830.224
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	149,51	170,46	236.841	3.830.224
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	149,44	170,38	236.730	3.657.466
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	149,44	170,38	236.730	3.657.466
B BLOK TOPLAM				825,10	967,96	1.344.883	20.960.852

Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Mevcut Maliyet-TL	Mevcut Durum Değeri-TL/m ²
C	1.Bodrum	1	2+1	113,60	143,13	198.870	2.992.736
	1.Bodrum	2	2+1	113,60	143,13	198.870	2.992.736
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	149,51	170,46	236.841	3.830.224
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	149,51	170,46	236.841	3.830.224
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	149,44	170,38	236.730	3.657.466
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	149,44	170,38	236.730	3.657.466
C BLOK TOPLAM				825,10	967,96	1.344.883	20.960.852

90 PARSEL ALANLAR TABLOSU						MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Mevcut Maliyet-TL/m ²	Mevcut Durum Değeri-TL/m ²
A	1.Bodrum	1	2+1	119,12	146,09	210.404	3.369.928
	1.Bodrum	2	2+1	119,12	146,09	210.404	3.318.781
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	151,45	168,74	243.027	3.754.583
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	151,45	168,74	243.027	3.754.583
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	146,77	163,53	235.517	3.982.076
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	146,77	163,53	235.517	3.982.076
A BLOK TOPLAM				834,68	956,72	1.377.895	22.162.027
B	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	209.537	3.300.099
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	209.537	3.248.987
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	238.710	3.623.691
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	238.710	3.623.691
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	238.389	3.967.713
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	238.389	3.967.713
B BLOK TOPLAM				831,80	956,77	1.373.273	21.731.894
C	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	209.537	3.300.099
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	209.537	3.248.987
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	238.710	3.623.691
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	238.710	3.623.691
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	238.389	3.967.713
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	238.389	3.967.713
C BLOK TOPLAM				831,80	956,77	1.373.273	21.731.894
D	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	209.537	3.283.061
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	209.537	3.231.950
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	238.710	3.604.282
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	238.710	3.604.282
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	238.389	3.948.330
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	238.389	3.948.330
D BLOK TOPLAM				831,80	956,77	1.373.273	21.620.236
E	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	209.537	3.266.024
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	209.537	3.214.913
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	238.710	3.584.873
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	238.710	3.584.873
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	238.389	3.928.947
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	238.389	3.928.947
E BLOK TOPLAM				831,80	956,77	1.373.273	21.508.578

Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Mevcut Maliyet-TL/m ²	Mevcut Durum Değeri-TL/m ²
F	1.Bodrum	1	2+1	107,30	143,25	203.472	3.223.670
	1.Bodrum	2	2+1	107,30	129,69	184.216	2.873.183
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	154,18	174,18	247.407	3.777.465
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	154,18	174,18	247.407	3.777.465
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	147,23	166,33	236.255	3.956.591
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	147,23	166,33	236.255	3.956.591
F BLOK TOPLAM				817,42	953,97	1.355.012	21.564.965
G	1.Bodrum	1	2+1	119,15	146,26	210.452	3.271.722
	1.Bodrum	2	2+1	119,15	146,26	210.452	3.220.514
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	154,18	171,95	247.407	3.705.770
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	154,18	171,95	247.407	3.705.770
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	147,23	164,20	236.255	3.883.646
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	147,23	164,20	236.255	3.883.646
G BLOK TOPLAM				841,12	964,82	1.388.229	21.671.067
H	1.Bodrum	1	2+1	119,12	146,09	210.404	3.318.781
	1.Bodrum	2	2+1	119,12	146,09	210.404	3.267.633
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	151,45	168,74	243.027	3.695.505
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	151,45	168,74	243.027	3.695.505
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	146,77	163,53	235.517	3.924.824
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	146,77	163,53	235.517	3.924.824
H BLOK TOPLAM				834,68	956,72	1.377.895	21.827.071
I	1.Bodrum	1	2+1	119,12	146,09	210.404	3.352.879
	1.Bodrum	2	2+1	119,12	146,09	210.404	3.301.732
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	151,45	168,74	243.027	3.734.890
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	151,45	168,74	243.027	3.734.890
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	146,77	163,53	235.517	3.962.992
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	146,77	163,53	235.517	3.962.992
I BLOK TOPLAM				834,68	956,72	1.377.895	22.050.375

89 PARSEL ALANLAR TABLOSU						MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Mevcut Maliyet-TL/m ²	Mevcut Durum Değeri-TL/m ²
A	1.Bodrum+Zemin	1	4+1	160,81	209,83	244.251	4.714.513
	1.Bodrum+Zemin	2	3+1	162,62	218,66	247.000	4.920.431
	1.Normal	3	4+1	213,34	263,01	324.037	5.722.750
	2.Normal	4	4+1	213,34	263,01	324.037	5.722.750
	3.Normal+Çatı	5	3+1	184,15	227,85	279.701	5.065.051
	3.Normal+Çatı	6	3+1	186,26	230,69	282.906	5.128.532
A BLOK TOPLAM				1120,52	1413,06	1.701.933	31.274.028
B	1.Bodrum+Zemin	1	3+1	155,55	211,49	236.261	4.761.824
	1.Bodrum+Zemin	2	4+1	160,81	212,18	244.251	4.770.136
	1.Normal	3	4+1	205,65	256,90	312.357	5.593.894
	2.Normal	4	4+1	205,65	257,48	312.357	5.607.249
	3.Normal+Çatı	5	3+1	172,22	216,10	261.581	4.807.639
	3.Normal+Çatı	6	3+1	184,22	229,42	279.808	5.101.679
B BLOK TOPLAM				1084,10	1383,58	1.646.615	30.642.420

KONU TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
DENİZ GYO MÜLKİYETİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER-TL
84 ADET DAİRE	320.687.553

Sonuç olarak DENİZ GYO mülkiyetinde bulunan değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumu için KDV Hariç toplam **320.687.553-TL** değer 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 ~%64,19 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 uyumlaştırılmamıştır.

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 kaba inşaatları neredeyse tamamlanmış olup ortalama inşai seviyesi ~64% hesaplanmıştır. Bu nedenle konu gayrimenkuller için bağımsız bölüm bazında değer takdirı 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 Verilmevenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.4. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere 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 19.12.2017 tarihli Yeni Yapı Ruhsatları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların onaylı mimari projesine göre aykırılıklarının bulunduğu görülmüş olup gayrimenkullerin tanımı başlığında anlatılmıştır. Müşteriden öğrenilen bilgiye göre konu değişikliklere ilişkin revize mimari projenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller rapor tarihi itibarıyla inşai faaliyeti ince işler seviyesinde devam etmekte olup inşai seviyesi yaklaşık %64 olarak hesaplanmıştır. İnşaat başlamak için gerekli izinler mevcut olup imar mevzuatı gereği inşaat ruhsatını takip eden iki yıl içinde inşaat başlanması ve beş yıl içinde de inşaatın tamamlanması gerekmektedir.

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, 2, 9, 10, 11, 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, 9, 10, 11, 12; B Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; C Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; D Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; E Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; F Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12; G Blok 1, 2, 9, 10, 11, 12 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.*" Hükümü gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasına olumsuz bir etkisi bulunmadığına kanaat edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için onaylanan yasal izinler incelendiğinde;

Değerleme konusu İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82, 89 ve 90 numaralı parseller üzerinde inşa edilen konut projesi için 19.12.2017 tarihli Yeni Yapı Ruhsatları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların onaylı mimari projesine göre statik aykırılıklarının bulunduğu görülmüş olup projenin toplam inşaat alanı ve satılabilir alanının değişmediği görülmüştür. Söz konusu değişikliğin projenin uygulamasında karşılaşılan durumlar nedeni ile yapıldığı ve söz konusu değişiklikleri içeren tadilat projesinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda onay aşamasında olduğu müşteriden öğrenilmiştir. Dolayısıyla rapora konu taşınmazların güncel durumu ile ilgili projenin onay prosedürü devam etmekte olup mahallinde görülen değişikliklerin (satılabilir alan artmamış olup sadece statik ve iç mahal değişikliği bulunmaktadır) mevzuata uygun hale getirebileceği düşünülmektedir. Söz konusu projenin mevcut onaylı mimari projesi ile fiili durumu arasında statik açıdan farklılık bulunmasına karşın ilgili farklılıkların yasal mevzuata uygun hale getirmek adına hazırlanmış tadilat projesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulmuştur. Bakanlıktan alınan bilgiye göre söz konusu projenin tadilat prosedürü devam etmektedir. Konu projenin inşaat faaliyetlerinin devam etmesi, söz konusu değişiklikleri içeren tadilat projesinin onay prosedürünün devam etmesi ve söz konusu projenin satılabilir ve inşaat alanında herhangi bir değişiklik olmaması nedenleri ile 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.

Konu taşınmazların mahallinde yapılan incelemede onaylı mimari projesine göre aykırılıklarının bulunduğu görülmüş, bu değişikliklere ilişkin revize edilen mimari projenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda onay aşamasında olduğu müşteriden öğrenilmiştir. 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 ALANLAR TABLOSU						MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Mevcut Durum Değeri-TL/m ²	K.D.V. Dahil Mevcut Durum Değeri-TL/m ²
A	1.Bodrum	1	2+1	115,43	145,99	3.052.004	3.082.524
	1.Bodrum	2	2+1	115,43	145,99	3.052.004	3.082.524
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,12	168,50	3.785.670	3.823.527
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,12	168,50	3.785.670	3.823.527
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	149,61	170,20	3.652.972	3.689.502
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	149,61	170,20	3.652.972	3.689.502
A BLOK TOPLAM				826,32	969,38	20.981.293	21.191.106
B	1.Bodrum	1	2+1	113,60	143,13	2.992.736	3.022.663
	1.Bodrum	2	2+1	113,60	143,13	2.992.736	3.022.663
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	149,51	170,46	3.830.224	3.868.526
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	149,51	170,46	3.830.224	3.868.526
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	149,44	170,38	3.657.466	3.694.041
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	149,44	170,38	3.657.466	3.694.041
B BLOK TOPLAM				825,10	967,96	20.960.852	21.170.461
C	1.Bodrum	1	2+1	113,60	143,13	2.992.736	3.022.663
	1.Bodrum	2	2+1	113,60	143,13	2.992.736	3.022.663
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	149,51	170,46	3.830.224	3.868.526
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	149,51	170,46	3.830.224	3.868.526
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	149,44	170,38	3.657.466	3.694.041
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	149,44	170,38	3.657.466	3.694.041
C BLOK TOPLAM				825,10	967,96	20.960.852	21.170.461

90 PARSEL ALANLAR TABLOSU						MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Mevcut Durum Değeri-TL/m ²	K.D.V. Dahil Mevcut Durum Değeri-TL/m ²
A	1.Bodrum	1	2+1	119,12	146,09	3.369.928	3.403.628
	1.Bodrum	2	2+1	119,12	146,09	3.318.781	3.351.969
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	151,45	168,74	3.754.583	3.792.129
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	151,45	168,74	3.754.583	3.792.129
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	146,77	163,53	3.982.076	4.021.897
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	146,77	163,53	3.982.076	4.021.897
A BLOK TOPLAM				834,68	956,72	22.162.027	22.383.647
B	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	3.300.099	3.333.100
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	3.248.987	3.281.477
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	3.623.691	3.659.928
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	3.623.691	3.659.928
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	3.967.713	4.007.390
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	3.967.713	4.007.390
B BLOK TOPLAM				831,80	956,77	21.731.894	21.949.213
C	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	3.300.099	3.333.100
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	3.248.987	3.281.477
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	3.623.691	3.659.928
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	3.623.691	3.659.928
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	3.967.713	4.007.390
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	3.967.713	4.007.390
C BLOK TOPLAM				831,80	956,77	21.731.894	21.949.213
D	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	3.283.061	3.315.892
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	3.231.950	3.264.270
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	3.604.282	3.640.325
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	3.604.282	3.640.325
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	3.948.330	3.987.813
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	3.948.330	3.987.813
D BLOK TOPLAM				831,80	956,77	21.620.236	21.836.438
E	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	3.266.024	3.298.685
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	3.214.913	3.247.062
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	3.584.873	3.620.722
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	3.584.873	3.620.722
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	3.928.947	3.968.236
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	3.928.947	3.968.236
E BLOK TOPLAM				831,80	956,77	21.508.578	21.723.664
F	1.Bodrum	1	2+1	107,30	143,25	3.223.670	3.255.906
	1.Bodrum	2	2+1	107,30	129,69	2.873.183	2.901.915
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	154,18	174,18	3.777.465	3.815.240
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	154,18	174,18	3.777.465	3.815.240
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	147,23	166,33	3.956.591	3.996.157
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	147,23	166,33	3.956.591	3.996.157
F BLOK TOPLAM				817,42	953,97	21.564.965	21.780.615
G	1.Bodrum	1	2+1	119,15	146,26	3.271.722	3.304.439
	1.Bodrum	2	2+1	119,15	146,26	3.220.514	3.252.719
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	154,18	171,95	3.705.770	3.742.827
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	154,18	171,95	3.705.770	3.742.827
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	147,23	164,20	3.883.646	3.922.482
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	147,23	164,20	3.883.646	3.922.482
G BLOK TOPLAM				841,12	964,82	21.671.067	21.887.777
H	1.Bodrum	1	2+1	119,12	146,09	3.318.781	3.351.969
	1.Bodrum	2	2+1	119,12	146,09	3.267.633	3.300.309
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	151,45	168,74	3.695.505	3.732.460
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	151,45	168,74	3.695.505	3.732.460
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	146,77	163,53	3.924.824	3.964.072
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	146,77	163,53	3.924.824	3.964.072
H BLOK TOPLAM				834,68	956,72	21.827.071	22.045.342
I	1.Bodrum	1	2+1	119,12	146,09	3.352.879	3.386.408
	1.Bodrum	2	2+1	119,12	146,09	3.301.732	3.334.749
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	151,45	168,74	3.734.890	3.772.239
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	151,45	168,74	3.734.890	3.772.239
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	146,77	163,53	3.962.992	4.002.622
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	146,77	163,53	3.962.992	4.002.622
I BLOK TOPLAM				834,68	956,72	22.050.375	22.270.879

89 PARSEL ALANLAR TABLOSU						MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Mevcut Durum Değeri-TL/m ²	K.D.V. Dahil Mevcut Durum Değeri-TL/m ²
A	1.Bodrum+Zemin	1	4+1	160,81	209,83	4.714.513	4.761.658
	1.Bodrum+Zemin	2	3+1	162,62	218,66	4.920.431	4.969.636
	1.Normal	3	4+1	213,34	263,01	5.722.750	5.779.978
	2.Normal	4	4+1	213,34	263,01	5.722.750	5.779.978
	3.Normal+Çatı	5	3+1	184,15	227,85	5.065.051	5.115.702
	3.Normal+Çatı	6	3+1	186,26	230,69	5.128.532	5.179.817
A BLOK TOPLAM				1120,52	1413,06	31.274.028	31.586.769
B	1.Bodrum+Zemin	1	3+1	155,55	211,49	4.761.824	4.809.442
	1.Bodrum+Zemin	2	4+1	160,81	212,18	4.770.136	4.817.838
	1.Normal	3	4+1	205,65	256,90	5.593.894	5.649.833
	2.Normal	4	4+1	205,65	257,48	5.607.249	5.663.321
	3.Normal+Çatı	5	3+1	172,22	216,10	4.807.639	4.855.715
	3.Normal+Çatı	6	3+1	184,22	229,42	5.101.679	5.152.696
B BLOK TOPLAM				1084,10	1383,58	30.642.420	30.948.844

KONU TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ		
DENİZ GYO MÜLKİYETİNDE BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER-TL	KDV DAHİL TOPLAM DEĞER-TL
84 ADET DAİRE	320.687.553	323.894.429

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 **320.687.553.-TL (Üçyüzmilyonaltıyüzseksenyedibinbeşyüzellioç TÜRK LİRASI)**; K.D.V. dahil toplam değeri **323.894.429.-TL (Üçyüzmilyonsekizyüzdoksandörtbindörtüzyüzmidokuz TÜRK LİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tuğba AYDIN
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



10. RAPOR EKLERİ NİHAİ DEĞERLER

Tablo. 13 Deniz GYO Mülkiyetinde Bulunan Dairelerin Tamamlanmış Olması Durumu Değerleri

82 PARSEL -ALANLAR TABLOSU						TAMAMLANMASI HALİNDE DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Toplam Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	KDV. Hariç Değeri TL	KDV. Dahil Değeri TL
A	1.Bodrum	1	2+1	128,33	145,99	3.255.294	3.287.847
	1.Bodrum	2	2+1	128,33	145,99	3.255.294	3.287.847
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,12	168,50	4.020.309	4.060.512
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,12	168,50	4.020.309	4.060.512
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	149,61	170,20	3.889.972	3.928.872
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	149,61	170,20	3.889.972	3.928.872
A BLOK TOPLAM				852,12	969,38	22.331.150	22.554.462
B	1.Bodrum	1	2+1	125,54	143,13	3.191.606	3.223.522
	1.Bodrum	2	2+1	125,54	143,13	3.191.606	3.223.522
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	149,51	170,46	4.067.065	4.107.736
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	149,51	170,46	4.067.065	4.107.736
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	149,44	170,38	3.894.196	3.933.138
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	149,44	170,38	3.894.196	3.933.138
B BLOK TOPLAM				848,98	967,96	22.305.735	22.528.793
C	1.Bodrum	1	2+1	125,54	143,13	3.191.606	3.223.522
	1.Bodrum	2	2+1	125,54	143,13	3.191.606	3.223.522
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	149,51	170,46	4.067.065	4.107.736
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	149,51	170,46	4.067.065	4.107.736
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	149,44	170,38	3.894.196	3.933.138
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	149,44	170,38	3.894.196	3.933.138
C BLOK TOPLAM				848,98	967,96	22.305.735	22.528.793

90 PARSEL ALANLAR TABLOSU						TAMAMLANMASI HALİNDE DEĞERİ	
Blok Adı	Kat	Bağ. Bl. No	Daire Tipi	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	KDV. Hariç Değeri TL	KDV. Dahil Değeri TL
A	1.Bodrum	1	2+1	119,12	146,09	3.580.332	3.616.135
	1.Bodrum	2	2+1	119,12	146,09	3.529.185	3.564.476
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	151,45	168,74	3.997.610	4.037.586
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	151,45	168,74	3.997.610	4.037.586
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	146,77	163,53	4.217.593	4.259.769
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	146,77	163,53	4.217.593	4.259.769
A BLOK TOPLAM				834,68	956,72	23.539.922	23.775.321
B	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	3.509.636	3.544.732
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	3.458.525	3.493.110
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	3.862.401	3.901.026
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	3.862.401	3.901.026
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	4.206.102	4.248.163
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	4.206.102	4.248.163
B BLOK TOPLAM				831,80	956,77	23.105.167	23.336.219
C	1.Bodrum	1	2+1	118,58	145,99	3.509.636	3.544.732
	1.Bodrum	2	2+1	118,58	145,99	3.458.525	3.493.110
	3.Normal+Çatı	9	3+1_Dubleks	148,76	166,31	3.862.401	3.901.026
	3.Normal+Çatı	10	3+1_Dubleks	148,76	166,31	3.862.401	3.901.026
	3.Normal+Çatı	11	3+1_Dubleks	148,56	166,09	4.206.102	4.248.163
	3.Normal+Çatı	12	3+1_Dubleks	148,56	166,09	4.206.102	4.248.163
C BLOK TOPLAM				831,80	956,77	23.105.167	23.336.219