DENİZ GYO

Değerleme Raporu



DENGE
DEĞERLEME

www.dengedegerleme.com
0 (216) 369 9669
Cevizli Mah. Tugay Yolu Cd.
Ofisim İstanbul Blok No:20
Maltepe/İST.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

30.12.2025

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi'nde konumlu Mesken nitelikli taşınmazların gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi'nde konumlu 440 Ada 89 Parselde yer alan Mesken nitelikli 2 adet ve 440 Ada 90 Parselde yer alan F Blok Çatı Piyesli Mesken nitelikli taşınmazlar için şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmış olan değerleme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	14.10.2025
Değerleme Tarihi	26.12.2025
Raporun Tarihi	30.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değer Tespiti
Rapor Numarası	DNZGY-202500002
Değerlemesi Yapılan Mülk	Konut
Gayrimenkulün Adresi	Tarabya Mah. Hoca Ahmet Yesevi Sokak, Le Chic Sitesi, A Blok, No:6A D:3, B Blok, No:6B D:3, F Blok, No:5F D:12 Sarıyer / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	Konut
Mal Sahibi	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Konut
Mevcut Kullanıcı	Kiracı
İmar Durumu	Konut
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	440 Ada 89 Parsel 1.171,59 m² 440 Ada 90 Parsel 8.512,60 m²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	A Blok 3 Nolu BB: 218 m² B Blok 3 Nolu BB: 209 m² F Blok 12 Nolu BB: 132 m²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Gelir İndirgeme (Kapitalizasyon) Yaklaşımı
Yasal Durum Değeri	151.000.000 TL +KDV
Mevcut Durum Pazar Değeri	151.000.000 TL +KDV
Raporu Hazırlayan	İrem KAPLAN Değerleme Uzmanı Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.

2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.

3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.

4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.

5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.

6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.

9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.

10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.

2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.

3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.

4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.

6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.

7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.

8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.

9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.

11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İçindekiler

1. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 10
1.1. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası 10
1.2. Raporun, Tebliğinin 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 10
1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 10
1.4. Kuruluşun Unvanı ve Adresi 11
1.5. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi 11
1.6. Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar 11
1.7. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı 11
1.8. Pazar Değeri 12
1.9. İşin Kapsamı 12
2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 13
2.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler 13
2.1.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Bölgesi 13
2.1.2. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Takyidat Kayıtları 19
2.1.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar (Plan) Bilgileri 20
2.1.4. Gayrimenkulün Yasal İncelemeleri (Proje, Ruhsat vb.) 21
2.2. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22
2.3. Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgiler 22
2.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 23
2.5. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) Durumlara Dair Açıklamalar 23
2.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23
2.7. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 23

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

2.8. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 23

2.9. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 23

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 24

3.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 24

3.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 24

3.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 24

3.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 24

3.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 26

3.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 26

3.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 26

4. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 27

4.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar 27

4.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni 27

4.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı 27

4.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler 28

4.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 28

4.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç 29

4.2. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar 29

4.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni 29

4.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç 29

4.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar 29

4.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç 29

4.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar 30

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni 30

4.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar 30

4.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler 30

4.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç 30

4.4. Diğer Tespit ve Analizler 31

4.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri 31

4.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları 31

4.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 31

4.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar 31

4.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi....32

4.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi....32

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ 32

5.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 32

5.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri....32

5.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32

5.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler ile İlgili Görüş....32

5.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 33

5.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi....33

5.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .33

5.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33

6. SONUÇ....34

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 34

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6.2. Nihai Değer Takdiri 34

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihli, DNZGY-202500002 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun, Tebliğinin 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

DENGE DEGERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ	
RAPOR NO	87
RAPOR TARİHİ	25.10.2024
GAYRİMENKUL DEĞERİ	**119.000.000,00 TL**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1.4. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Cevizli Mah. Tugay Yolu Cd. Ofisim İstanbul Blok No:20 Ofis N.33.34.35.37 Maltepe / İSTANBUL

Telefon: 0216 369 96 69

E-posta : info@dengedegerleme.com

Web : www.dengedegerleme.com

1.5. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Unvanı : Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:141 K:22, Şişli / İSTANBUL

Telefon : (0212) 348 57 45

E-posta :

Web : https://denizgyo.com.tr

1.6. Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Sarıyer İlçesi Tarabya Mahallesi 440 ada 89 parsel A Blok 3 ve B Blok 3 bağımsız bölüm, 440 Ada 90 Parsel F Blok 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların değerleme çalışması olup, değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.7. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Sarıyer İlçesi Tarabya Mahallesi 440 ada 89 parsel ve 440 Ada 90 parsellerdeki, idari adresi İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, Hoca Ahmet Yesevi Sokak, Le Chic Sitesi, No:6A, 6B, 5F adresinde konumlu gayrimenkullerin 30.12.2025 tarihi itibariyla piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1.8. Pazar Değeri

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

1.9. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması tapu kayıtlarına göre İstanbul ili Sarıyer İlçesi Tarabya Mahallesi 440 ada 89 parsel ve 440 Ada 90 parsellerdeki, idari adresi İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, Hoca Ahmet Yesevi Sokak, Le Chic Sitesi, No:6A, 6B, 5F adresinde konumlu gayrimenkullerin 30.12.2025 tarihi itibariyla piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Pazar Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

2.1.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Bölgesi

a. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibari ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Esenyurt, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.979	Beykoz	245.440	Gaziosmanpaşa	479.931	Silivri	232.156
Arnavutköy	344.868	Beylikdüzü	415.290	Güngören	264.831	Sultanbeyli	369.193
Ataşehir	414.866	Beyoğlu	216.688	Kadıköy	462.189	Sultangazi	532.601
Avcılar	440.934	Büyükçekmece	280.528	Kâğıthane	444.820	Şile	48.936
Bağcılar	713.594	Çatalca	80.399	Kartal	475.859	Şişli	263.063
Bahçelievler	560.086	Çekmeköy	306.739	Küçükçekmece	789.033	Tuzla	301.400
Bakırköy	219.893	Esenler	423.625	Maltepe	524.921	Ümraniye	727.819
Başakşehir	520.467	Esenyurt	988.369	Pendik	749.356	Üsküdar	512.981
Bayrampaşa	268.303	Eyüpsultan	420.706	Sancaktepe	502.077	Zeytinburnu	278.344
Beşiktaş	167.264	Fatih	354.472	Sarıyer	342.582	**Toplam**	**15.701.602**

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2024)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri,

kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2' lik kısmını oluşturur.

Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken;

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasülye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.

Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul ili genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdir. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

b. Sarıyer İlçesi Genel Veriler



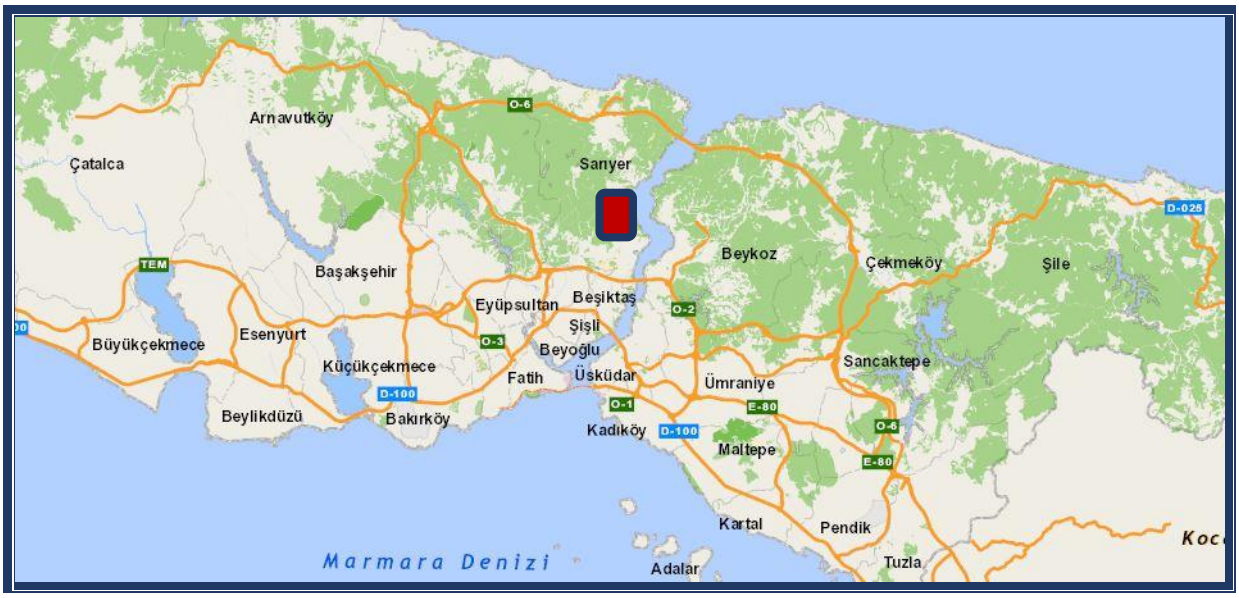
Sarıyer, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyden Beşiktaş ve Kâğıthane, batıdan Eyüpsultan ilçeleri ile doğudan İstanbul Boğazı ve kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin 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. 2023 TÜİK verilerine göre Sarıyer İlçesi'nin nüfusu 344.250'dir.

Denizyolu ulaşımı semtlerdeki iskelelerden (Sarıyer, Rumelikavağı, Yeniköy, Emirgan, İstinye, Büyükdere) İDO'nun vapurlarıyla sağlanır. Kentin batı kesimini İstanbul Boğazı yakınından Karadeniz kıyısına bağlayan karayolları Sarıyer İlçesi'nde sona erer. İlçede üç önemli karayolu ekseni vardır. Bunlardan biri Boğaz kıyısını izleyen ve değişik semtlerde farklı adlar taşıyan "sahil yolu", ikincisi ise Zincirlikuyu'dan gelip Tarabya kavşağından sonra Hacı Osman Bayırı adıyla anılan ve Kefeliköy'de sahil yoluna bağlanan Büyükdere Caddesi'dir. Büyükdere Caddesi, İstinye'den ve Tarabya'dan da sahil yoluna bağlanmaktadır. Üçüncü önemli karayolu ekseni, batı ayağı Rumelihisarı'nda olan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'yle Avrupa Yakası'nı Anadolu Yakası'na bağlayan batı-doğu doğrultulu O-2 Otoyolu'dur. Ayrıca M2 Metro Hattının en kuzeydeki dört istasyonu olan Hacıosman, Darüşşafaka, Atatürk Oto Sanayi ve İTÜ Ayazağa istasyonlarından metroya binerek Levent, Mecidiyeköy, Taksim güzergahından Yenikapı durağına kadar ulaşım mümkündür.

c. Gayrimenkulün Yakın Çevresi ve Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. 1. ve 2. köprü bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul 440 ada, 90 parsele olan erişim doğrudan Hoca Ahmet Yesevi Sokak'tan sağlanmaktadır.

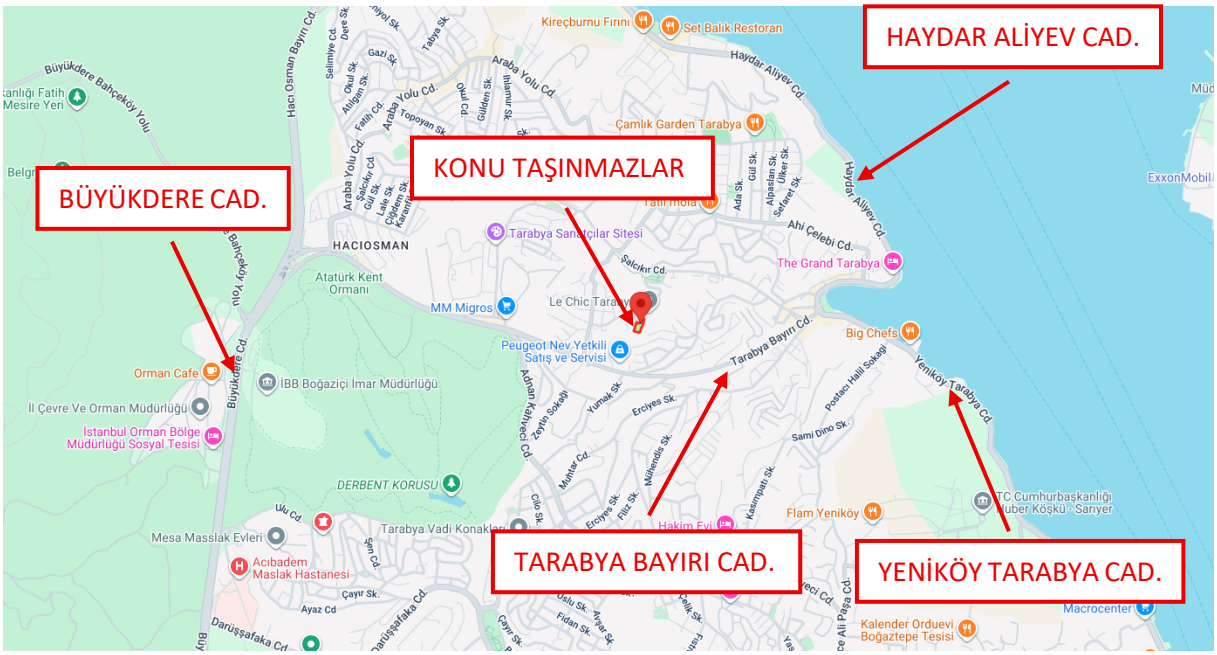
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Harita 1: Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölge konut alanı olarak gelişmiş olup, genellikle orta ve orta üstü düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmektedir.



Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Büyükdere caddesine yakın konumlu olup, yakın çevresinde Özel İstek Okulları, Tarabya Marina, Atatürk Kent Ormanı yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler		Mesafe (km.)
TEM Otoyolu	:	6,80
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	:	14,00
Avrasya Tüneli	:	5,00
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	:	26,9

Tablo 2: *Önemli Merkezlere Mesafe*



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

2.1.2. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Takyidat Kayıtları

TAPU KAYITLARI					
İL	:	İSTANBUL	ADA	:	440
İLÇE	:	SARIYER	PARSEL	:	89
MAHALLE / KÖY ADI	:	TARABYA	YÜZÖLÇÜM	:	1171,59
MEVKİİ	:	-	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	7 KATLI 2 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK:	:	MESKEN	BLOK/KAT/GİRİŞ/BB NO:	:	A/1.NORMAL//3
TAŞINMAZ ID:	:	114494033	ARSA PAYI	:	263/2769
MALİK: DENİZ GAYRİMEKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1					

TAPU KAYITLARI					
İL	:	İSTANBUL	ADA	:	440
İLÇE	:	SARIYER	PARSEL	:	89
MAHALLE / KÖY ADI	:	TARABYA	YÜZÖLÇÜM	:	1171,59
MEVKİİ	:	-	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	7 KATLI 2 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK:	:	MESKEN	BLOK/KAT/GİRİŞ/BB NO:	:	B/1.NORMAL KAT//3
TAŞINMAZ ID:	:	114494040	ARSA PAYI	:	257/2769
MALİK: DENİZ GAYRİMEKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1					

TAPU KAYITLARI					
İL	:	İSTANBUL	ADA	:	440
İLÇE	:	SARIYER	PARSEL	:	90
MAHALLE / KÖY ADI	:	TARABYA	YÜZÖLÇÜM	:	8512,6
MEVKİİ	:	İKİNCİ BOSTAN	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	8 ADET 6 KATLI,1 ADET 7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK:	:	MESKEN	BLOK/KAT/GİRİŞ/BB NO:	:	F/3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ//12
TAŞINMAZ ID:	:	114494324	ARSA PAYI	:	170/18886
MALİK: DENİZ GAYRİMEKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1					

Tablo 3: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

15.10.2025 tarihinde müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu parsel üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Tarafımıza iletilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 5.09.2024	26.11.2024	24083
Beyan	Diğer (Konusu: Tarabya Mahallesi 440 ada 82 Parsel ve 440 Ada 90 Parseller ile birlikte Tolu Yapı kapsamındadır) Tarih: - Sayı: -	22.04.2021	7639
Beyan	Yönetim Planı: 21/04/2021	22.04.2021	7639
Eklenti	2.Bodrum Katta Depo	22.04.2021	7639
İrtifak	H.BU PARSEL LEHİNE 31 PARSEL ALEYHİNE 3 METRE GENİŞLİKTE İRTİFAK HAKKI	21.11.1957	1811

Tablo 4: 440 Ada 89 Parsel Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

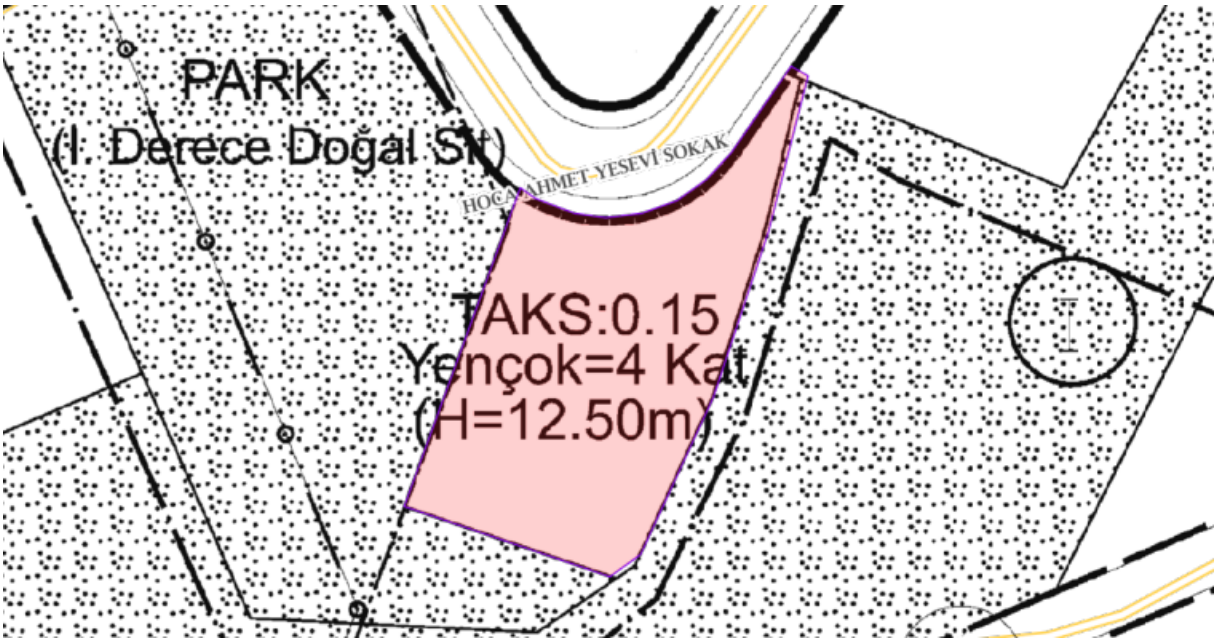
TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 5.09.2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	26.11.2024	24083
Beyan	Yönetim Planı: 21/04/2021	22.04.2021	7642
Beyan	Diğer (Konusu: Tarabya Mahallesi 440 Ada 82-89 Parseller ile birlikte Tolu Yapı kapsamındadır) Tarih: - Sayı: -	22.04.2021	7639
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.Yev:8576,8636,8642,8577,8590,8611,8588,8633	8.10.2013	8642
İrtifak	H.BU PARSEL LEHİNE 31 PARSEL ALEYHİNE 3 METRE GENİŞLİKTE İRTİFAK HAKKI	21.11.1957	1811

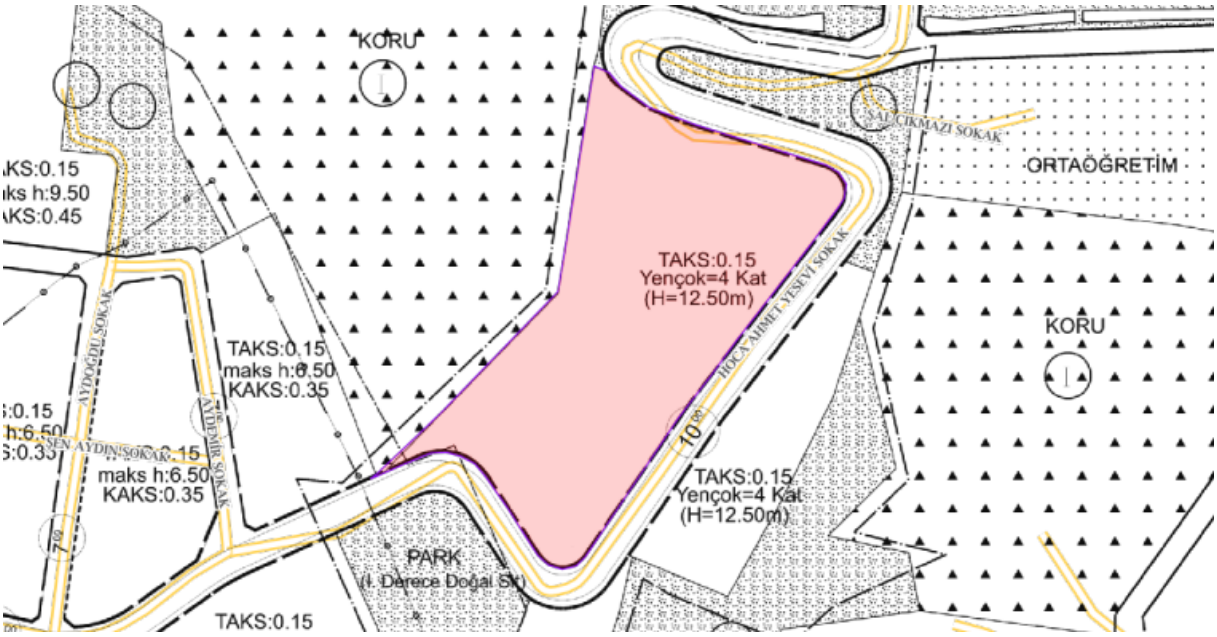
Tablo 5: 440 Ada 90 Parsel Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

2.1.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar (Plan) Bilgileri

Değerlemeye konu 440 ada 89 ve 90 parsel, Sarıyer Belediye Başkalığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 29.07.2003 T.T. 1/1000 ölçekli Sarıyer- Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı U.İ.P'na göre, konut alanında kalmakta olup TAKS: 0,15; Hmaks: 12,50 m (4 kat) yapılaşma şartlarına sahip olup yola/parka terki veya tevhid/ifraz şartı bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.





2.1.4. Gayrimenkulün Yasal İncelemeleri (Proje, Ruhsat vb.)

89 Parsel: Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro ve parselasyon planından, imar planından, blok bazında ve bağımsız bölüm bazında taşınmazın yerinin doğruluğu Webtapu'da mevcut kat irtifakına esas bila tarihli Mimari Tadilat Uygulama Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin projesinde planlanan konumda ve projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde mevcut dosyasında yer alan, her iki blok için düzenlenmiş 19.12.2017 tarih 2017/43 sayılı ilk yapı ruhsatı, A blok için düzenlenmiş 05.05.2020 tarih 2020/129 sayılı tadilat ruhsatı, B blok için düzenlenmiş 05.05.2020 tarih 2020/127 sayılı tadilat ruhsatı, A blok için düzenlenmiş 18.02.2021 tarih ve 2021/05 sayılı yapı kullanma izin belgesi, B blok için düzenlenmiş 18.02.2021 tarih ve 2021/06 sayılı yapı kullanma izin belgesi olduğu bilgisi alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

90 Parsel: Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro ve parselasyon planından, imar planından, blok bazında ve bağımsız bölüm bazında taşınmazın yerinin doğruluğu Webtapu'da mevcut kat irtifakına esas 25.01.2021 tarihli Mimari Tadilat Uygulama Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu bağımsız bölümün projesinde planlanan konumda ve projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde mevcut dosyasında yer 19.12.2017 tarih 2017/44 sayılı ilk yapı ruhsatı ve 25.01.2021 tarih 2021/39 sayılı tadilat ruhsatı ve 18.02.2021 tarih ve 2021/12 sayılı yapı kullanma izin belgesi olduğu bilgisi alınmıştır.

BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	AÇIKLAMA
Yeni Yapı Ruhsatı	19.12.2017	2017/43	A ve B blok için düzenlenmiştir.
Yeni Yapı Ruhsatı	19.12.2017	2017/44	F blok için düzenlenmiştir.
Tadilat Yapı Ruhsatı	05.05.2020	2020/129	A blok için düzenlenmiştir.
Tadilat Yapı Ruhsatı	05.05.2020	2020/127	B blok için düzenlenmiştir.
Tadilat Yapı Ruhsatı	26.01.2021	2021/39	F blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	18.02.2021	2021/05	A blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	18.02.2021	2021/06	B blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	18.02.2021	2021/12	F blok için düzenlenmiştir.

2.2. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul ile ilgili irtifak hakkı ve beyanlar mevcut olup, devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

2.3. Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgiler

15.10.2025 tarihinde müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu taşınmazların 22.04.2021 tarihinde kat mülkiyeti tesisi ile edinildiği görülmüştür.

14.10.2025 tarihinde yapılan incelemede imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

2.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Dosyada olumsuz bir karar veya tutanağa rastlanmamıştır.

2.5. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) Durumlara Dair Açıklamalar

Herhangi bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

2.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemede herhangi bir olumsuz duruma rastlanılmamıştır.

2.7. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 89 parsel üzerindeki yapı 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetim hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu, A blok için; İpek Yapı Denetim Ltd. Şti. (Adres: Cihangir Mah. Londra Asfaltı Cad. No:291, Kapı No:43, Avcılar / İstanbul), B blok için; Lider Yapı Denetim Ltd. Şti. (Adres: Halkalı Merkez Mah. Karakol Sok. YM Plaza, Blok No:1, İç Kapı No:5, Küçükçekmece / İstanbul) tarafından gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu 90 parsel üzerindeki yapı 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetim hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu CLF Proje Yapı Denetim Ltd. Şti. (Adres: Merkez Mah. Nurhan Sok. Onur İş Hanı, No:7B, Kağıthane / İstanbul) tarafından gerçekleştirilmiştir

2.8. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme raporu, 440 ada 89 ve 90 numaralı parseller ve üzerinde yer alan mevcut binalar için hazırlanmış olup parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

2.9. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı A blok için Y22348D2C2177 numaralı 30.06.2020 tarihli, B blok için Y223475E3B183 numaralı 30.06.2020 tarihli, F blok için Y2234C6D0F240 numaralı 30.06.2020 tarihli BEP-TR tarafından düzenlenmiş C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. 1. ve 2. köprü bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul 440 ada, 90 parsele olan erişim doğrudan Hoca Ahmet Yesevi sokaktan sağlanmaktadır.

3.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Taşınmazların yer aldığı Tarabya bölgesi, Boğaziçi hattında yer alması ve orta üstü gelir grubuna hitap etmesi nedeniyle her dönem tercih edilebilirliği yüksek bir özelliktedir.

3.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım kolaylığı
- Nitelikli sitede yer alması
- Binanın inşaat kalitesi ve sahip olduğu sosyal olanaklar

Olumsuz Özellikler

- Bölgedeki otopark sorunu

3.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Çalışmaya konu gayrimenkul site içinde yer almaktadır.

Çalışmaya konu bağımsız bölümlerin bulunduğu site “Le Chic Sitesi” olarak adlandırılmaktadır. Mahalde ve onaylı mimari projesine göre site içerisinde site 440 ada 82 parsel, 440 ada 89 parsel ve 440 ada 90 parsel üzerine kurulmuştur. Site içinde toplam 14 adet blok bulunmakta olup tümü konut nitelikli olmak üzere toplam 156 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Site içerisinde açık/kapalı otopark, yüzme havuzu, sosyal tesis ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır. Değerleme çalışması itibariyle sitenin ~%90 doluluk oranına sahip olduğu gözlemlenmiştir.

Ekspertize konu 89 Parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin bulunduğu bloklar; 1.171,59 m² alanlı arsası üzerinde, ayrık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 3 bodrum +zemin + 3 normal + çatı katlı inşa edilmiştir. Parsel üzerinde toplam 2 blok yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu A blok parselin kuzeyinde, B blok ise güneyinde yer almaktadır. Bina girişleri Hoca Ahmet Yesevi sokaktan site içerisinden kuzeybatı cepheden, binanın zemin katındadır. Her bir binanın 3.bodrum katında otopark, sığınak ve teknik hacimler, 2. bodrum katında otopark, dairelere ait depolar ve teknik hacimler, 1. bodrum kat ve zemin katta, bahçe dubleksi tipinde 2 adet daire 1 ve 2. normal katlarda her katta 1 daire ve 3. Normal katında 2 adet çatı dubleksi daire olacak şekilde her bir binada toplam 6 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Parsel bazında toplam 12 bağımsız bölüm mevcuttur. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları plastik

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

boyalıdır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi dış cephe kaplamalıdır. Otopark imkanı bulunan binada, ısınma merkezi sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır.

Ekspertize konu 12 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 90 parsel üzerinde yer alan F blok; 8.512,60 m2 alanlı arsası üzerinde, ayrık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 2 bodrum +zemin + 3 normal + çatı katlı inşa edilmiştir. Parsel üzerinde konu taşınmazın bulunduğu blokla birlikte toplam 9 blok yer almaktadır. F blok parselin Kuzey cephesinde yer almaktadır. Bina girişi Hoca Ahmet Yesevi sokaktan site içerisinden Güney cepheden, binanın zemin katındadır. Binanın 2. bodrum katında sığınak, 1. bodrum katında, zemin katında, 1 ve 2. normal katlarda her katta 2 daire ve 3. Normal katında 4 adet daire olacak şekilde binada toplam 12 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları plastik boyalıdır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi dış cephe kaplamalıdır. Otopark imkanı bulunan binada, ısınma merkezi sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır.

Bağımsız Bölüm Özellikleri

Ekspertize konu A blok 3 no.lu bağımsız bölüm, 1.normal katta, katta tek bağımsız bölüm olarak yer almakta olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre brüt 215 m² alanda salon, 4 oda, mutfak, wc, 3 banyo, antre, çamaşırlık ve 3 balkon alanından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın projesiyle kat ve konum, alan ve mimari olarak uyumlu olduğu görülmüştür.

Ekspertize konu B blok 3 no.lu bağımsız bölüm, 1.normal katta, katta tek bağımsız bölüm olarak yer almakta olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre brüt 206 m² alanda salon, 4 oda, mutfak, wc, 3 banyo, antre, çamaşırlık ve 3 balkon alanından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın projesiyle kat ve konum, alan ve mimari olarak uyumlu olduğu görülmüştür.

Dairelerde zeminler; antre, mutfak, banyo bölümlerinde seramik, salon ve odalarda laminat parke kaplamadır. Duvarlar; antre, mutfak, salon ve odalarda alçı sıva üzeri plastik boyalı, banyo ve tuvalette seramik kaplamadır. Islak hacimler hariç tavanlarda kartonpiyer uygulaması mevcuttur. Banyolarda duşa kabin bulunmaktadır. Bağımsız bölüm ana giriş kapısı çelik, iç bölümlere açılan kapılar panel ahşap, pencereler PVC doğrama; mutfakta dolaplar laminat ve tezgah granittir. Bağımsız bölümlerde ısınma, doğalgaz yakıtı kullanılmak suretiyle kombi sistemi ile sağlanmaktadır. Halihazırda kombi ve radyatörler monte edilmiştir.

Ekspertize konu F blok 12 no.lu bağımsız bölüm, bina girişine göre sağ ön kolda yer almakta olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 3. Normal katta brüt 83 m² alanda salon, oda, mutfak, wc, çamaşırlık ve 1 balkon alanından; çatı katta brüt 49 m² alanda 2 adet oda, 2 banyo, hol ve 17 m² teras alanından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın projesiyle; çatı katında kat ve konum olarak uyumlu, alan ve mimari olarak uyumlu inşa edildiği tespit edilmiştir. Zeminler; antre, mutfak, banyo bölümlerinde seramik, salon ve odalarda laminat parke kaplamadır. Duvarlar; antre, mutfak, salon ve odalarda alçı sıva üzeri plastik boyalı, banyo ve tuvalette seramik kaplamadır. Islak hacimler hariç tavanlarda kartonpiyer uygulaması mevcuttur. Banyolarda duşa kabin bulunmaktadır. Bağımsız bölüm ana giriş kapısı çelik, iç bölümlere açılan kapılar panel ahşap, pencereler PVC doğrama; mutfakta dolaplar laminat ve tezgah granittir. Bağımsız bölümde ısınma, doğalgaz yakıtı kullanılmak suretiyle kombi sistemi ile sağlanmaktadır. Halihazırda kombi ve radyatörler monte edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın ruhsat eki projesine aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

3.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Mevcutta konut amaçlı kullanılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

4.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

4.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlenecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

Bu değerleme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı bölgede benzer nitelikte gayrimenkuller olması nedeniyle kullanılmıştır.

4.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

a. Satılık Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: La Vida Estate 0 (530) 881 19 47

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede, F blokta zemin katta konumlu olan 165 m² alanlı beyan edilen 144 m² (+ 12 m² kış bahçesi) alanlı olduğu bilinen 3+1 daire 44.000.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. En yüksek 42.000.000 TL teklif aldığı bilgisi alınmıştır. Aylık kira bedelinin 180.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir. Kış bahçesi alanı kapalı alana %40 oranında indirgenmiş olup etkili alan 148,80 m² olarak hesaplanmıştır. Bahçe kullanım avantajı mevcuttur.

Emsal 2: Homework 0 (554) 412 43 47

Değerleme konusu taşınmazlarla ile aynı sitede, 2. katta konumlu olan 250 m² alanlı beyan edilen 204 m² alanlı olduğu düşünülen 4+1 daire 58.500.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 220.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir.

Emsal 3: Kulvar Emlak 0 (532) 233 34 51

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Tarabya Rüya Evleri Sitesi'nde yer alan, 2. katta konumlu, konumlu olan 212 m² alanlı beyan edilen 200 m² alanlı olduğu düşünülen 4+1 daire 53.000.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 210.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir.

Emsal 4: Karat Proje 0 (539) 384 01 23

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Tarabya Vadi Konakları Sitesi'nde yer alan, 1. katta konumlu olan 135 m² alanlı beyan edilen 100 m² alanlı olduğu düşünülen 2+1 daire 21.420.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunmadığı belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 100.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir. Alan şerefiyelendirmesi yapılmıştır.

Emsal 5: Ata Atasoy Real Estate 0 (532) 793 06 75

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede, 440 ada 82 parsel üzerinde yer alan B blokta 3. katta konumlu olan 165 m² alanlı beyan edilen 83 m² normal kat, 49 m² çatı katı ve 17 m² teras alanlı olduğu bilinen 3+1 dubleks daire 45.000.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 175.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir. Normal kat alanı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

%85 ve teras alanı %60 oranında normal kat alanına indirgenmiş olup etkili alan 134,85 m² olarak hesaplanmıştır. Şerefiyelendirme yapılmıştır.

Emsal 6: Lux Properties Real Estate 0 (532) 291 29 01

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Tarabya Therra Park Konutları Sitesi'nde yer alan, 1. katta konumlu olan 240 m² alanlı beyan edilen 115 m² normal kat, 70 m² çatı kat ve 15 m² teras alanlı olduğu bilinen 3+1 dubleks daire 90.000.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazda pazarlık bulunduğu belirtilmiştir. Aylık kira bedelinin 325.000 TL/ay olacağı ifade edilmiştir. Normal kat alanı %85 ve teras alanı %60 oranında normal kat alanına indirgenmiş olup etkili alan 183,50 m² olarak hesaplanmıştır. Alan şerefiyelendirmesi yapılmıştır.

4.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



4.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	KİRA BİRİM FİYAT	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT	KAPİTALİZASYON ORANI
1	BAHÇE KAT 3+1 KONUT	148,8 m²	44.000.000,00 TL	3%	42.680.000,00 TL	286.827,96 TL	10%	258.145,16 TL	180.000,00 TL	1.209,68 TL	1.088,71 TL	0,051
2	NORMAL KAT 4+1 KONUT	204 m²	58.500.000,00 TL	7%	54.462.915,00 TL	266.975,07 TL	0%	266.975,07 TL	220.000,00 TL	1.078,43 TL	1.078,43 TL	0,048
3	NORMAL KAT 4+1 KONUT	200 m²	53.000.000,00 TL	2%	51.940.000,00 TL	259.700,00 TL	0%	259.700,00 TL	210.000,00 TL	1.050,00 TL	1.050,00 TL	0,049
4	NORMAL KAT 2+1 KONUT	100 m²	21.420.000,00 TL	0%	21.420.000,00 TL	214.200,00 TL	-20%	257.040,00 TL	100.000,00 TL	1.000,00 TL	1.200,00 TL	0,056
			ORTALAMA					260.465 TL		1.084,53 TL	1.104,29 TL	0,051

Tablo 6: Konut Emsal Tablosu

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	KİRA BİRİM FİYAT	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT	KAPİTALİZASYON ORANI
5	3+1 DUBLEKS KONUT	134,85 m²	45.000.000,00 TL	8,9%	40.990.500,00 TL	303.971,08 TL	0%	303.971,08 TL	175.000,00 TL	1.297,74 TL	1.297,74 TL	0,051
6	3+1 DUBLEKS KONUT	183,5 m²	90.000.000,00 TL	15,0%	76.500.000,00 TL	416.893,73 TL	27%	304.332,43 TL	325.000,00 TL	1.771,12 TL	1.292,92 TL	0,051
			ORTALAMA					304.151,75 TL		1.534,43 TL	1.295,33 TL	0,051

Tablo 7: Dubleks Konut Emsal Tablosu

4.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TOPLAM ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	DEĞER (TL)
MEVCUT DURUM DEĞERİ	A	1.Normal	3	215	260.465	56.000.000
	B	1.Normal	3	206	262.136	54.000.000
TOPLAM:						110.000.000

	KATLAR	ALAN (M²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI (%)	ETKİLİ ALAN (m²)	TOPLAM ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	DEĞER (TL)
F BLOK MEVCUT DURUM DEĞERİ	3.Normal Kat	83	100%	83	134,85	304.151	41.000.000
	Çatı Katı	49	85%	41,65			
	Teras	17	60%	10,2			

Tablo 8: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Tablosu

4.2. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

4.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm olması sebebiyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazlar konut niteliğinde olup bu madde kapsamında değildir.

4.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmazlar konut niteliğinde olup bu madde kapsamında değildir.

4.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazlar konut niteliğinde olup bu madde kapsamında değildir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

4.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz gelir getiren nitelikte olması sebebiyle gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

4.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmazlar konut niteliğinde olup bu madde kapsamında değildir.

4.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmadığından indirgeme / iskonto oranı hesaplanmamıştır.

4.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Bu değerleme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TOPLAM ALAN (m^2)	KİRA BİRİM FİYAT (TL)	KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	KAP. HESABINA GÖRE DEĞER (TL)
MEVCUT DURUM DEĞERİ	A	1.Normal	3	215	1.104,3	₺237.400,00	0,051	55.860.000
	B	1.Normal	3	206	1.113,3	₺229.300,00	0,051	53.950.000
TOPLAM:						₺466.700,00		109.810.000

	KATLAR	ALAN (M^2)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI (%)	ETKİLİ ALAN (m^2)	TOPLAM ALAN (m^2)	KİRA BİRİM FİYAT (TL)	KİRA (TL/AY)	KAPİTALİZASYON ORANI	KAP. HESABINA GÖRE DEĞER (TL)
F BLOK MEVCUT DURUM DEĞERİ	3.Normal Kat	83	100%	83	134,85	1.295,3	₺174.700,00	0,051	41.110.000
	Çatı Katı	49	85%	41,65					
	Teras	17	60%	10,2					

Tablo 9: Gelir Yaklaşımına Göre Değer Tablosu

Buna göre A blok 3 numaralı bağımsız bölüm kapitalizasyon hesabına göre değeri;

237.400 TL x 12 / 0,051 (KAP) = ~**55.860.000 TL**

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

B blok 3 numaralı bağımsız bölüm kapitalizasyon hesabına göre değeri;

229.300 TL x 12 / 0,051 (KAP) = ~**53.950.000 TL**

F Blok 12 numaralı bağımsız bölüm kapitalizasyon hesabına göre değeri;

174.700 TL x 12 / 0,051 (KAP) = ~**41.110.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

4.4. Diğer Tespit ve Analizler

4.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Gayrimenkullerin içerisinde halihazırda kiracı mevcuttur ancak kira bilgileri ve kiralama detayları ile ilgili bilgi alınamamış olup güncel piyasa koşullarında yapılan incelemelere göre; bölgede yer alan benzer nitelikli sitelerde ortalama %4,0 ila %5,0 arasında bir amortisman süresi olduğu bilgisi elde edilmiş olmakla birlikte, bölgede benzer nitelikli çok sayıda kiralık daire olması, taşınmazların yer aldığı projenin bölgedeki diğer projelere göre daha yeni bir projede bulunması göz önüne alınarak kapitalizasyon oranı %4,1 olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu A blok 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın mevcut durum kirasının;

215 m² x 1.104,30 TL/m² = ~237.400 TL/AY

B blok 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın mevcut durum kirasının ise;

206 m² x 1.113,30 TL/m² = ~229.300 TL/AY olacağı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeye konu F blok 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın mevcut durum kirasının;

132 m² + (Teras etkisi ile) x 1.295,30 TL/m² = ~174.700 TL/AY olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

4.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bağımsız bölümler konut niteliğinde olup bu madde kapsamında değildir.

4.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Bağımsız bölümler konut niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının mevcut imar koşulları ile uyumlu olarak projesine ve ruhsatına uygun **" KONUT"** projesi geliştirilmesi olduğu düşünülmektedir.

4.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme bağımsız bölümler için gerçekleşmiştir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımından elde edilen sonuçlardan emsal yaklaşımı değeri nihai değer olarak sonuç bölümünde belirtilmiştir.

5.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazların ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir.

5.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler ile İlgili Görüş

Takyidat ve ipotekler ile ilgili tüm bilgiler raporun içerisinde verilmiş ve WEB Tapu Sisteminden temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında beyan ve irtifak hakkı kaydı mevcuttur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

5.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz halihazırda inşaatı tamamlanmış konut sitesidir.

5.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b) bendinde (Değişik: RG-2/1/2019-30643) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" hükmü doğrultusunda gayrimenkulün tamamı kira geliri elde etme amacıyla kullanılmakta olup, mevcutta Deniz GYO portföyünde bulunan taşınmazın tadilat işlemleri tamamlanarak kullanıma açıldığı ancak yapı kullanma izin belgesinin alınması ile birlikte GYO porföyünde "BİNA" olarak bulunmasında sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları için III-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" maddeleri kapsamında "Konut" olarak portföye alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazların değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal yaklaşımı baz alınmıştır. Mevcutta en uygun değerleme yönteminin çevrede aynı benzer niteliklerde yapı stoğunun olması dikkate alınarak emsal karşılaştırma yaklaşımı seçilmiştir.

6.2. Nihai Değer Takdiri

YASAL VE MEVCUT DEĞER TABLOSU

NİHAİ DEĞER (TL)							
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	DAİRE NO	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (TL)	GELİR KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMI (TL)	NİHAİ DEĞER (TL)	NİHAİ DEĞER (TL) KDV DAHİL
1	A	1	3	₺56.000.000	₺55.860.000	₺56.000.000	₺67.200.000
2	B	1	3	₺54.000.000	₺53.950.000	₺54.000.000	₺64.800.000
3	F	3	12	₺41.000.000	₺41.110.000	₺41.000.000	₺41.410.000
TOPLAM				₺151.000.000	₺150.920.000	₺151.000.000	₺173.410.000

Tablo 10: Değer Uzlaştırma Tablosu

Rapor tarihindeki Mevcut Durum Pazar Değerinin;

KDV hariç	**151.000.000 TL (Yüz Elli Bir Milyon Türk Lirası)**
KDV dahil	**173.410.000 TL (Yüz Yetmiş Üç Milyon Dört Yüz On Bin Türk Lirası)**

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

3065 sayılı KDV Kanunu ve BKK ile Cumhurbaşkanı Kararları kapsamında; Yapı Ruhsatı 01.01.2017 – 31.03.2022 tarihleri arasında alınan konut inşaat projelerinde 150 m²'ye kadar olan konutlarda arsa birim m² vergi değeri 1.000 TL'sine kadar olanlar için %1 KDV oranı belirlenir. 150 m²'nin üzerindeki konutlarda KDV oranı %20 olarak uygulanır. Bu kapsamda A blok 3 ve B blok 3 no.lu taşınmazların KDV oranı %20, F blok 12 no.lu taşınmazın KDV oranı %1 olarak uygulanacaktır.

İREM KAPLAN — Dijital olarak imzalayan İREM KAPLAN Tarih: 2025.12.30 14:16:17 +03'00'

İrem KAPLAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 920927

GÜRKAN KURTOĞLU — Dijital olarak imzalayan GÜRKAN KURTOĞLU Tarih: 2025.12.30 14:13:44 +03'00'

Gürkan KURTOĞLU
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407523

BAKİ BUDAKOĞLU — Dijital olarak imzalayan BAKİ BUDAKOĞLU Tarih: 2025.12.30 14:12:29 +03'00'

Baki BUDAKOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400159

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.