

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL / SARIYER /
TARABYA MAHALLESİ / 440 ADA 89-90 PARSEL /
5 ADET MESKEN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA



RAPOR NO: 2023DGYO-0002

RAPOR TARİHİ: 27.12.2023

VİZYON TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Hüseyin Çelik Sokak Nail Ergin İş Merkezi No:7 K:6 34742 Kozyatağı / İstanbul
Tlf: +90 216 445 93 03 (pbx) Faks: +90 216 445 95 40 - www.vizyongd.com

UYGUNLUK BEYANI

Bu Rapor **ViZYON Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş** tarafından hazırlanmış olup, rapor içeriğinde belirtilen gayrimenkul ile ilgili bilgileri içermektedir. Bu raporun hazırlanması sırasında gerekli tüm özen gösterilmiş olmakla birlikte Değerleme Raporunda kurum ve kişilerden alınan bilgi ve açıklamaların doğru olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu bilgi ve belgelerde yapılan hata ve yanlışlıklardan, tamliğinden, maddi ve sair hatadan değerleme şirketi sorumlu değildir.

- Bu Değerleme Raporu ilgili kurum/kişi için hazırlanmış olup, sözleşmede yazılı tarafların yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve üçüncü kişilere verilemez.
- Bu raporun veya eklerinin herhangi bir bölümünün belirtilen değerlerin raporun bir parçasının veya tamamının değerleme uzmanlarının değerleme yöntemlerine ilişkin yapılan çalışmaların ve çalışma yöntemlerinin, bölgesel veya genel verilerin ve rapor veya ekleri içeriğinde yer alan her türlü bilgi, şekil, şema, grafik, formül, isim, vb. alıntı yapılması, üçüncü kişi veya kurumlara bildirilmesi, herhangi bir yerde yayınlanması, referans gösterilmesi, kopyalanması, vs. tüm kısmi veya bütün alıntılar Değerleme Firması'nın yazılı izni olmadan yapılamaz.
- Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Hizmet ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme çalışması öncesi taraflar arasında imzalanmış olan sözleşme ile belirlenmiştir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporda şirketimiz tarafından görevlendirilen değerleme personel tarafından bizzat mahallinde incelenerek ve araştırma yapılarak hazırlanmıştır.

Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup, kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Değerleme Tarihi
- 1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi
- 1.4- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5- Değerleme Hizmetinin Kapsamı ve Hazırlanış Amacı, Değerleme Yapılacak Taşınmazın Tanımlanması,
- 1.6- Raporun Tebliğın 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
- 1.7- Konu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.8- Değerleme Çalışmasını Varsa Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
- 1.9- Kullanılan Değer Tanımları ve Geçerlilik Koşulları

BÖLÜM 2 – MÜŞTERİ VE DEĞERLEME KURULUŞU BİLGİLERİ:

- 2.1- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.2- Değerleme Kuruluşunu Tanıtıcı Bilgiler
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER:

- 3.1 - Gayrimenkulün Tapu Bilgileri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3.3- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Durumundaki Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgi
- 3.4- Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi
- 3.5- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi
- 3.6- Belediyede ve Diğer Resmi Kurumlarda Gayrimenkul ile İlgili Alınmış, Proje, Ruhsat, Yapı Durdurma, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Dokümanlar Hakkında Bilgi, Varsa Mevcut Yapıyla İlgili Tespit Edilen Proje veya Ruhsata Aykırılıklara İlişkin Bilgi
- 3.7- Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Hasılat Paylaşımı, Üst Hakkı veya Kira Sözleşmelerine İlişkin Bilgi
- 3.8- Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İzin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3.9- Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3.10- Gayrimenkul ile ilgili olarak, 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca Denetimi Sağlayan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

3.11- Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4 - DEğERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:

4.1- Gayrimenkulün Tanımı, Ulaşım ve Çevre Özellikleri,

4.2- Taşınmaz Kroki

4.3- Ana Gayrimenkulün Yapısal, Teknik, Fiziksel Özellikleri

4.4- Bağımsız Bölüm Özellikleri

4.5-Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

4.6- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu Olumsuz Faktörler

4.7- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi (Türkiye/il/ilçe Verileri)

4.8- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi,

BÖLÜM 5 - DEğERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR VE TANIMLARI:

5.1- Emsal (Pazar) Yaklaşımı

5.2- Gelir Yaklaşımı

5.3- Maliyet Yaklaşımı

BÖLÜM 6 – EMSAL PİYASA VERİLERİ, KULLANILAN DEğERLEME YÖNTEMLERİ VE HESAP DETAYI

6.1- Emsal Krokisi

6.2- Emsal Piyasa Verileri

6.3- Farklı Değerleme Yaklaşımlarına Göre Bulunan Sonuçlar, Uyumlaştırma ve Hesap Detayı

6.3.1- Emsal (Pazar) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

6.3.2- Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

6.3.3- Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

BÖLÜM 7 – ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ :

- 7.1- Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Kullanılmayan Değerleme Yönteminin Neden Kullanılmadığına İlişkin Açıklama
- 7.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 7.3- Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 7.4- Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Sözleşmelerde Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
- 7.5- 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
- 7.6- Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına İlişkin Bilgi
- 7.7- Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu bentte, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için III-48.1 sayılı: “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, gayrimenkul yatırım fonları için III-52.3 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin ilgili maddeleri kapsamında ve ilgili maddelere atıf yapmak suretiyle değerlendirme yapılması gerekmektedir.)

BÖLÜM 8 - SONUÇ:

- 8.1- Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 8.2- Nihai Değer Takdiri

BÖLÜM 9 - EKLER

- Taşınmazlara Ait Fotoğraflar
- Taşınmaza Ait Resmi Kurumlardan Alınan ya da Görüntülenen Evraklar (Tapu/Takbis Belgesi, Mimari Proje, Kat Planları, Vaziyet Planı, İmar Durumu Belgesi, Çap Krokisi, Kadastro Paftası, İmar Paftası, Yapı Ruhsatları, İskan Belgeleri vb.)
- Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri/Özgeçmişleri/TDUB Tecrübe Belgeleri

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI;

Rapor Tarihi: 27.12.2023

Rapor No: 2023-DGYO-2

1.2- DEĞERLEME TARİHİ;

Değerleme Tarihi: 22.12.2023

1.3- DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ;

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 18.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden tanzim edilmiştir.

1.4- RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI

Değerleme uzmanı: İnş. Müh. Osman GÜRAY, SPK Lisans No: 409105

Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı: Şehir Plancısı, Aycan ÇAYNAK DUMAN, SPK Lisans No: 906121

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Şehir Plancısı, Mete GÜLBAŞ, SPK Lisans No:400141

1.5- DEĞERLEME HİZMETİNİN KAPSAMI VE HAZIRLANIŞ AMACI, DEĞERLEME YAPILACAK TAŞINMAZIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi Tarabya Mahallesi ve tapunun;

440 ada 89 parseli A blokta kayıtlı 3; B blokta kayıtlı 3, 5,

440 ada 90 parseli F blokta kayıtlı 12; I blokta kayıtlı 11 bağımsız bölüm numaralı **“MESKEN”** vasıflı gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tahmin ve takdiridir.

Posta Adresi; Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, Hoca Ahmet Yesevi Sokak, No: 6A, D: 3; No: 6B, D: 3, 5; No: 5F, D: 12; No: 5I, D: 11 posta adresinde yer almaktadır. UAVT; Tablo 1 de belirtilmiştir.

1.6- RAPORUN TEBLİĞİN 1.MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA;

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Resmi Gazetede yayınlanan 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı, “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” 1.maddesi, ikinci fıkrası hükümlerine göre, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak Türk Lirası cinsinden düzenlenmesi doğrultusunda tanzim edilmiştir.

1.7- KONU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER;

1. RAPOR	
RAPOR TARİHİ / SAYISI	14.07.2020 / DGYO-2020-001
RAPORU HAZIRLAYAN ADI/SOYADI	Ş. AYLİN SERTER
RAPORU HAZIRLAYAN LİSANS NO	401354
RAPORU KONTROL EDEN ADI/SOYADI	METE GÜLBAŞ
RAPORU KONTROL EDEN LİSANS NO	400141
RAPORU ONAYLAYAN ADI/SOYADI	METE GÜLBAŞ
RAPORU ONAYLAYAN LİSANS NO	400141
SINIRLAYICI KOŞULLAR VE UZMAN GÖRÜŞÜNÜ İÇEREN ÖZET BİLGİ	Taşınmazların herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayımı göz önüne alınarak Deniz GYO adına kayıtlı 84 adet bağımsız bölümün mevcut şerefiyeli satış esas genel brüt alanı üzerinden değerleme çalışması yapılmıştır.
YASAL VE MEVCUT ALAN	-
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	356.091.346

2. RAPOR	
RAPOR TARİHİ / SAYISI	24.06.2021 / DGYO-2021-001
RAPORU HAZIRLAYAN ADI/SOYADI	OSMAN GÜRAY
RAPORU HAZIRLAYAN LİSANS NO	409105
RAPORU KONTROL EDEN ADI/SOYADI	METE GÜLBAŞ
RAPORU KONTROL EDEN LİSANS NO	400141
RAPORU ONAYLAYAN ADI/SOYADI	METE GÜLBAŞ
RAPORU ONAYLAYAN LİSANS NO	400141
SINIRLAYICI KOŞULLAR VE UZMAN GÖRÜŞÜNÜ İÇEREN ÖZET BİLGİ	Taşınmazların herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayımı göz önüne alınarak Deniz GYO adına kayıtlı 83 adet bağımsız bölümün mevcut şerefiyeli satış esas genel brüt alanı üzerinden değerleme çalışması yapılmıştır.
YASAL VE MEVCUT ALAN	-
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	371.085.000 TL

3. RAPOR	
RAPOR TARİHİ / SAYISI	16.12.2021 / DGYO-2021-002
RAPORU HAZIRLAYAN ADI/SOYADI	OSMAN GÜRAY
RAPORU HAZIRLAYAN LİSANS NO	409105
RAPORU KONTROL EDEN ADI/SOYADI	METE GÜLBAŞ
RAPORU KONTROL EDEN LİSANS NO	400141
RAPORU ONAYLAYAN ADI/SOYADI	METE GÜLBAŞ
RAPORU ONAYLAYAN LİSANS NO	400141
SINIRLAYICI KOŞULLAR VE UZMAN GÖRÜŞÜNÜ İÇEREN ÖZET BİLGİ	Taşınmazların herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayımı göz önüne alınarak Deniz GYO adına kayıtlı 83 adet bağımsız bölümün mevcut şerefiyeli satış esas genel brüt alanı üzerinden değerleme çalışması yapılmıştır.
YASAL VE MEVCUT ALAN	-
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	322.590.000 TL

4. RAPOR	
RAPOR TARİHİ / SAYISI	29.12.2022 / DGYO-2022-006
RAPORU HAZIRLAYAN ADI/SOYADI	OSMAN GÜRAY
RAPORU HAZIRLAYAN LİSANS NO	409105
RAPORU KONTROL EDEN ADI/SOYADI	METE GÜLBAŞ
RAPORU KONTROL EDEN LİSANS NO	400141
RAPORU ONAYLAYAN ADI/SOYADI	METE GÜLBAŞ
RAPORU ONAYLAYAN LİSANS NO	400141
SINIRLAYICI KOŞULLAR VE UZMAN GÖRÜŞÜNÜ İÇEREN ÖZET BİLGİ	Taşınmazların herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayımı göz önüne alınarak Deniz GYO adına kayıtlı 14 adet bağımsız bölümün mevcut şerefiyeli satış esas genel brüt alanı üzerinden değerleme çalışması yapılmıştır.
YASAL VE MEVCUT ALAN	-
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	167.355.000 TL

1.8- DEĞERLEME ÇALIŞMASINI VARSA OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER;

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.

1.9- KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI;

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirme gereken tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 2 – MÜŞTERİ VE DEĞERLEME KURULUŞU BİLGİLERİ

2.1- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ;

Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) unvanı ile Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 5 Mayıs 1995 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili’ne tescil edilip, 16 Mayıs 1995 tarih ve 3786 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilerek kurulmuştur. Şirketin hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin kontrolünü elinde bulunduran Şirketin ana ortağı Denizbank A.Ş.’nin sermayesini temsil eden paylar Şirketin nihai ortağı Emirates NBD Bank PJSC (Emirates NBD)'ye aittir.

Firmanın Ortaklık Yapısı;

Ortaklık Yapısı

Deniz GYO, sermayesini nakit olarak arttırarak 150.000.000,-TL’den 400.000.000,-TL’ye çıkarmıştır.

Deniz GYO’nun ödenmiş sermayesi 400.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 400.000.000 adet paydan oluşmuştur.

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	299,683,557 TL	74.93 %
Diğer	100,316,443 TL	25.07 %
Toplam	400,000,000	100.00 %

****Müşteriye ilişkin bilgiler <https://www.denizgyo.com.tr/> web istesi üzerinden temin edilmiştir.**

Kurumun iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Adres: Büyükdere Cad. No:141 K:22 Esentepe - Şişli / İstanbul

Web: <http://www.denizgyo.com.tr>

2.2-DEğERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER;

Şirketimiz, 17.10.2006 tarihinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluŐlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koŐullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüŐ değerleme standartları ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerleme raporları hazırlamak, gayrimenkullerle ilgili proje analizi yapmak, fizibilite çalışması yapmak, bölge ve konum araştırması yapmak, en yüksek ve en iyi kullanım değer analizi tespitinde bulunmak, yatırım stratejileri belirlemek ve geliŐtirmek, yatırım performans değerlemelerinde bulunmak, pazar analizleri ve pazar araŐtırmaları yapmak, gayrimenkullerin kira rayiç bedellerini tespit etmek, gayrimenkul geliŐtirme çalıŐmalarında bulunmak, proje ve yönetim hizmetleri sunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak üzere kurulmuştur.

Şirketimiz, BaŐbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 28.02.1995 tarih ve B.02.1.SP.K0.15.107-4798 sayılı yazısına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde 08.02.2007 tarih ve 5/106 sayılı Kurul Kararı ile Değerleme Hizmeti Verecek Őirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) 03.03.2010 tarihli ve 3577 sayılı Kurul Kararı'yla Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ő' ye "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi vermiŐtir.

Şirketin ödenmiş sermayesi 1.000.000 TL'dir.

Şirketimiz genel merkezi İstanbul/Kadıköy/Kozyatağ'ında bulunmakta olup, Ankara İç Anadolu Bölge Müdürlüğü, İzmir Ege Bölge Müdürlüğü, Antalya Bölge Müdürlüğü, Trabzon Őube, Malatya Őube, Gaziantep Őube Müdürlüklerinde kadrolu personel ve diğer illerde Kadrolu/sözleşmeli değerleme uzmanları ile Türkiye genelinde yaygın hizmet ağına sahiptir.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi: Kozyatağı Mahallesi, Hüseyin Çelik Sokak, Nail Ergin İŞ Merkezi, No:7, Kat:6 Kadıköy/İstanbul

Web: [http:// www.vizyongd.com](http://www.vizyongd.com) , iletişim E-mail; vizyon@vizyongd.com

Tlf; +90 216 445 93 03 – Faks: +90 216 445 95 40

2.3-MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Gayrimenkul projesi içinde maliki bulunan 14 adet bağımsız bölümün mevcut piyasa koŐullarında satışa yönelik gerçeğe en yakın Pazar değerinin tespit edilmesi istenilmiŐtir.

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER:

3.1- GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ;

MÜLKİYET DURUMU	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Tahsisli	Diğer (Arsa/Tarla/Bağ/Bahçe. Vs)
		X		

İLİ	İSTANBUL	ALANI(M ²)	Tablo 1
İLÇESİ	SARIYER	B.B. NİTELİĞİ	MESKEN (Her bir taşınmaz)
MAHALLE	TARABYA	ARSA PAYI	Tablo 1
KÖYÜ	-	BLOK NO	Tablo 1
MEVKİİ	İKİNCİ BOSTAN (Sadece 440/90)	KAT NO	Tablo 1
PAFTA NO	-	B.B NO	Tablo 1
ADA NO	Tablo 1	YEVMIYE NO	Tablo 1
PARSEL NO	Tablo 1	CİLT NO	Tablo 1
ANA GM. NİTELİĞİ	89 Parsel: 7 KATLI 2 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI (440/89) 90 Parsel: 8 ADET 6 KATLI, 1 ADET 7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI (440/90)	SAYFA NO	Tablo 1
SAHİBİ (HİSSELER)	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) (Her biri)		

TABLO-1									
ADA/PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	CİLT/SAYFA	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA	ZEMİN ID	UAVT
440/89	A	1.NORMAL KAT	3	42/4123	22.04.2021	7639	263/2796	114494033	5059120211
440/89	B	1.NORMAL KAT	3	42/4129	22.04.2021	7639	257/2796	114494040	5482317665
440/89	B	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESLİ	5	42/4131	22.04.2021	7639	216/2796	114494042	5414792654
440/90	F	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	12	43/4240	22.04.2021	7642	170/18886	114494324	5309691904
440/90	I	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	11	44/4275	22.04.2021	7642	167/18886	114494373	5417819678

3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ;

24.10.2023 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden alınan takyidat (TAKBİS) belgelerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. TAKBİS belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

440 ada 89 parselde bulunan bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: Tarabya Mahallesi 440 ada 82 Parsel ve 440 Ada 90 Parseller İle Birlikte Toplu Yapı Kapsamındadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)(22.04.2021 – 7639 yev.)
- Yönetim Planı : 21/04/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(22.04.2021 – 7639 yev.)

İrtifaklar Hanesinde:

- H.BU PARSEL LEHİNE 31 PARSEL ALEYHİNE 3 METRE GENİŞLİKTE İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Geçit Hakkı)(21.11.1957 – 1811 yev.)

440 ada 90 parselde bulunan bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 21/04/2021 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (22.04.2021 – 7642 yev.)
- Diğer (Konusu: Tarabya Mahallesi 440 Ada 82-89 Parseller ile birlikte Tolu Yapı kapsamındadır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)(22.04.2021 – 7639 yev.)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Yev:8576,8636,8642,8577,8590,8611,8588,8633 (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (08.10.2013 – 8642 yev.)

İrtifaklar Hanesinde:

- H.BU PARSEL LEHİNE 31 PARSEL ALEYHİNE 3 METRE GENİŞLİKTE İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Geçit Hakkı)(21.11.1957 – 1811 yev.)

TAPU KAYITLARINDAKİ TAKYİDATLARIN TAŞINMAZLARIN DEVREDİLMESİNE YÖNELİK AÇIKLAMA;

90 nolu parsel üzerinde "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." Beyanına esas yapılar eski yapılar yıkılmış olup, yerine yeni bloklar inşa edilmiş ve iskan belgeleri alınmıştır. Başvuru yapılması halinde kaldırılması mümkündür. Devredilmesinde engel bir durum oluşturmamaktadır.

90 Parsel ve 89 Parseller üzerinde yer alan "bu parsel lehine 31 parsel aleyhine 3 metre genişlikte irtifak hakkı" beyanı ile ilgili olarak yapılan incelemede; konu parsellerin bitişiğindeki 31 numaralı parsel üzerinden yola olan cepheyi ve geçişi sağlamak üzere konu parseller lehinde kurulmuş olup, Gayrimenkullerin devredilmesinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

3.3- GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET DURUMUNDAKİ MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ;

Tüm gayrimenkulün son üç yıllık dönemde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.- GAYRİMENKULÜN İMAR DURUM BİLGİSİ;

Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden yapılan resmi imar durumu başvurusuna göre aşağıdaki bilgiler alınmıştır.

İMAR DURUMU / RUHSAT / PROJE BİLGİLERİ	
Yer Tespiti: Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından ve TKGM ada Parsel Sorgu sisteminden tespit edilmiştir.	
Plan Türü/Tarihi	17.07.2017 – Çevre Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nce Onaylanmış 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
İmar Yol Cephesi	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 440 ada 89 parselin Hoca Ahmet Yesevi Sokak’a yaklaşık 35 m, 440 ada 90 parselin Hoca Ahmet Yesevi Sokak’a yaklaşık 320 m cephesi bulunmaktadır.
İmar Lejandı (Konut, Ticaret Alanı Vs..)	Konut
İnşaat Nizamı (Bitişik, Blok Vs.)	Ayrık
TAKS	0.15
KAKS (Emsal)	-
Hmax	4 kat
Çekme Mesafeleri	Ön Cephe: - Yan Cepheler: - Arka Cephe: -
Dop Kesintisi, İmar Terkleri vs. varsa Net Parsel ve Emsal İnşaat Alanı (m2)	12.409,84 m2 net parsel
Toprak Koruma Kanunu Kapsamında Olup Olmadığı	Toprak koruma kanunu kapsamında bulunmamaktadır.
Taşınmazın Su Havzasında Yer Alıp Almadığı	Konusu taşınmaz “Su Havzası” içerisinde yer almamaktadır.
Kıyı Kenar Çizgisinde Olup, Olmadığı	Konu taşınmaz kıyı kenar çizgisi içerisinde yer almamaktadır.
Plan Notları Ve Diğer Açıklamalar	Sarıyer Belediyesi İmar durum bürosundan alınan resmi yazılı imar durum bilgisine göre, değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu 440 ada 89-90 parseller, 1/1000 ölçekli, 17.07.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nce onaylanmış plan kapsamında Konut alanında kalmakta olup, “Ayrık Nizam, TAKS: 0.15, Hmax: 4 kat” yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu parsellerin herhangi bir terki bulunmamaktadır.

3.5. - GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ;

Gayrimenkulün son üç yıllık dönemde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6.- BELEDİYEDE VE DİĞER RESMİ KURUMLARDA GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ALINMIŞ, PROJE, RUHSAT, YAPI DURDURMA, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DOKÜMANLAR HAKKINDA BİLGİ, VARSA MEVCUT YAPIYLA İLGİLİ TESPİT EDİLEN PROJE VEYA RUHSATA AYKIRILIKLARA İLİŞKİN BİLGİ;

- Web tapu Arşivinde Portalında 440 ada 89 parsel için 04.05.2020 tarihli kat irtifakına esas proje, 440 ada 90 parsel A-I bloklar için 25.01.2021 tarihli kat irtifakına esas proje, 440 ada 90 parsel B-C-H bloklar için 25.01.2021 tarihli kat irtifakına esas proje, 440 ada 90 parsel D-E-F-G bloklar için 25.01.2021 tarihli kat irtifakına esas proje incelenmiştir.
- 89parsel projesinde vaziyet planında tapu bilgisi bulunmayan sitenin peyzajı bulunan kısım ile birlikte çizilmiştir.
- Değerleme sırasında taşınmazlar, müsait olmadığından içeriden görülemez. Bu sebeple mevcut durum ile proje karşılaştırılamamıştır. Deniz GYO'dan alınan bilgiye göre taşınmazlarda herhangi bir tadilat veya proje aykırı büyütme yapılmamıştır. Taşınmazların mevcut durumda projesi ile uyumlu oldukları varsayımı ile değerleme yapılmıştır.
- Sarıyer Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında değerlemeye konu gayrimenkullere ait yapı ruhsatlarının bulunmadığı tespit edilmiştir. Belediye yetkilisinden edinilen şifahi bilgiye göre yapı ruhsatlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından düzenlendiği için ve Sarıyer Belediyesi'ne gönderilmediği için dosyasında bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den edinilen yapı ruhsatları bilgileri Tablo 2'de gösterilmiştir.
- Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den edinilen yapı ruhsatları bilgileri Tablo 2'de gösterilmiştir.
- Sarıyer Belediyesi'nde incelenen dosyasında değerlemeye konu gayrimenkullere ait herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

TABLO-2 RUHSAT BİLGİLERİ											
SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ AMACI	YOL KOTU ALTI SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI GRUBU	BB SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	440/89	A	5.05.2020	2020/129	TADİLAT	2	4	6	3/B	6	1.998,03
2	440/89	B	5.05.2020	2020/127	TADİLAT	2	4	6	3/B	6	1.962,49
3	440/90	F	26.01.2021	2021/39	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.902,57
4	440/90	I	26.01.2021	2021/42	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.665,44

TABLO-2 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NO	YOL KOTU ALTI SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI GRUBU	BB SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	
1	440/89	A	18.02.2021	2021/05	2	4	6	3/B	6	1.998,03	
2	440/89	B	18.02.2021	2021/06	2	4	6	3/B	6	1.962,49	
3	440/90	F	18.02.2021	2021/12	2	4	6	3/B	12	2.902,57	
4	440/90	I	18.02.2021	2021/15	2	4	6	3/B	12	2.665,44	

3.7.- GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SATIŞ VAADİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ, HASILAT PAYLAŞIMI, ÜST HAKKI VEYA KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN BİLGİ

- Kira şerhi Tedaş tarafından trafo yeri için konulmuştur.

3.8.- GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İZİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ;

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana yapı için mevzuata uygun olarak tüm yasal izinler alınmış olup en son yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilmiştir. Mevcut yerinde görülen bağımsız bölümler projesi ile gerek fonksiyon, gerek alansal olarak uyumlu inşa edilmiştir. Belediye dosyasından yapılan incelemede dosya içerisinde binalara (Bloklar) ait, Onaylı mimari proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesine rastlanmamıştır. Onaylı kat irtifakına esas mimari projesi Tapu Müdürlüğündeki arşiv dosyasından (web tapu) incelenmiş, ruhsat ve ekleri Deniz GYO'dan temin edilmiştir.

3.9- RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ;

İlgili Kanun Maddesi; Yapı ruhsatiyesi

MADDE 21-(Anayasa Mahkemesinin 11.12.1986 tarih ve 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilen ibareler çıkarılarak düzenlenmiştir.) Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 27. Maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır.

Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak, derz, iç ve dış siva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

3.10- GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH, 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİMİ SAĞLAYAN YAPI DENETİM KURULUŞU HAKKINDA BİLGİ;

Parsel üzerindeki yapının denetimi CLF PROJE TAPI DENETİM LTD.ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

Adres: Burhan Sk No: 7 B, 34406 Kâğıthane/İstanbul

3.11- GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ;

Binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1- GAYRİMENKULÜN TANIMI, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ;

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, Hoca Ahmet Yesevi Sokak, No: 6A, D: 3; No: 6B, D: 3, 5; No: 5F, D: 12; No: 5I, D: 11 posta adresinde yer almaktadır. Parseller eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Tarif olarak; Büyükdere Caddesi'nde Sarıyer istikametinde ilerlerken Hacıosman mevkiinde Tarabya Bayrı Caddesi'ne dönülür, yaklaşık 1,25 km sonra solda bulunan Şenevler Caddesi'ne dönülür, daha sonra sağ kolda bulunan Hoca Ahmet Yesevi Sokak'a dönülür, yaklaşık 150 m sonra değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu Le Chic Tarabya Projesi'ne ulaşılır. Bölgenin her türlü teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmazın Merkezi Yerlere Uzaklığı;

Tarabya İskelesi; 1.5 km

Fatih Sultan Mehmet Köprüsü; 7.5 km

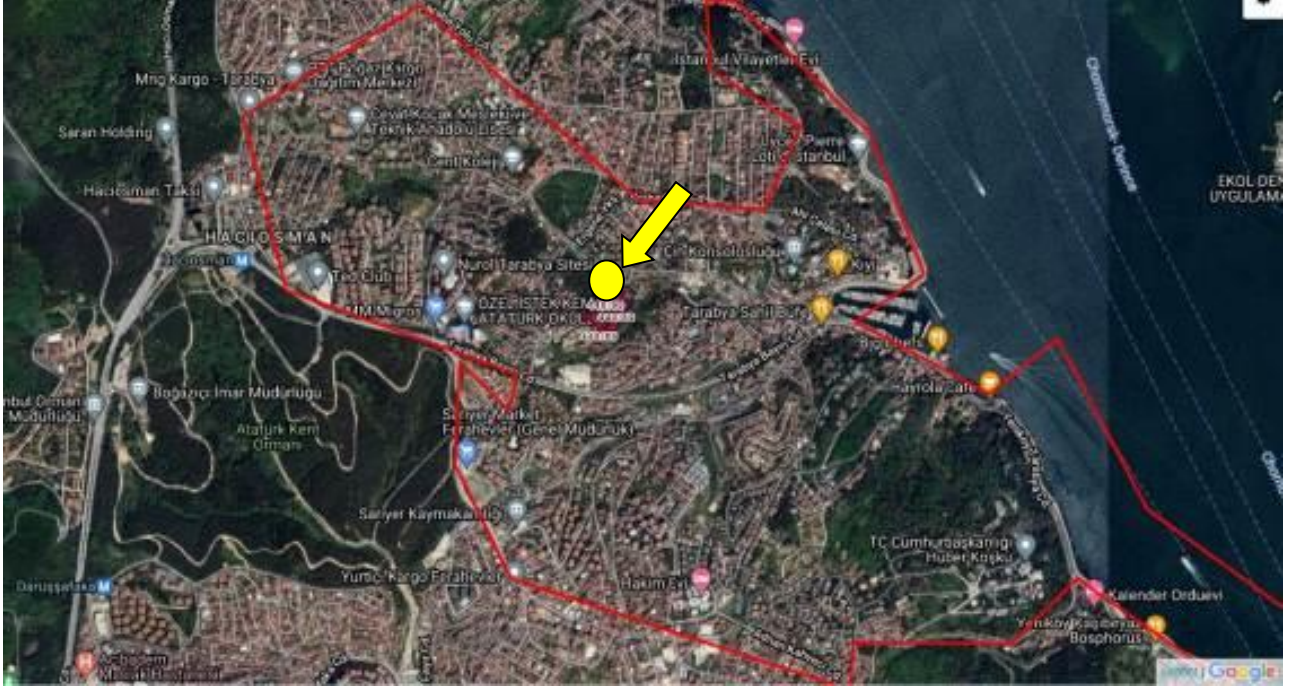
Sarıyer Merkez; 5 km

4.2- TAŞINMAZ KROKİ;

Ana Ulaşım Aksları ve Bölgesel Kroki

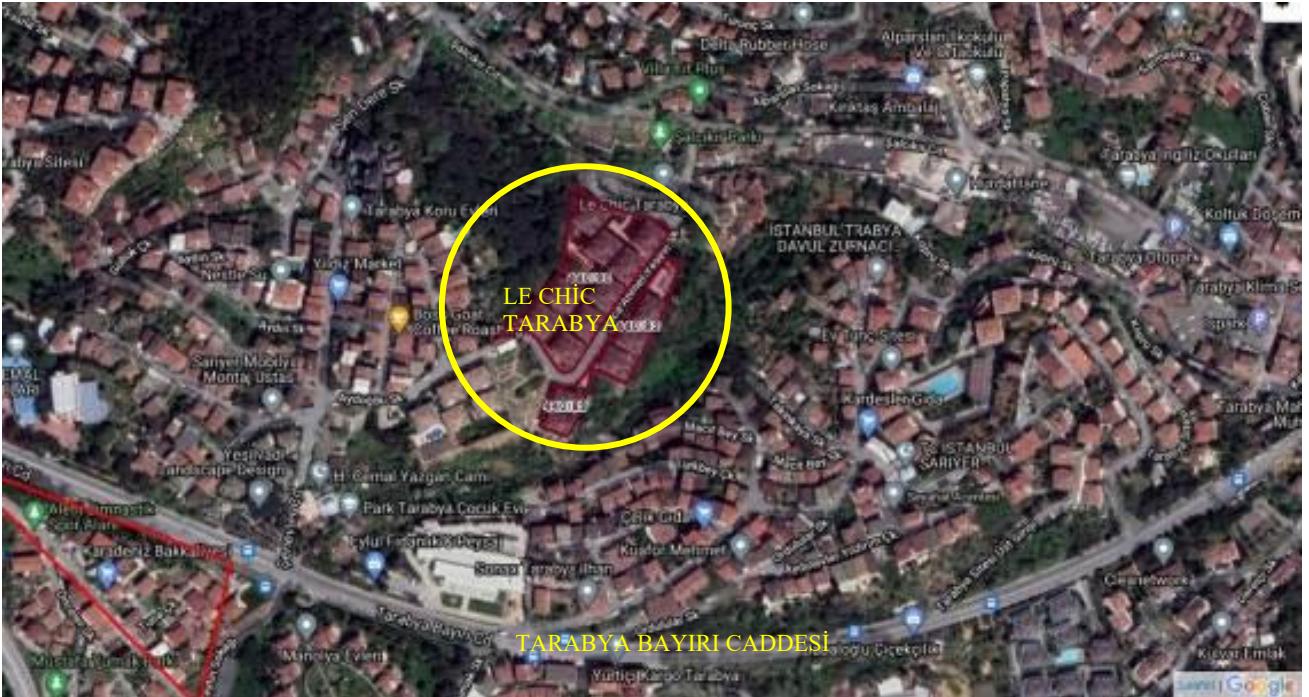
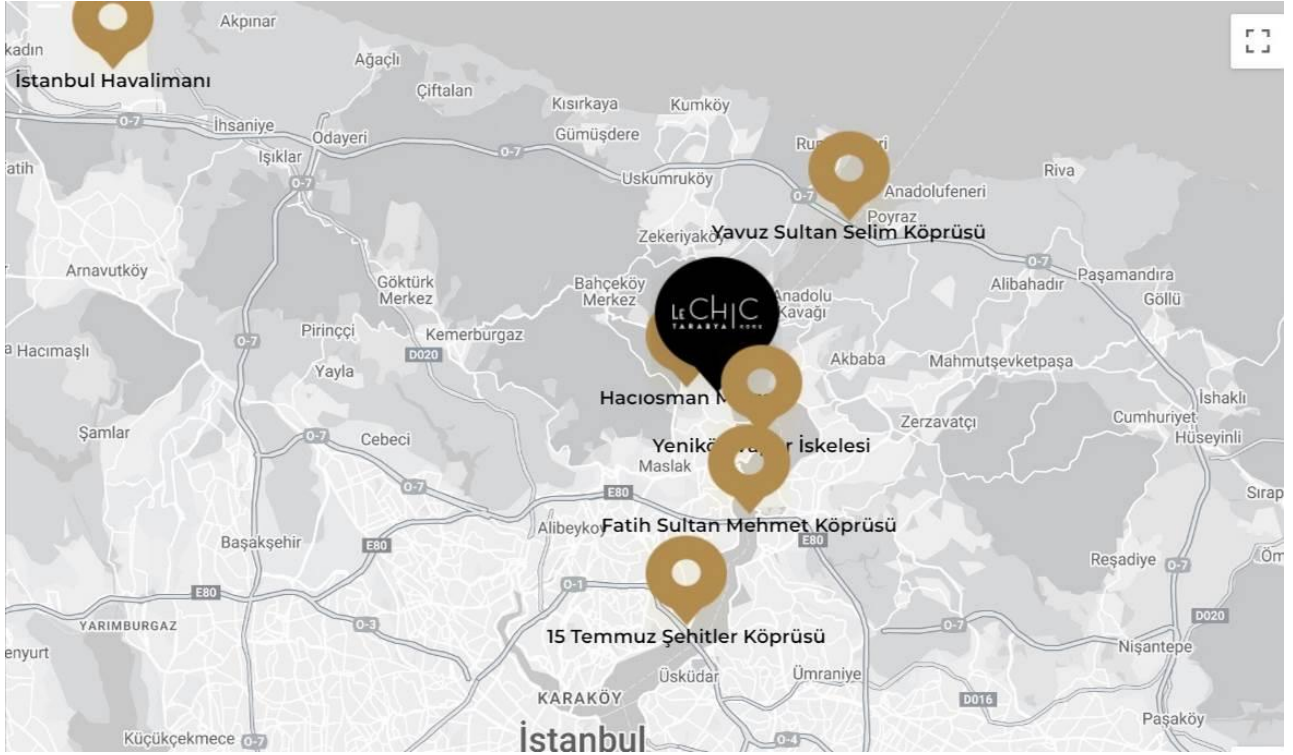


Uzak Plan Krokisi;



Yakın Plan Krokisi;





4.3- ANA GAYRİMENKULÜN YAPISAL, TEKNİK, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ;




Yapı Tarzı	Betonarme Karkas	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı/Sınıfı	Ayrık Nizam / 3/B	Su Deposu	Var
Binadaki Bağ. Böl. Sayısı	440/89: 3 440/90: 2	Hidrofor	Var
Kullanım Amacı	Mesken	Asansör	Var
Isıtma Sistemi	Doğalgaz	Paratoner	Var
Çatı Tipi	-	Jeneratör	Var
Manzarası	Uzak Deniz Manzarası (Bazı dairelerden)	Su	Var
Yönü			
Cephesi	Kompozit Kaplama	Elektrik	Var
Deprem Bölgesi	2. Derece	Yangın Tesisatı	Var

440 ada 89 parsel

1.171,59 alanlı olan, 440 ada 89 parselde, 2 Blok vardır. Toplam inşaat alanı 3.960,52 m2 dir. Hacı Ahmet Yesevi 35 m cephesi vardır.

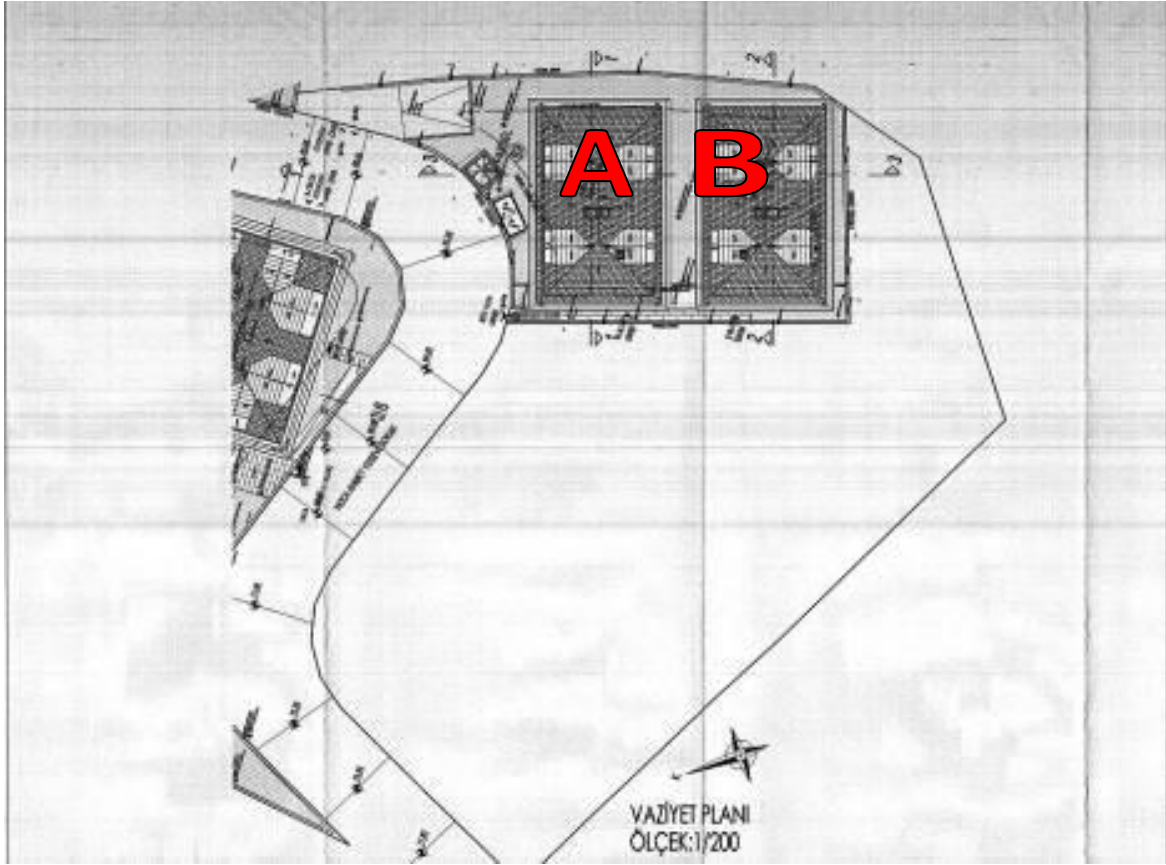
Her blok 3 Bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katı olmak üzere 7 katlı şekilde inşa edilmiştir. Her blok, Web tapu arşivinde bulunan 04.05.2020 tarihli kat irtifakına esas projesine göre; 3.Bodrum katta; otopark, su deposu, kazan dairesi, 2.Bodrum katta; depolar, otopark, 1.Bodrum kat ve zemin katta; 2 adet ters dubleks daire, 1.Normal katta; 2 adet daire, 2.Normal katta; 2 adet daire, 3.Normal kat ve çatı katında; 2 adet dubleks daire olmak üzere toplam 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Blok dış cepheleri kompozit kaplamadır. Blok giriş kapıları ortası camlı alüminyum doğramadır. Bina iç zeminleri seramik kaplama, duvarları ise saten boyalıdır. Her blokta 1'er adet asansör bulunmaktadır. Vaziyet planında blok girişleri gösterilmektedir. Blok girişleri batı cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır.

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI						
440 ADA, 89 PARSEL						
MİMARİ TADİLAT PROJESİ						
BU PROJE ASASINDA İNŞAATI VE MÜHÜRÜ BÜCCANAN DEĞER YARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. MÜHÜRLEMEYİ OLURU OLMADAN YAYINLANMAZ, ÇOĞALTILMAZ, KULLANILMAZ.						
PROJE MÜELLİFİNİN						
ADI SOYADI	TALHA HAKBEVER			Kategori - Tarih		
UNVANI	MİMAR					
ODA SİCİL NO	34588					
ODA BELGE NO	34-5127					
BEL. SİCİL NO	16903					
VERGİ D. NO	BEŞİKTAŞ V.D. 48331453584					
ADRESİ	Bakırköy Mah. Kaza Hasan Sk. Arapç. no: 16 Beşiktaş / İstanbul					
ARSANIN						
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL
İSTANBUL	SARİYER	TARAYYA	-	73	640	189
YAPININ						
MAL SAHİBİ	MAKİNE MÜHENDİSLERİ KOOPERATİFİ		ADRESİ :			
			VERGİ NO/SU :			
KULLANMA AMACI	KONUT		CİNSİ , NEVİ	BETONARME KARKAS		
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ						
İNŞAAT ALANI	STATİK ALAN	MAZİYET ALAN	KAT # TİPİ	İNŞAAT ALANI	TASLIMI SİSTEM	İNŞAAT ALANININ KAT YÜZÜ
3960.52 m ²			4	3960.52 m ²	B.A.K.	
ODA VİZESİ		YAPI DENETİM ONAYI		BELEDİYE TESCİLİ		
						
						

YAPI İNŞAAT ALAN HESABI:			
0.00 ALTI YAPI İNŞAAT ALANI	55,75 KOTU PLANI (A-B BLOK 3. BODRUM KAT)	685.98 m ²	0.00 ALTI TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI: 1723.62 m ²
	58,55 KOTU PLANI (A-B BLOK 2. BODRUM KAT)	661.12 m ²	
	62,05 KOTU PLANI (A-B BLOK 1. BODRUM KAT)	188.13 + 188.39 = 376.52 m ²	
0.00 ve ÜSTÜ YAPI İNŞAAT ALANI	A-B BLOK ZEMİN KAT	230.03 + 223.62 = 453.65 m ²	0.00 ÜSTÜ TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI: 2236.90 m ²
	A-B BLOK 1. KAT	242.83 + 235.14 = 477.97 m ²	
	A-B BLOK 2. KAT	242.83 + 235.14 = 477.97 m ²	
	A-B BLOK 3. KAT	241.16 + 233.47 = 474.63 m ²	
	A-B BLOK ÇATI ARASI	179.50 + 173,18 = 352,68 m ²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI		3960.52 m²	

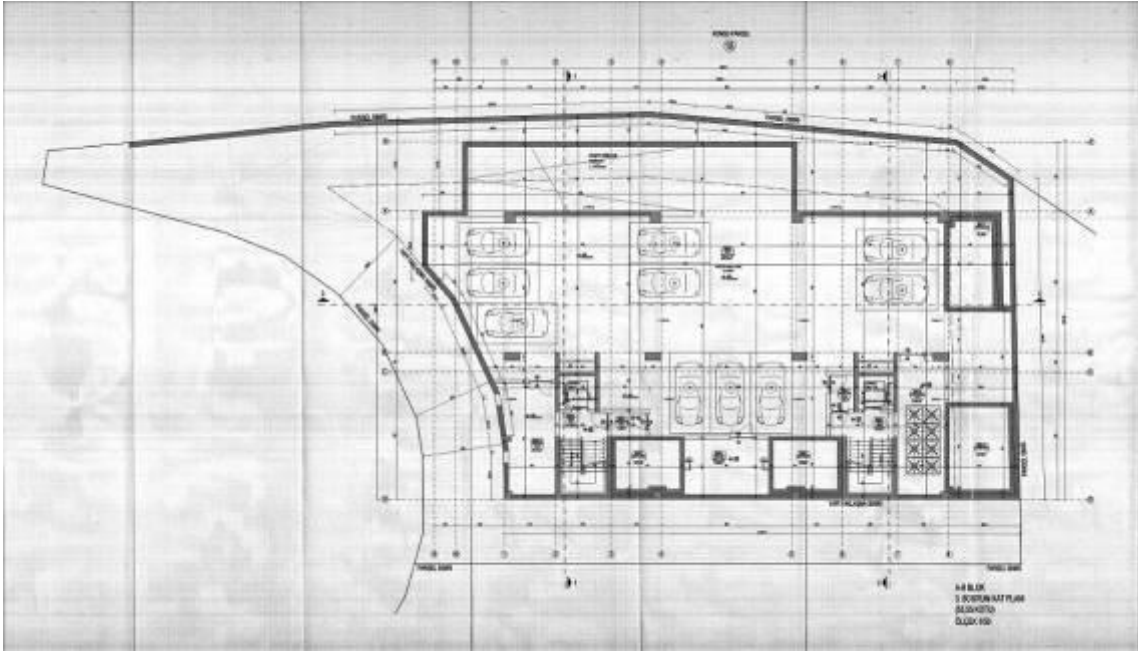
Vaziyet Planı



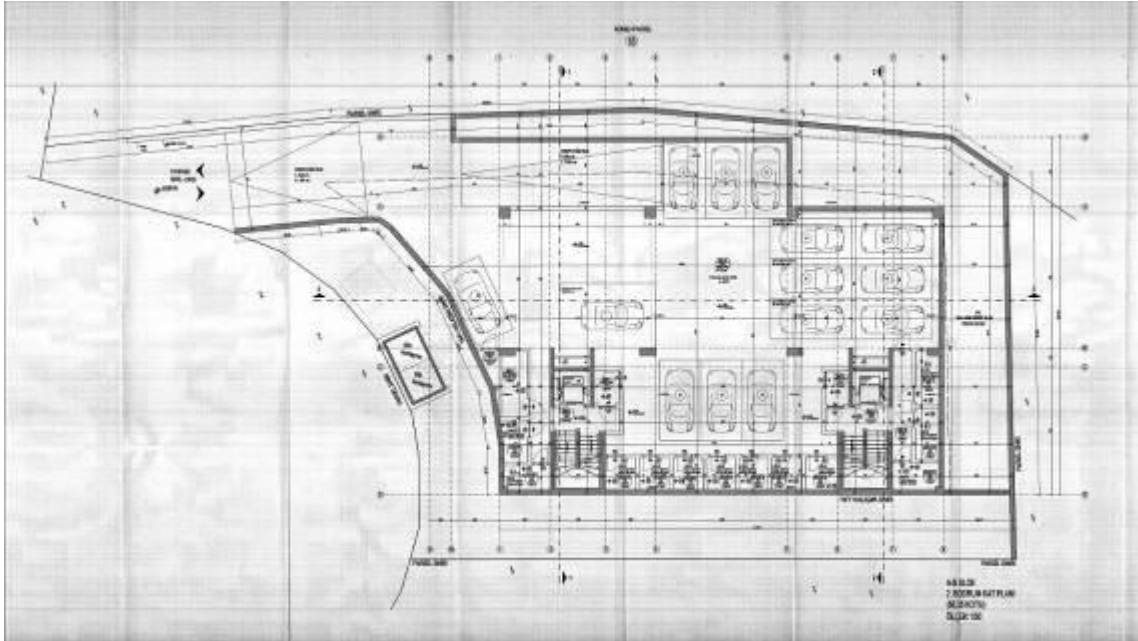
Bağımsız Bölüm Alanları

TANA MİMARLIK İTİFAK AKSEVER Belmumnu Mh Karahasan Sk.No:1 D.6 Beşiktaş/İS Tel: (0212) 236 16 49 Faks: (0212) 236 16 59 Beşiktaş Vergi Dairesi T.C.No: 483 314 535 84 Ticaret Sicil No: 620415 www.tahamimarlik.com									
89 PARSEL NET BRÜT ALANLAR TABLOSU									
Blok Adı	Bağ. Bl. No	Bağ. Bl. Net Alanı	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Eklenti Brüt Alanı		Bağ. Bl. Toplam Brüt Alanı	Binadaki Ortak Alanlar Brüt Toplamı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı	Bağ. Bl. No
				Zemine Oturan Teras	Depo				
A	1	134,97	161,27	8,61	5,31	175,19	823,69	298,07	1998,03
	2	136,92	163,20	13,35	5,25	181,80		302,60	
	3	188,88	213,34		5,00	218,34		363,14	
	4	188,88	213,34		5,00	218,34		363,93	
	5	158,06	184,17		5,00	189,17		305,96	
	6	161,35	186,25		5,25	191,50		325,82	
A BLOK TOPLAM		969,06	1121,57		30,81	1174,34	823,69	1998,03	
B	1	130,14	156,06	14,29	5,56	175,91	817,11	301,40	1962,49
	2	135,24	161,27	8,70	6,64	176,61		302,60	
	3	181,38	205,65		6,29	211,94		363,14	
	4	181,38	205,65		6,75	212,40		363,93	
	5	147,34	172,22		6,35	178,57		305,96	
	6	157,65	184,18		5,77	189,95		325,82	
B BLOK TOPLAM		933,13	1085,03		37,36	1145,38	817,11	1962,49	

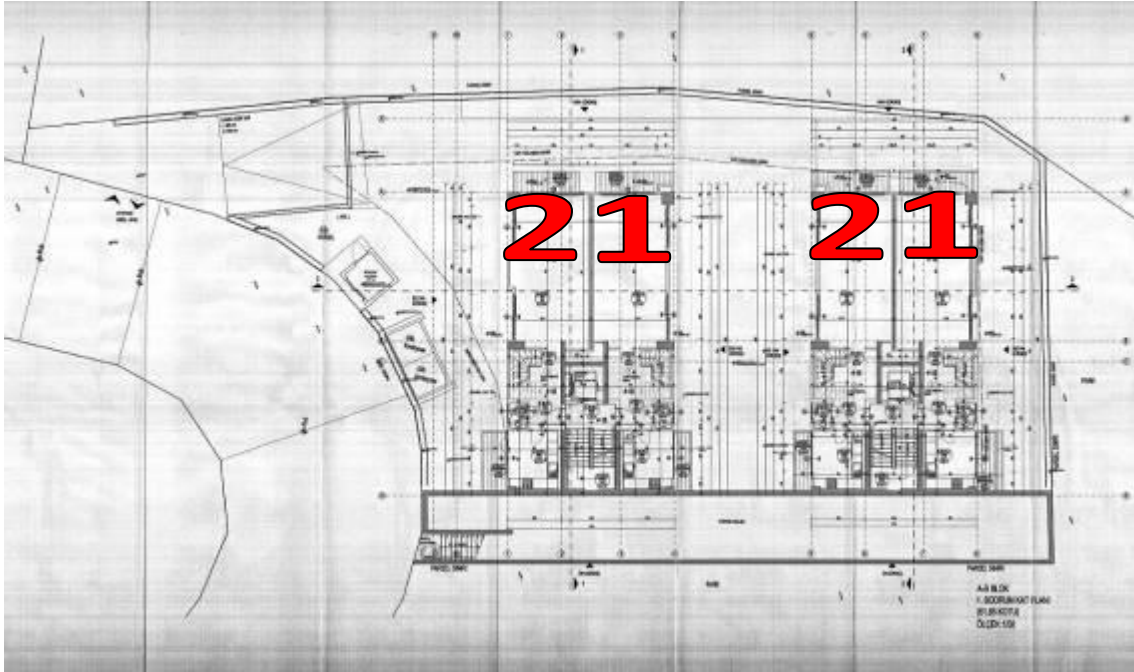
3.Bodrum Kat Planı



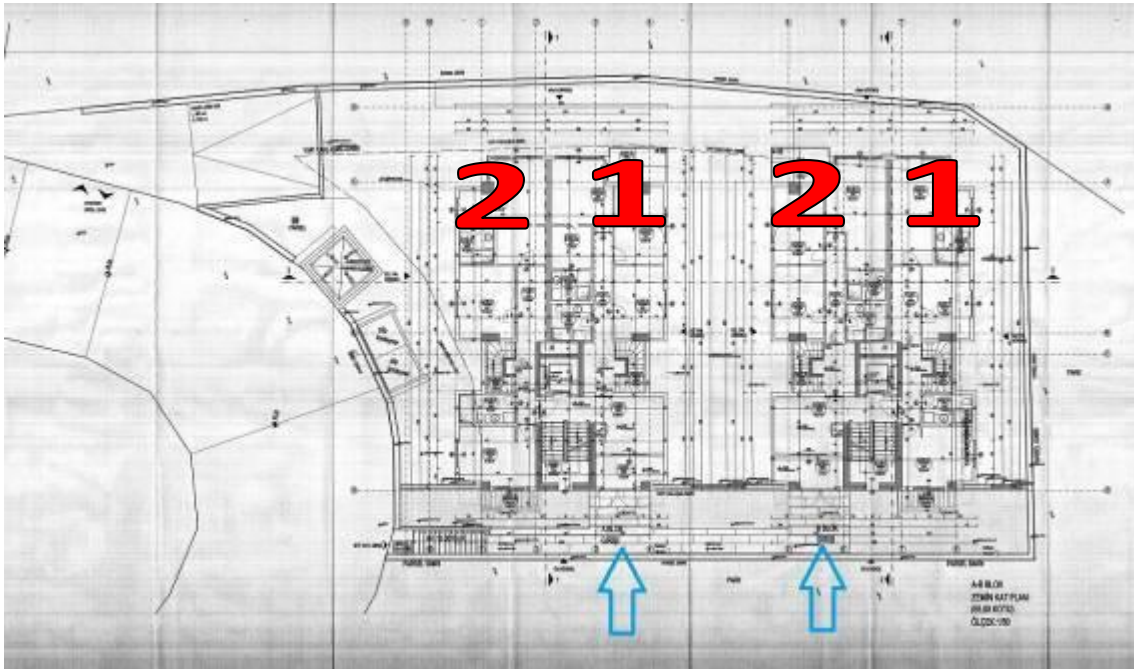
2.Bodrum Kat Planı



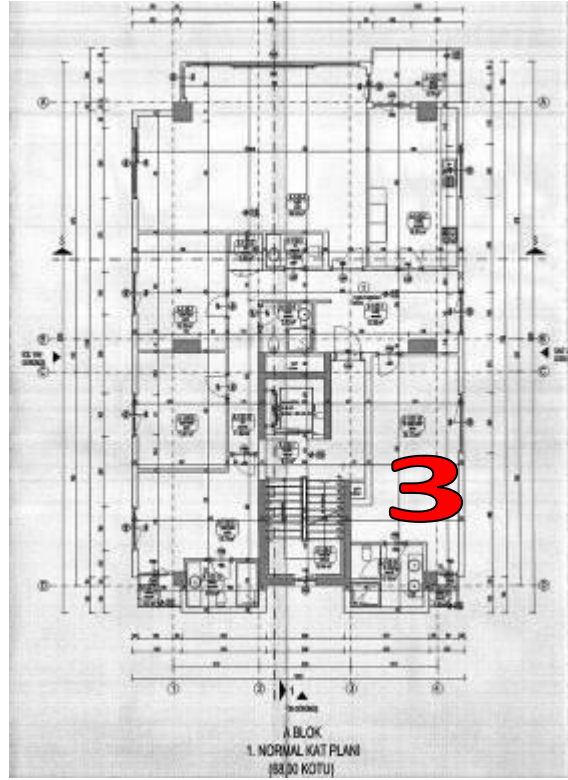
1. Bodrum Kat Planı



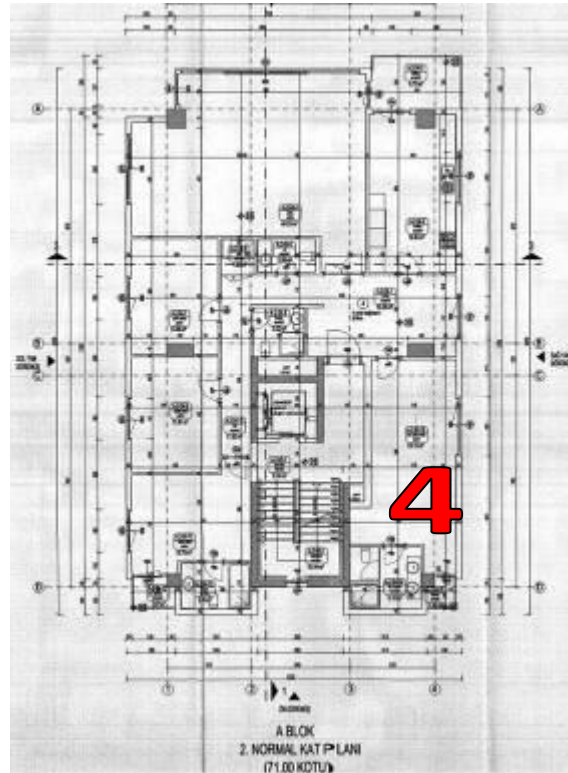
Zemin Kat Planı



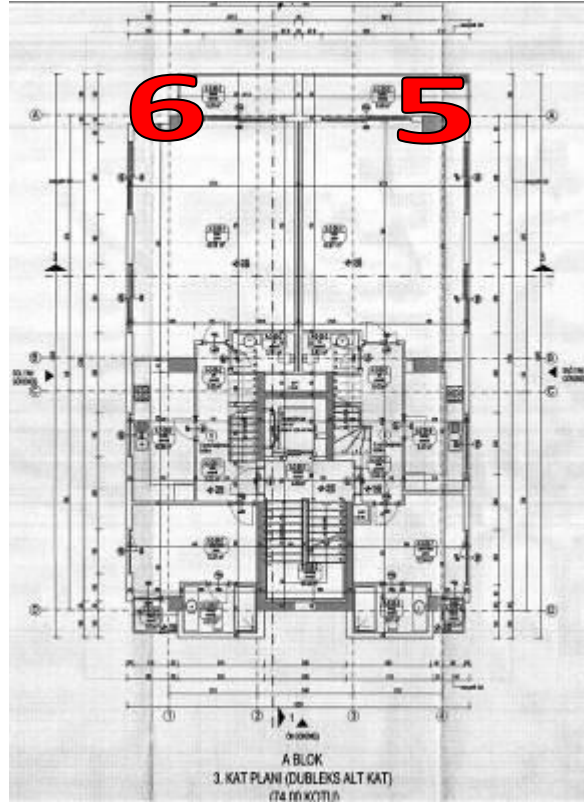
1.Normal Kat Planı



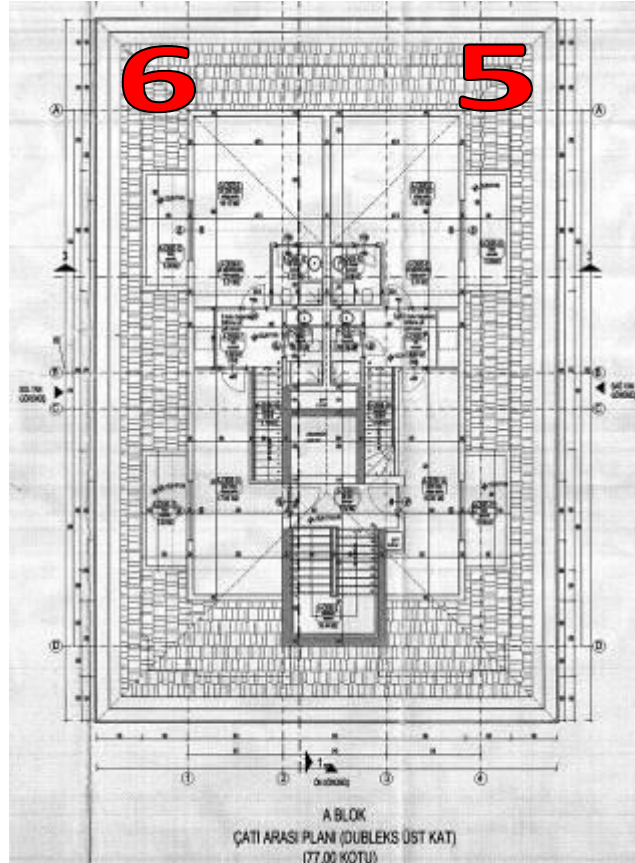
2.Normal Kat Planı



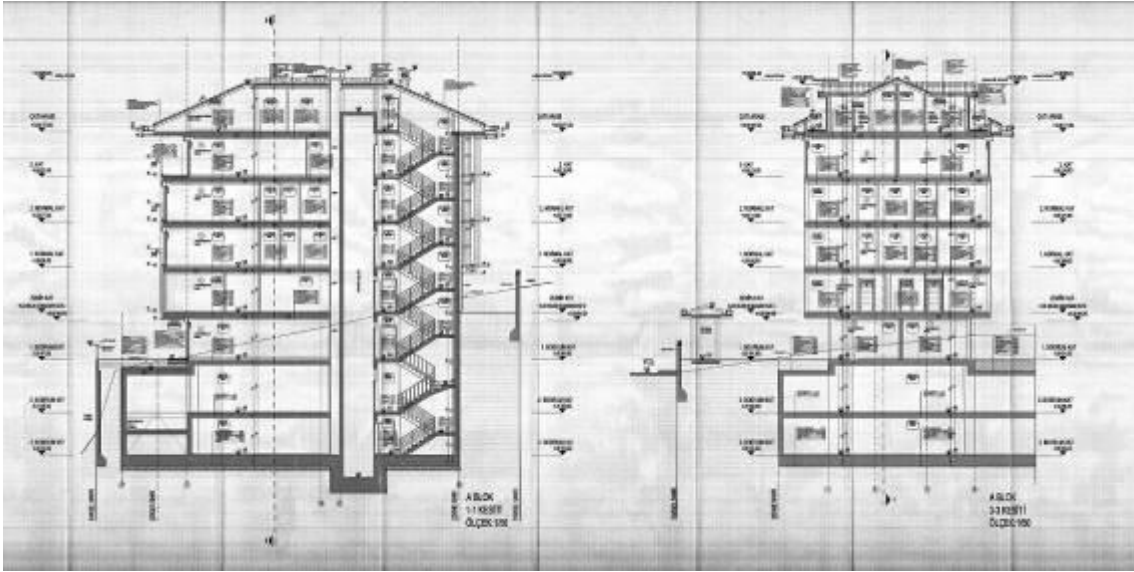
3.Normal Kat Planı



Çatı Katı Planı



Kesit ve Görünüşler



440 ada 90 parsel

8.512,60 alanlı olan, 440 ada 90 parselde, 9 Blok, sosyal tesis ve açık yüzme havuzu vardır. Toplam inşaat alanı 24.237,70 m2 dir. Hacı Ahmet Yesevi 290 m cephesi vardır.

Her blok 2 Bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katı olmak üzere 6 katlı şekilde inşa edilmiştir. Her blok, Webtapu arşivinde bulunan 25.01.2021 tarihli kat irtifakına esas projesine göre; 2.Bodrum katta; otopark, 1.Bodrum katta; 2 adet daire, zemin katta; 2 adet daire, 1.Normal katta; 2 adet daire, 2.Normal katta; 2 adet daire, 3.Normal kat ve çatı katında; 4 adet dubleks daire olmak üzere toplam 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

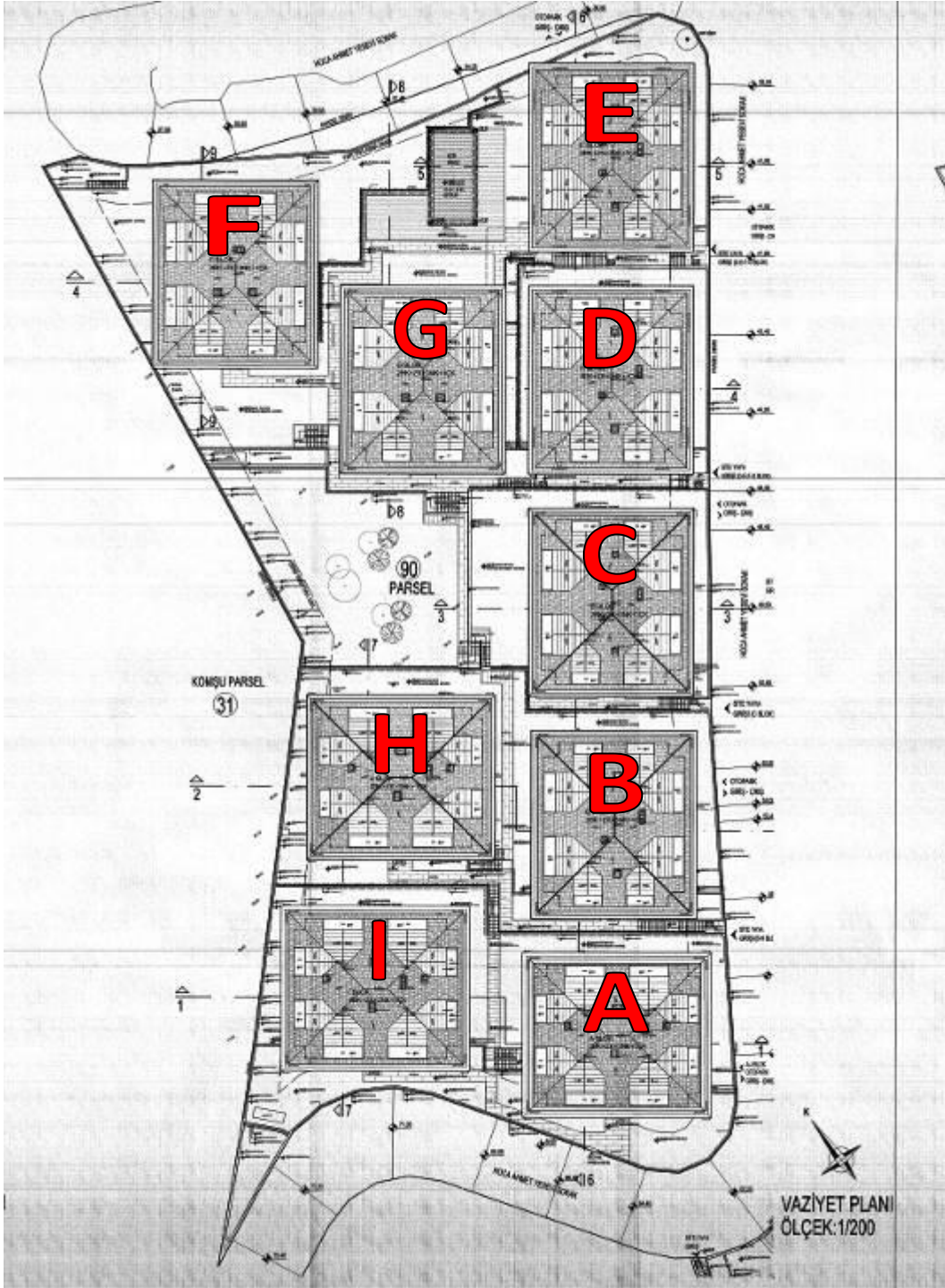
Blok dış cepheleri kompozit kaplamadır. Blok giriş kapıları ortası camlı alüminyum doğramadır. Bina iç zeminleri seramik kaplama, duvarları ise saten boyalıdır. Her blokta 1'er adet asansör bulunmaktadır.

Vaziyet planında blok girişleri gösterilmektedir. Blok girişleri güney cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır.

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI									
440 ADA, 90 PARSEL (A-I BLOK)									
MİMARİ TADİLAT PROJESİ									
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASIZ VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. MÜHÜRÜNÜN OLURSUZ OLMADIKLARI KAYITLANMIŞTIR. ÇOĞALTI İZLENİZ, KULLANILANMAZ.									
PROJE MÜELLİFİNİN									
ADI, SOYADI:	TALHA HAKSEVER			Kısa - İmza - Tarih					
UNVANI:	MİMAR								
ODA SİCİL NO:	34588								
ODA BELGE NO:	34-5127								
BEL. SİCİL NO:	10903								
VERGİ D. NO:	BESİKTAŞ V.D. 48321452684								
ADRESİ:	Büyükdere Mah. Kara Hisses Sk. Arapt. no: 100 Beşiktaş / İstanbul								
ARSANIN									
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL			
İSTANBUL	SARAYER	TARABYA	-	T3	440	90			
YAPININ									
MAL SAHİBİ	MİLLE MÜNCİLİĞİ	ADRESİ :							
	İÇİŞİ	VERGİ NO'SU :							
KULLANMA AMACI	KONUT	GENİ, NEVİ	BETONARME KARKAS						
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ SİSİ	STATİK SİSİ	MİLLİET SİSİ	YAT. ADRESİ	İNŞAAT PLANI	İNŞAAT SİSİ	TAPU SİSİ	EN BÜYÜK AÇILIK	EN BÜYÜK KAT YÜK	HARİTETİ
-	-	-	-	2027.70 m	-	B.A.K.	-	-	YOK
ODA VİZESİ			YAPI DENETİM ONAYI			BELEDİYE TESCİLİ			
									

YAPI İNŞAAT ALAN HESABI:					
0.00 ALTI YAPI İNŞAAT ALANI	83,85 KOTU PLANI (A-I BLOK 1. BODRUM KAT)	293,80 + 293,80 =	587,78 m ²	0.00 ALTI TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI: 8282,79 m ²	
	89,85 KOTU PLANI (A-I BLOK 2. BODRUM KAT)		1079,85 m ²		
	56,90 KOTU PLANI (B-H BLOK 1. BODRUM KAT)	293,71 + 293,80 =	587,80 m ²		
	53,20 KOTU PLANI (B-H BLOK 2. BODRUM KAT)		1069,04 m ²		
	50,15 KOTU PLANI (C BLOK 1. BODRUM KAT)		293,71 m ²		
	46,45 KOTU PLANI (C BLOK 2. BODRUM KAT)		661,17 m ²		
	42,30 KOTU PLANI (D BLOK 1. BODRUM KAT)		293,71 m ²		
	39,85 KOTU PLANI (E-G BLOK 1. BODRUM KAT)	293,71 + 293,81 =	587,52 m ²		
	38,80 KOTU PLANI (D BLOK SOSYAL TESİS KATI)		525,57 m ²		
	36,70 KOTU PLANI (F BLOK 1. BODRUM KAT)		291,43 m ²		
36,15 KOTU PLANI		2015,41 m ²			
33,70 KOTU PLANI (F BLOK 2. BODRUM KAT)		270,50 m ²			
		A-H-I BLOK	B-C-D-E BLOK	F-G BLOK	
0.00 ve ÜSTÜ YAPI İNŞAAT ALANI	ZEMİN KAT	365,16 m ²	365,43 m ²	369,33 m ²	0.00 ve ÜSTÜ TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI: 15010,56 m ²
	1. KAT	363,90 m ²	364,20 m ²	365,40 m ²	
	2. KAT	363,90 m ²	364,20 m ²	365,40 m ²	
	3. KAT	363,90 m ²	364,20 m ²	365,40 m ²	
	ÇATI ARASI	309,20 m ²	309,20 m ²	309,20 m ²	
	0.00 ÜSTÜ BLOK TOPLAMI	1786,06 m ²	1767,23 m ²	1771,73 m ²	
TOPLAM	1705,06 x3 = 5288,18 m ²	1767,23 x 4 = 7088,92 m ²	1771,73 x 2 = 3543,46 m ²		
HAVUZ YAPI İNŞAAT ALANI		64,35 m ²			
TOPLAM İNŞAAT ALANI		24237,70 m²			

Vaziyet Planı



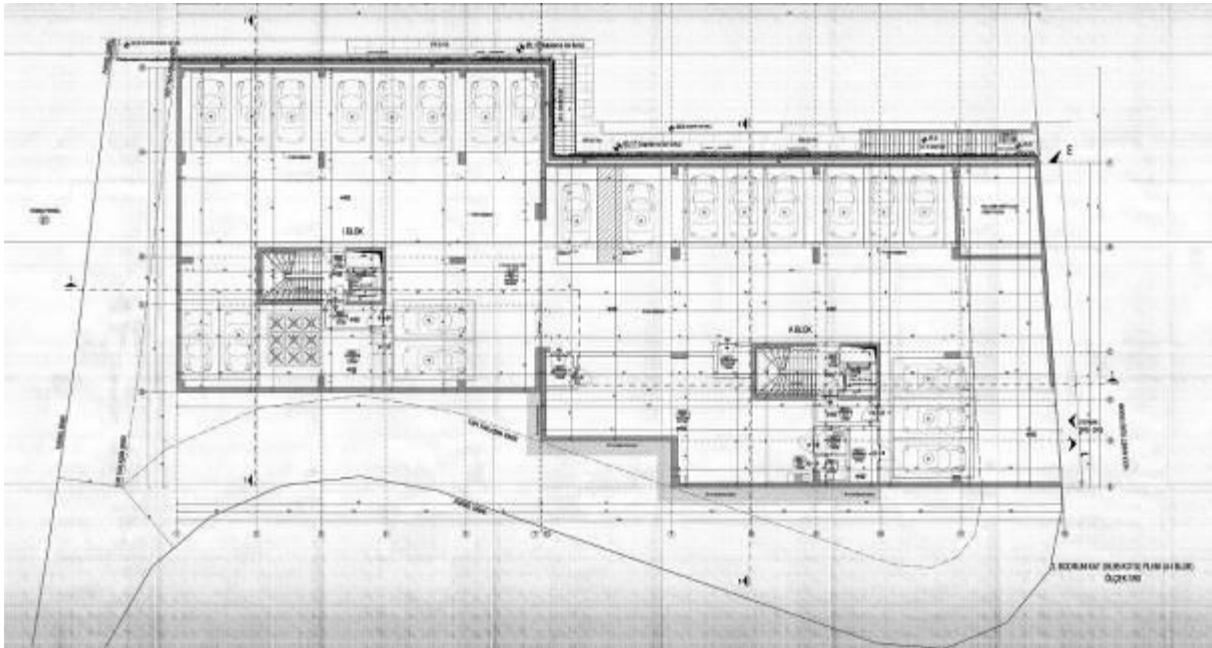
Bağımsız Bölüm Alanları

90 PARSEL NET- BRÜT ALANLAR TABLOSU								
Blok Adı	Bağ. Bl. No	Bağ. Bl. Net Alanı	Bağ. Bl. Brüt Alanı	Eklenti Brüt Alanı		Bağ. Bl. Toplam Brüt Alanı	Binadaki Ortak Alanlar Brüt Toplamı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı
				Zemine Oturan Teras	Depo			
A	1	104,39	119,68	11,93		131,61	815,05	189,58
	2	104,39	119,68	11,93		131,61		189,58
	3	126,47	143,59	14,80		158,39		228,16
	4	126,47	143,59	14,80		158,39		228,16
	5	146,66	165,56			165,56		238,48
	6	146,66	165,56			165,56		238,48
	7	146,66	165,56			165,56		238,48
	8	146,66	165,56			165,56		238,48
	9	121,28	142,16			142,16		204,78
	10	123,33	146,72			146,72		211,35
	11	134,92	161,95			161,95		233,28
	12	130,91	157,32			157,32		226,62
A BLOK TOPLAM		1558,80	1796,93		0,00	1850,39	815,05	2665,44
B	1	103,15	118,77	11,85		130,62	816,96	188,49
	2	103,57	118,77	11,85		130,62		188,49
	3	125,57	143,10	11,65		154,75		223,31
	4	125,99	143,10	11,65		154,75		223,31
	5	149,60	168,32			168,32		242,89
	6	149,60	168,32			168,32		242,89
	7	149,60	168,32			168,32		242,89
	8	149,60	168,32			168,32		242,89
	9	125,22	150,08			150,08		216,57
	10	125,86	150,08			150,08		216,57
	11	129,22	149,94			149,94		216,37
	12	128,47	149,94			149,94		216,37
B BLOK TOPLAM		1565,45	1797,06		0,00	1844,06	816,96	2661,02
C	1	103,15	118,77	11,85		130,62	943,61	197,46
	2	103,57	118,77	11,85		130,62		197,46
	3	125,57	143,10	11,65		154,75		233,94
	4	125,99	143,10	11,65		154,75		233,94
	5	149,60	168,32			168,32		254,45
	6	149,60	168,32			168,32		254,45
	7	149,60	168,32			168,32		254,45
	8	149,60	168,32			168,32		254,45
	9	125,22	150,08			150,08		226,88
	10	125,86	150,08			150,08		226,88
	11	129,22	149,94			149,94		226,66
	12	128,47	149,94			149,94		226,66
C BLOK TOPLAM		1565,45	1797,06		0,00	1844,06	943,61	2787,67

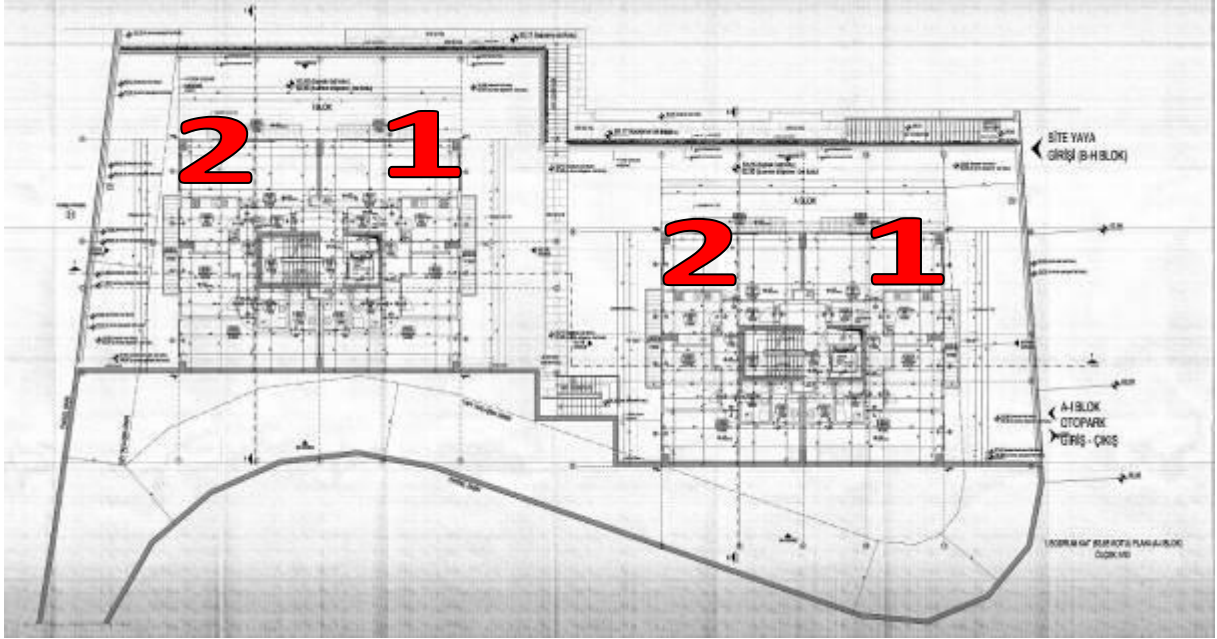
D	1	103,09	118,77	11,85		130,62	786,29	186,32
	2	103,51	118,77	11,85		130,62		186,32
	3	125,57	143,10	11,65		154,75		220,73
	4	125,57	143,10	11,65		154,75		220,73
	5	149,60	168,32			168,32		240,09
	6	149,60	168,32			168,32		240,09
	7	149,60	168,32			168,32		240,09
	8	149,60	168,32			168,32		240,09
	9	125,22	150,08			150,08		214,07
	10	125,86	150,08			150,08		214,07
	11	129,23	149,94			149,94		213,87
	12	128,47	149,94			149,94		213,87
D BLOK TOPLAM		1564,92	1797,06		0,00	1844,06	786,29	2630,35
E	1	103,00	118,77	11,85		130,62	786,29	186,32
	2	103,42	118,77	11,85		130,62		186,32
	3	125,57	143,10	11,65		154,75		220,73
	4	125,57	143,10	11,65		154,75		220,73
	5	149,60	168,32			168,32		240,09
	6	149,60	168,32			168,32		240,09
	7	149,60	168,32			168,32		240,09
	8	149,60	168,32			168,32		240,09
	9	125,22	150,08			150,08		214,07
	10	125,86	150,08			150,08		214,07
	11	129,23	149,94			149,94		213,87
	12	128,47	149,94			149,94		213,87
E BLOK TOPLAM		1564,74	1797,06		0,00	1844,06	786,29	2630,35
F	1	94,05	107,30	10,71		118,01	1075,93	187,52
	2	94,05	107,30	10,71		118,01		187,52
	3	126,60	144,20	11,65		155,85		247,65
	4	126,60	144,20	11,65		155,85		247,65
	5	147,62	166,85			166,85		265,13
	6	147,62	166,85			166,85		265,13
	7	147,62	166,85			166,85		265,13
	8	147,62	166,85			166,85		265,13
	9	130,23	154,74			154,74		245,89
	10	134,35	158,76			158,76		252,27
	11	125,90	150,69			150,69		239,45
	12	122,16	147,33			147,33		234,11
F BLOK TOPLAM		1544,42	1781,92		0,00	1826,64	1075,93	2902,57

G	1	104,94	119,15	11,90	131,05	782,23	186,38
	2	104,94	119,15	11,90	131,05		186,38
	3	126,60	144,20	11,65	155,85		221,65
	4	126,60	144,20	11,65	155,85		221,65
	5	147,62	166,85		166,85		237,30
	6	147,62	166,85		166,85		237,30
	7	147,62	166,85		166,85		237,30
	8	147,92	166,85		166,85		237,30
	9	130,23	154,74		154,74		220,07
	10	134,35	158,76		158,76		225,79
	11	125,90	150,69		150,69		214,31
	12	122,16	147,33		147,33		209,53
G BLOK TOPLAM		1566,50	1805,62	0,00	1852,72	782,23	2634,95
H	1	104,39	119,68	11,93	131,61	810,47	189,28
	2	104,39	119,68	11,93	131,61		189,28
	3	126,47	143,59	14,00	157,59		226,65
	4	126,47	143,59	14,80	158,39		227,80
	5	146,66	165,56		165,56		238,11
	6	146,66	165,56		165,56		238,11
	7	146,66	165,56		165,56		238,11
	8	146,66	165,56		165,56		238,11
	9	121,27	142,15		142,15		204,44
	10	123,33	146,72		146,72		211,01
	11	134,92	161,94		161,94		232,90
	12	130,90	157,31		157,31		226,24
H BLOK TOPLAM		1558,78	1796,90	0,00	1849,56	810,47	2660,03
I	1	104,39	119,68	11,93	131,61	815,08	189,58
	2	104,39	119,68	11,93	131,61		189,58
	3	126,47	143,59	14,80	158,39		228,16
	4	126,47	143,59	14,80	158,39		228,16
	5	146,66	165,56		165,56		238,49
	6	146,66	165,56		165,56		238,49
	7	146,66	165,56		165,56		238,49
	8	146,66	165,56		165,56		238,49
	9	121,27	142,15		142,15		204,77
	10	123,33	146,72		146,72		211,35
	11	134,92	161,94		161,94		233,27
	12	130,90	157,31		157,31		226,60
I BLOK TOPLAM		1558,78	1796,90	0,00	1850,36	815,08	2665,44

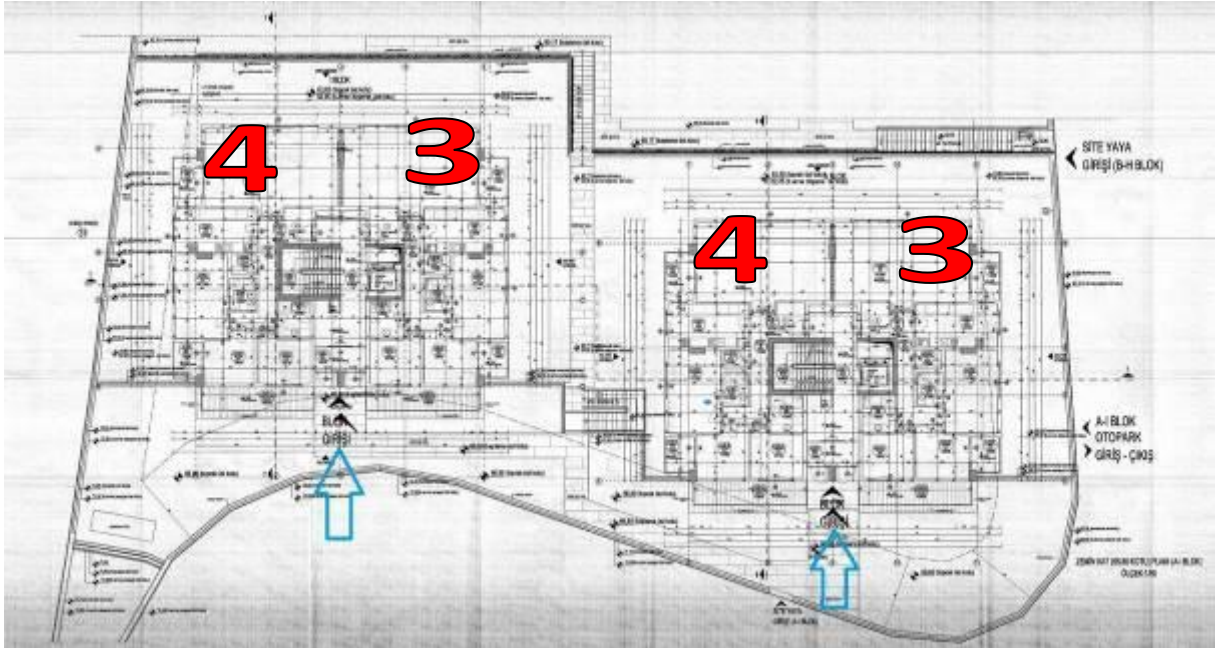
2. Bodrum Kat Planı



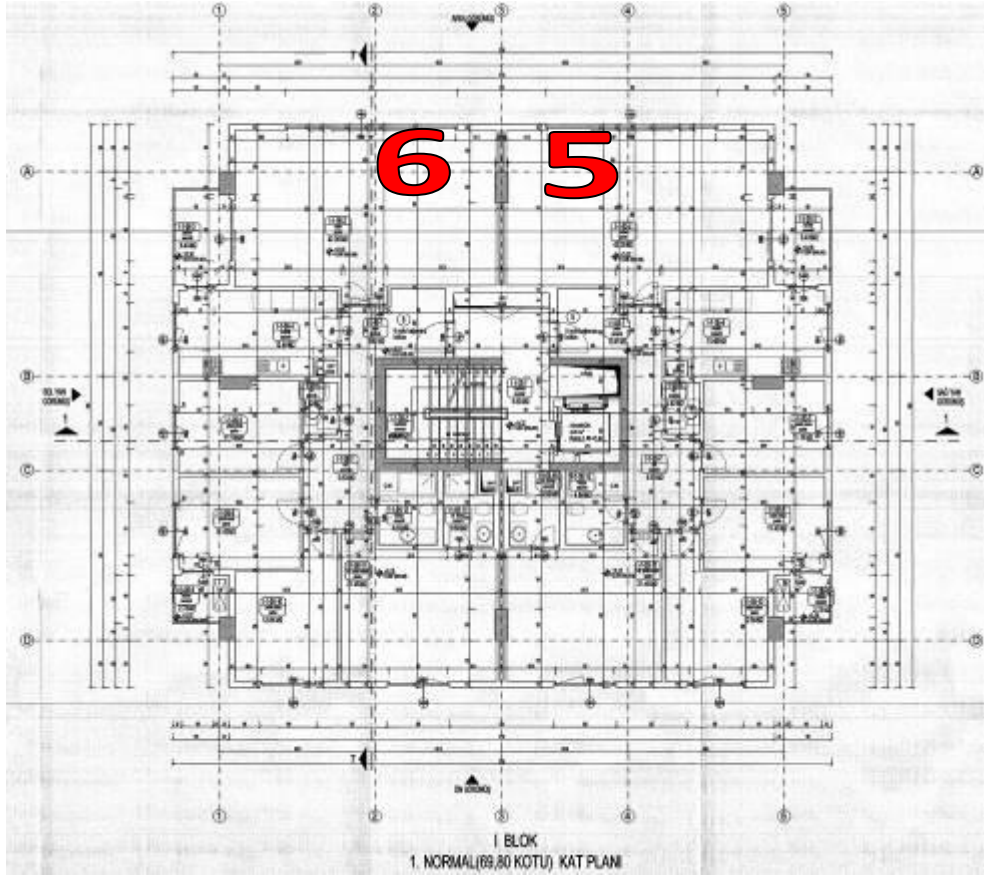
1. Bodrum Kat Planı



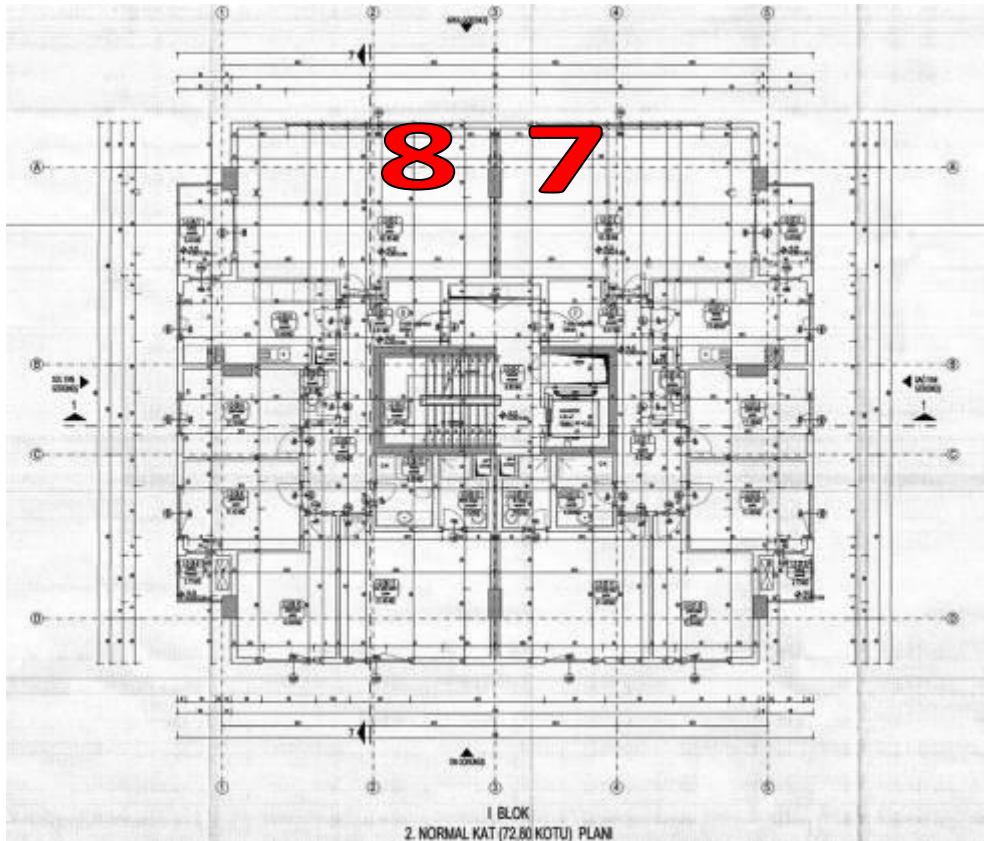
Zemin Kat Planı



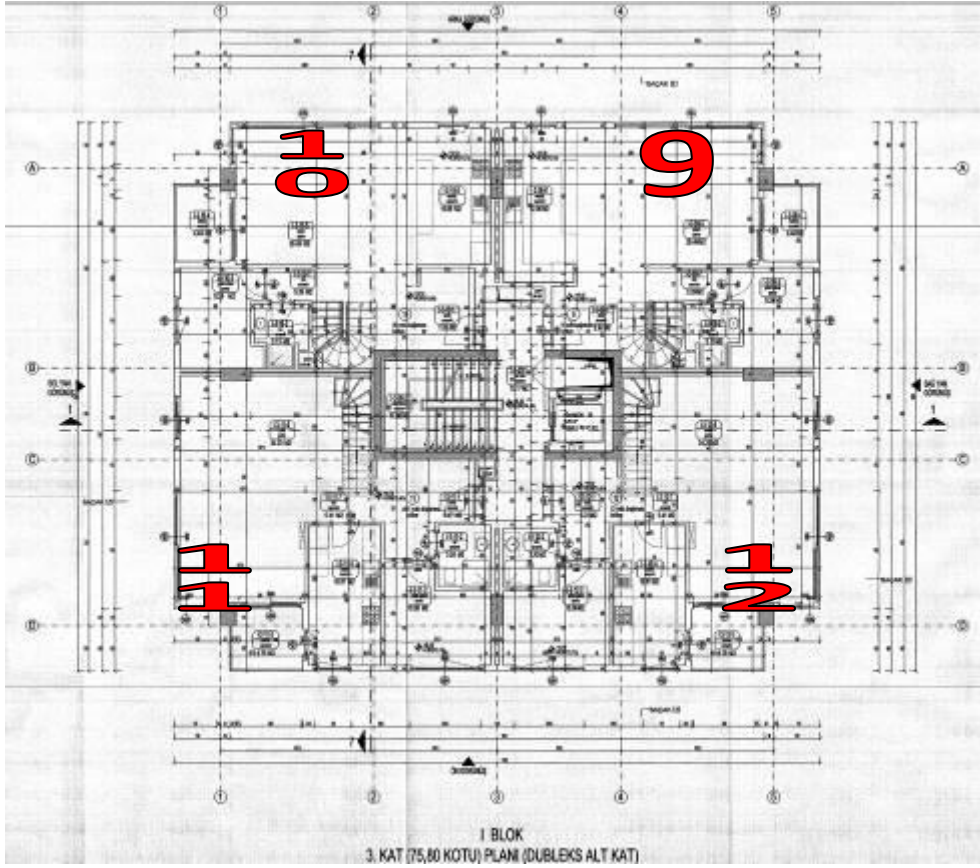
1.Normal Kat Planı



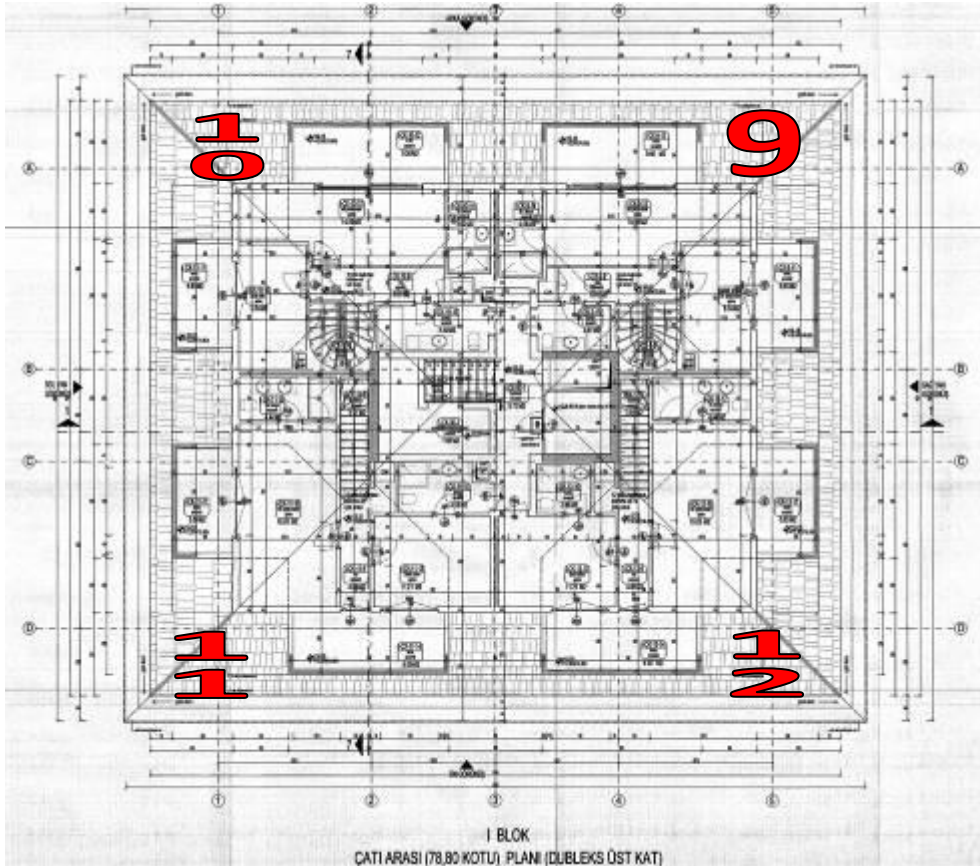
2.Normal Kat Planı



3.Normal Kat Planı



Çatı Katı Planı



LE CHIC TARABYA VAZİYET PLANI



4.4- BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ;

Değerlemeye konu gayrimenkullerin dış, iç, bahçe peyzajı, ortak alanları dahil olmak üzere 1.sınıf işçilik ve malzeme kullanılmış olduğu görülmüştür. Bağımsız bölümlerin her biri projesinde ve yerinde daire niteliğinde olup, yer döşemeleri ıslak hacimlerde seramik kaplama, diğer bölümlerde ise doğal ahşap laminat parke kaplamadır. Duvarlar ise ıslak hacimlerde seramik kaplama, diğer bölümlerde ise saten boyalıdır. Dairenin giriş kapısı çelik, pencereleri ise p.v.c. doğrama, iç mekan kapıları Amerikan panel doğramadır. Mutfak dolapları laminat, tezgahı granit olup ankastre beyaz eşya takımı bulunmaktadır. Banyoda ise vitrifiye takımları tamdır. Dairenin ısınma sistemi doğalgazdır.

Değerleme sırasında taşınmazların içleri görülemediğinden alan ve konum tespiti yapılamamıştır. Taşınmazların projesi ile uyumlu olduğu varsayılarak değerlendirilmiştir.

İç görünüş fotoğrafları, 29.12.2022 tarihli, 2022-006 nolu rapordan temin edilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin oda sayısı, net brüt alan, ortak alan kullanımı ve alansal bilgileri aşağıdaki Tablo 3'de detaylı olarak sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ														
ADA/PARSEL NO	BLOK NO	B.BÖL. NO	KAT NO	ODA SAYISI	TİP	NET ALAN (BALKON/TERAS HARIÇ)	BALKON NET ALANI	BALKON-TERAS DAHİL NET ALAN	EKLENTİ BRÜT ALAN (DEPO)	BALKON VE DUVAR DAHİL BRÜT KAPALI ALAN	TOPLAM BRÜT ALAN	EK FRANSIZ BALKON ALANI	GENEL BRÜT ALAN	YÖN
440/89	A	3	1.KAT	4+1	4A	175,4	8,4	183,8	5	213,34	218,34	6,8	274	D/G/K
440/89	B	3	1.KAT	4+1	4B.1	168,5	8,1	176,6	6,29	205,65	211,94	6,8	267	D/G/K
440/89	B	5	3.KAT+ÇATI KATI	3+1 DB	Ç.3B.2	127,2	18	145	6,35	172,22	178,57	3,2	222	D/G
440/90	F	12	3.KAT+ÇATI KATI	3+1 DB	Ç.3C.4	101,6	18	119,3	0	147,33	147,33	3,4	174	GB/GD
440/90	I	11	3.KAT+ÇATI KATI	3+1 DB	Ç.3E.1	115,2	22	136,9	0	161,95	161,95	3,2	190	GB/KB
TOPLAM										900,49			1.127	

4.5- GAYRİMENKULÜN DEğERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIğI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIğI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIğI HAKKINDA BİLGİ;

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar mesken olarak kullanılmaktadır.

4.6- GAYRİMENKULÜN DEğERİNE ETKİ EDEN OLUMLU OLUMSUZ FAKTÖRLER;

OLUMLU / GÜÇLÜ YANLARI	OLUMSUZ / ZAYIF YANLARI
Tercih edilen lüks konut siteleri bölgesinde olması	İçindeki kiracıların eski olması, güncel kira değerlerine göre düşükte kalması,
Tarabya sahiline çok yakın konumda olması	
Uzak deniz/boğaz manzaralı olması	
Lüks konut projesi içinde yer alması	
Dairelerin iskanlı ve kat mülkiyetli olması	
GAYRİMENKUL İÇİN FIRSATLAR	GAYRİMENKUL İÇİN OLASI TEHDİTLER
Pandemi döneminde az katlı, özellikle bahçe kullanım alanı olan dairelere olan ilginin artması	Fiyatı yüksek olduğu için sınırlı müşteri kitlesine hitap etmesi
Konut sektöründe arz düşüklüğü olması nedeniyle fiyatların yükseliş süreci içerisine girmiş olması	

4.7- GAYRİMENKULÜN BULUNDUğU BÖLGENİN ANALİZİ (İL/İLÇE VERİLERİ)

Türkiye;

Türkiye; Anadolu Yakası, Güneydoğu Avrupa ve Asya'yı birbirine bağlayan büyük, kabaca dikdörtgen bir yarımadadır. Toprakları 36–42° Kuzey enlemleri ve 26–45° Doğu boylamları arasında yer alır.[2] Ülkenin doğusu ile batısı arasında 76 dakikalık bir zaman farkı vardır. Genişliği 1.660 kilometredir. Göller ve adalar dahil kapladığı gerçek alan 814.578 km², izdüşüm alanı ise 783.562 km²'dir. Türkiye'ye ait bu iki yüzölçüm değeri arasındaki farkın büyüklüğü, arazinin dağlık ve engebeli olmasından kaynaklanır.

81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür. Türkiye'nin kara sınırlarının uzunluğu 2.753 kilometre, adalar dahil sahil uzunluğu 8.333 kilometredir. Kara parçalarının toplam alanı 783.356 km², su alanlarının toplam alanı ise 9.820 km²'dir.

Türkiye; kuzeybatıda Bulgaristan, batıda Yunanistan, kuzeydoğuda Gürcistan, doğuda Ermenistan, İran ve Azerbaycan, güneydoğuda ise Irak ve Suriye ile komşudur. Güneyini Kıbrıs Adası ve Akdeniz, batısını Ege Denizi ve kuzeyini Karadeniz çevreler. Marmara Denizi ise İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı ile birlikte Anadolu'yu Trakya'dan, yani Asya'yı Avrupa'dan ayırır.

Nüfus; Türkiye nüfusu 2023 yılında 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu

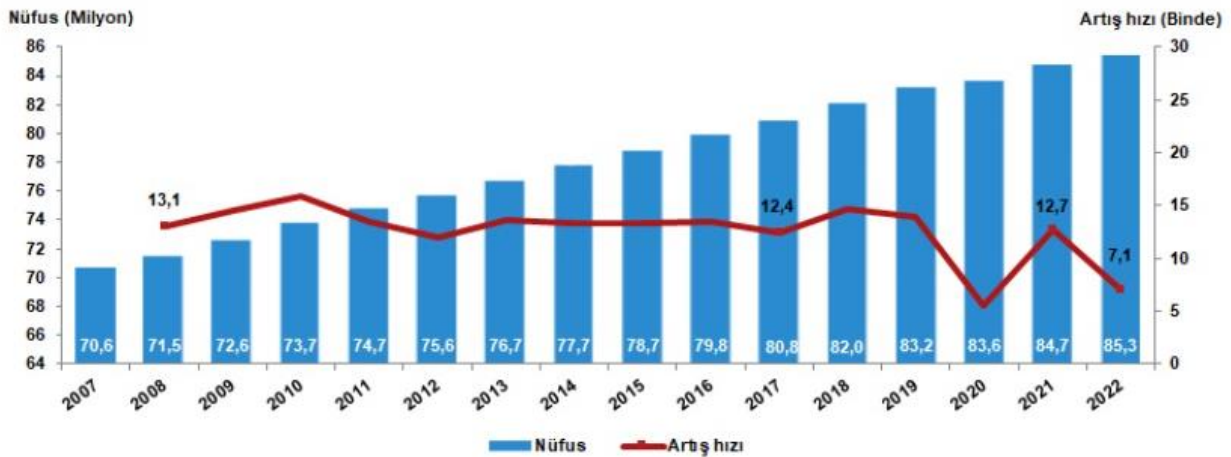
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı, binde 7,1 oldu.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2022



En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	84 241	42 851	41 390	0,10	0,10	0,10
Tunceli	84 366	44 541	39 825	0,10	0,10	0,09
Ardahan	92 481	47 946	44 535	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	144 544	72 485	72 059	0,17	0,17	0,17
Kilis	147 919	74 504	73 415	0,17	0,17	0,17

İstanbul İli

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan İstanbul'un bütünü 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir.

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur.

İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır.



Sarıyer İlçesi

Boğaziçi'nin tarihi semti Sarıyer, 1930 yılında ilçe olmuştur. 1984 yılında belediye teşkilatı kurulan Sarıyer'e 2012'de Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bağlanmıştır. Sarıyer'in bugün 38 mahallesi bulunmaktadır. Bu mahalleler; Ayazağa, Bahçeköy Kemer, Bahçeköy Merkez, Bahçeköy Yenimahalle, Baltalimanı, Büyükdere, Cumhuriyet, Çamlıtepe, Çayırbaşı, Darüşşafaka, Demirciköy, Emirgan, Fatih Sultan Mehmet, Ferahevler, Garipçe, Gümüşdere, Huzur, İstinye, Kazım Karabekir, Kısırkaya, Kilyos, Kireçburnu, Kocataş, Maden, Maslak, Merkez Sarıyer, Pınar, Poligon, PTT Evleri, Reşitpaşa, Rumelifeneri, Rumelihisarı, Rumelikavağı, Tarabya, Uskumruköy, Yeniköy, Yenimahalle, Zekeriyaköy.

2020 TÜİK verilerine göre Sarıyer İlçesi'nin nüfusu 335.298'dir.

Avrupa yakasında yaklaşık olarak 41 derece kuzey enlemi ile 29 derece doğu boylamının kesiştiği noktada bulunan Sarıyer İlçesi'nin sınırları kuzeyde Karadeniz, doğuda İstanbul Boğazı, batıda Eyüp, güneyde ise Şişli ve Beşiktaş ilçelerine kadar uzanır. Sarıyer İlçesi, Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan sırt ile bir yandan İstanbul Boğazı'na, diğer yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan topraklar arasında yer 1975 tarihli Boğaziçi Yasası öngörünüm bölgesini korumaya çalışmışsa da kontrolsüz büyüme önlenemez. 1980'lerde yeni yolların yapımıyla artık İstanbul'a çok yakın olan köylere doğa ile iç içe yaşamak için yerleşenlerle birlikte Sarıyer'in konut yapısı ve doğal görünümü değişir. İlçenin Karadeniz kıyısı yer yer düz kumsal, bazı yerlerde de falezlidir. Batı yönünde Kısırkaya ile Kilyos arasındaki kıyı kumsal, doğu yönünde Kilyos ile Rumelifeneri arasındaki kıyı ise kayalık falezler halinde devam eder. Rumelifeneri açıklarında bulunan kayalıklar Öreke Adaları ismini taşır. İstanbul Boğazı kıyıları fazlaca girintili çıkıntılı olan Sarıyer'in en önemli koyları Büyükdere, İstinye ve Tarabya koylarıdır. Başlıca burun ise Yeniköy'dür.

Boğaz'daki en eski yerleşim bölgelerinden biri olan semtin ismi antik çağda "Simas" olarak geçer. Tarihsel süreç içinde "Kutsal Ana", bazı kaynaklarda da "Kutlu/Güzel Akarsu" veya "Kutlu/Güzel Su" anlamında kullanılan "Simas" isminin yanı sıra "Skeletrinas", "Saron" ve Bizans döneminde "Limas" isimleri de kullanılır. Ancak Osmanlı dönemi başlarına dek yaygın olarak "Simas" ismi kullanılmıştır. "Simas" isminin "Sarıyer" ismine dönüşmesi hakkında kesin bir bilgi bulunmazken çeşitli söylenceler bulunmaktadır. Bu söylencelerden biri "Sarıyer" isminin, İstanbul'un fethi sırasında ölen "Sarı Er" lakaplı bir yeniçeriden alınmış olduğuna dayanan söylencedir. Buna göre semtte türbesi bulunan "Sarı Er" zaman içinde "Sarı Baba" ismiyle anılmaya başlar. Söylencelerden bir diğeri de "Sarıyer" isminin bir zamanlar Maden Mahallesi çevresinde altın ve bakır madenlerinin çıkarıldığı sarı renkli yarlardan aldığı ve semtin isminin önce "Sarı Yar", sonra "Sarı Yeri" ve nihayet "Sarıyer" olarak anılmaya başladığına inanılan söylencedir.



4.8- MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

2022 yılında küresel bazda artan enflasyonla birlikte, başlıca merkez bankalarının sıkılaştırıcı para politikası kararları küresel piyasaların seyrinde etkili oldu. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin daraltıcı para politikalarına devam etmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturmaya devam ediyor. Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etti.

TCMB, Mart 2021’de %19’a kadar çıkardığı politika faizini, sonraki toplantılarda kademeli olarak indirerek 2022 kasım ayı itibariyle %9 seviyesine çekti ve 2023 ocak ayı itibariyle bu seviyede sabit tutmaya devam ediyor. TCMB’nin politika faizini düşük tutmasının etkisiyle USD/TRY kuru üzerinde oluşan baskı sonucu, ekonomi yönetimi Türk lirasının değerini “kur korumalı TL vadeli mevduat” uygulaması ve zaman zaman alınan makro ihtiyati tedbirler ile dengelemeye çalışıyor.

Enflasyon; Döviz kurundaki ani artış ve asgari ücret düzenlemelerinin üretim maliyetlerini arttırmasıyla 2022 yılı boyunca yıllık bazda yüksek seyrederek ekim ayında %85,5’i gören enflasyon oranı, baz etkisiyle artışını yavaşlatarak 2022 yıl sonunda %64,3 oldu. OECD kasım ayı tahminlerine göre, yurt içi talebin canlı kalması ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında enflasyonun 2023 yılında da yüksek kalması bekleniyor. Ancak, küresel büyümenin yavaşlaması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber, enflasyonun 2023 yıl sonunda %44,6 seviyesinde olması bekleniyor.

BÖLÜM 5 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR VE TANIMLARI:

5.1- EMSAL (PAZAR) YAKLAŞIMI;

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme 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 değerlemede 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.

5.2- GELİR YAKLAŞIMI;

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

İndirgeme Oranı;

Diğer adıyla yatırımın getiri oranı veya iskonto oranı olarak da adlandırılan bu oran, risksiz getiri oranı ile risk primlerini içerir.

İndirgeme Oranı (İo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

- Risksiz Getiri Oranı:** Yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşarak, yatırılan paranın ve faizin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye’de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur. Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları kabul edilmiştir.

- b. Risk Primi:** Ülke risk primleri, sadece ekonomik göstergeler ile ilgili olmayıp, sosyal, siyasi, dış politika konularında hükümetlerin izlediği politikalara göre de değişebilmektedir. Ülke riski daha çok bağımsız kredi derecelendirme kuruluşlarının vermiş olduğu kredi notlarıyla ölçülür. Kredi Risk Swapı (CDS) olarak ödenen faiz, alacağın ödenmeme riskini üstlenmeyi kabul etmesinin bedeli ve bunun ötesinde ülke risklerini açıklayan bir gösterge olmaktadır. Aynı zamanda Risk Primi, yatırım yapanların veya borç verenlerin aldıkları risklerin niteliğine bağlı olarak risksiz getiri oranı üzerine ilave olarak talep ettikleri oranıdır. Risk primi işlemin türüne, vadeye ve alınan teminatların niteliğine göre değişebilir.

5.3- MALİYET YAKLAŞIMI;

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.

BÖLÜM 6 – EMSAL PİYASA VERİLERİ, KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE HESAP DETAYI

6.1 - EMSAL KROKİSİ

Kroki



6.2- EMSAL PİYASA VERİLERİ

Bölgede bulunan emsal nitelikteki siteler incelenmiş ve bu sitelerin özellikleri aşağıda belirtilmiştir. Aşağıdaki sitelerde emsal satılık daire fiyatları aşağıda tablo halinde verilmiştir.

EMSAL-1: SEBA SERENITY:

Konu gayrimenkule çok yakın konum ve 10 senelik bir projedir. 440 ada 65 parselde, 3201,60 m² arsa alanı üzerine ayrık nizamda, A, B, C, D ve E isimli 5 adet bloktan ve 20 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Seba Serenity Sitesinde 24 saat esasına göre güvenlik, her daire için 3 adet kapalı otopark yeri, açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, sauna, çocuk oyun bahçesi ve tenis kortu mevcuttur.



EMSAL-2: SEBA ROYAL:

Sarıyer Caddesi üzerinde bulunan site, İstinye Mahallesi, 380 ada, 53 parseldir. 33.065,14m² lik arsa üzerinde 40 villadan oluşmaktadır. 15 tanesi müstakil villa, diğer 25 tanesinde ise 2 bahçe dubleks, 2 çatı dubleks dairelerden oluşmaktadır. Sitede 15 villa, 100 adet dubleks daire vardır. Yaklaşık 15 senelik bir sitedir.



EMSAL-3: SEBA CARİNA:

8.000 m²'lik bir parsel üzerinde 10 blokta toplam 38 adet daireden oluşmaktadır. Bahçe Dubleks 201 m² (3.5+1) ve Çatı Dubleks 236,30m² (4+1) büyüklüğündedir. Sitede kapalı otopark, sosyal tesis, havuz, fitness center, çocuk parkı mevcuttur. Yaklaşık 3 senelik bir sitedir.



EMSAL-4: TARABYA KORU EVLERİ:

6 senelik olan sitede, 3 blok ve 27 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Sitede; açık ve kapalı yüzme havuzu, spor salonu, çocuk oyun parkı vardır.



EMSAL-5: PANA VIA BY PANORAMA:

7.500 m²'lik bir parsel üzerinde 5 blokta toplam 60 adet daireden oluşmaktadır. Her blok bahçe dubleksli, normal ara kat ve çatı dubleksli olmak üzere 5 katlıdır ve her katında toplam 4 daire bulunmaktadır. Yaklaşık 7-8 senelik bir sitedir.



EMSAL-6: MARİTZA KONAKLARI:

8.000 m²'lik bir parsel üzerinde 6 blokta toplam 30 adet daireden oluşmaktadır. Projede; 2+1 normal kat, 5+1 bahçe dubleksleri, 5+1 çatı dubleksleri vardır. Yaklaşık 6 yıllık bir projedir.



EMSAL-7: ARTITARABYA:

Açı İş Ortaklığı imzası taşıyan Artı Tarabya projesi 82.000 m2 bir arsa üzerinde Orman, Deniz, Cadde, Güneş, Bahçe, Park ve Yamaç adı verilen 7 farklı etap yer alıyor. Satışta olan Orman Artı Tarabya etabı 3.750 m2 bin arsa üzerinde 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 m2, 4+1'ler 280 m2, 5+1 dubleksler ise 279 ila 288 m2 büyüklüğündedir.

Proje orman manzaralıdır.



EMSAL-8: TARABYA VADİ KONAKLARI:

Uzman Group tarafından geliştirilen, Tarabya Vadi Konakları projesi 15.300 m2 arsa üzerinde, 11 blok ve 256 daireden oluşmaktadır. 3 ayrı etabı olan projenin ilk etabında yaşam başlamıştır. 2. ve 3. Etapların Ocak 2021 bitmesi planlanmaktadır. Projede 1+1'ler brüt 90 ila 107 m2, 2+1'ler brüt 126

ile 127 m2, 3+1'ler brüt 192 ila 195 m2, 4+1'ler brüt 252 ila 296 m2 büyüklüğündedir.



EMSAL-9: THERRA PARK TARABYA:

Gökan İnşaat tarafından geliştirilen Therra Park Tarabya projesi, 12 blokta 48 daireden oluşmaktadır. Projedeki konutların 24'ü bahçe dubleksi, 24'ü ise çatı dubleksidir. Projede ayrıca bir adet 4 katlı 511 metrekarelik villa vardır. Therra Park'ta bahçe dubleksleri 223 ila 244 m2, çatı dubleksleri ise 217 ila 241 m2 büyüklüğündedir. Sitenin doluluk oranı yaklaşık %40'dır.



EMSAL-10: NİDAPARK İSTİNYE:

Emlak Konut GYO güvencesiyle, Tahincioğlu tarafından geliştirilen proje, 73.000 m2 alan üzerinde 55 blok, 538 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Panorama, Vadi ve Kuru etaplarından oluşan proje, her etabın kendi sosyal tesisiyle bulunuyor.

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 oluşmaktadır. Bahęe üzerine 4 ve 5 katlı olarak tasarlanan bloklarda 2+1'den 5+2'ye kadar farklı konut tipleri vardır. Dairelerin alanları 90 ile 663 metrekare arasında değişmektedir.

Benzer Proje Emsalleri:

PROJE ADI	BEYAN EDEN KİŞİ	BEYAN EDEN TEL.NO	PAZARLANAN		TAHMİN EDİLEN	KAT	İSTENİLEN FİYAT(TL)	PAZARLIKLİ FİYAT(TL)	PAZARLIKLİ BİRİM DEğER (TL/M2)
			NET M2	BRÜT M2	BRÜT M2				
SEBA SERENITY	LUX PROPERTIES	0 (544) 900 00 00	340	350	300	BAHÇE	66.500.000	60.000.000	200.000
	M-LUCK GAYRİMENKUL	0 (530) 955 23 23	200	250	210	ARA KAT	37.000.000	30.000.000	142.857
	LUX PROPERTIES	0 (544) 904 53 71	220	265	235	ÇATI	40.000.000	35.000.000	148.936
SEBA ROYAL	BOSPHORUS GAYRİMENKUL	0 (532) 460 82 24	300	350	310	BAHÇE	61.500.000	51.250.000	165.323
	ABN GAYRİMENKUL	0 (532) 213 52 22	320	350	310	BAHÇE	55.000.000	45.833.333	147.849
	BOSPHORUS GAYRİMENKUL	0 (532) 460 82 24	300	340	300	ÇATI	39.500.000	32.916.667	109.722
	ROUTE VADİSTANBUL	0 (531) 635 86 01	290	330	300	ÇATI	47.000.000	39.166.667	130.556
SEBA CARİNA	KW PLATİN	0 (533) 151 49 91	190	234	200	BAHÇE	45.000.000	37.500.000	187.500
	NO3 GAYRİMENKUL	0 (532) 736 79 57	200	240	210	ÇATI	36.500.000	30.416.667	144.841
	SMART PROJE	0 (532) 601 06 43	190	234	200	ÇATI	36.500.000	30.416.667	152.083
PANAVIA BY PANORAMA	VERSATİE GAYRİMENKUL	0 (532) 295 40 57	150	190	160	ÇATI	37.500.000	31.250.000	195.313
	MANSIONTR	0 (534) 740 06 56	80	90	75	ARA KAT	20.000.000	16.666.667	222.222
MARİTZA KONA KLARI	LOTUS PROJE	0 (532) 251 24 66	305	340	300	BAHÇE	60.000.000	50.000.000	166.667
	REMAX AHENK	0 (532) 412 49 35	126	140	130	ARA KAT	21.900.000	18.250.000	140.385
ARTİTARABYA	KW PLATİN	0 (533) 576 20 81	130	140	125	BAHÇE	22.500.000	18.750.000	150.000
	FENİX GAYRİMENKUL	0 (535) 822 26 28	175	220	175	ÇATI	21.000.000	17.500.000	100.000
TARABYA VADİ KONA KLARI	MİOLLO GAYRİMENKUL	0 (536) 783 06 04	150	230	175	BAHÇE	22.000.000	18.333.333	104.762
	MİL EMLAK	0 (532) 567 08 90	200	223	175	BAHÇE	21.500.000	17.916.667	102.381
	MİL EMLAK	0 (532) 567 08 90	145	160	140	ARA KAT	17.500.000	14.583.333	104.167
	MİOLLO GAYRİMENKUL	0 (536) 783 06 04	110	145	125	ARA KAT	14.500.000	12.083.333	96.667
	MİL EMLAK	0 (532) 567 08 90	140	151	130	ÇATI	13.000.000	10.833.333	83.333
	MİL EMLAK	0 (532) 567 08 90	225	260	230	ÇATI	21.750.000	18.125.000	78.804
THERRA PARK TARABYA	THERRA PARK SATIŞ OFİSİ	0 (532) 206 34 35	200	240	220	BAHÇE	50.000.000	41.666.667	189.394
	THERRA PARK SATIŞ OFİSİ	0 (532) 206 34 35	200	235	210	ÇATI	58.000.000	48.333.333	230.159
NİDAPARK İSTİNYE	REMAX TIME	0 (535) 882 70 50	169	215	190	ARA KAT	55.000.000	45.833.333	241.228
	NİDAPARK GAYRİMENKUL	0 (530) 603 58 87	154	269	225	BAHÇE	61.000.000	50.833.333	225.926

Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki yukarıdaki gibidir. Tespitte faydalanılan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, mimari özellik, inşai kalite, müşteri celbi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Taşınmaz değerlenirken emsallerle tüm eksik ve fazla yönleri kıyaslanmıştır. İncelenen emsaller konum olarak aynı bölgede yer almakta olup, benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır.

6.3- FARKLI DEğERLEM'E YAKLAŞIMLARINA GÖRE BULUNAN SONUÇLAR, UYUMLAŞTIRMA VE HESAP DETAYI

6.3.1- Emsal (Pazar) Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaş, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

Emsal Uygunlaştırma Tablosu;

EMSAL PİYASA VERİLERİ/UYGUNLAŞTIRMA TABLOSU

YAPILI TAŞINMAZLAR İÇİN (DAİRE/DÜKKAN/İŞYERİ/AVM/FABRİKA V.B.)

SATILIK EMSAL	Konu Mülk	Seba Serenity	Seba Carina	Panavia	Artı Tarabya	Therra Park
Niteliği	DAİRE	DAİRE	DAİRE	DAİRE	DAİRE	DAİRE
Bina Yaşı	0	13	6	11	0	6
Kat		3	3	3	3	3
Beyan Edilen Alanı (m ²)		265	340	190	220	235
İstenilen Fiyatı (TL/m ² - TL/Ay)		40.000.000	39.500.000	37.500.000	21.000.000	58.000.000
Gerçekçi Alanı (m ²)		235	300	160	175	210
Gerçekçi Fiyatı (TL/m ² - TL/Ay)		32.000.000	30.000.000	34.500.000	16.500.000	45.000.000
Gerçekçi Birim Fiyatı (TL/m ²)		136.170	100.000	215.625	94.286	214.286
Konum Şerefiye Düzeltmesi		Benzer 0%	Daha Kötü 30%	Daha İyi -25%	Daha Kötü 20%	Daha İyi -30%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		Benzer 0%	Daha Kötü 10%	Daha İyi -15%	Daha Kötü 20%	Daha İyi -15%
Alan Düzeltmesi		Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%
Toplam Düzeltme (%)		0%	40%	-40%	40%	-45%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	131.100	136.170	140.000	129.375	132.000	117.857

Ortalama Birim Fiyatı (TL/m ²)	131.080
--	---------

Tespitte faydalanılan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, mimari özellik, inşai kalite, müşteri celbi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüştür. Taşınmaz değerlenirken emsallerle tüm eksik ve fazla yönleri kıyaslanmıştır. İncelenen emsaller konum olarak aynı bölgede yer almakta olup, benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Le Chic Tarabya projesinde en yüksek şerefiyeli daire baz alınarak yapılan emsal uygunlaştırma tablosunda, baz alınacak ortalama **daire fiyatının satış birim m2 değeri 145.000-TL/m2** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.3.2- MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Kat mülkiyet tapulu bağımsız bölümler olması ve farklı şerefiyelere sahip olmaları sebebiyle değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.3.3- GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Kat mülkiyet tapulu bağımsız bölümler için yakın çevresinde benzer özellikte konut projeleri olması sebebiyle gelir yaklaşımı kullanılmasına gerek görülmemiştir.

BÖLÜM 7 – ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ:

7.1- FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI, KULLANILMAYAN DEĞERLEME YÖNTEMİNİN NEDEN KULLANILMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA;

Bağımsız bölümlerin değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Emsal Yöntemi ile bulunan sonuç (5 adet b.b. değeri) = 148.810.000 TL olarak hesap edilmiştir.

Maliyet yöntemi değerlemede kullanılmamıştır. Bunun sebebi değerlemesi yapılan 5 adet b.b.'ün kat mülkiyet tapulu olması ve ana taşınmazın tamamını oluşturmamasıdır. Aynı zamanda bağ. bölümlerin farklı şerefiyeye sahip olmaları da maliyet yöntemi ile bulunan sonucun gerçeğe en yakın değer olmayacağı yönünde kanaate varılmıştır.

Gelir yöntemi kullanılmamıştır. Bunun sebebi son dönemlerde kira ve satış fiyatları arasındaki aşırı dengesiz farkın oluşması ve emsal yönteminin yeterli görülmesidir.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

7.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3- GAYRİMENKULÜN EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların mevcut kullanım fonksiyonunun etkin ve verimli kullanım olduğu kanaatine varılmıştır.

7.4- DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK SÖZLEŞMELERDE HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devre mülk değildir.

7.5- EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA;

Değerleme raporu, belirli bir gayrimenkul projesine göre yapılmaktadır. Proje bilgileri ve planlara ait bilgiler rapor içeriğinde detaylı olarak verilmiştir. Planlar ve projeler, mevcut yapılar ile uyumludur. Farklı bir proje yapılması halinde değerinde bir artış olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7.6- DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ;

Değerleme konusu taşınmaz, boş arsa olmayıp, üzerinde ruhsatlı, kat mülkiyeti kurulmuş konut projesi bulunmaktadır.

7.7- GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiştir. Tespitler aşağıda belirtilmiştir.

- Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendi "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." şeklinde olup bu maddeye göre GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.
- 22. Maddenin c) bendi "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." şeklinde olup taşınmazların tapu kayıtlarında değeri etkileyen veya satışı kısıtlayan herhangi bir şerh bulunmadığından bu madde açısından GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.
 - 90 nolu parsel üzerinde "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanına esas yapılar eski yapılar olup mevcut durumda yıkılmış ve yerine yeni bloklar inşa edilmiş, iskan belgeleri alınmıştır. Başvuru yapılması halinde kaldırılması mümkündür. GYO portföyüne alınmasında engel bir durum oluşturmamaktadır.
 - 90 Parsel, 89 Parseller üzerinde yer alan "bu parsel lehine 31 parsel aleyhine 3 metre genişlikte irtifak hakkı" beyanı ile ilgili olarak yapılan incelemede; konu parsellerin bitişiğindeki 31 numaralı parsel üzerinden yola olan cepheyi ve geçişi sağlamak üzere konu parseller lehinde kurulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.
- 22. Maddenin d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." şeklinde olup projenin tüm izinleri alınmış ve onaylanmış, tarafımızca da tespit edilmiştir. Bu madde açısından GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.
- 22. Maddenin r) bendi "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." şeklinde

olup yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçmiş, hali hazırda kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Bu madde açısından GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8 – SONUÇ

8.1- SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu, manzara durumu, sosyal donatı alanlarına yakınlığı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu ve taşınmazın herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Değerlemesinde taşınmazların içleri görülememiş olup taşınmazların alan ve konum olarak projeleri ile uyumlu oldukları varsayımı ile değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için mevcut kira değerleri GYO biriminden öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için güncel kira değerleri ve içinde bulunan kiracıların sözleşme tarihleri/durumları da değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

8.2- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Nihai değer takdirinde peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden değer takdiri yapılmıştır. Değerleme KDV Hariç yapılmış olup, KDV fiyatı da eklenerek bulunan toplam değeri ayrıca belirtilmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU													
ADA/PARSEL NO	BLOK NO	B.BÖL. NO	KAT NO	TİP	BALKON VE DUVAR DAHİL BRÜT KAPALI ALAN	TOPLAM BRÜT ALAN	GENEL BRÜT ALAN	M2 BİRİM FİYATI	KDV HARIÇ FİYAT	KDV (%)	KDV DAHİL FİYAT	SİGORTA ESAS DEĞER	AYLIK KİRA
440/89	A	3	1.KAT	4A	213,34	218,34	274	126.000	26.900.000	20%	32.280.000	1.920.060	87.000
440/89	B	3	1.KAT	4B.1	205,65	211,94	267	126.000	25.900.000	20%	31.080.000	1.850.850	84.000
440/89	B	5	3.KAT+ÇATI KATI	Ç.3B.2	172,22	178,57	222	131.800	21.000.000	1%	21.210.000	1.549.980	68.000
440/90	F	12	3.KAT+ÇATI KATI	Ç.3C.4	147,33	147,33	174	132.500	19.500.000	1%	19.695.000	1.325.970	63.000
440/90	I	11	3.KAT+ÇATI KATI	Ç.3E.1	161,95	161,95	190	132.750	21.500.000	1%	21.715.000	1.457.550	69.000
TOPLAM					900,49		1.127		114.800.000		125.980.000	8.104.410	383.000

KDV Hariç Pazar Değeri; (5 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri)	114.800.000,-TL (YüzondörtmilyonsekiyüzbinTürkLirası)
KDV dahil Pazar Değeri; (5 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri)	125.980.000,-TL (YüzyirmibeşmilyondokuzyüzseksenbinTürkLirası)

**Deniz GYO'dan alınan bilgiye göre 90 parsel Kentsel Dönüşüm projesi olduğu için KDV oranı %1 alınmıştır. 89 parsel ise Kentsel Dönüşüm kapsamında olmadığı için 24/12/2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı bakanlar kurulu kararına istinaden 06.07.2023 tarihli Cumhurbaşkanlığı kararı ile net alanları 150 m2 ve arsa birim değeri 2.000 TL üzeri olan bağımsız bölümlerde KDV oranı %20 alınmıştır.*

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı
Osman GÜRAY İnşaat Müh. SPK Lisans No: 409105	Aybüke ÇUKADAR Harita Mühendisi SPK Lisans No:407964	Mete GÜLBAŞ Şehir Plancısı SPK Lisans No:400141

BÖLÜM 9 - EKLER

- Taşınmazlara Ait Fotoğraflar
- Taşınmaza Ait Resmi Kurumlardan Alınan ya da Görüntülenen Evraklar (Tapu/Takbis Belgesi, Mimari Proje, Kat Planları, Vaziyet Planı, İmar Durumu Belgesi, Çap Krokisi, Kadastro Paftası, İmar Paftası, Yapı Ruhsatları, İskan Belgeleri vb.)
- Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri/Özgeçmişleri/TDUB Tecrübe Belgeleri

NOT: Değerleme sırasında taşınmazlar müsait olmadığından içleri görülmemiş olup iç ve dış fotoğraflar tarafımızca hazırlanmış 29.12.2022 tarihli ve 2022DGYO-0006 nolu rapordan alınmıştır.