

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

3 Adet Konut **Değerleme Raporu**

30.12.2024

Tarabya Mah. Hoca Ahmet Yesevi Sokak, Le Chic Sitesi; A-B Blok, No:6A D:3,
No:6B D:3, F Blok No:5F D:12 Sarıyer / İSTANBUL



Takdim :

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:141 K:22

Şişli / İSTANBUL

Hazırlayan :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

30.12.2024

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi'nde konumlu Mesken nitelikli taşınmazların gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	30.12.2024 / 087
Rapor Türü	Pazar Değer tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	27.12.2024
Değerlemesi Yapılan Mülk	Mesken
Gayrimenkulün Adresi	Tarabya Mah. Hoca Ahmet Yesevi Sokak, Le Chic Sitesi A-B Blok, No:6A D:3, No:6B D:3, ; F Blok, No:5F D:12 Sarıyer / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	Mesken
Mal Sahibi	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Mesken
Mevcut Kullanıcı	Kiracı
İmar Durumu	Konut
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	440 Ada 89 Parsel 1.171,59 m ² 440 Ada 90 Parsel 8.512,60 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	A Blok 3 Nolu BB: 218 m ² B Blok 3 Nolu BB: 209 m ² F Blok 12 Nolu BB: 132 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma, Gelir Yaklaşımı
Pazar Değeri	Toplam 119.000.000 TL +KDV
Raporu Hazırlayan	Doğa DEMİRTAŞ Değerleme Uzmanı Aslı PİŞKİN Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı

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 değer in müşterinin amaçlarını gözet en 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.

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 değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değer ars ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği, dikkate alınarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	8
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Pazar Değeri	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri.....	11
3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler.....	15
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	15
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	17
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	19
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	20
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	20
3.5.2. Fiziksel Özellikler	22
3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:	27
3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:	27
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	28
4.1. Satılık Konut Emsal Araştırması.....	28
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	30
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	30
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;	30
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	30
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	30
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	30
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	30
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	30
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	30
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	30
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	31
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı	31
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	31
5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri	31
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	32
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	32
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	32
5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	32

5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	32
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	32
5.4.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	33
5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki 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
5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
5.4.7. 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.....	33
5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, 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
5.4.9. 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 (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	34

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.09.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 30.12.2024 tarihli, 087 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Doğa DEMİRTAŞ ve Aslı PİŞKİN tarafından 20.10.2024 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 27.12.2024 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 30.12.2024 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

Şirket Bilgileri

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx
Fax : 0216 369 97 71
Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

Unvanı : DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:141 K:22, Şişli / İSTANBUL
İrtibat Bilgileri
Telefon : (0212) 348 57 45
Fax :
Web : <https://denizgyo.com.tr>

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

DENGE DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ
Firmamız tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
RAPOR NO
RAPOR TARİHİ
GAYRİMENKUL DEĞERİ

1.2. Müşterinin Talepleri 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 değerlendirilmesi olup, değerlendirilmesi sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Tarabya mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 30.12.2024 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak pazar değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Pazar Değeri

Pazar değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. 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.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Tarabya mahallesinde, konumlu gayrimenkullerin 30.12.2024 tarihi itibarıyla pazar 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.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. 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 yarım ada 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 birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2023 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	16.325	Beykoz	245.647	Gaziosmanpaşa	483.830	Silivri	221.723
Arnavutköy	336.062	Beylikdüzü	409.347	Güngören	269.944	Sultanbeyli	360.702
Ataşehir	416.529	Beyoğlu	218.589	Kadıköy	467.919	Sultangazi	532.802
Avcılar	437.221	Büyüçekmece	276.572	Kâğıthane	445.672	Şile	48.537
Bağcılar	719.071	Çatalca	80.007	Kartal	475.042	Şişli	264.736
Bahçelievler	567.848	Çekmeköy	299.806	Küçükçekmece	792.030	Tuzla	293.604
Bakırköy	220.476	Esenler	427.901	Maltepe	523.137	Ümraniye	723.760
Başakşehir	509.915	Esenyurt	978.007	Pendik	743.774	Üsküdar	517.348
Bayrampaşa	268.850	Eyüpsultan	420.194	Sancaktepe	492.804	Zeytinburnu	280.896
Beşiktaş	169.022	Fatih	356.025	Sarıyer	344.250		

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2023)

3.1.1.2. 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.

3.1.1.3. 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; 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 fasulye,

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, Hacısazlı 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 manganezdır. 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. İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinapolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı,

Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

	TÜRKİYE				İSTANBUL			
	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI
AYLAR	2022	2023	2024	2024/2023 (%)	2022	2023	2024	2024/2023 (%)
OCAK	1.281.666	2.005.967	2.047.027	2,05	791.578	1.189.827	1.165.996	-2,00
ŞUBAT	1.541.393	1.870.414	2.294.579	22,68	956.482	1.084.033	1.291.522	19,14
MART	2.079.565	2.335.728	2.701.244	15,65	1.156.400	1.206.770	1.309.200	8,49
NİSAN	2.574.423	3.321.824	3.611.244	8,71	977.888	1.289.903	1.478.218	14,60
MAYIS	3.873.212	4.500.242	5.130.119	14,00	1.402.366	1.505.948	1.678.832	11,48
HAZİRAN	5.014.821	5.584.021	5.860.446	4,95	1.470.586	1.627.057	1.638.399	0,70
TEMMUZ	6.664.970	7.148.044	7.333.812	2,60	1.759.506	1.873.097	1.905.146	1,71
AĞUSTOS	6.304.770	6.660.700	6.825.403	2,47	1.665.983	1.747.611	1.802.290	3,13
EYLÜL	5.475.453	5.786.027			1.607.045	1.631.963		
EKİM	4.803.198	4.987.112			1.584.692	1.606.505		
KASIM	2.551.483	2.525.345			1.341.948	1.288.610		
ARALIK	2.399.441	2.483.756			1.304.252	1.318.706		
TOPLAM	44.564.395	49.209.180	35.803.874		16.018.726	17.370.030	12.269.603	
8 AYLIK TOPLAM	29.334.820	33.426.940	35.803.874	7,11	10.180.789	11.524.246	12.269.603	6,47

Kaynak: İstanbul İl Turizm Müdürlüğü – Ağustos 2024 Turizm İstatistikleri Raporu

3.1.2. 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.

3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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 V 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.NOMAL KAT//3
TAŞINMAZ ID:	:	114494040	ARSA PAYI	:	257/2769
MALİK: DENİZ GAYRİMEKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V 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 V 1/1					

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

10.10.2024 tarihinde TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu 440 Ada 89 Nolu parselde yer alan taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Temin edilen TAKBİS belgeleri eklere eklenmiştir.

TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
Beyan	Yönetim Planı: 21/04/2021	22.04.2021	7639
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
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 3: 440 Ada 89 Parsel Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
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 4: 440 Ada 90 Parsel Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

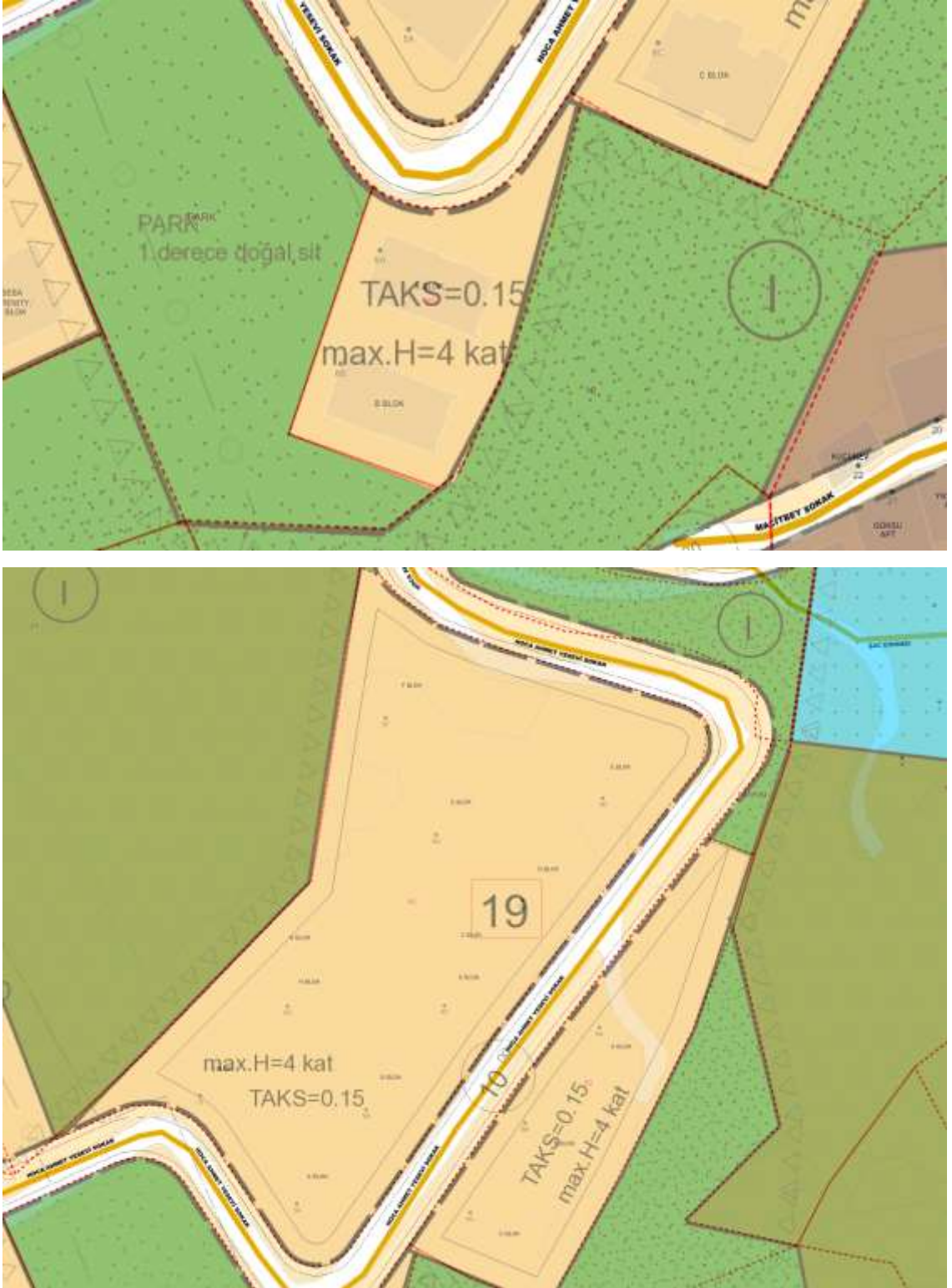
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

10.10.2024 tarihinde ilgili tapu müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu bağımsız bölümün son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 10.10.2024 tarihinde Sarıyer Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 29.07.2003 T.T. 1/1000 ölçekli Sarıyer- Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı U.I.P'na göre, konut alanında kalmakta olup TAKS: 0,15; Hmaks: 12,50 m (4 kat) yapılaşma şartlarına sahip olup yola/parka terki veya tevhit/ifraz şartı bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı

✓ **Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı Kullanma İzin Bilgileri İle Birlikte Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

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.

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.

✓ **Yapı Denetim:**

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.

✓ **Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi:**

Taşınmazların yer aldığı F, A ve B blok enerji kimlik belgesi C sınıfıdır.

3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Sözleşme yapılmamıştır.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. 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 parselle olan erişim doğrudan Hoca Ahmet Yesevi sokaktan sağlanmaktadır.



Harita 1: Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

Konu gayrimenkulden Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne erişim TEM Otoyolu üzerinden sağlanabilmektedir. TEM Otoyoluna olan sapağa olan mesafe yaklaşık 6,8 kilometredir.

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.

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 5: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

Ekspertize konu 89 Parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin bulunduğu bloklar; 1.171,59 m² alanlı arsası üzerinde, ayırık 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 dubleks tipi 2 adet daire 1 ve 2. normal katlarda her katta 1 daire ve 3. Normal katında 2 adet çatı dubleks 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 boyalıdır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi dış cephe kaplamalıdır. Otopark imkanı bulunan binada, ısıtma merkezi sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır.

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 duş 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 ısıtma, doğalgaz yakıtı kullanılmak suretiyle kombi sistemi ile sağlanmaktadır. Halihazırda kombi ve radyatörler monte edilmiştir.

BLOK	BAĞ. BÖL. NO	KAT	YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
A	3	1.Normal	215	215
B	3	1.Normal	206	206
TOPLAM			421	421

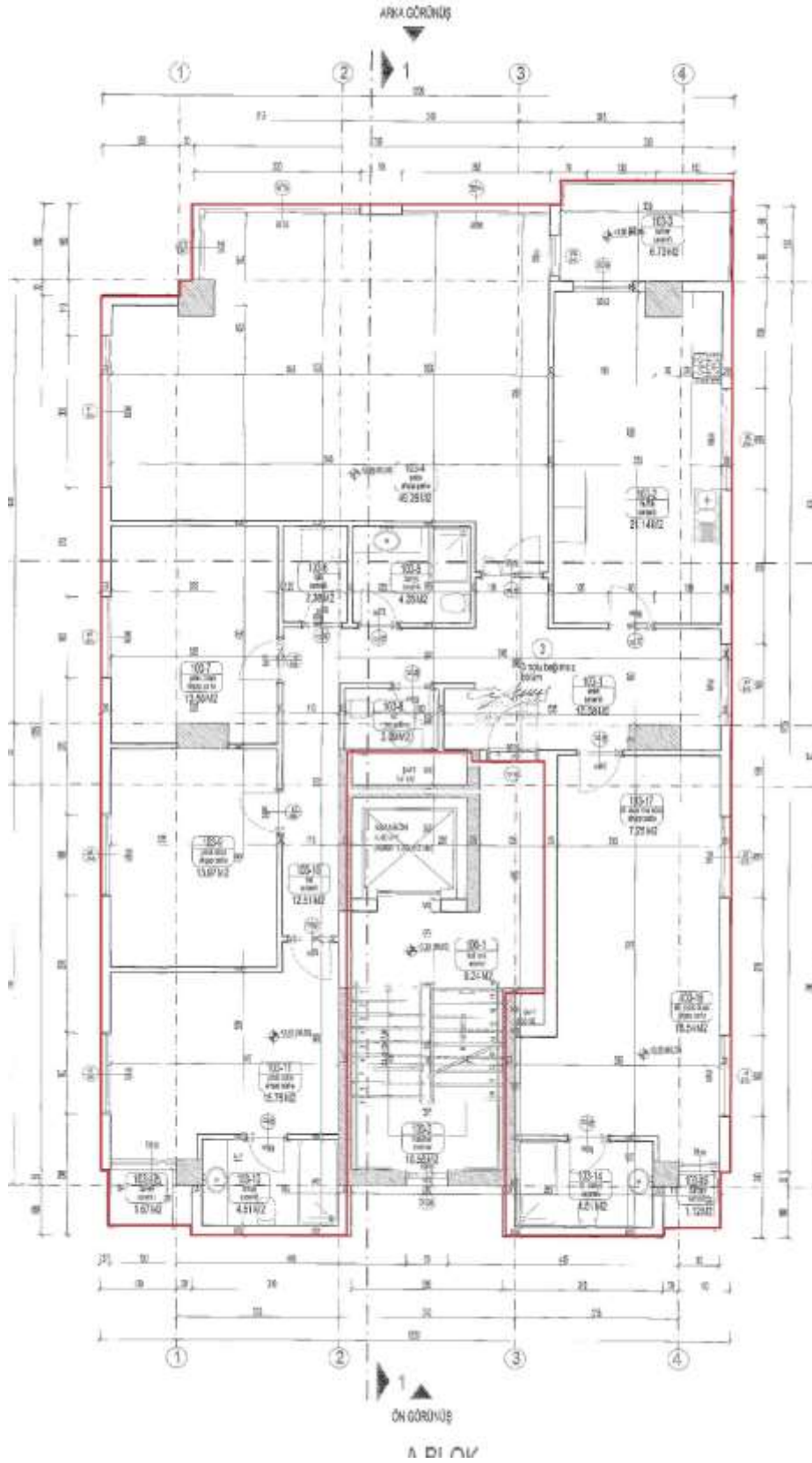
Tablo 6: Bağımsız Bölüm Brüt Yasal Alan ve Özellikleri

Ekspertize konu 90 parsel F Blok 12 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu bina; 8.512,60 m² alanlı arsası üzerinde, ayırık 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. Konu taşınmazın bulunduğu 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, ısıtma merkezi sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır.

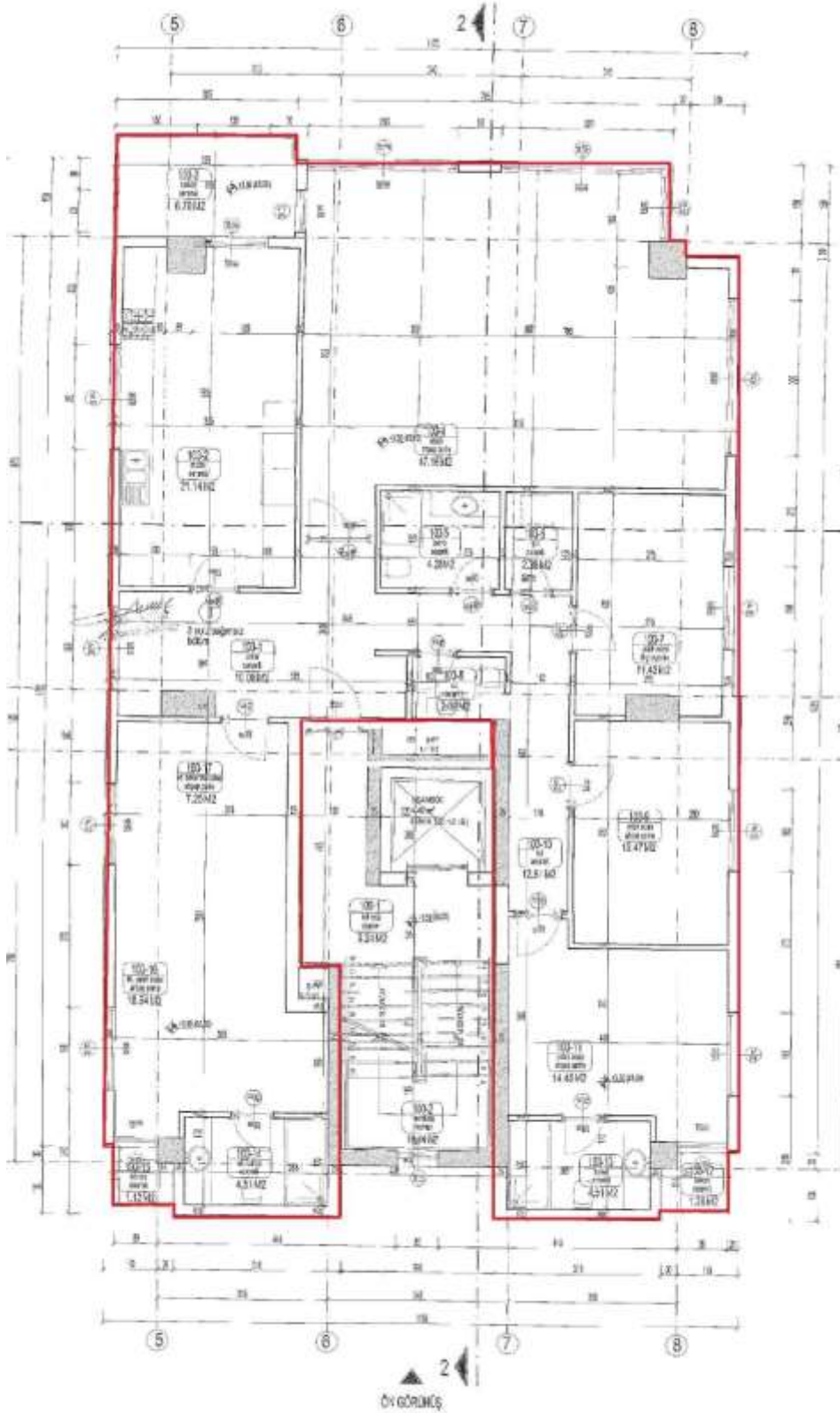
Ekspertize konu 12 no.lu bağımsız bölümün bina girişine göre sağ ön kolda yer almakta olup kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 3. Normal katta brüt 83 m² alanda salon, oda, mutfak, wc, çamaşırlık ve 1 balkon alanından; çatı katta brüt 49 m² alanda 2 adet oda, 2 banyo, hol ve 17 m² teras alanından 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 ısıtma, doğalgaz yakıtı kullanılmak suretiyle kombi sistemi ile sağlanmaktadır. Halihazırda kombi ve radyatörler monte edilmiştir.

BLOK	BAĞ. BÖL. NO	KAT	YASAL ALAN (m²)	MEVCUT ALAN (m²)
F	12	3.Normal Kat	83	83
		Çatı Kat	49	49
TOPLAM			132	132

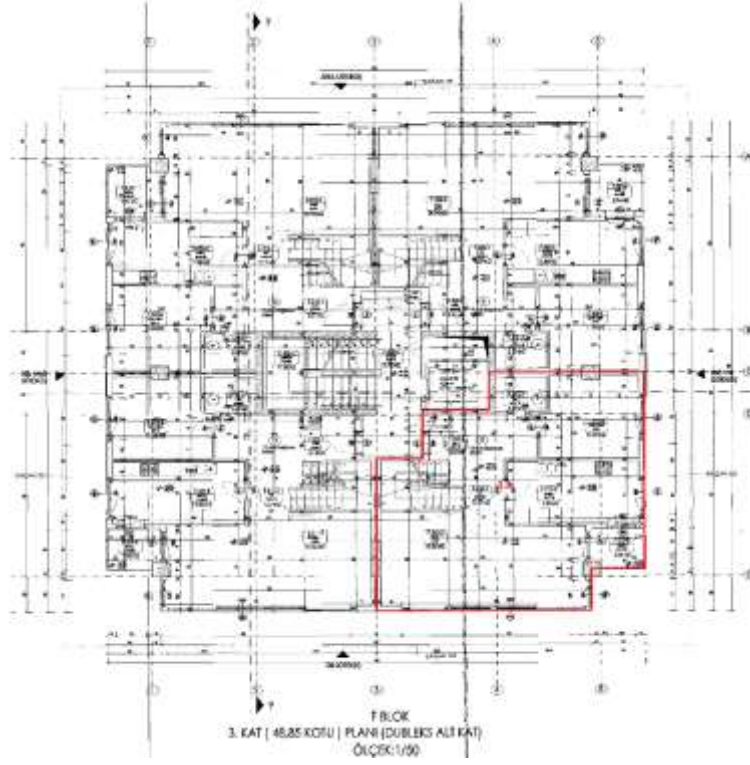
Tablo 7: Bağımsız Bölüm Brüt Yasal Alan ve Özellikleri



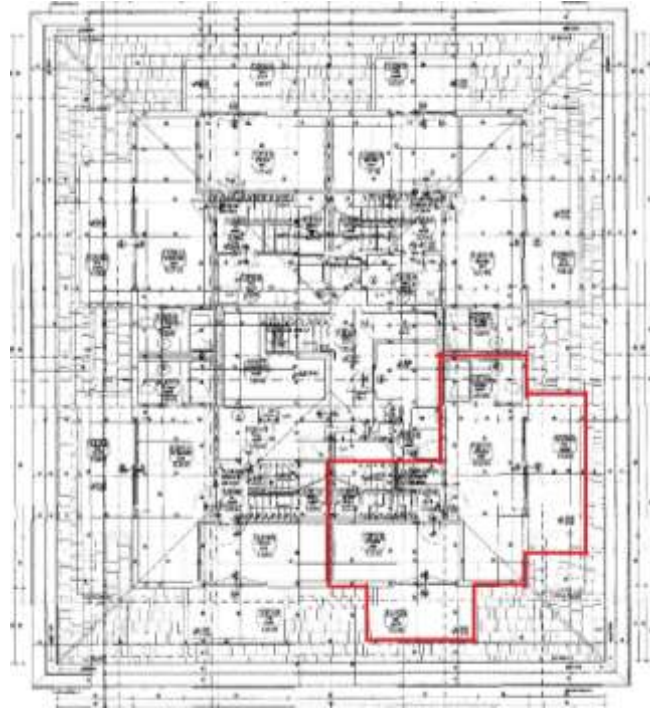
Görsel 2: A Blok 1.Normal Kat Planı



Görsel 4: B Blok 1.Normal Kat Plan



Görsel 5: 3.Normal Kat Planı



Görsel 6: Çatı Kat Planı

3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:

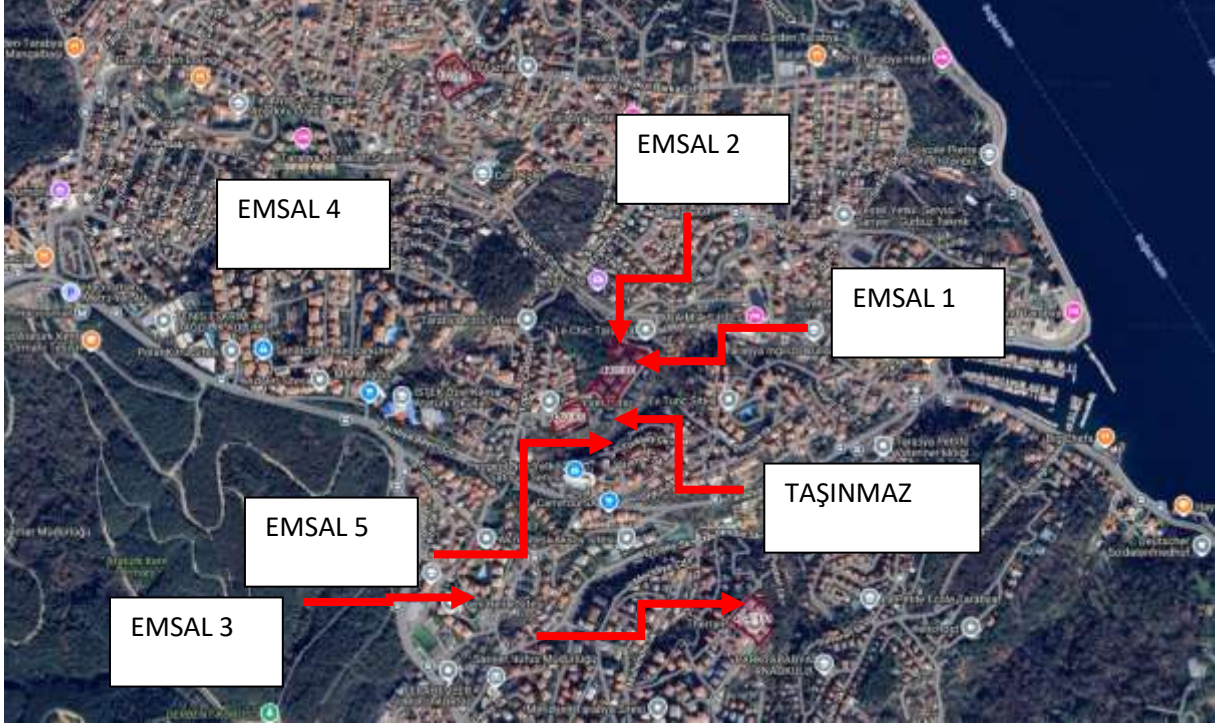
Taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde projesine uygun olduğu tespit edilmiş yeniden ruhsat alınması gerektiren bir unsur bulunmadığı görülmüştür.

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

Mevcutta konut amaçlı kullanılmaktadır.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre özellikleri dikkate alınarak benzer nitelikte emsaller aşağıda yer alan krokide ve tablolarda belirtilmiş, gerekli indirgemelerle ortalama birim değere ulaşılmıştır.



Görsel 3: Emsal Haritası

4.1. Satılık Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Lux Properties 05351775881

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, bahçe katında bulunan 160 m² olarak pazarlanan, 135 m² olduğu tahmin edilen konut 38.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Bahçe kullanım avantajı ve alanı sebebi ile şerefiyesi yüksektir.

Emsal 2: Prive Investment 05451020488

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede diğer parsel içinde bulunan 250 m² olarak pazarlanan, 209 m² alanlı olduğu tahmin edilen koru manzaralı 1. kattaki konut 47.500.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir.

Emsal 3: Lotus Proje 0532 251 24 66

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1 yıllık kapalı otopark- güvenlik açık yüzme havuzlu Tarabya Vadi Sitesi içerisinde 3. katta bulunan 170 m² olarak pazarlanan, 130 m² olduğu tahmin edilen 3+1 konut 24.500.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Taşınmazın alanı küçük olması sebebi ile şerefiyesi yüksek, site özellikleri sebebi ile şerefiyesi düşüktür.

Emsal 4: Trend Ekspress 0533 358 33 78

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4 yıllık kapalı otopark- güvenlik açık yüzme havuzlu Butik Sitesi içerisinde 2. katta bulunan 145 m² olarak pazarlanan, 120 m² olduğu tahmin edilen 3+1 konut 20.900.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede az pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Taşınmazın alanı küçük olması sebebi ile şerefiyesi yüksek, site özellikleri sebebi ile şerefiyesi düşüktür.

Emsal 5: Zuhal Açıl 0530 525 51 27

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4 yıllık kapalı otopark- güvenlik açık kapalı yüzme havuzlu Site içerisinde 3. katta bulunan 120 m² olarak pazarlanan, 100 m² olduğu tahmin edilen 2+1 konut 25.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Taşınmazın alanı küçük olması sebebi ile şerefiyesi yüksektir.

Emsal 6: Bosphorus Life Gayrimenkul 05522434453

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Tarabya Seba Serenity sitesinde bulunan toplam 230 m² olarak pazarlanan, 100 m² normal kat, 80 m² çatı katı toplam 180 m² alanlı olduğu tahmin edilen 4+1 dubleks konut 38.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Site niteliği nedeniyle şerefiyesi düşük geniş deniz manzarası olması sebebi ile şerefiyesi yüksektir.

Emsal 7: Bosphorus Gayrimenkul 05324608224

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Therra Park sitesinde bulunan toplam 230 m² olarak pazarlanan, 120 m² normal kat, 80 m² çatı katı alanlı toplam 200 m² olduğu tahmin edilen dubleks 3+1 konut 58.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir.

	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN				BİRİM FİYAT	ŞEREFEYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA BİRİM		DÜZELTİLMİŞ	KAPİTALİZASYON	
			FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	KİRA				FİYAT	KİRA BİRİM FİYAT	ORANI		
1	BAHÇE KAT KONUT	135 m²	38.000.000,00 TL	8%	34.960.000,00 TL	258.962,96 TL	20%	207.170,37 TL	120.000,00 TL	888,89 TL	711,11 TL		0,041	
2	NORMAL KAT KONUT	209 m²	47.500.000,00 TL	10%	42.750.000,00 TL	204.545,45 TL	0%	204.545,45 TL	145.000,00 TL	693,78 TL	693,78 TL		0,041	
3	NORMAL KAT KONUT	140 m²	24.500.000,00 TL	5%	23.299.500,00 TL	166.425,00 TL	-25%	208.031,25 TL	78.500,00 TL	560,71 TL	700,89 TL		0,040	
4	NORMAL KAT KONUT	120 m²	20.900.000,00 TL	3%	20.273.000,00 TL	168.941,67 TL	-20%	202.730,00 TL	67.000,00 TL	558,33 TL	670,00 TL		0,041	
5	NORMAL KAT KONUT	100 m²	25.000.000,00 TL	5%	23.750.000,00 TL	237.500,00 TL	13%	206.625,00 TL	78.500,00 TL	785,00 TL	682,95 TL		0,041	
ORTALAMA										205.820 TL	697,34 TL	691,75 TL		0,041

										KİRA BİRİM	DÜZELTİLMİŞ	KAPİTALİZASYON
EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFEYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	FİYAT	KİRA BİRİM FİYAT	ORANI
6	DUBLEKS KONUT	180 m²	38.000.000,00 TL	8%	34.960.000,00 TL	194.222,22 TL	-20%	233.066,67 TL	120.000,00 TL	666,67 TL	800,00 TL	0,041
7	DUBLEKS KONUT	200 m²	58.000.000,00 TL	15%	49.300.000,00 TL	246.500,00 TL	0%	246.500,00 TL	170.000,00 TL	850,00 TL	850,00 TL	0,041
ORTALAMA								239.783,33 TL		767,31 TL	819,73 TL	0,041

Tablo 4: Emsal Denkleştirme Tablosu

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

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

Olumsuz Özellikler

- Bölgedeki otopark sorunu

5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;

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

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır.

	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM	TOPLAM ALAN(M ²)	BİRİM FİYAT (TL)	DEĞER(TL)
MEVCUT DURUM	A	1.Normal	3	215	205.820	44.250.000
DEĞERİ	B	1.Normal	3	206	207.500	42.750.000
TOPLAM						87.000.000

	KATLAR	ALAN(M ²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI(%)	ETKİLİ ALAN (M ²)	TOPLAM ALAN(M ²)	BİRİM FİYAT (TL)	DEĞER(TL)
F BLOK MEVCUT DURUM DEĞERİ	3.Normal Kat	83	100%	83	134,85	240.800	32.500.000
	Çatı Katı	49	85%	41,65			
	Teras	17	60%	10,2			

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın konutların yoğun olduğu bir bölgede olması, boğaz manzarası, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Çalışmada maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bu değerlendirme 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.

Buna göre A blok 3 numaralı bağımsız bölüm mevcut kira değeri;

$$149.000 \text{ TL} \times 12 / 0,041 \text{ (KAP)} = \sim \mathbf{43.600.000 \text{ TL}}$$

B blok 3 numaralı bağımsız bölüm mevcut kira değeri ise;

$$142.500 \text{ TL} \times 12 / 0,041 \text{ (KAP)} = \sim \mathbf{41.700.000 \text{ TL}}$$

F Blok 12 numaralı bağımsız bölüm mevcut kira değeri ise;

$$110.000 \text{ TL} \times 12 / 0,041 \text{ (KAP)} = \sim \mathbf{32.195.000 \text{ TL}}$$
 olarak hesaplanmıştır.

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Çalışma kapsamında yapılan araştırmada; 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;

$$215 \text{ m}^2 \times 692 \text{ TL/m}^2 = \sim \mathbf{149.000 \text{ TL/AY}}$$

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

$206 \text{ m}^2 \times 692 \text{ TL/m}^2 = \sim 142.500 \text{ TL/AY}$ olacağı kanaatine varılmıştır.

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

$132 \text{ m}^2 + (\text{Teras etkisi ile}) \times 833 \text{ TL/m}^2 = \sim 110.000 \text{ TL/AY}$ olacağı kanaatine varılmıştır.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bağımsız bölümler konut niteliğinde olup bu madde kapsamında değildir.

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

Bağımsız bölümler konut niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

Değerleme konusu parsel üzerinde mal sahibi/müteahhit tarafından geliştirilmiş herhangi bir projeye rastlanmamıştır.

5.3.2.8. 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 değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “**KONUT**” olduğu düşünülmektedir.

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme bağımsız bölüm alanlarını kapsayacak kısımlar için gerçekleşmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin 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. Bu değerlerden Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı emsallerin yaşı, yer aldığı proje ve uzun vadeli potansiyelini daha iyi yansıttığı kanaatine varıldığından bu sebebiyle nihai değer olarak sonuç bölümünde belirtilmiştir.

5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

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

5.4.3. 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 taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat 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.

5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki 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.

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

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

5.4.7. 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 parseller üzerinde yer alan daire nitelikli taşınmazlar için hazırlanmış olup parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, 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.

5.4.9. 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

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" maddeleri kapsamında "Konut" olarak portföyde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi'nde, konumlu gayrimenkulün 30.12.2024 tarihi itibarıyla pazar değerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

NİHAİ DEĞER TABLOSU

DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI(TL)	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI(TL)	NİHAİ DEĞER (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)	SİGORTA DEĞERİ
A BLOK 3 NO.LU B.B.	₺44.250.000,00	₺43.600.000,00	₺44.250.000,00	₺149.000,00	₺3.289.500,00
B BLOK 3 NO.LU B.B.	₺42.750.000,00	₺41.700.000,00	₺42.750.000,00	₺142.500,00	₺3.151.800,00
F BLOK 12 NO.LU B.B.	₺32.000.000,00	₺31.000.000,00	₺32.000.000,00	₺110.000,00	₺2.050.200,00
TOPLAM			₺119.000.000,00	₺401.500,00	₺8.491.500,00

Tablo 5: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazın 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.

Rapor tarihindeki Toplam Mevcut Durum Pazar Değerinin;

KDV hariç

119.000.000 TL (Yüz On Dokuz Milyon Türk Lirası)

KDV dahil

124.939.861 TL (Yüz Yirmi Dört Milyon Dokuz Yüz Otuz Dokuz Bin Sekiz Yüz Altmış Bir Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

30 Aralık 2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 1 Sayılı listenin 11. Maddesince Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri ile belediyeler, il özel idareleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bunların % 51 veya daha fazla hissesine ya da yönetiminde oy hakkına sahip oldukları işletmeler tarafından konut yapılmak üzere projelendirilmiş arsaların (sosyal tesisler için ayrılan bölümler dahil) net alanı 150 m²'nin altındaki konutlara isabet eden kısmı için KDV Oranı %1 olarak belirlenmiştir.

Doğa DEMİRTAŞ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 406687

Aslı PİŞKİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404686

Baki BUDAKOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400159