

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL / SARIYER /
TARABYA MAHALLESİ / 440 ADA 82-89-90 PARSEL /
60 ADET MESKEN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA



RAPOR NO: 2021DGYO-0002

RAPOR TARİHİ: 16.12.2021

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, tamlığından, maddi ve sair hatadan değerlendirme 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 değerlendirme uzmanlarının değerlendirme 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, değerlendirme çalışması öncesi taraflar arasında imzalanmış olan sözleşme ile belirlenmiştir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporda şirketimiz tarafından görevlendirilen değerlendirme personel tarafından bizzat mahallinde incelenerek ve araştırma yapılarak hazırlanmıştır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) hariçtir.

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 Tebliğinin 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 İle Ulaşılan Sonuç

6.4- Diğer Tespit ve Analizler (Kira Değeri Analizi, Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları, Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri, müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi)

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: 16.12.2021,

Rapor No: 2021DGYO-0002

1.2- DEĞERLEME TARİHİ;

Değerleme Tarihi: 10.12.2021

1.3- DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ;

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 22.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden tanzim edilmiştir.

1.4- RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI

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

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 82 parseli, A blokta kayıtlı 1, 2, 9, 11, 12; B blokta kayıtlı 1, 2, 9, 10, 11, 12; C blokta kayıtlı 2, 9, 10, 11, 12,

440 ada 89 parseli A blokta kayıtlı, 1, 2, 3, 4, 5, 6; B blokta kayıtlı, 1, 2, 3, 4, 5, 6,

440 ada 90 parseli A blokta kayıtlı, 1, 11; B blokta kayıtlı 1, 9, 10, 11; C blokta kayıtlı, 9, 10, 11; D blokta kayıtlı, 1, 9, 10, 11; E blokta kayıtlı 9, 10; F blokta kayıtlı, 1, 9, 11, 12; G blokta kayıtlı, 1, 2, 9, 10, 11, 12; H blokta kayıtlı, 2, 9, 11, 12; I blokta kayıtlı, 2, 11, 12 bağımsız bölüm numaralı **“MESKEN”** vasıflı gayrimenkullerin değerlendirme 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: 8A, D: 1, 2, 9, 11, 12; No: 8B, D: 1, 2, 9, 10, 11, 12; No: 8C, D: 2, 9, 10, 11, 12; No: 6A, D: 1, 2, 3, 4, 5, 6; No: 6B, D: 1, 2, 3, 4, 5, 6; No: 5A, D: 1, 11; No: 5B, D: 1, 9, 10, 11; No: 5C, D: 9, 10, 11; No: 5D, D: 1, 9, 10, 11; No: 5E, D: 9, 10; No: 5F, D: 1, 9, 11, 12; No: 5G, D: 1, 2, 9, 10, 11, 12; No: 5H, D: 2, 11, 12; No: 5I, D: 2, 9, 11, 12 posta adresinde yer almaktadır. UAVT; Tablo 1

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.
YASAL VE MEVCUT ALAN	-
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	371.085.000 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, 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;

Şirket, 10 Eylül 2020 tarihinde sermayesini 100.000.000,-TL’den nakit olarak artırarak 150.000.000,-TL’na çıkarmıştır.

Şirket’in ödenmiş sermayesi 150.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 150.000.000 adet paydan oluşmuştur.

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	113,521,327	75.68 %
Diğer	36,478,673	24.32 %
Toplam	150,000,000	100.00 %

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. kuruluşlara 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 koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerlendirme 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 geliştirmek, yatırım performans değerlendirmelerinde bulunmak, pazar analizleri ve pazar araştırmaları yapmak, gayrimenkullerin kira rayiç bedellerini tespit etmek, gayrimenkul geliştirme çalışmalarında bulunmak, proje ve yönetim hizmetleri sunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak üzere kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık 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 Şirketler 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.Ş' ye "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi vermiştir.

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 Şube, Malatya Şube, Gaziantep Şube Müdürlüklerinde kadrolu personel ve diğer illerde Kadrolu/sözleşmeli değerlendirme 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

1.10- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Gayrimenkul projesi içinde maliki bulunan 60 adet bağımsız bölümün mevcut piyasa koşullarında satışa yönelik gerçeğe en yakın Pazar değerinin tespit edilmesi istenilmiştir.

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(M²)	Tablo 1
İLÇESİ	SARIYER	B.B. NİTELİĞİ	MESKEN(Her biri)
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	6 KATLI 3 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI(440/82) 7 KATLI 2 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI(440/89) 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- TAPU BİLGİLERİ

SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	CİLT/SAYFA	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA	UAVT
1	440/82	A	1.BODRUM	1	42/4133	22.04.2021	7641	146/6252	5337716863
2	440/82	A	1.BODRUM	2	42/4134	22.04.2021	7641	146/6252	5139137193
3	440/82	A	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	9	42/4141	22.04.2021	7641	169/6252	5212115454
4	440/82	A	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	11	42/4143	22.04.2021	7641	170/6252	5493459019
5	440/82	A	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	12	42/4144	22.04.2021	7641	170/6252	5386303571
6	440/82	B	1.BODRUM KAT	1	42/4145	22.04.2021	7641	143/6252	5027545929
7	440/82	B	1.BODRUM KAT	2	42/4146	22.04.2021	7641	143/6252	5170225196
8	440/82	B	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	9	42/4153	22.04.2021	7641	171/6252	5194979067
9	440/82	B	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	10	42/4154	22.04.2021	7641	171/6252	5342752788
10	440/82	B	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	11	42/4155	22.04.2021	7641	170/6252	5113756505
11	440/82	B	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	12	42/4156	22.04.2021	7641	170/6252	5275730520
12	440/82	C	1.BODRUM KAT	2	42/4158	22.04.2021	7641	143/6252	5013536262
13	440/82	C	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	9	43/4165	22.04.2021	7641	171/6252	5122036113
14	440/82	C	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	10	43/4166	22.04.2021	7641	171/6252	5035415727
15	440/82	C	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	11	43/4167	22.04.2021	7641	170/6252	5028757127
16	440/82	C	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	12	43/4168	22.04.2021	7641	170/6252	5253505696
17	440/89	A	1.BODRUM KAT+ ZEMİN KAT	1	42/4121	22.04.2021	7639	210/2796	5002045879
18	440/89	A	1.BODRUM KAT+ ZEMİN KAT	2	42/4222	22.04.2021	7639	219/2796	5161471387
19	440/89	A	1.NORMAL KAT	3	42/4123	22.04.2021	7639	263/2796	5059120211
20	440/89	A	2.NORMAL KAT	4	42/4124	22.04.2021	7639	263/2796	5028542784
21	440/89	A	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	5	42/4125	22.04.2021	7639	228/2796	5478934903
22	440/89	A	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	6	42/4126	22.04.2021	7639	231/2796	5254278160
23	440/89	B	1.BODRUM KAT+ZEMİN KATI	1	42/4127	22.04.2021	7639	211/2796	5423726966
24	440/89	B	1.BODRUM KAT+ZEMİN KATI	2	42/4128	22.04.2021	7639	212/2796	5311307226
25	440/89	B	1.NOMAL KAT	3	42/4129	22.04.2021	7639	257/2796	5482317665
26	440/89	B	2.NORMAL KAT	4	42/4130	22.04.2021	7639	257/2796	5111947478
27	440/89	B	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	5	42/4131	22.04.2021	7639	216/2796	5414792654
28	440/89	B	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	6	42/4132	22.04.2021	7639	229/2796	5431279941
29	440/90	A	1.BODRUM KAT	1	43/4169	22.04.2021	7642	150/18886	5431471407
30	440/90	A	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	11	43/4179	22.04.2021	7642	167/18886	5055417710
31	440/90	B	1.BODRUM KAT	1	43/4181	22.04.2021	7642	149/18886	5206653569
32	440/90	B	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	9	43/4189	22.04.2021	7642	169/18886	5046201090
33	440/90	B	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	10	43/4190	22.04.2021	7642	169/18886	5001378016
34	440/90	B	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	11	43/4191	22.04.2021	7642	169/18886	5306013383
35	440/90	C	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	9	43/4201	22.04.2021	7642	169/18886	5087262399
36	440/90	C	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	10	43/4202	22.04.2021	7642	169/18886	5161026330
37	440/90	C	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	11	43/4203	22.04.2021	7642	169/18886	5192486933
38	440/90	D	1.BODRUM KAT	1	43/4205	22.04.2021	7642	151/18886	5006399066
39	440/90	D	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	9	43/4213	22.04.2021	7642	172/18886	5465816642
40	440/90	D	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	10	43/4214	22.04.2021	7642	172/18886	5012584453
41	440/90	D	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	11	43/4215	22.04.2021	7642	172/18886	5384236740
42	440/90	E	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	9	43/4225	22.04.2021	7642	169/18886	5263999830
43	440/90	E	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	10	43/4226	22.04.2021	7642	169/18886	5411814428
44	440/90	F	1.BODRUM KAT	1	43/4229	22.04.2021	7642	146/18886	5171035347
45	440/90	F	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	9	43/4237	22.04.2021	7642	178/18886	5347740861
46	440/90	F	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	11	43/4239	22.04.2021	7642	170/18886	5017975557
47	440/90	F	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	12	43/4240	22.04.2021	7642	170/18886	5309691904
48	440/90	G	1.BODRUM KAT	1	43/4241	22.04.2021	7642	149/18886	5318219895
49	440/90	G	1.BODRUM KAT	2	43/4242	22.04.2021	7642	149/18886	5065978354
50	440/90	G	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	9	43/4249	22.04.2021	7642	175/18886	5384513429
51	440/90	G	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	10	43/4250	22.04.2021	7642	175/18886	5420485582
52	440/90	G	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	11	43/4251	22.04.2021	7642	168/18886	5203607600
53	440/90	G	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	12	43/4252	22.04.2021	7642	168/18886	5079428792
54	440/90	H	1.BODRUM KAT	2	43/4254	22.04.2021	7642	150/18886	5028127115
55	440/90	H	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	9	43/4261	22.04.2021	7642	173/18886	5462869743
56	440/90	H	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	11	44/4263	22.04.2021	7642	167/18886	5176609559
57	440/90	H	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	12	44/4264	22.04.2021	7642	167/18886	5070739064
58	440/90	I	1.BODRUM KATI	2	44/4266	22.04.2021	7642	150/18886	5435487979
59	440/90	I	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	11	44/4275	22.04.2021	7642	167/18886	5417819678
60	440/90	I	3.NORMAL KAT VE ÇATI ARASI PİYESİ	12	44/4276	22.04.2021	7642	167/18886	5342529731

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

08.12.2021 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden alınan takyidat (TAKBİS) belgelerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. TAKBİS belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

440 ada 82 parselde bulunan bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 21/04/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(22.04.2021 – 7641 yev.)
- Diğer (Konusu: Tarabya Mahallesi 440 Ada 89 -90 Parseller ile birlikte Toplu Yapı Kapsamındadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)(22.04.2021 – 7639 yev.)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 07/08/2013 Yev::8757,8584,8586(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)(07.10.2013 – 8610 yev.)

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞINA 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ)(09.07.2020 – 8238 yev.)

İrtifaklar Hanesinde:

- M.BU PARSEL ALEYHİNE İ.E.T.T. İŞLETMELERİ GENEL MD.LEHİNE PLANDA SARI BOYA İLE GÖSTERİLEN 84M2 LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)(02.06.1982 – 1507 yev.)
- H.BU PARSEL LEHİNE 31 PARSEL ALEYHİNE 3 METRE GENİŞLİKTE İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Geçit Hakkı)(21.11.1957 – 1811 yev.)

440 ada 89 parselde bulunan bağımsız bölümler üzerinde;

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 bölümler üzerinde;

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;

82 nolu parsel üzerinde "Bu parsel aleyhine İ.E.T.T. işletmeleri Genel Md. lehine planda sarı boya ile gösterilen 84m² lik kısımda irtifak hakkı." Şerhi ile ilgili yapılan araştırmada, 82 nolu parselin önünden imar yolu açılması ile ilgili 1982 tarihinde konulmuş eski bir şerh olup, başvuru yapılması halinde kaldırılması mümkündür.

90 ve 82 nolu parseller 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, 89 Parsel ve 82 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 değerlendirilmesi 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 82 parselin Hoc Ahmet Yesevi Sokak'a yaklaşık 110 m, 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, değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu 440 ada 82-89-90 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;

- Webtapu Arşivinde Portalında 440 ada 82 parsel için 25.01.2021 tarihli kat irtifakına esas proje, 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.
- Projesinde ve yerinde yapılan incelemeye göre değerlemeye konu gayrimenkullerin projesine uygun şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir.
- 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

Ruhsatlar

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	440/82	A	26.01.2021	2021/31	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.632,53
2	440/82	B	26.01.2021	2021/32	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.629,03
3	440/82	C	26.01.2021	2021/33	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.629,03
4	440/89	A	5.05.2020	2020/129	TADİLAT	2	4	6	3/B	6	1.998,03
5	440/89	B	5.05.2020	2020/127	TADİLAT	2	4	6	3/B	6	1.962,49
6	440/90	A	26.01.2021	2021/34	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.665,44
7	440/90	B	26.01.2021	2021/35	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.661,02
8	440/90	C	26.01.2021	2021/36	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.787,67
9	440/90	D	26.01.2021	2021/37	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.630,35
10	440/90	E	26.01.2021	2021/38	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.630,35
11	440/90	F	26.01.2021	2021/39	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.902,57
12	440/90	G	26.01.2021	2021/40	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.634,95
13	440/90	H	26.01.2021	2021/41	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.660,03
14	440/90	I	26.01.2021	2021/42	TADİLAT	2	4	6	3/B	12	2.665,44

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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	440/82	A	18.02.2021	2021/02	2	4	6	3/B	12	2.632,53
2	440/82	B	18.02.2021	2021/03	2	4	6	3/B	12	2.629,03
3	440/82	C	18.02.2021	2021/04	2	4	6	3/B	12	2.629,03
4	440/89	A	18.02.2021	2021/05	2	4	6	3/B	6	1.998,03
5	440/89	B	18.02.2021	2021/06	2	4	6	3/B	6	1.962,49
6	440/90	A	18.02.2021	2021/07	2	4	6	3/B	12	2.665,44
7	440/90	B	18.02.2021	2021/08	2	4	6	3/B	12	2.661,02
8	440/90	C	18.02.2021	2021/09	2	4	6	3/B	12	2.787,67
9	440/90	D	18.02.2021	2021/10	2	4	6	3/B	12	2.630,35
10	440/90	E	18.02.2021	2021/11	2	4	6	3/B	12	2.630,35
11	440/90	F	18.02.2021	2021/12	2	4	6	3/B	12	2.902,57
12	440/90	G	18.02.2021	2021/13	2	4	6	3/B	12	2.634,95
13	440/90	H	18.02.2021	2021/14	2	4	6	3/B	12	2.660,03
14	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 ruhsatıyesi

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 ruhsatıyesi 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 sıva, 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: 8A, D: 1, 2, 9, 11, 12; No: 8B, D: 1, 2, 9, 10, 11, 12; No: 8C, D: 2, 9, 10, 11, 12; No: 6A, D: 1, 2, 3, 4, 5, 6; No: 6B, D: 1, 2, 3, 4, 5, 6; No: 5A, D: 1, 11; No: 5B, D: 1, 9, 10, 11; No: 5C, D: 9, 10, 11; No: 5D, D: 1, 9, 10, 11; No: 5E, D: 9, 10; No: 5F, D: 1, 9, 11, 12; No: 5G, D: 1, 2, 9, 10, 11, 12; No: 5H, D: 2, 9, 11, 12; No: 5I, D: 2, 11, 12 posta adresinde yer almaktadır. Parseller eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Tarif olarak; Büyükdere Caddesi'nde Sarıyer istikametinde ilerlerken Haciosman 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;

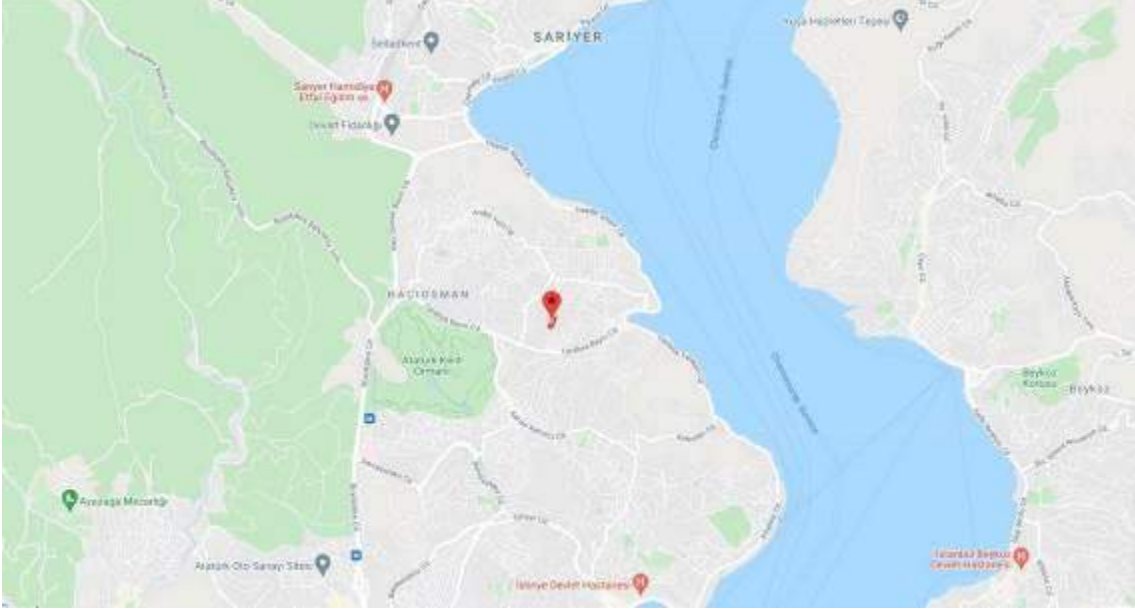
Tarabya İskelesi; 1.5 km

Fatih Sultan Mehmet Köprüsü; 7.5 km

Sarıyer Merkez; 5 km

4.2- TAŞINMAZ KROKİ;

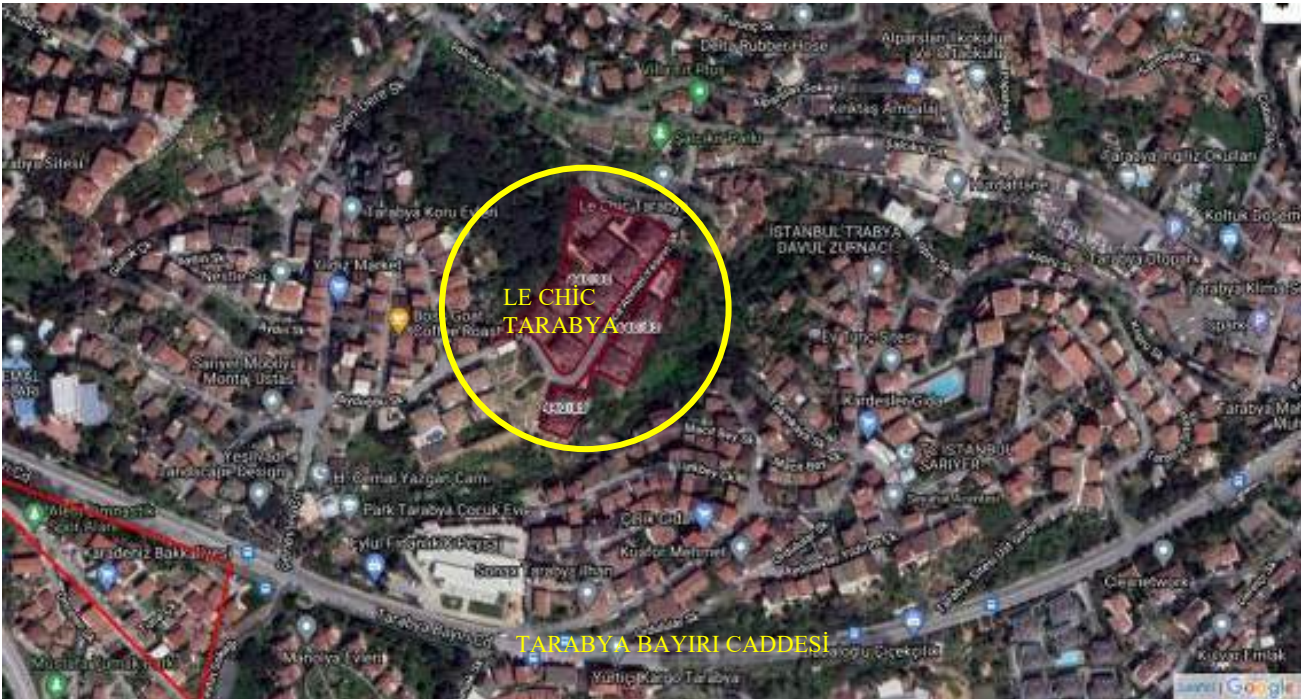
Ana Ulaşım Aksları ve Bölgesel Kroki



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 / 4/C	Su Deposu	Var
Binadaki Bağ. Böl. Sayısı	440/82: 12 440/89: 6 440/90: 12	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 82 parsel

2.725,65 alanlı olan, 440 ada 82 parselde, 3 Blok ve açık yüzme havuzu vardır. Toplam inşaat alanı 7.890,58 m2 dir. Hacı Ahmet Yesevi 110 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; makine dairesi, su deposu, otopark, sığınak, 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.

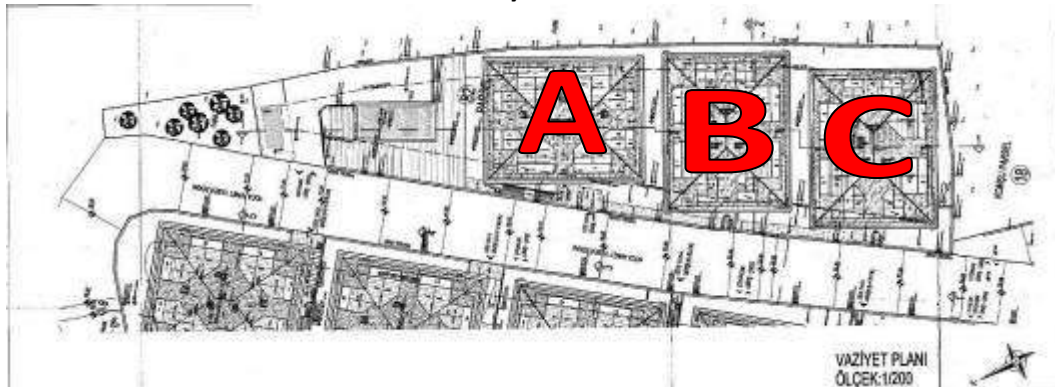
Blok dış cepheleri kompozit kaplamadır. Blok giriş kapıları ortası camlı alüminyum doğramadır. Bina iç zeminleri seramik kaplama, duvarları ise saten boyalıdır. Her blokta 1'er adet asansör bulunmaktadır. Vaziyet planında blok girişleri gösterilmektedir. Blok girişleri Hoca Ahmet Yesevi Sokak cephesinden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

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI 440 ADA,82 PARSEL MİMARİ TADİLAT PROJESİ								
BU PROJE AŞAĞIDA BELİRTİLEN BİÇİMDE BULUNAN MİMARİ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. MÜELLİFINİN ÖLÜMÜ OLMAKLAZIN YAYINLANMAZ. ÇÖZÜLMEZ KULLANILIR.								
PROJE MÜELLİFINİN								
ADI, SOYADI	TALHA HAKSEVER							
İMZA	MİMAR							
ODA SİCİL NO	34568							
ODA BELGE NO	34-5177							
BEL SİCİL NO	15903							
VERGİ D. NO	BESİKTAS V.D. 48331453584							
ADRESİ	Bakırçuyu Mh. Kağıtçı Hanı Sk. Ar. Kat. No: 15B Beşiktaş / İstanbul							
ARSANIN								
İL	İLÇESİ	İMAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL		
İSTANBUL	SARIER	TARABYA	-	73	440	82		
YAPININ								
MAL SAHİBİ	HAZİNE KURUMU	ADRESİ	VERGİ NO/SU:					
KULLANMA AMAÇI	KONUT	ÇİFTLİK, NEVİ	BETONARME KARKAS					
BELGE ÜYSLAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ								
İNŞAAT YERİ	STATÜ	PARSEL SİCİL NO	KAT ADI	İNŞAAT ADI	TASIRICI SİSTEM	İNŞAAT ADI	İNŞAAT ADI	HABERLİ YER
-	-	-	780.58m²	-	B.A.K.	-	-	-
ODA VİZESİ		YAPI DENETİM ONAYI		BELEDİYE TESCİLİ				
		MİMARİ PROJE VE İNŞAAT İZİNİ VEREN BELEDİYE BAŞKANLIĞI MİMARİ DENETİM VE İNŞAAT İZİNİ VEREN BELEDİYE BAŞKANLIĞI MİMARİ DENETİM VE İNŞAAT İZİNİ VEREN BELEDİYE BAŞKANLIĞI		MİMARİ DENETİM VE İNŞAAT İZİNİ VEREN BELEDİYE BAŞKANLIĞI MİMARİ DENETİM VE İNŞAAT İZİNİ VEREN BELEDİYE BAŞKANLIĞI MİMARİ DENETİM VE İNŞAAT İZİNİ VEREN BELEDİYE BAŞKANLIĞI				

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI					
Yapının yeri (adres)	Binaın yüksekliği Kat adedi, Ciral	Tarih, sayılı inşaat durumu şartları			
İlçe SARIYER	Yüksekliği	Derinliği	V.P.		
Mobilya TARABYA	Bod. kat	2	Ön bahçe min.	5,00 m	
Sokak -	Zemin Kat	1	Yan bahçe min.	4,00 m	
Pafta 73	Arama kat	-	Arka bahçe min.	4,00 m	
Ada 440	Normal kat	3	Emsal	-	
Parsel 82	Taşıyıcı sistem	BAK	TAKS	brül 0,15	KAKS
Proje No	Kullanma amacı	KONUT			
Yukarıda adresi yapı yerinde yapılacak inşaatın inşaat et projeler inşaat Kanunu, İnşaat Planı, Yönetmeli ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre inşaatınca tasdik edilmiştir.					
PROJE TASDİK	TARİH	ADI, SOYADI	İMZA		
Statik					
Mimar	25/01/2024	Talha Haksever			
İnat					
Mühür Yard.					
Mühür					

YAPI İNŞAAT ALAN HESABI:					
0,00 ALTI YAPI İNŞAAT ALANI	41,15 KOTU PLANI (A-B-C BLOK 2. BODRUM KAT)	1581,00 m²			0,00 ALTI TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI: 1581,00 m²
	44,85 KOTU PLANI (A-B-C BLOK 1. BODRUM KAT)	284,22 + 291,60 + 281,80 = 847,42 m²			
		A BLOK	B BLOK	C BLOK	
	ZEMİN KAT	364,97 m²	364,49 m²	364,49 m²	
	1. KAT	364,78 m²	364,82 m²	364,82 m²	
	2. KAT	364,78 m²	364,82 m²	364,82 m²	
	3. KAT	364,74 m²	364,82 m²	364,82 m²	
0,00 ve ÜSTÜ YAPI İNŞAAT ALANI	ÇATI ARASI	305,64 m²	305,20 m²	305,20 m²	
	0,00 ÜSTÜ BLOK TOPLAMI	1765,60 m²	1794,15 m²	1794,15 m²	
	0,00 ÜSTÜ TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI	6299,33 m²			
HAUZ YAPI İNŞAAT ALANI		68,75 m²			
	TOPLAM İNŞAAT ALANI	7890,58 m²			

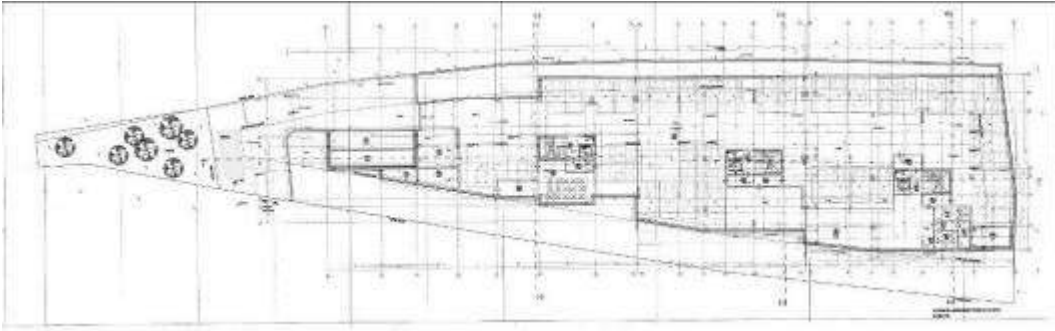
Vaziyet Planı



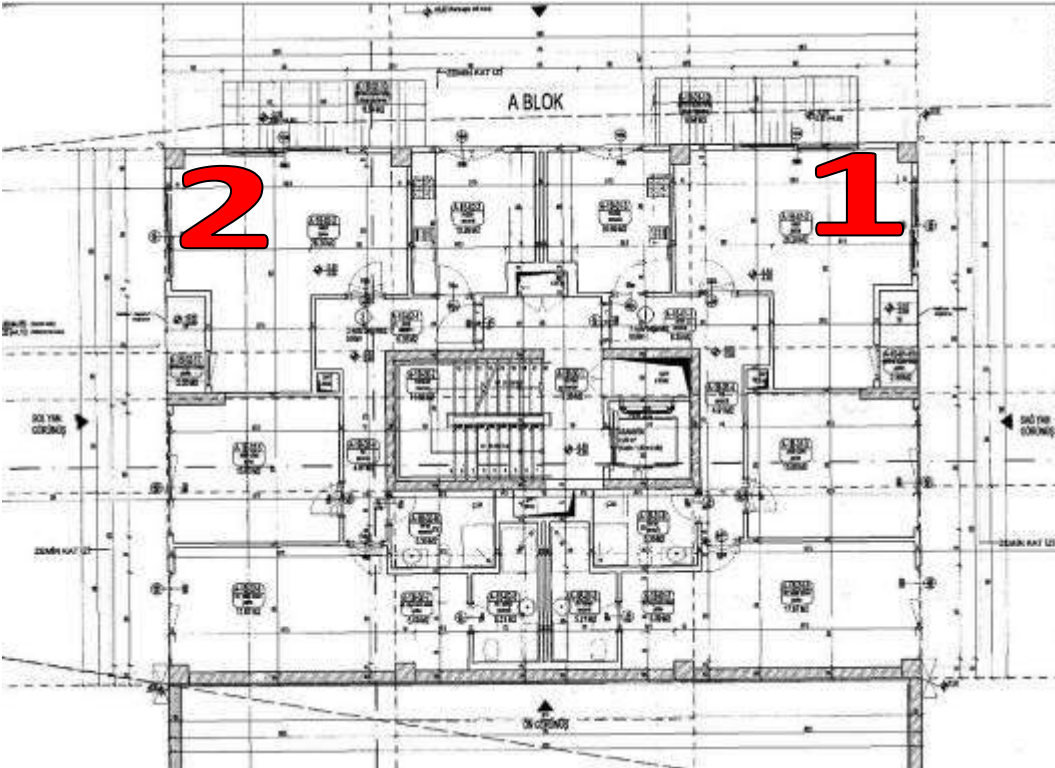
Bağımsız Bölüm Alanları

82 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	Bina'daki Ortak Alanlar Brüt Toplamı	Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı
				Zemine Oturan Teras	Depo			
A	1	99,47	114,93	11,44		126,37	795,03	181,05
	2	99,47	114,93	11,44		126,37		181,05
	3	125,41	142,95	16,25		159,20		228,08
	4	125,41	142,95	16,25		159,20		228,08
	5	146,38	166,06			166,06		237,91
	6	146,38	166,06			166,06		237,91
	7	146,38	166,06			166,06		237,91
	8	146,38	166,06			166,06		237,91
	9	119,06	142,96			142,96		204,81
	10	124,64	148,17			148,17		212,28
	11	129,13	156,85			156,85		224,71
	12	128,80	154,14			154,14		220,83
A BLOK TOPLAM		1536,91	1782,12		0,00	1837,80	795,03	2632,53
B	1	97,98	113,60	11,34		124,94	796,06	179,20
	2	97,98	113,60	11,34		124,94		179,20
	3	124,18	141,86	13,58		155,44		222,95
	4	124,18	141,86	13,58		155,44		222,95
	5	147,44	166,56			166,56		238,90
	6	147,44	166,56			166,56		238,90
	7	147,44	166,56			166,56		238,90
	8	147,44	166,56			166,56		238,90
	9	129,25	153,32			153,32		219,91
	10	125,08	149,34			149,34		214,20
	11	124,36	149,48			149,48		214,40
	12	128,82	153,83			153,83		220,64
B BLOK TOPLAM		1541,59	1783,13		0,00	1832,97	796,06	2629,03
C	1	97,98	113,60	11,34		124,94	796,06	179,20
	2	97,98	113,60	11,34		124,94		179,20
	3	124,18	141,86	13,58		155,44		222,95
	4	124,18	141,86	13,58		155,44		222,95
	5	147,44	166,56			166,56		238,90
	6	147,44	166,56			166,56		238,90
	7	147,44	166,56			166,56		238,90
	8	147,44	166,56			166,56		238,90
	9	129,25	153,32			153,32		219,91
	10	125,08	149,34			149,34		214,20
	11	124,36	149,48			149,48		214,40
	12	128,82	153,83			153,83		220,64
C BLOK TOPLAM		1541,59	1783,13		0,00	1832,97	796,06	2629,03

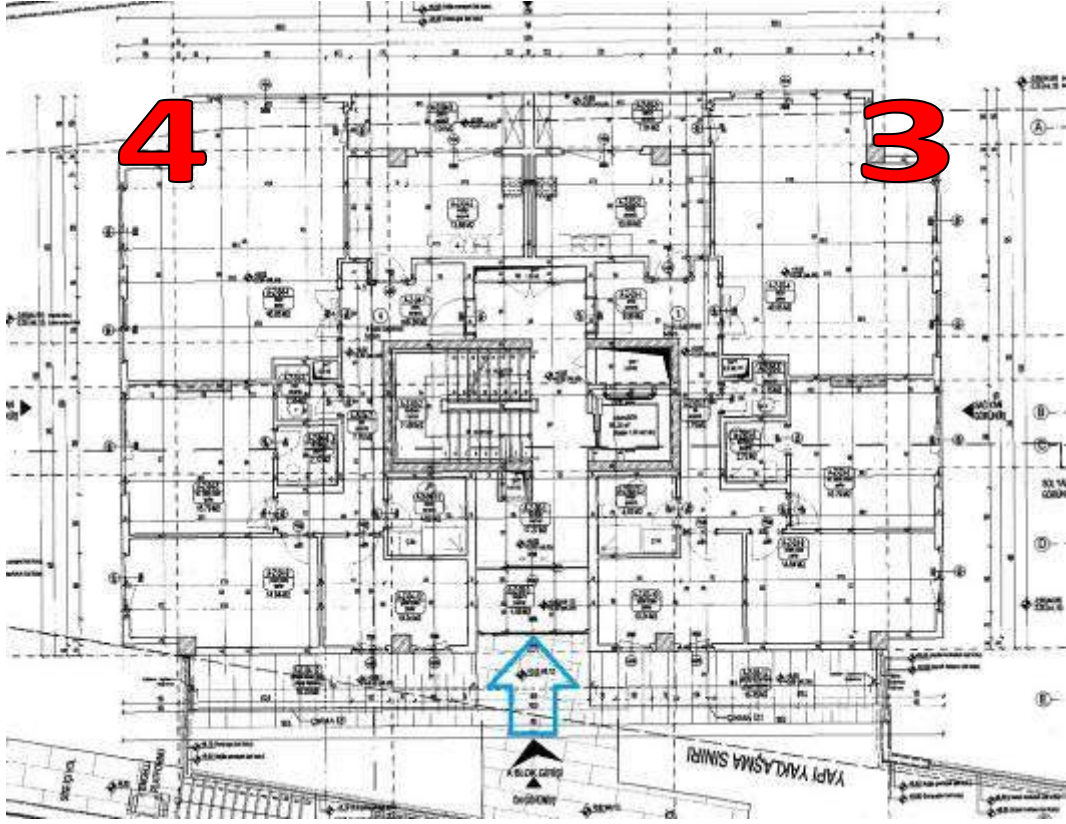
2. Bodrum Kat Planı



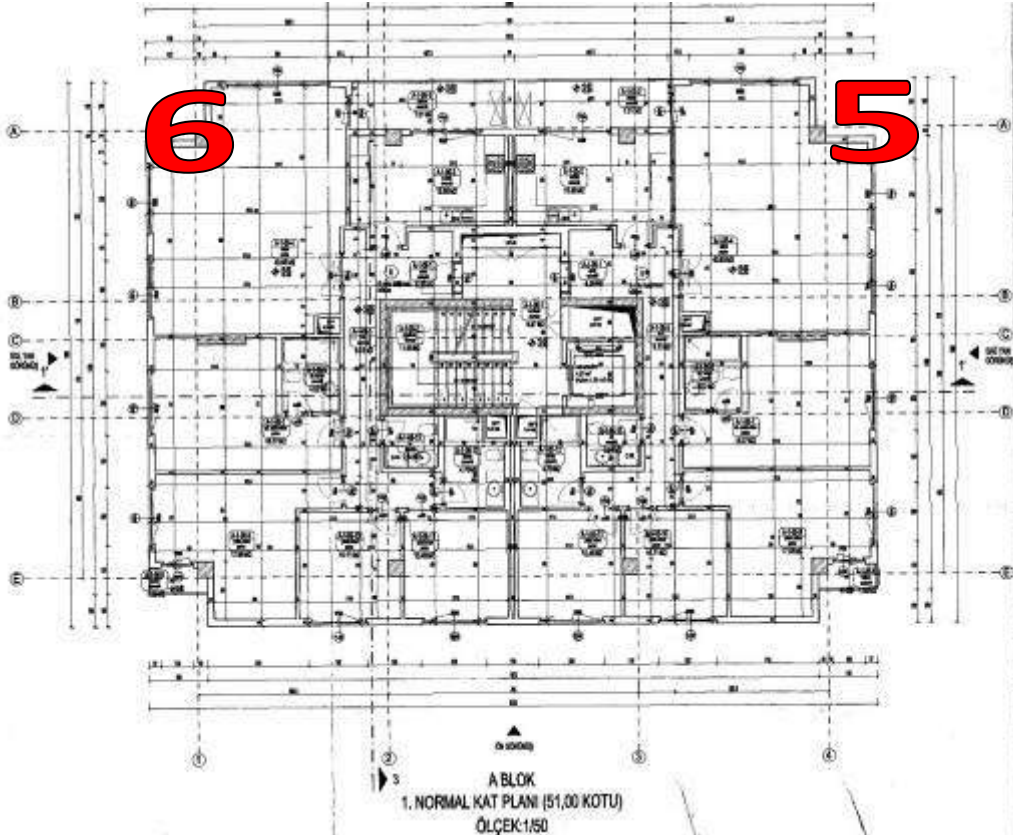
1. Bodrum Kat Planı



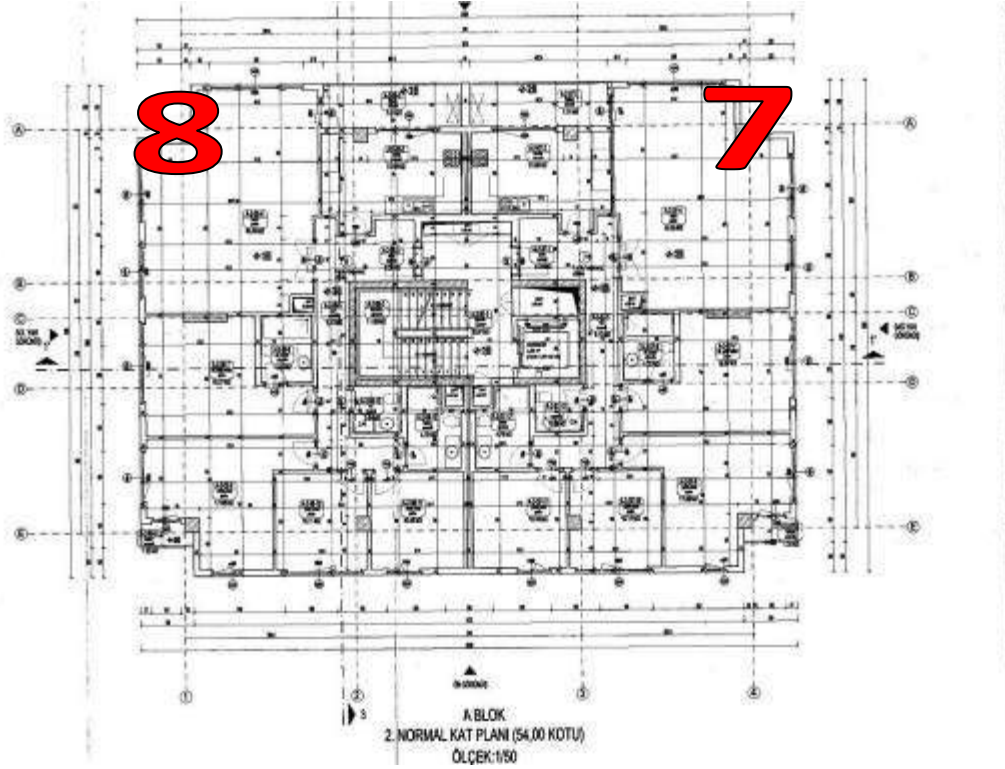
Zemin Kat Planı



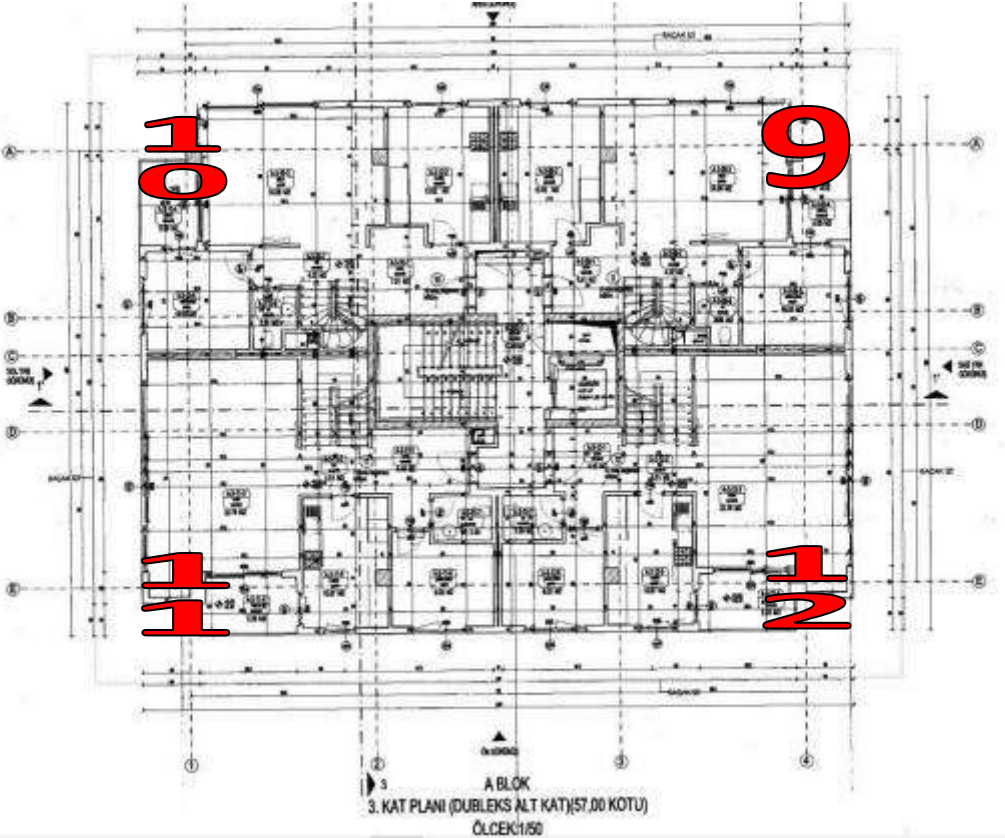
1.Normal Kat Planı



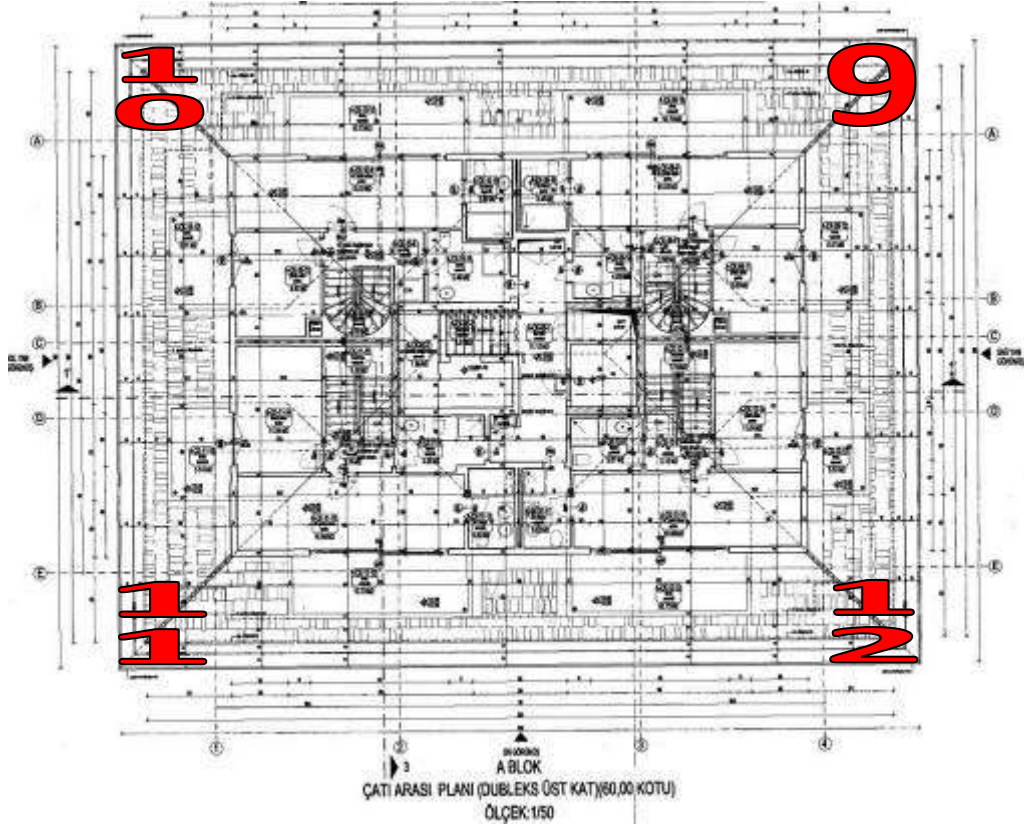
2.Normal Kat Planı



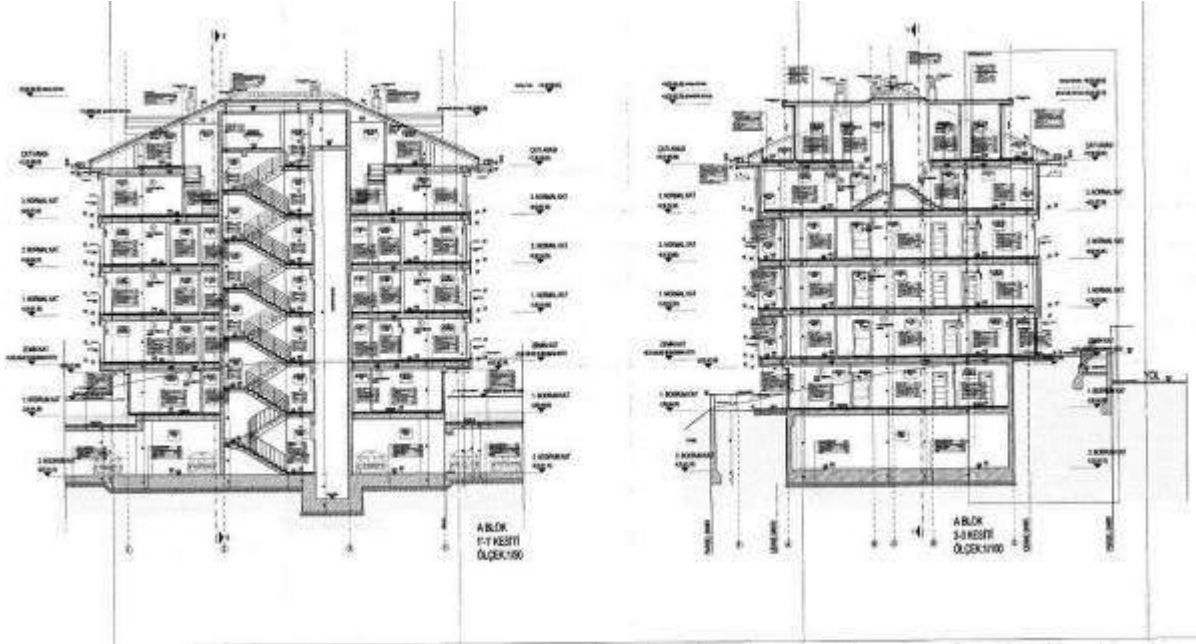
3.Normal Kat Planı

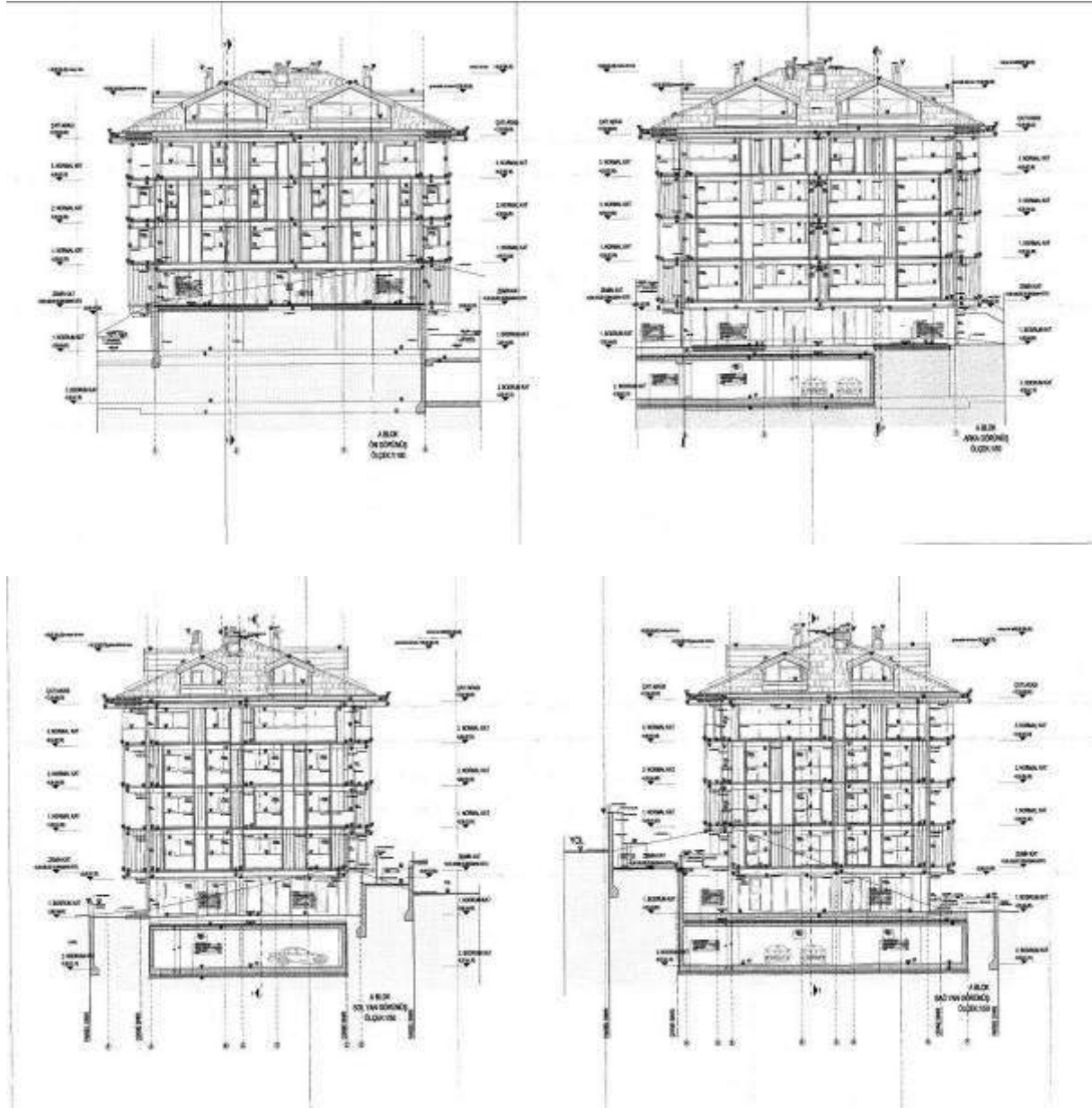


Çatı Katı Planı



Kesit ve Görünüşler





440 ada 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, Webtapu 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.

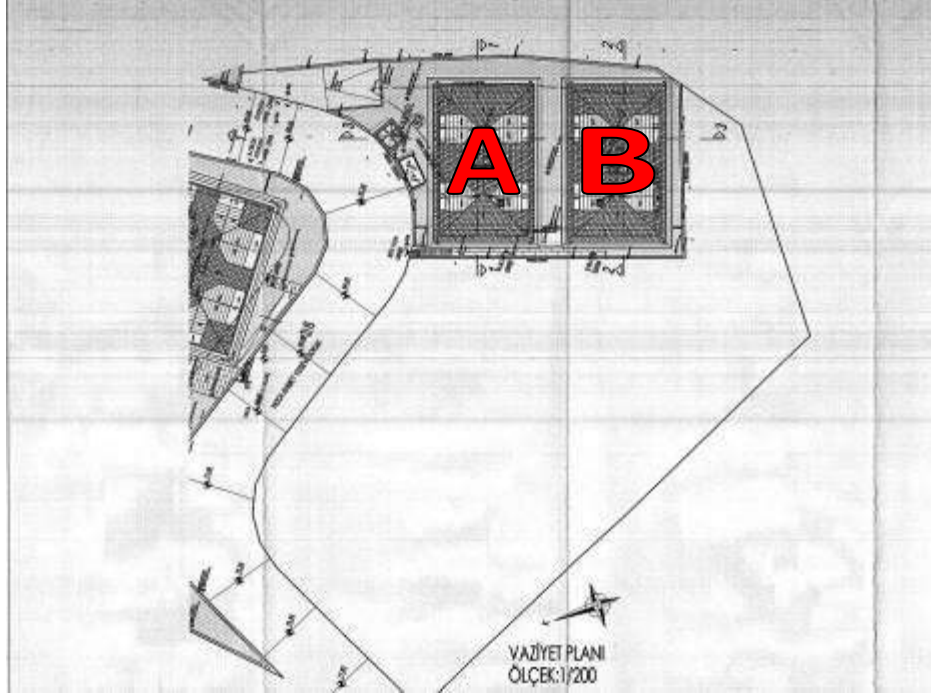
Vaziyet planında blok girişleri gösterilmektedir. Blok girişleri batı cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır.

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI						
440 ADA. 89 PARSEL						
MİMARİ TADİLAT PROJESİ						
BU PROJE ASASEN İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN İZLENİMLER TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. MİDELE FİRENCE OLURU OLMADAN YAYINLANMAZ, COĞA LİT LAMAZ, KULLANILMAZ.						
PROJE MÜELLİFİNİN						
ADI, SOYADI	TALHA HAKBEVER			Pazari - İmza - Tarih		
UNVANI	MİMAR					
ODA SİCİL NO	34588					
ODA BELGE NO	34-5127					
BEL. SİCİL NO	16903					
VERGİ D. NO	BESİKTAŞ V.D. 48331453554					
ADRESİ	Büyükdere Mah. Kana Hasan Sk. Ar. sok. no:16 Beşiktaş / İstanbul					
ARSANIN						
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL
İSTANBUL	SARİYER	TARAYYA	-	73	640	89
YAPININ						
MAL SAHİBİ	MAKİNE MÜHENDİSLERİ KOOPERATİFİ	ADRESİ:				
KULLANMA AMAÇI	KONUT	VERGİ NO/SU:				
		CİNSİ, NEVİ				
		BETONARME KARKAS				
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ						
EMARİ NO	STATİK PLAN NO	MALİYET RAPORU NO	İSYA NO	İNŞAAT İZİNİ NO	TARİHİ	İNŞAAT SÜRÜŞÜ NO
					04.05.2020	04.05.2020
ODA VİZESİ						
YAPİ DENETİM ONAYI						
BELEDİYE TESCİLİ						

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI						
Yapının yeri (adres)		Bina ve yüksekliği	Kat adedi, Cinsi	Tarih		
İpe	BARİYER	Yüksekliği	21,4m	Sayı	İmar durumu	çerçeve
Muh. No	TARAYYA	Bod. kat	3	On bahçe min.	5,00 m	
Sorak	-	Zemin Kat	1	Yan bahçe min.	4,00 m	
Pafta	73	Azami kat	-	Arka bahçe min.	4,00 m	
Ada	440	Normal kat	3	Emsal		
Parsel	89	Taahhüt cinsi	BAK TAKS	NO	0.15	KAKS
Proje No	21993	Konut no	KONUT			
Tuhafiyat ve diğer yapılar için inşaat izinleri istenirse bu projeler için Kararın İmar Planı, Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümlerine göre inceleme yapılacaktır.						
PROJE TADİK	TARİH	ADI, SOYADI	İMZASI			
Statik						
Mimar	04.05.2020	TALHA HAKBEVER				
Şef						
Mimar Yard.						
Mimar						

YAPI İNŞAAT ALAN HESABI:			
0.00 ALTI YAPI İNŞAAT ALANI	55,75 KOTU PLANI (A-B BLOK 3. BODRUM KAT)	885.98 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	

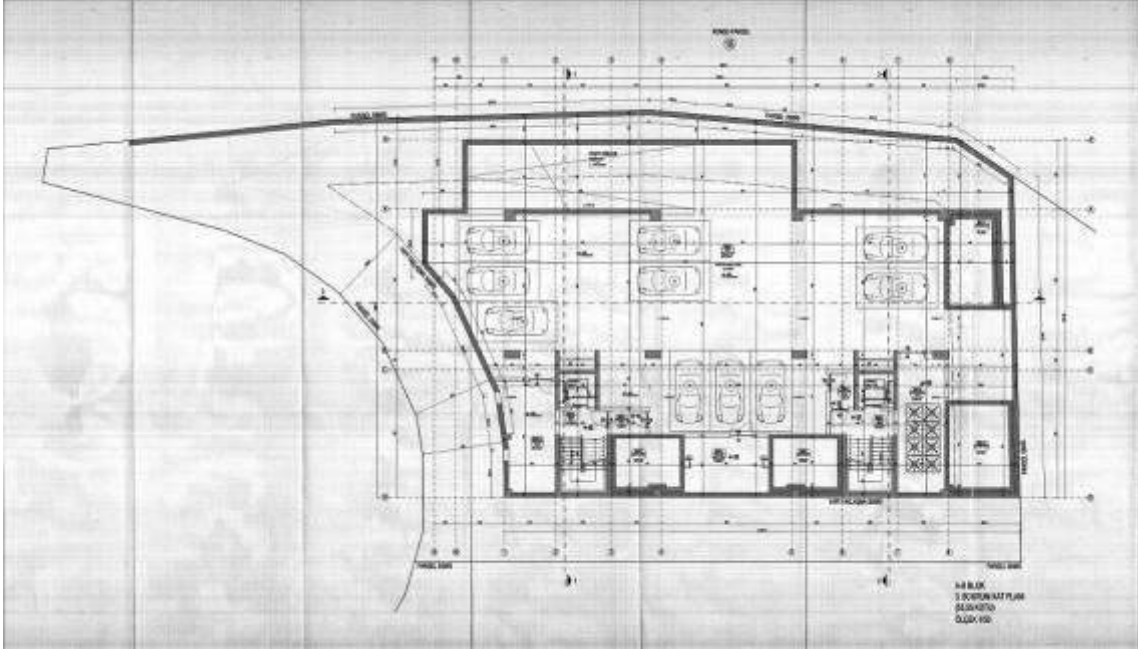
Vaziyet Planı



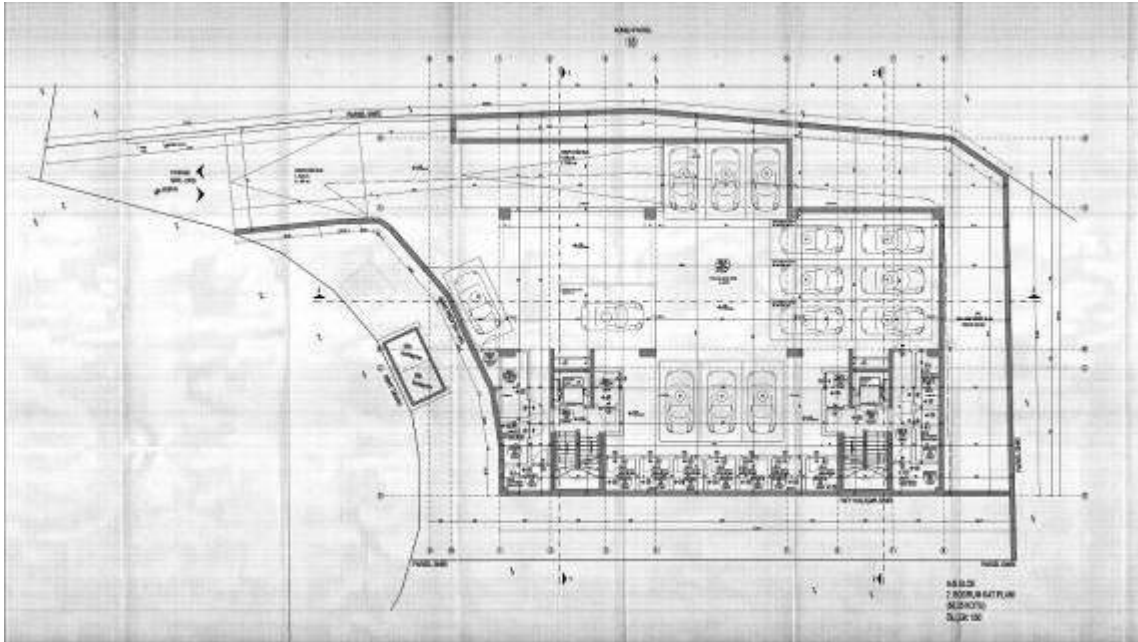
Bağımsız Bölüm Alanları

TARAF MİMARLIK İNŞAAT VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. BEŞİKTAŞ ŞİŞİ									
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. Brüt Alanı
				Zemine Oturan Teras	Depo				
A	1	134,97	161,27	8,61	5,31	175,19	823,69	298,07	175,19
	2	136,92	163,20	13,35	5,25	181,80			
	3	188,88	213,34		5,00	218,34			
	4	188,88	213,34		5,00	218,34			
	5	158,06	184,17		5,00	189,17			
	6	161,35	186,25		5,25	191,50			
A BLOK TOPLAM		969,06	1121,57		30,81	1174,34	823,69	1998,03	1174,34
B	1	130,14	156,06	14,29	5,56	175,91	817,11	301,40	175,91
	2	135,24	161,27	8,70	6,64	176,61			
	3	181,38	205,65		6,29	211,94			
	4	181,38	205,65		6,75	212,40			
	5	147,34	172,22		6,35	178,57			
	6	157,65	184,18		5,77	189,95			
B BLOK TOPLAM		933,13	1085,03		37,96	1145,38	817,11	1962,49	1145,38

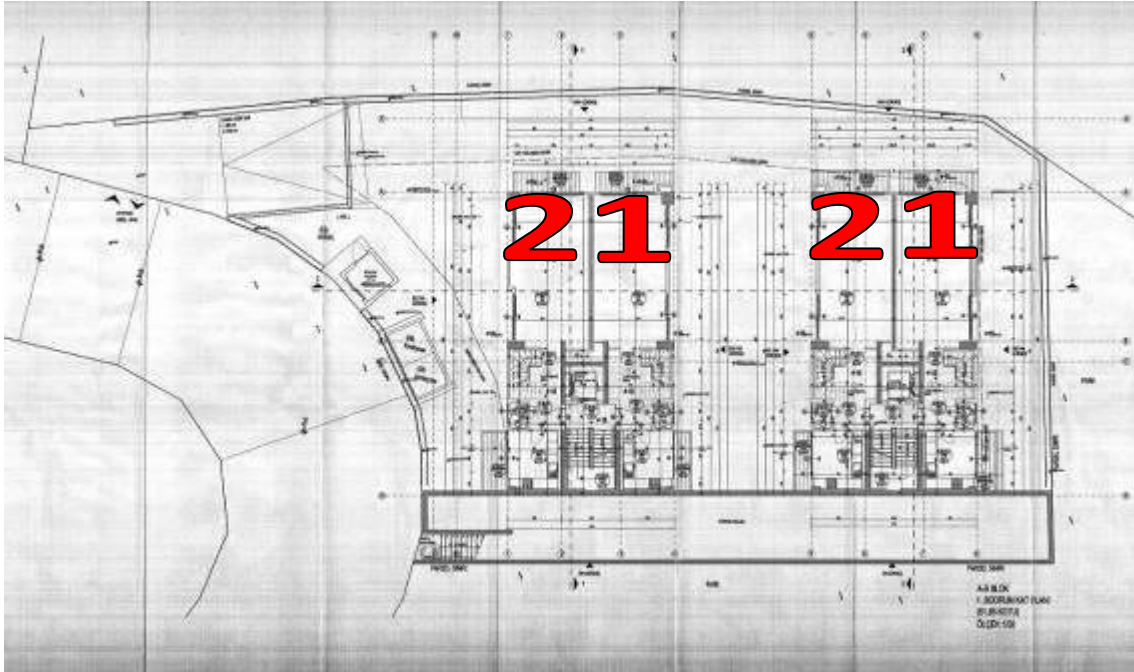
3. Bodrum Kat Planı



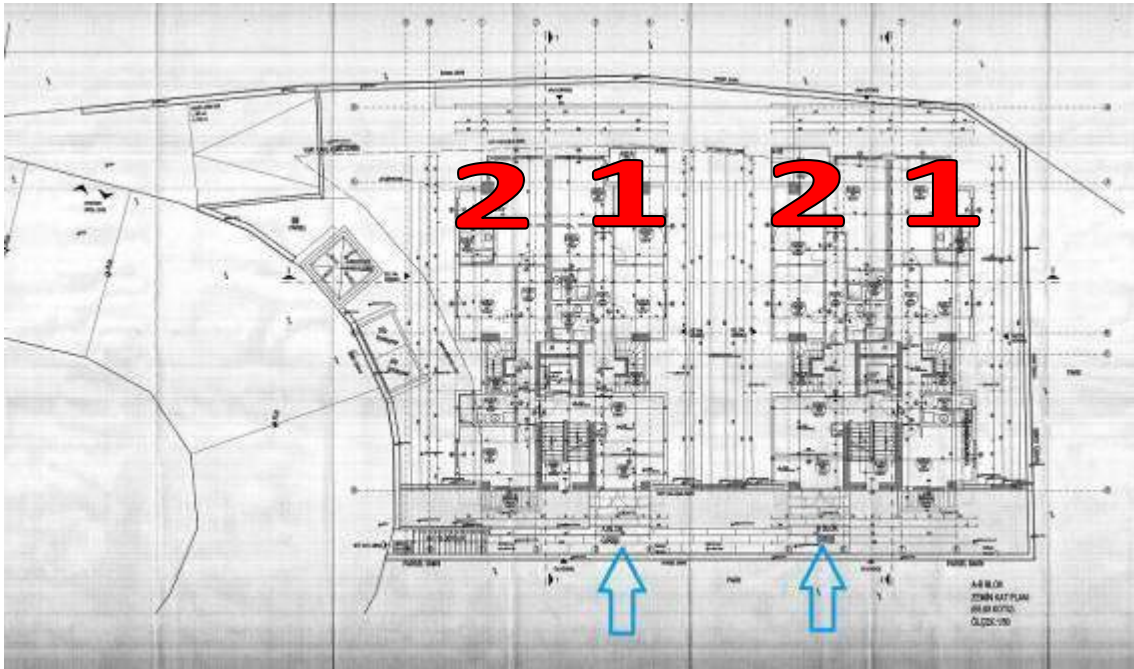
2. Bodrum Kat Planı



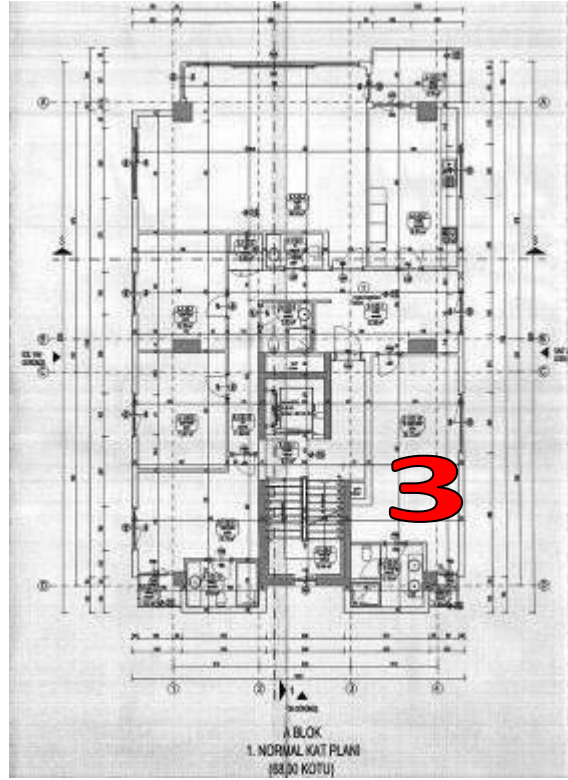
1. Bodrum Kat Planı



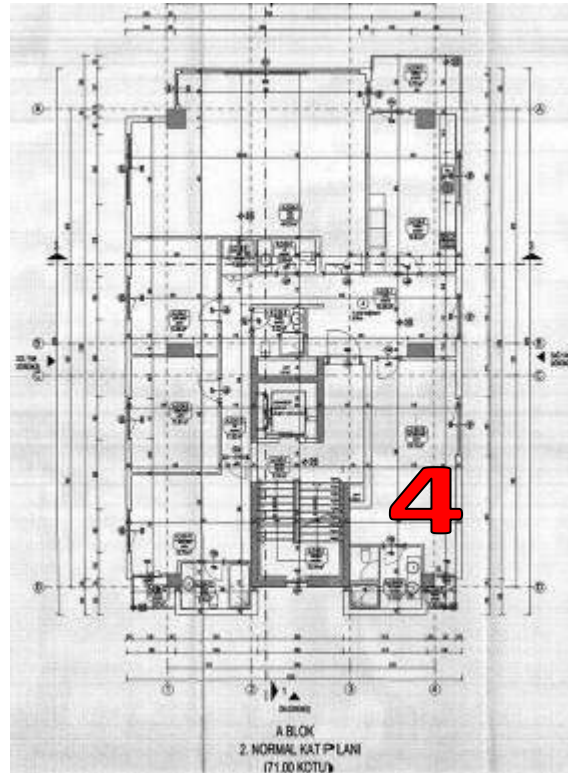
Zemin Kat Planı



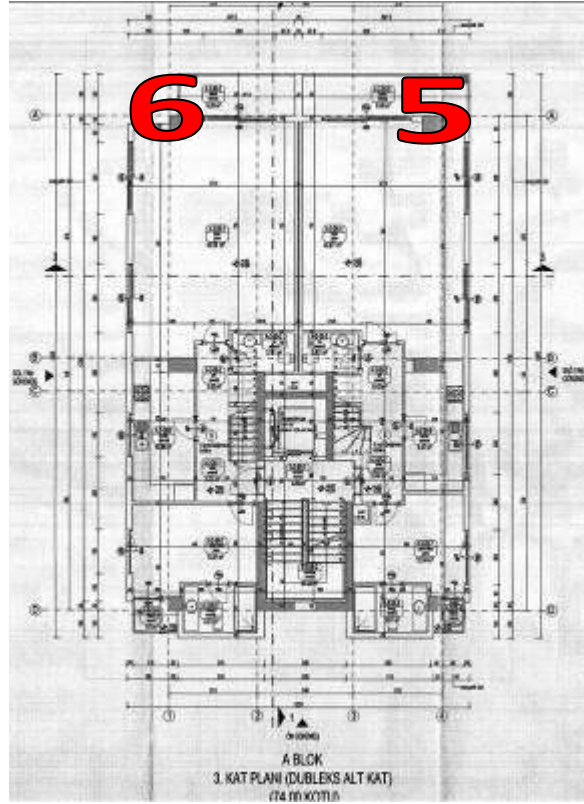
1.Normal Kat Planı



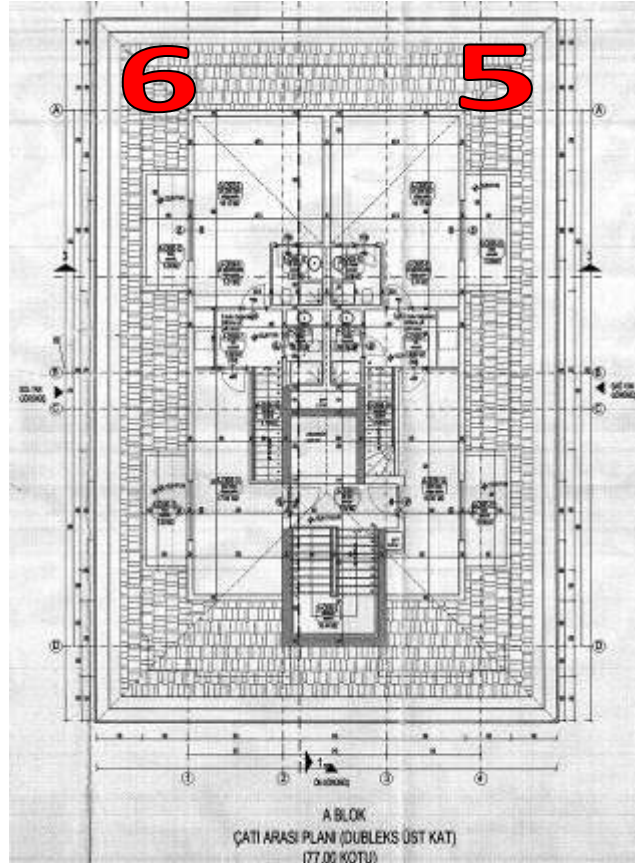
2.Normal Kat Planı



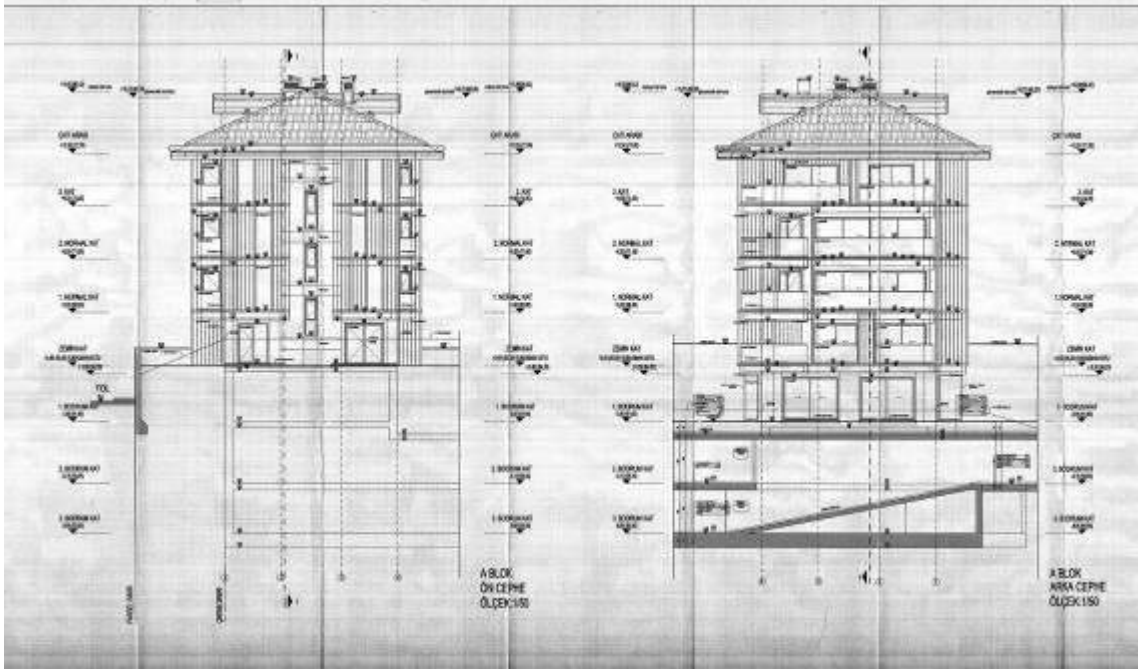
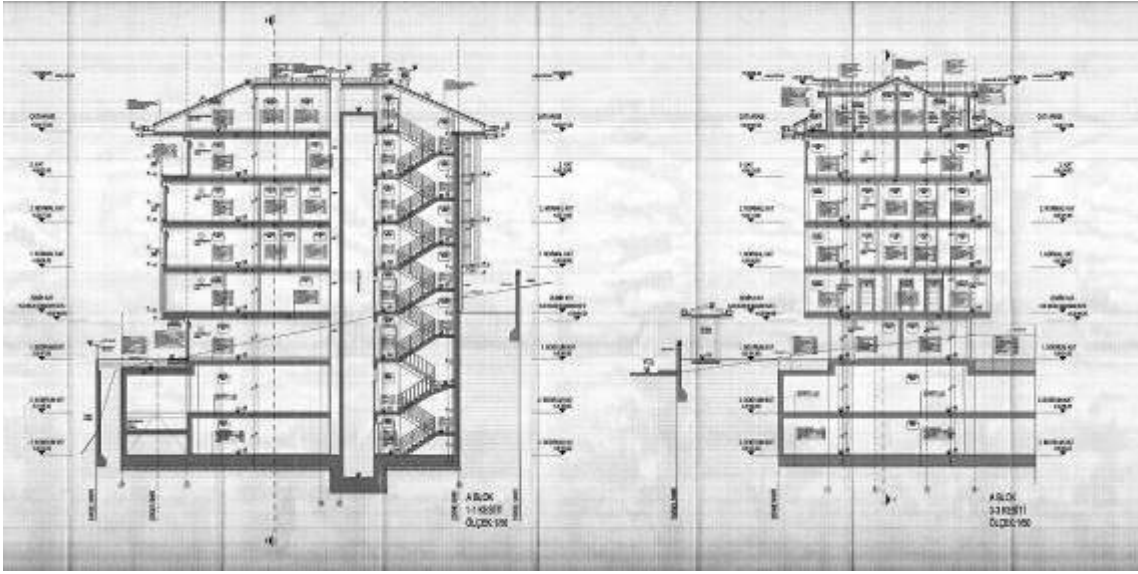
3.Normal Kat Planı

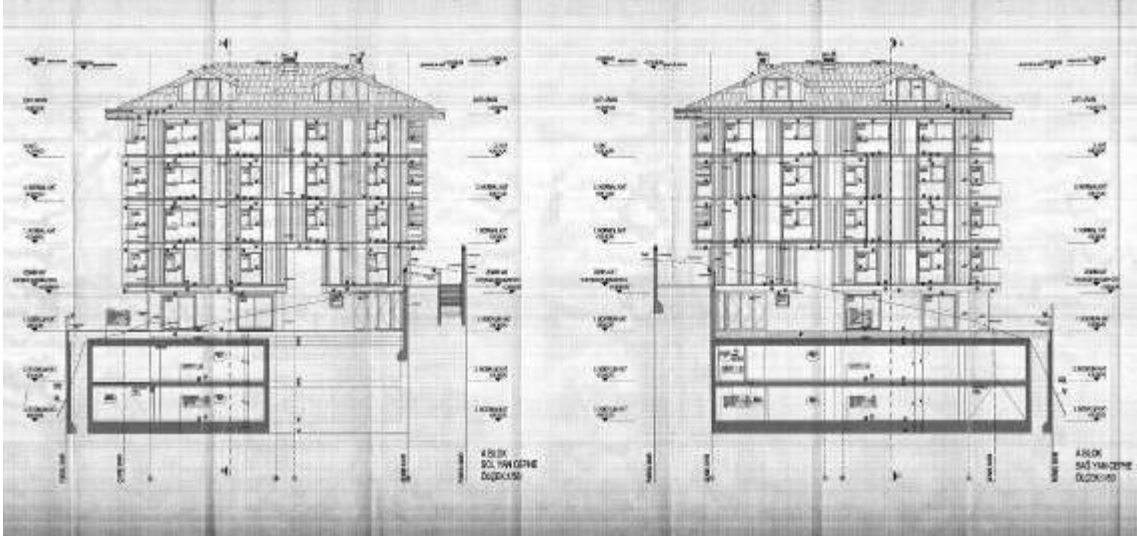


Çatı Katı Planı



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 ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN MİMARİ TADİLAT PROJELERİNİN HAZIRLANMASI İÇİN MÜHÜRLEME VE İZLENİMLERİNİN ÇIKARILMASI İÇİN ÇIKARILAN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN MİMARİ TADİLAT PROJESİ İZLENİMİNE TABİDİR.

PROJE MÜELLİFİNİN

ADI, SOYADI	TALHA HAKSEVER	Kapı / İmar / Tarih
UNVANI	MİMAR	
ODA SİCİL NO	34588	
ODA BELGE NO	34-5327	
BEL SİCİL NO	10903	
VERGİ D. NO	BESİKTAŞ V.D. 48331453684	
ADRESİ	Baharınca Mah. Kara Hissesiz Sit. Arapt. no: 10 Şişli/Beşiktaş / İstanbul	

ARSANIN

İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL
İSTANBUL	SARİYER	TARABYA	-	73	440	90

YAPININ

MAL SAHİBİ	MİNE MURDOĞLU DOĞRANCI	ADRESİ :
KULLANMA AMAÇI	KONUT	VERGİ NO'SU :
		CİNSİ / NEVİ :
		BETONARME KARKAS

BELGE UYUMLAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ

İMARAT SINFI	YERLİK SİTE	İMARAT SINFI	YERLİK SİTE	YERLİK SİTE	YERLİK SİTE	YERLİK SİTE	YERLİK SİTE	YERLİK SİTE	YERLİK SİTE	YERLİK SİTE

ODA VİZESİ **YAPI DENETİM ONAYI** **BELEDİYE TESCİLİ**

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

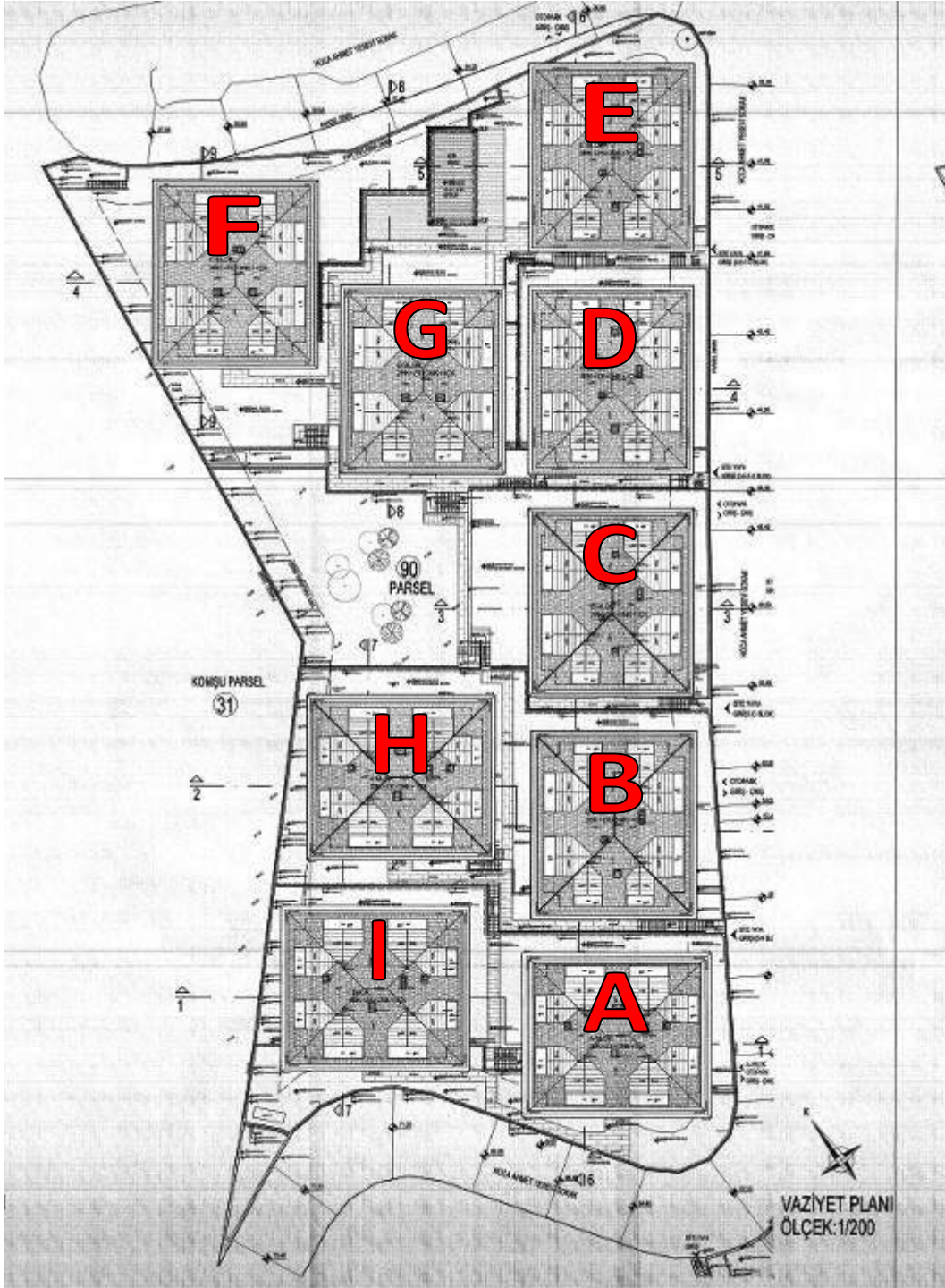
Yapının yeri (adres)	Düzenli yataklık	Kat adedi, Cins	İmar durumunu yansıtan
İpe SARİYER	Yataklık	2.300	V.P.
Mahiyet TARABYA	Bod. kat	2	Ço. bahaç. min. 5.00 m
Sokak -	Zemin Kat	1	Yan bahaç. min. 4.00 m
Pafta 73	Azma kat	-	Arka bahaç. min. 4.00 m
Ada 440	Nispeti kat	3	Emsal
Parsel 90	Teknik sistem	BAK TAKS 1/100	KAKS
Proje No	Kullanma amacı	KONUT	

Yukarıdaki adresli yapıya yapılacak inşaatın yapılaşma alanı, projeler için kararları, İmar Planı, Yönetmelik ve diğer diğer mevzuat hükümlerine göre inşaatın tescil edilmiştir.

PROJE TADİLAT	TARİHİ	ADI, SOYADI	İMZASI
Şehit			
Mimar	25/01/2024	TALHA HAKSEVER	[İmza]
Şef		HAZİRAN DOĞRANCI	[İmza]
Mühür Yeri			
Mühür			

YAPI İNŞAAT ALAN HESABI:				
0.00 ALTI YAPI İNŞAAT ALANI	53.85 KOTU PLANI (A-I BLOK 1. BODRUM KAT)	293.80 + 293.80 =	587.78 m ²	
	58.95 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)		1089.04 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)		283.71 m ²	
	39.85 KOTU PLANI (E-G BLOK 1. BODRUM KAT)	293.71 + 293.81 =	587.52 m ²	
	36.80 KOTU PLANI (D BLOK SOSYAL TESİS KATI)		625.57 m ²	
	35.70 KOTU PLANI (F BLOK 1. BODRUM KAT)		291.43 m ²	
35.15 KOTU PLANI		2015.41 m ²		
33.79 KOTU PLANI (F BLOK 2. BODRUM KAT)		270.00 m ²		
			0.00 ALTI TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI: 8282.79 m²	
0.00 ve ÜSTÜ YAPI İNŞAAT ALANI		A-H İ BLOK	B-C-D-E BLOK	F-G BLOK
	ZEMİN KAT	365.16 m ²	365.43 m ²	365.33 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 ARSAZI	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	1786.06 x3 = 5298.18 m ²	1767.23 x 4 = 7088.92 m ²	1771.73 x 2 = 3543.46 m ²	
HAUZ YAPI İNŞAAT ALANI			64.35 m ²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI		24237.70 m²		
			0.00 ve ÜSTÜ TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI: 18910.96 m²	

Vaziyet Planı



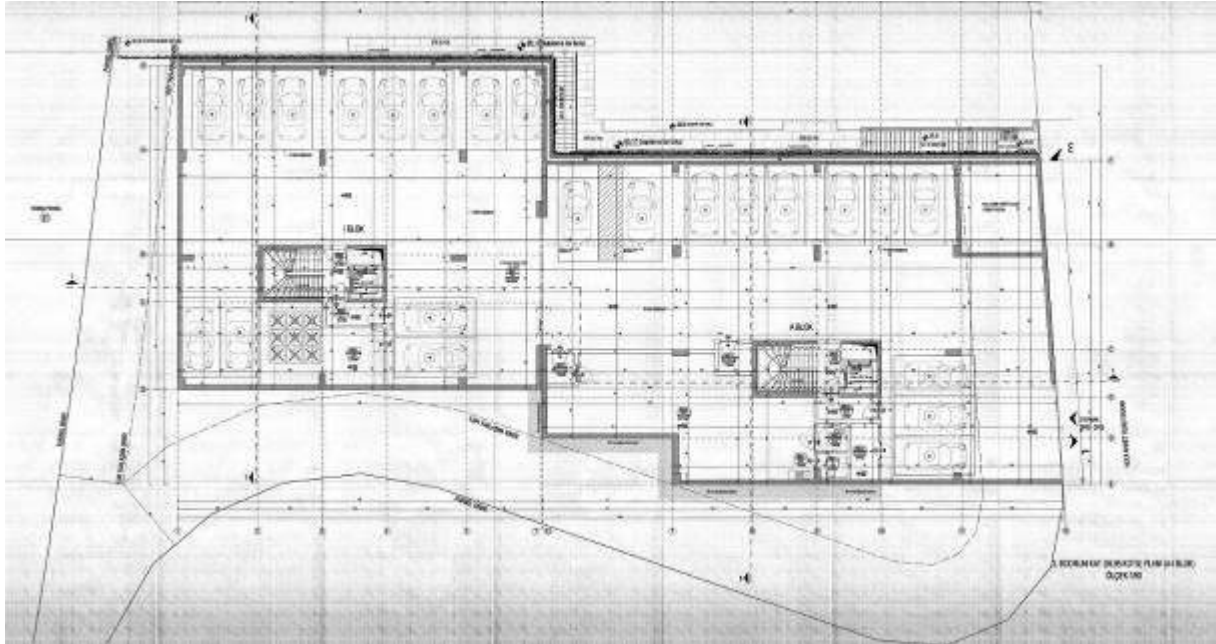
Bağımsız Bölüm Alanları

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

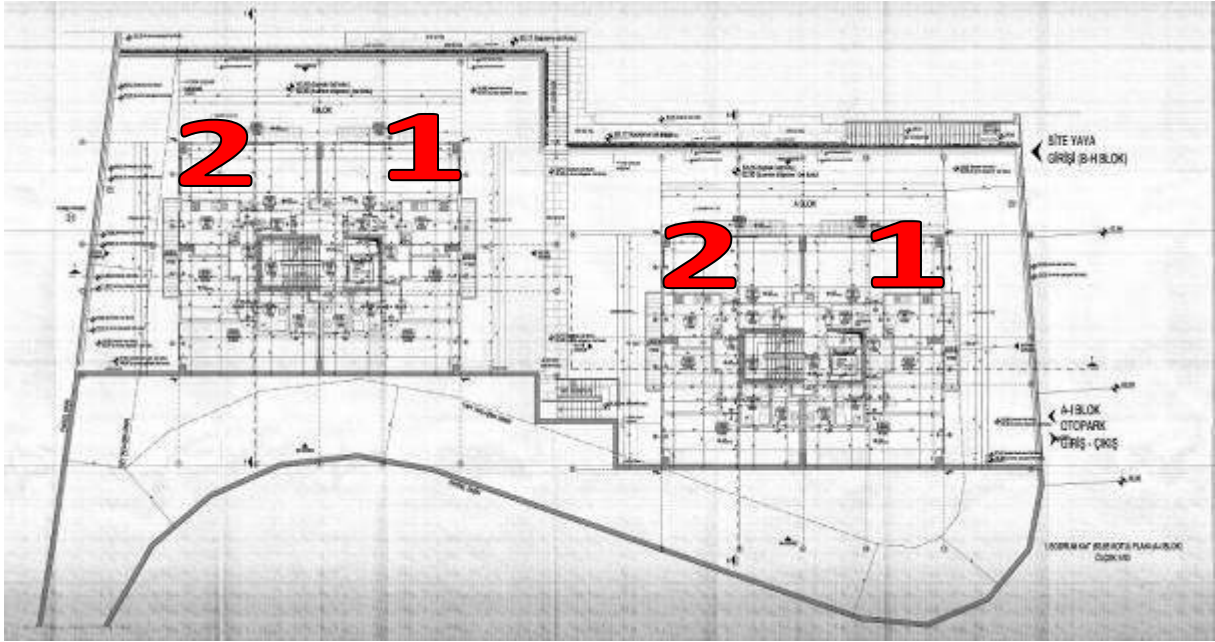
D	1	103,09	118,77	11,85		130,62	786,29	186,32
	2	103,51	118,77	11,85		130,62		186,32
	3	125,57	143,10	11,65		154,75		220,73
	4	125,57	143,10	11,65		154,75		220,73
	5	149,60	168,32			168,32		240,09
	6	149,60	168,32			168,32		240,09
	7	149,60	168,32			168,32		240,09
	8	149,60	168,32			168,32		240,09
	9	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

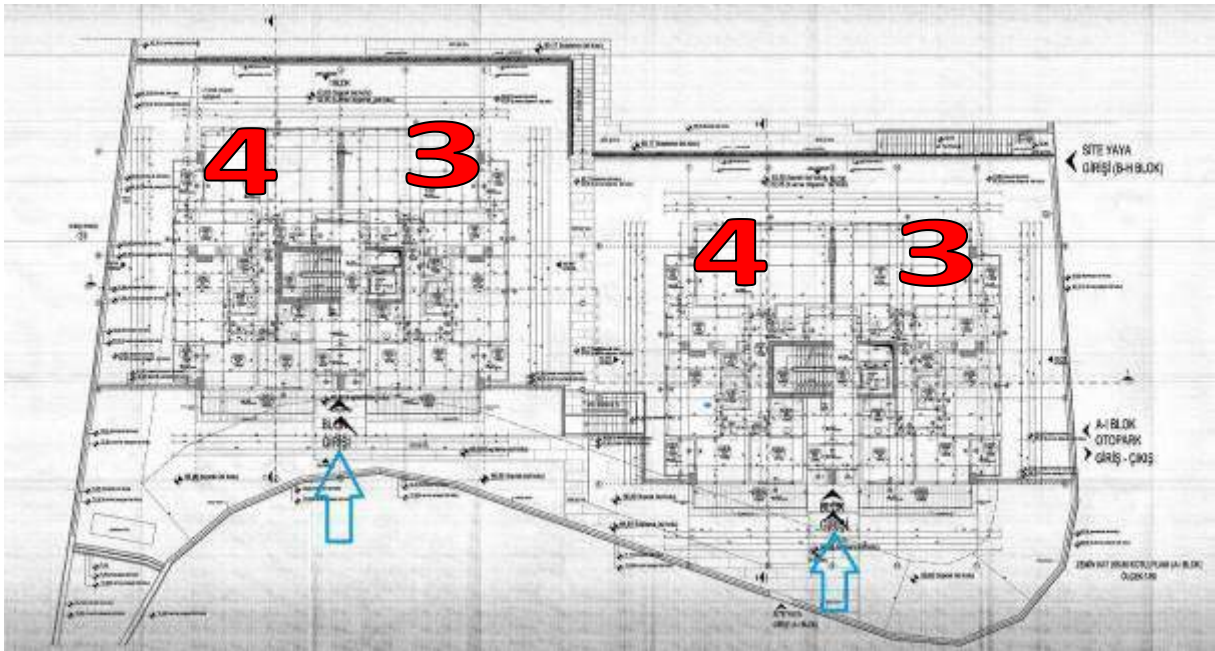
2. Bodrum Kat Planı



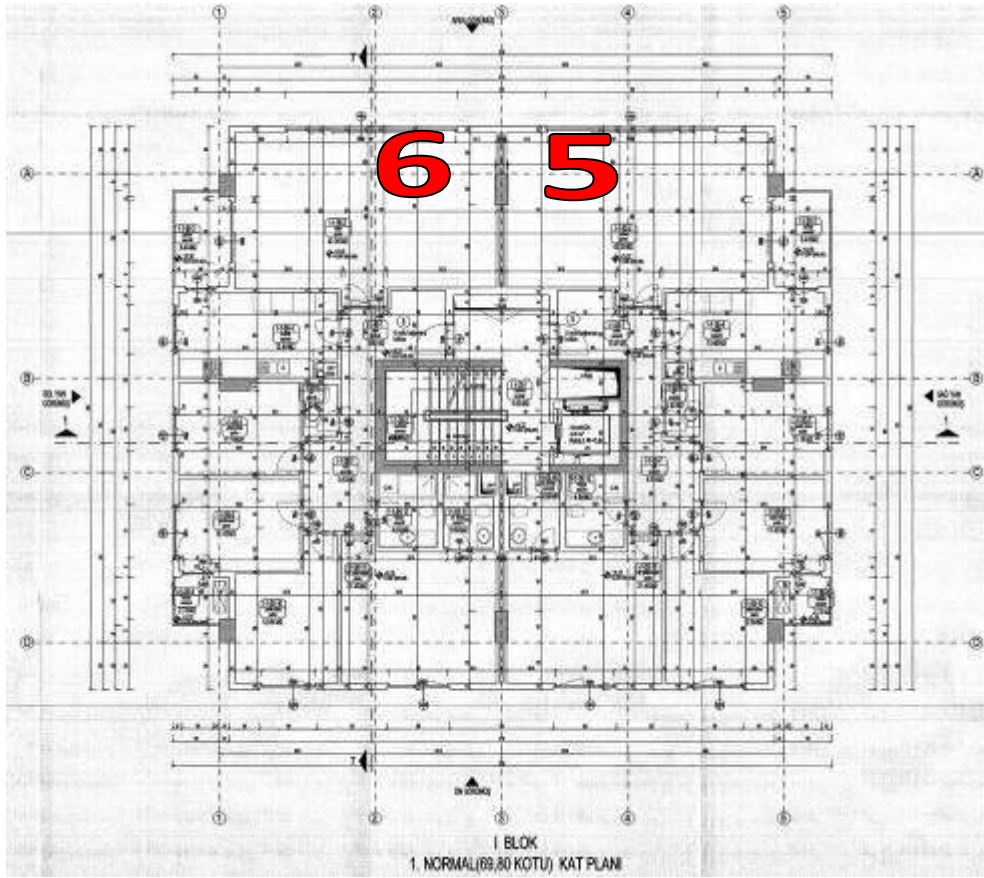
1. Bodrum Kat Planı



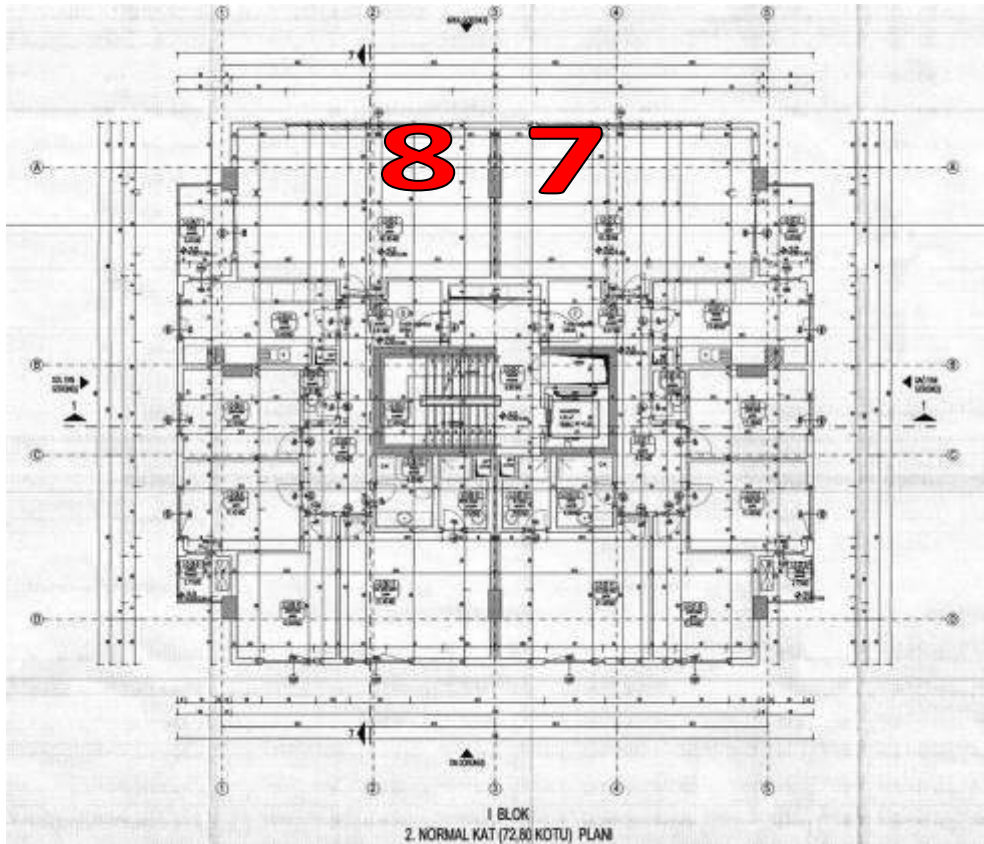
Zemin Kat Planı



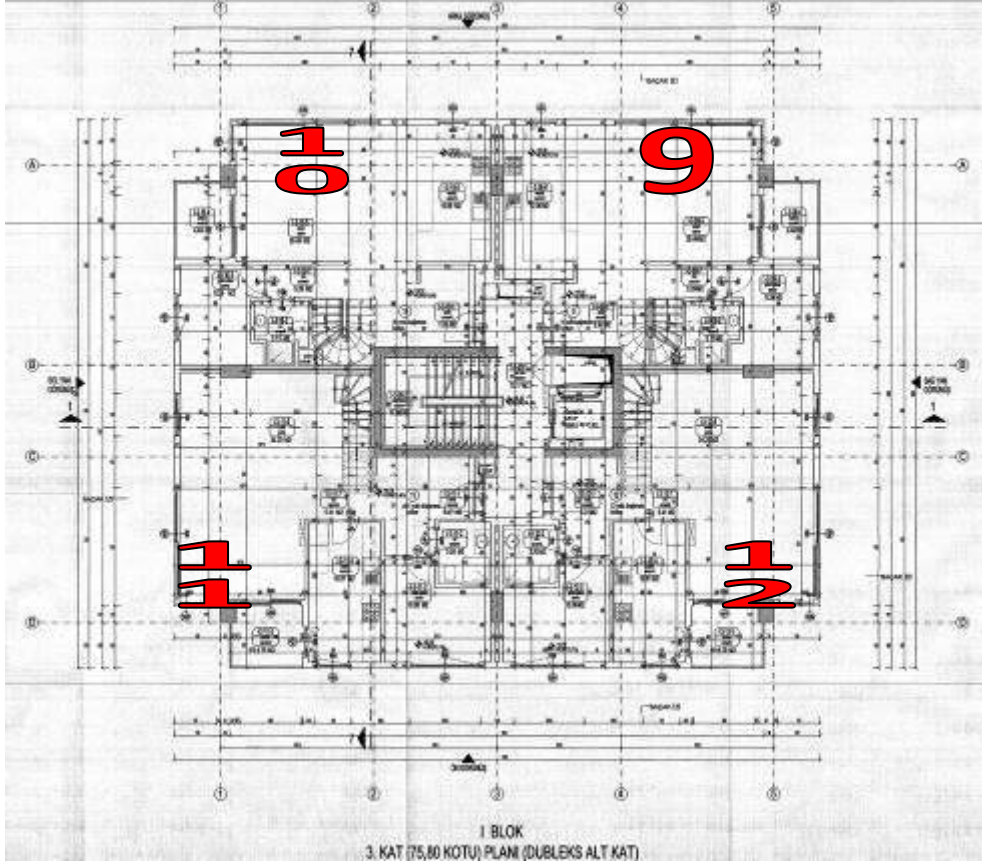
1.Normal Kat Planı



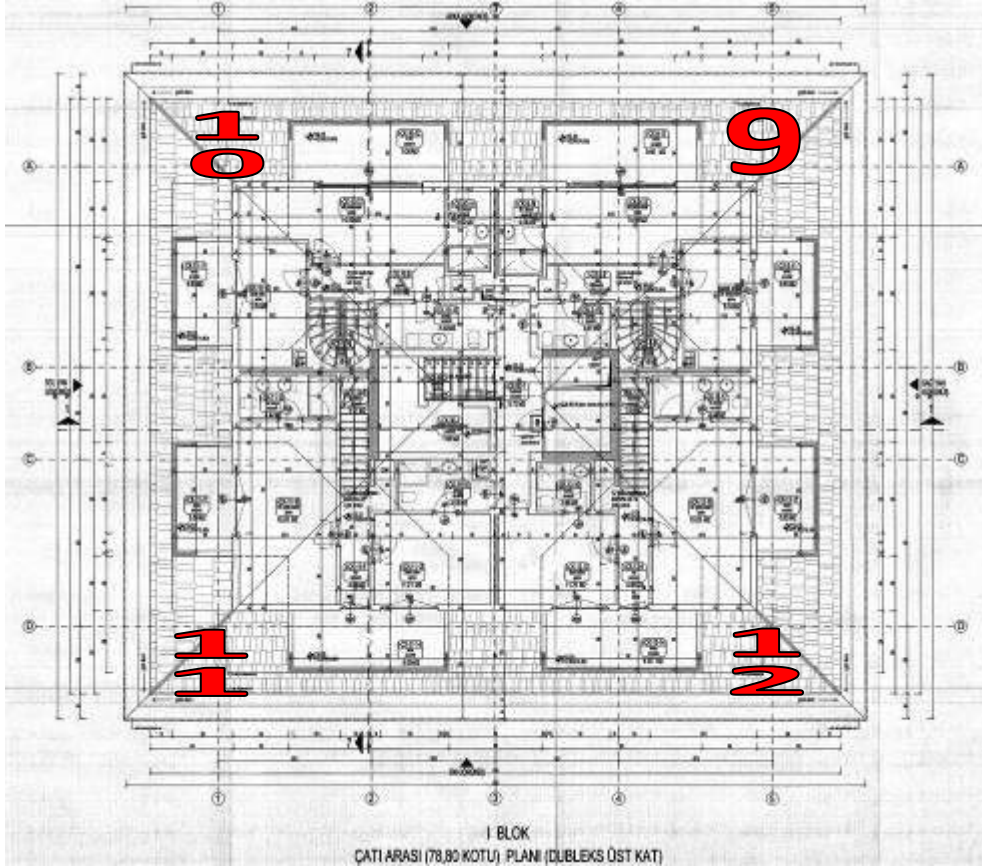
2.Normal Kat Planı



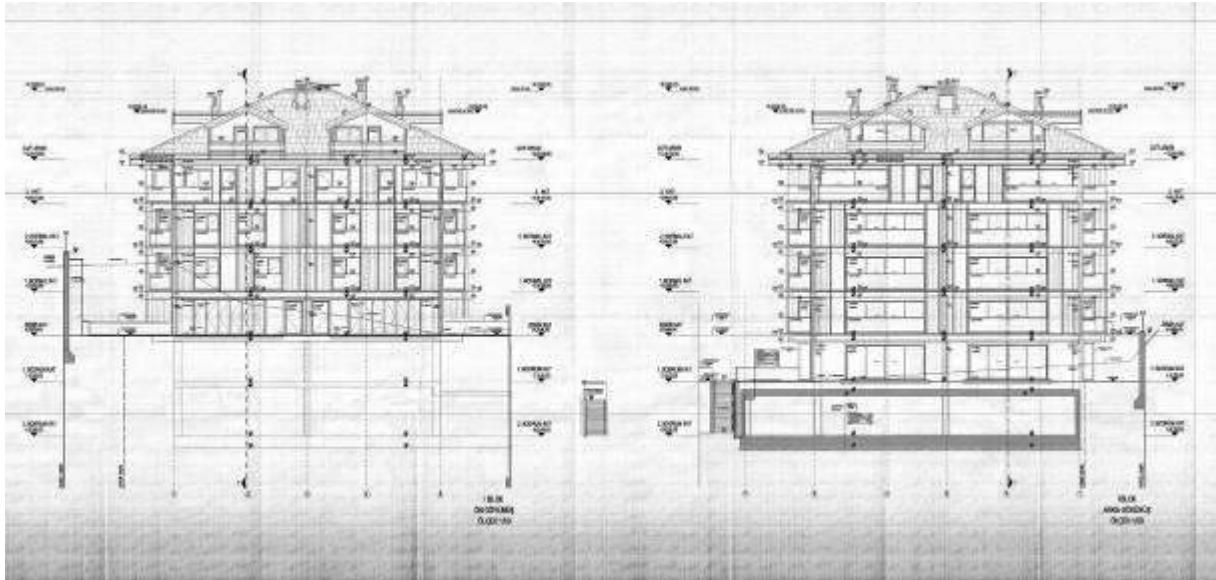
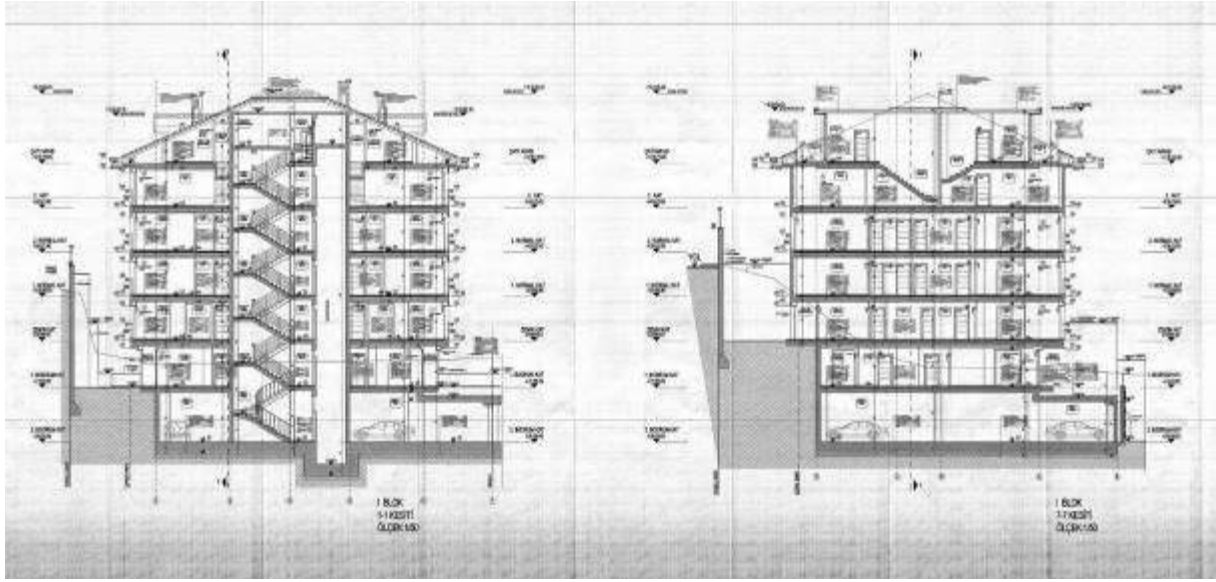
3.Normal Kat Planı

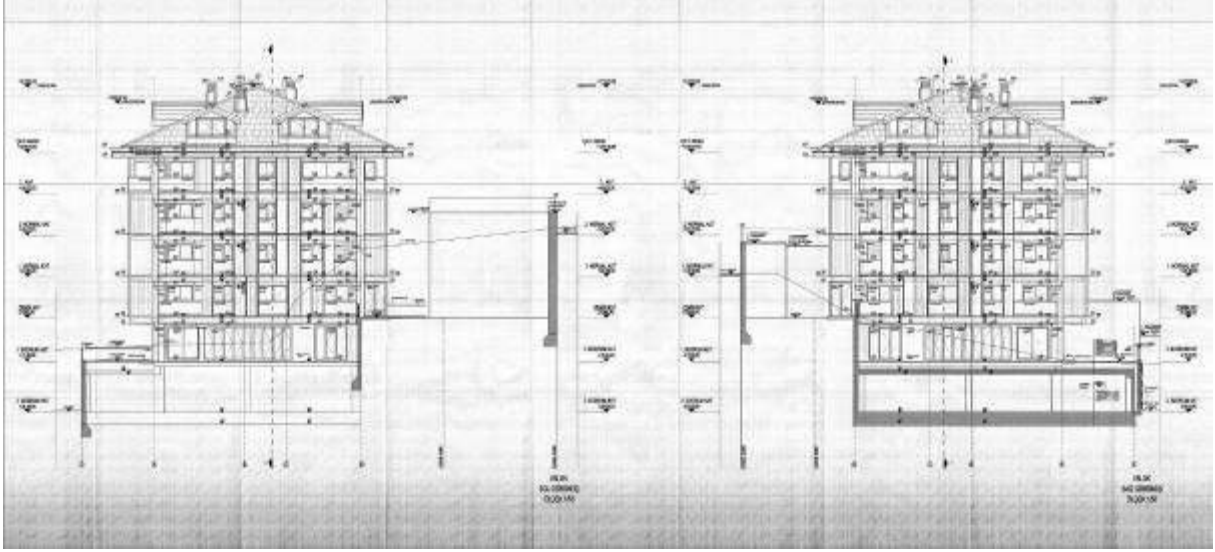


Çatı Katı Planı



Kesit ve Görünüşler





LE CHIC TARABYA VAZİYET PLANI



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	-
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 eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 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.

Nüfus; Türkiye nüfusu 2020 yılında 83 milyon 614 bin 362 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 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 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2020



En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

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.

Sarıyer nüfusu Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2016 yılı verine göre 342 bin 753 kişidir. Bunların 169 bin 918 erkek ve 172 bin 835 kadındır.

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. alır. 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.

Ağustos ayı itibariyle) Türkiye genelinde konut fiyatları yüzde 31,68 oranında yükselirken, müstakil konutlarda artış yüzde 65 oldu. Buna mukabil dükkân-ofis piyasasının pandemi sonrası değişen ofis tercihleri ve birçok büyük firmanın esnek çalışma sistemine geçmesiyle birlikte yeni projelerin üretilmediği ve konutta görülen hareketliliğin ofis pazarında %10-15 mertebesinde işlem hacminde kaldığı gözleniyor.

Tuik verilerine göre kira artış oranları Ekim 2020 itibariyle yıllık %11,47 iken, 2021 Ekim ayı itibariyle yıllık **%16,43** olarak, Enflasyon verileri ise, Tüketici Fiyat Endeksi dikkate alınarak Ekim 2020 itibariyle yıllık %11,89 iken, 2021 Ekim ayı itibariyle yıllık **%19,89** olarak belirlendi.

Bankalardaki en düşük konut kredisi faiz oranları 2020 Ekim ayında 0,99 (120 ay vadeli) iken, 2021 Ekim ayında %1,34 (120 ay vadeli) olarak belirlendi.

BÖLÜM 5 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR VE TANIMLARI:

5.1- EMSAL (PAZAR) YAKLAŞIMI;

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve 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 değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen 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, yükümlülüklere 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)

- a. Risksiz Getiri Oranı:** Yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşarak, yatırılan paranın ve faizinin 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 faizinin 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.

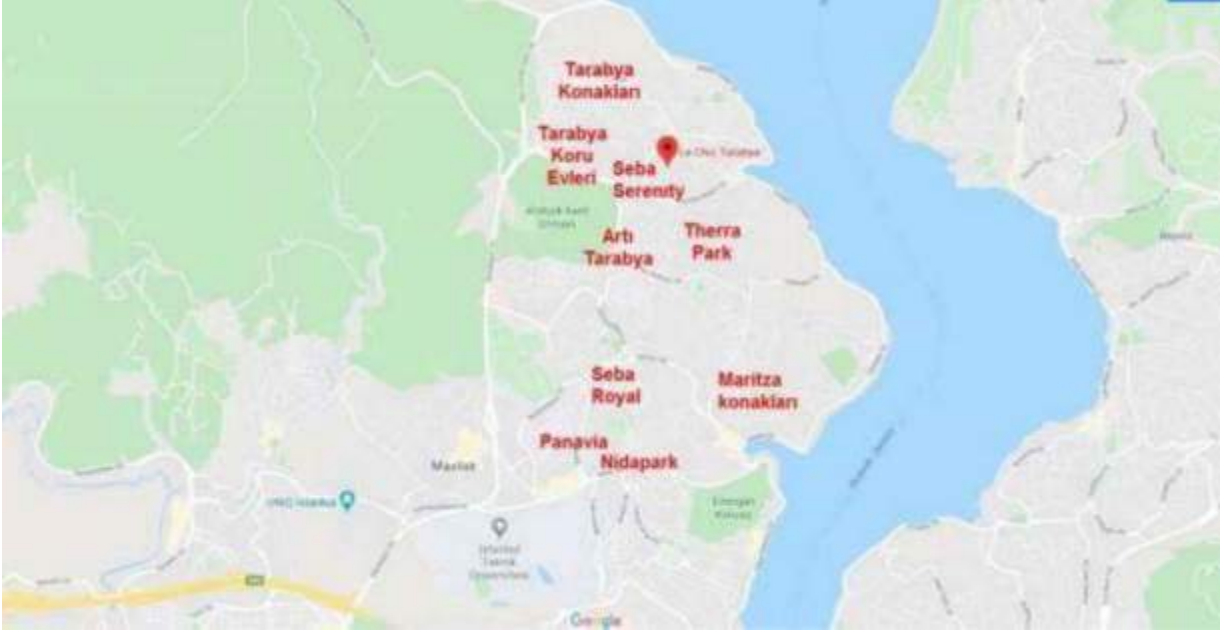
5.3- MALİYET YAKLAŞIMI;

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 ayırık 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 dubleks, 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 Koru etaplarından oluşan proje, her etabın kendi sosyal tesisiyle bulunuyor.

Nidapark İstinye Panorama 24 blok 202 bağımsız bölüm, Nidapark İstinye Koru 12 blok 134 bağımsız bölüm ve Nidapark İstinye Vadi 19 blok 202 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bahçe 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)	PAZARLIKLI FİYAT(TL)	PAZARLIKLI BİRİM DEĞER(TL/M2)
			NET M2	BRÜT M2	BRÜT M2				
SEBA SERENITY	LUX PROPERTIES	0532 736 79 57	225	275	220	ÇATI	7.900.000	7.500.000	34.091
SEBA ROYAL	TALIN-CRIS REAL ESTATE	0536 712 18 43	330	360	320	BAHÇE	15.750.000	15.000.000	46.875
	NO3 GAYRİMENKUL	0535 106 20 23	300	316	280	BAHÇE	17.500.000	16.000.000	57.143
	İSTİNYE İSLAMOĞLU EMLAK	0212 229 78 91	290	318	270	ÇATI	13.800.000	13.000.000	48.148
	CENTURY21 ONE	0212 801 80 90	300	320	280	ÇATI	13.450.000	13.000.000	46.429
SEBA CARİNA	IPROJECT İSTANBUL	0212 260 33 44	200	230	190	BAHÇE	8.500.000	8.000.000	42.105
	FIRST PLAN GAYRİMENKUL	0212 264 20 03	205	220	180	BAHÇE	7.950.000	7.500.000	41.667
	VIZYON INVESTMENT REAL ESTATE	0212 280 37 10	195	236	190	ÇATI	9.800.000	9.000.000	47.368
PANAVIA BY PANORAMA	LU PROPERTIES	0212 345 01 91	300	350	270	BAHÇE	12.500.000	12.000.000	44.444
	MANSION TR	0212 319 77 50	310	353	300	BAHÇE	12.500.000	12.000.000	40.000
MARİTZA KONAKLARI	CENTURY21 ONE	0212 801 80 90	300	328	270	BAHÇE	13.750.000	13.250.000	49.074
	CEMİLE ŞAHİN EMLAK	0532 748 65 98	300	328	270	BAHÇE	13.800.000	13.000.000	48.148
	KURUMSAL GAYRİMENKUL	0216 349 49 09	225	250	200	ÇATI	5.500.000	5.000.000	25.000
	REMAX PRO	0532 053 87 90	250	270	210	ÇATI	5.250.000	5.000.000	23.810
ARTİTARABYA	FARK GAYRİMENKUL	0212 351 30 31	125	144	110	ARA KAT	4.050.000	3.750.000	34.091
	FENIX GAYRİMENKUL	0530 881 19 47	68	103	65	ARA KAT	3.250.000	3.000.000	46.154
	FENIX GAYRİMENKUL	0530 881 19 47	250	298	240	ÇATI	9.000.000	8.500.000	35.417
	FENIX GAYRİMENKUL	0530 881 19 47	175	220	170	ÇATI	5.465.000	5.300.000	31.176
TARABYA VADİ KONAKLAR	MİL EMLAK	0532 567 08 90	135	167	130	ARA KAT	4.900.000	4.500.000	34.615
	VIZYON YATIRIM	0539 597 43 44	199	244	190	BAHÇE	6.000.000	5.700.000	30.000
	SMART PROJE	0532 601 06 43	120	145	110	ÇATI	3.650.000	3.400.000	30.909
	NEST İSTANBUL	0212 351 19 99	120	150	110	ÇATI	4.500.000	4.200.000	38.182
THERRA PARK TARABYA	BOSPHORUS GAYRİMENKUL	0532 460 82 24	220	280	210	BAHÇE	12.500.000	11.500.000	54.762
	BOSPHORUS GAYRİMENKUL	0532 460 82 24	220	280	210	BAHÇE	10.000.000	9.000.000	42.857
	TELEVİ GAYRİMENKUL	0212 296 69 03	220	240	210	ÇATI	15.500.000	14.500.000	69.048

* Peşin alımlarda %20'ye kadar peşin indirimi olabileceği varsayılmıştır

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 değerlendirirken emsallerle tüm eksik ve fazla yönleri kıyaslanmıştır. İncelenen emsaller konum olarak aynı bölgede yer almakta olup, benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır.

6.3- FARKLI DEĞERLEME 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 değer tespiti 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, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

Emsal Uyumlaştırma 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	12	5	10	0	5
Kat		3	3	3	3	3
Beyan Edilen Alanı (m ²)		275	316	350	298	280
İstenilen Fiyatı (TL/m ² - TL/Ay)		7.900.000	17.500.000	12.500.000	9.000.000	12.500.000
Gerçekçi Alanı (m ²)		220	280	270	240	210
Gerçekçi Fiyatı (TL/m ² - TL/Ay)		7.500.000	16.000.000	12.000.000	8.500.000	11.500.000
Gerçekçi Birim Fiyatı (TL/m ²)		34.091	57.143	44.444	35.417	54.762
Konum Şerefiye Düzeltmesi		Daha Kötü 5%	Daha İyi -10%	Benzer 0%	Daha Kötü 10%	Daha İyi -10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		Daha Kötü 10%	Daha İyi -10%	Benzer 0%	Daha Kötü 10%	Daha İyi -10%
Alan Düzeltmesi		Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%
Toplam Düzeltme (%)		15%	-20%	0%	20%	-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	43.100	39.205	45.714	44.444	42.500	43.810

Ortalama Birim Fiyatı (TL/m ²)	43.135
--	--------

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 değerlendirilirken 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 uyumlaştırma tablosunda, baz alınacak ortalama **daire fiyatının satış birim m2 değeri 43.000-TL/m2** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Emsal yöntemi ile yapılan değerlemesinde aşağıdaki formül uygulanmıştır.

Her dairenin fiyatı = Daire kapalı alan brütü x ort. Baz m2 birim fiyatı x (Şerefiye Puanı/100) olarak hesaplanmıştır.

6.3.2- MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Kat mülkiyet tapulu bağımsız bölümler olması ve farklı şerefiyelere sahip olmaları sebebiyle değerlendirme 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.

6.4- ŞEREFİYE ÇALIŞMASI

Dairelerin şerefiyelerin dairenin; kat yüksekliği, yönü, güneş alması, gürültü, yola ve/veya merkeze uzaklığı, manzara durumu vb. belirleyiciler, bölgenin özelliklerinin getirdiği önem sırasına göre belirlenen katsayı yüzdelerle ya da anahtar çarpanlarla puanlaması yapılarak (pursantaj esasına göre) değerlendirme oranı bulunmaktadır.

- Dairelerin alanları
- Balkon ve çıkımların alanları
- Gürültü alıp almama, taşıt gürültüleri
- Isınma, ısı kaybı ve ısı yalıtımı
- Güneş alma ve aydınlanma durumu, aydınlık-ışıklık durumu
- Manzara, görüntü ve hakim görüş alanı
- Kazan dairesi ve motor gürültüleri, kömür ve kül atma durumları
- Çatı akıntısı, su alma, sızıntı vb.
- Pis su boruları tıkanması, koku vb.
- Emniyet, hırsızlığa elverişli yapı vb.
- Merdiven çıkış zorluğu, basamak sayısı, dar, dik ve çok dönüşlü merdiven vb.
- Su kesilmesi, depo, hidrofor, su basıncı vb.

Yapılan çalışmada, dairelerin konumu ve fonksiyonuna göre uygun parametreler belirlenmiştir. Bu parametreler; manzara, yön, kat, gürültü ve cephe sayısıdır. Ağırlıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Projede bulunan daireler için aşağıda listesi verilen parametreler (faktörler) ve ağırlıkları esas alınmıştır.

Parametreler	Ağırlık %
Manzara	35
Binanın Bodrum Kat Kotu	15
Parsel/Blok Konumu	10
Yön	10
Kat Şerefiyesi	10
Bahçe Tahsis Alanı	20
TOPLAM	100

Daireler için kullanılan kriterler ile ilgili önemli notlar:

a. Manzara;

Manzara kriteri değerlendirilirken, dairenin konumu ve baktığı cepheler dikkate alınmıştır. Le Chic projesinin özellikle 3. Katlarında uzak boğaz görüntüsü vardır. Alt katlar ise yol, site içi ve yan parsel görüntüsü vardır. 82 ve 89 parselin önlerindeki parseller tarla vasıflı olup zaman içinde yapılaşma olabilecektir.

Manzara Kriterinin Konumuna Göre Puanlandırılması

Manzara	Puan		
Siteiçi Manzarası	75		
Hoca Ahmet Yesevi Sokak	75		
Uzak deniz manzarası	90	85	80
Yan parsel manzarası	70		

b. Blok Kotları;

Le Chic projesinin eğimli bir arazi yapısına sahip olduğu için özellikle 90 parselde bloklar arasında kot farkları vardır. Blokların kotları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blokların 1.Bodrum Kat Kotları

1. Bodrum Kat Kotu	Puan
35-41	90
41-46	92
46-51	94
51-56	96
56-61	98
61-65	100

Kot Kriterlerine Göre Puanlandırılması

Parsel/Blok Konumu	Puan
89 parsel	90
82 parsel	92
90 parsel	95

c. Parsel/Blok Konumu

Le Chic projesi 3 farklı parsel üzerinde konumlandırılmıştır. Parsellerin arası yol ile ayrılmıştır. 90 parselde hem açık yüzme havuzu, hem de sosyal tesis alanı vardır. 82 parselde de açık yüzme havuzu vardır. 89 parselde ise sosyal alan bulunmamakta sadece 2 bloktan oluşmaktadır. 90 parselden yol ile, 82 parselle aralarında diğer bir parsel vardır. Siteden uzaktır. Parsellerin sosyal donatı alanları dikkate alınarak puanlandırılmıştır.

Parsellerin ve üzerindeki blokların Vaziyet Planındaki Konumlarına göre Puanlandırılması

Parsel/Blok Konumu	Puan
89 parsel	85
82 parsel	87
90 parsel	90

d. Yön(Güneş Işığından Faydalanma)

Güney cepheler Kuzey cepheye göre daha fazla güneş ışığından faydalandığı için ve güney cepheli daireler her zaman için daha çok tercih edildiği için şerefiyesi daha yüksektir. Çalışmada, her dairenin baktığı yönlerin ortalaması alınmıştır.

Yön Kriterlerine Göre Puanlandırılması

Yön	Puan
Kuzey	90
Güney	100
Doğu	95
Batı	95

e. Kat Şerefiyesi

Bağımsız bölümün bulunduğu kattan dolayı edinmiş olduğu şerefiyedir. Diğer yön ve manzaradan bağımsız olarak sadece bulunduğu kat itibariyle değerlendirilmiştir Yükseklik yönünden her zaman için bir üst kat, bir alta göre daha iyi şerefiyelidir. Gayrimenkul piyasasından oluşmuş bu kriterler doğrultusunda üst kattan başlayarak aşağı yönde doğrusal olarak kat şerefiyesi azaltılarak puanlama yapılmıştır.

f. Kat Kriterine Göre Puanlandırılması

Kat	Puan
1. Bodrum Kat	97,1
Zemin	97,6
1.kat	98,1
2.kat	98,6
3.kat	99

g. Bahçe Tesis Alanı

Pandemi döneminde insanlar daha izole bir hayat yaşamaya başlamıştır. Genellikle evde vakit geçirilmeye başlamıştır. Bu dönemde doğanın ve bahçenin önemi daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu nedenle, bahçe alanı olan daireler daha çok tercih edilmeye başlanmıştır. Le Chic projesinde 1. Bodrum katta yer alan bahçe katı olarak ifade edilen dairelerin farklı m2 büyüklüğünde bahçe alanı tahsis edilmiştir.

Bahçe Kriterine Göre Puanlandırılması

Bahçe alanı tahsisi	Puan
100 m2 altında Bahçe Tahsis Alanı Olması	92,5
101-150 m2 arasında Bahçe Tahsis Alanı Olması	95
151-200 m2 arasında Bahçe Tahsis Alanı Olması	97,5
200 m2 üstünde Bahçe Tahsis Alanı Olması	100
Bahçe Alanı Olmaması	80

Bağımsız Bölüm Bazında Şerefiye Puan Çalışması

SIRA	PARSEL	BLOK	B.B. No	Kat	BAHÇE TAHSİS ALANI	YÖN	KATS/KRITER	MANZARA	BİNANIN 1. BODRUM KOTU	PARSEL /BLOK KONUMU	YÖN	KAT	BAHÇE TAHSİS ALANI	MANZARA	BİNANIN 1. BODRUM KOTU	PARSEL /BLOK KONUMU	YÖN	KAT	BAHÇE TAHSİS ALANI	ŞEREFIYE PUANI
1	82	A BLOK	1	BAHÇE KATI	121	GD/GB		35	15	5	15	10	20	35	15	5	15	10	20	
2	82	A BLOK	2	BAHÇE KATI	151	GD/KD		70	92	87	96,6667	88	95	24,5	13,8	4,35	14,5	8,8	19	84,95
3	82	A BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.		GD/GB		70	92	87	95	88	97,5	24,5	13,8	4,35	14,25	8,8	19,5	85,20
4	82	A BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.		KB/KD		80	92	87	96,6667	90	80	28	13,8	4,35	14,5	9	16	85,65
5	82	A BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.		KB/GB		75	92	87	93,3333	90	80	26,25	13,8	4,35	14	9	16	83,40
6	82	B BLOK	1	BAHÇE KATI	132	GD/GB		75	92	87	95	90	80	26,25	13,8	4,35	14,25	9	16	83,65
7	82	B BLOK	2	BAHÇE KATI	132	GD/KD		70	92	87	96,6667	88	95	24,5	13,8	4,35	14,5	8,8	19	84,95
8	82	B BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.		GD/GB		70	92	87	95	88	95	24,5	13,8	4,35	14,25	8,8	19	84,70
9	82	B BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.		GD/KD		80	92	87	96,6667	90	80	28	13,8	4,35	14,5	9	16	85,65
10	82	B BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.		KB/KD		82,5	92	87	95	90	80	28,875	13,8	4,35	14,25	9	16	86,28
11	82	B BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.		KB/GB		75	92	87	93,3333	90	80	26,25	13,8	4,35	14	9	16	83,40
12	82	C BLOK	2	BAHÇE KATI	152	GD/KD		75	92	87	95	90	80	26,25	13,8	4,35	14,25	9	16	83,65
13	82	C BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.		GD/GB		70	92	87	95	88	97,5	24,5	13,8	4,35	14,25	8,8	19,5	85,20
14	82	C BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.		GD/KD		80	92	87	96,6667	90	80	28	13,8	4,35	14,5	9	16	85,65
15	82	C BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.		KB/KD		82,5	92	87	95	90	80	28,875	13,8	4,35	14,25	9	16	86,28
16	82	C BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.		KB/GB		75	92	87	93,3333	90	80	26,25	13,8	4,35	14	9	16	83,40
17	89	A BLOK	1	BAHÇE K.+ZEMİN KA	113	D/G		75	92	87	95	90	80	26,25	13,8	4,35	14,25	9	16	83,65
18	89	A BLOK	2	BAHÇE K.+ZEMİN KA	187	D/K		70	100	85	97,5	88,25	95	24,5	15	4,25	14,625	8,825	19	86,20
19	89	A BLOK	3	1. KAT		D/G/K		70	100	85	92,5	88,25	97,5	24,5	15	4,25	13,875	8,825	19,5	85,95
20	89	A BLOK	4	2.KAT		D/G/K		76,66667	100	85	95	89	80	26,83333	15	4,25	14,25	8,9	16	85,23
21	89	A BLOK	5	3.KAT+ÇATI K.		D/G		78,33333	100	85	95	89,5	80	27,41667	15	4,25	14,25	8,95	16	85,87
22	89	A BLOK	6	3.KAT+ÇATI K.		D/K		70	100	85	97,5	90	80	24,5	15	4,25	14,625	9	16	83,38
23	89	B BLOK	1	BAHÇE K.+ZEMİN KA	125	D/G		90	100	85	92,5	90	80	31,5	15	4,25	13,875	9	16	89,63
24	89	B BLOK	2	BAHÇE K.+ZEMİN KA	108	D/K		70	100	85	97,5	88,25	95	24,5	15	4,25	14,625	8,825	19	86,20
25	89	B BLOK	3	1. KAT		D/G/K		70	100	85	92,5	88,25	95	24,5	15	4,25	13,875	8,825	19	85,45
26	89	B BLOK	4	2.KAT		D/G/K		75	100	85	95	89	80	26,25	15	4,25	14,25	8,9	16	84,65
27	89	B BLOK	5	3.KAT+ÇATI K.		D/G		76,66667	100	85	95	89,5	80	26,83333	15	4,25	14,25	8,95	16	85,28
28	89	B BLOK	6	3.KAT+ÇATI K.		D/K		70	100	85	97,5	90	80	24,5	15	4,25	14,625	9	16	83,38
								85	100	85	92,5	90	80	29,75	15	4,25	13,875	9	16	87,88

29	90	A BLOK	1	BAHÇE KATI	142	KD/GD	75	100	90	95	88	95	26,25	15	4,5	14,25	8,8	19	87,80
30	90	A BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.		GB/KB	75	100	90	95	90	80	26,25	15	4,5	14,25	9	16	85,00
31	90	B BLOK	1	BAHÇE KATI	152	KD/GD	75	98	90	95	88	97,5	26,25	14,7	4,5	14,25	8,8	19,5	88,00
32	90	B BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.		GD/GB	90	98	90	97,5	90	80	31,5	14,7	4,5	14,625	9	16	90,33
33	90	B BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.		GB/KB	70	98	90	95	90	80	24,5	14,7	4,5	14,25	9	16	82,95
34	90	B BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.		KD/KB	80	98	90	93,3333	90	80	28	14,7	4,5	14	9	16	86,20
35	90	C BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.		GD/GB	80	94	90	96,6667	90	80	28	14,1	4,5	14,5	9	16	86,10
36	90	C BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.		GB/KB	75	94	90	95	90	80	26,25	14,1	4,5	14,25	9	16	84,10
37	90	C BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.		KD/KB	82,5	94	90	93,3333	90	80	28,875	14,1	4,5	14	9	16	86,48
38	90	D BLOK	1	BAHÇE KATI	135	KD/GD	75	92	90	95	88	95	26,25	13,8	4,5	14,25	8,8	19	86,60
39	90	D BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.		GD/GB	80	92	90	96,6667	90	80	28	13,8	4,5	14,5	9	16	85,80
40	90	D BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.		GB/KB	72,5	92	90	95	90	80	25,375	13,8	4,5	14,25	9	16	82,93
41	90	D BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.		KD/KB	82,5	92	90	93,3333	90	80	28,875	13,8	4,5	14	9	16	86,18
42	90	E BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.		GD/GB	80	90	90	96,6667	90	80	28	13,5	4,5	14,5	9	16	85,50
43	90	E BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.		GB/KB	72,5	90	90	95	90	80	25,375	13,5	4,5	14,25	9	16	82,63
44	90	F BLOK	1	BAHÇE KATI	107	KD/GD	75	90	90	95	88	95	26,25	13,5	4,5	14,25	8,8	19	86,30
45	90	F BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.		KD/GD	80	90	90	95	90	80	28	13,5	4,5	14,25	9	16	85,25
46	90	F BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.		GB/KB	72,5	90	90	95	90	80	25,375	13,5	4,5	14,25	9	16	82,63
47	90	F BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.		GB/GD	75	90	90	96,6667	90	80	26,25	13,5	4,5	14,5	9	16	83,75
48	90	G BLOK	1	BAHÇE KATI	82	KD/GD	70	90	90	95	88	92,5	24,5	13,5	4,5	14,25	8,8	18,5	84,05
49	90	G BLOK	2	BAHÇE KATI	64	KD/KB	70	90	90	93,3333	88	92,5	24,5	13,5	4,5	14	8,8	18,5	83,80
50	90	G BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.		KD/GD	72,5	90	90	95	90	80	25,375	13,5	4,5	14,25	9	16	82,63
51	90	G BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.		KD/KB	72,5	90	90	93,3333	90	80	25,375	13,5	4,5	14	9	16	82,38
52	90	G BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.		GB/KB	75	90	90	95	90	80	26,25	13,5	4,5	14,25	9	16	83,50
53	90	G BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.		GB/GD	72,5	90	90	96,6667	90	80	25,375	13,5	4,5	14,5	9	16	82,88
54	90	H BLOK	2	BAHÇE KATI	146	KD/KB	70	98	90	93,3333	88	95	24,5	14,7	4,5	14	8,8	19	85,50
55	90	H BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.		KD/GD	90	98	90	95	90	80	31,5	14,7	4,5	14,25	9	16	89,95
56	90	H BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.		GB/KB	70	98	90	95	90	80	24,5	14,7	4,5	14,25	9	16	82,95
57	90	H BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.		GB/GD	77,5	98	90	96,6667	90	80	27,125	14,7	4,5	14,5	9	16	85,83
58	90	I BLOK	2	BAHÇE KATI	136	KD/KB	70	100	90	93,3333	88	95	24,5	15	4,5	14	8,8	19	85,80
59	90	I BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.		GB/KB	72,5	100	90	95	90	80	25,375	15	4,5	14,25	9	16	84,13
60	90	I BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.		GB/GD	80	100	90	96,6667	90	80	28	15	4,5	14,5	9	16	87,00

Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti Not: KDV hariç fiyatlardır.

SIRA	PARSEL	BLOK	B.B. No	Kat	Oda Sayısı	tip	Balkon ve Duvar Dahil Brüt Kapalı Alan (m2)	BAHÇE TAHSİS ALANI	YÖN	ŞEREFİYE PUANI	KDV HARIÇ FİYAT (TL)
1	82	A BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2C	114,93	121	GD/GB	84,95	4.200.000
2	82	A BLOK	2	BAHÇE KATI	2+1	2C	114,93	151	GD/KD	85,20	4.210.000
3	82	A BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3H.2	142,96		GD/GB	85,65	5.080.000
4	82	A BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3J.1	156,85		KB/KD	83,40	5.430.000
5	82	A BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3J.2	154,14		KB/GB	83,65	5.350.000
6	82	B BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2D	113,6	132	GD/GB	84,95	4.150.000
7	82	B BLOK	2	BAHÇE KATI	2+1	2D	113,6	132	GD/KD	84,70	4.135.000
8	82	B BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3K.2	153,32		GD/GB	85,65	5.350.000
9	82	B BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3K.1	149,34		GD/KD	86,28	5.345.000
10	82	B BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3L.1	149,48		KB/KD	83,40	5.175.000
11	82	B BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3L.2	153,83		KB/GB	83,65	5.275.000
12	82	C BLOK	2	BAHÇE KATI	2+1	2D	113,6	152	GD/KD	85,20	4.160.000
13	82	C BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3K.2	153,32		GD/GB	85,65	5.275.000
14	82	C BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3K.1	149,34		GD/KD	86,28	5.345.000
15	82	C BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3L.1	149,48		KB/KD	83,40	4.975.000
16	82	C BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3L.2	153,83		KB/GB	83,65	5.100.000
17	89	A BLOK	1	BAHÇE K.+ZEMİN KAT	3+1 DB	B.3B.1	161,27	113	D/G	86,20	5.980.000
18	89	A BLOK	2	BAHÇE K.+ZEMİN KAT	3+1 DB	B.3A.1	163,2	187	D/K	85,95	6.030.000
19	89	A BLOK	3	1. KAT	4+1	4A	213,34		D/G/K	85,23	7.820.000
20	89	A BLOK	4	2.KAT	4+1	4A	213,34		D/G/K	85,87	7.875.000
21	89	A BLOK	5	3.KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3A.1	184,17		D/G	83,38	6.370.000
22	89	A BLOK	6	3.KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3B.1	186,25		D/K	89,63	6.925.000
23	89	B BLOK	1	BAHÇE K.+ZEMİN KAT	3+1 DB	B.3A.2	156,06	125	D/G	86,20	5.785.000
24	89	B BLOK	2	BAHÇE K.+ZEMİN KAT	3+1 DB	B.3B.2	161,27	108	D/K	85,45	5.925.000
25	89	B BLOK	3	1. KAT	4+1	4B.1	205,65		D/G/K	84,65	7.485.000
26	89	B BLOK	4	2.KAT	4+1	4B.2	205,65		D/G/K	85,28	7.540.000
27	89	B BLOK	5	3.KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3B.2	172,22		D/G	83,38	5.960.000
28	89	B BLOK	6	3.KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3A.2	184,18		D/K	87,88	6.715.000

SIRA	PARSEL	BLOK	B.B. No	Kat	Oda Sayısı	tip	Balkon ve Duvar Dahil Brüt Kapalı Alan (m2)	BAHÇE TAHSİS ALANI	YÖN	ŞEREFİYE PUANI	KDV HARİÇ FİYAT (TL)
29	90	A BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2B	119,68	142	KD/GD	87,80	4.520.000
30	90	A BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3E.1	161,95		GB/KB	85,00	5.715.000
31	90	B BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2A.1	118,77	152	KD/GD	88,00	4.495.000
32	90	B BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.2	150,08		GD/GB	90,33	5.625.000
33	90	B BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.1	150,08		GB/KB	82,95	5.165.000
34	90	B BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3G.1	149,94		KD/KB	86,20	5.365.000
35	90	C BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.2	150,08		GD/GB	86,10	5.365.000
36	90	C BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.1	150,08		GB/KB	84,10	5.240.000
37	90	C BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3G.1	149,94		KD/KB	86,48	5.380.000
38	90	D BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2A.1	118,77	135	KD/GD	86,60	4.425.000
39	90	D BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.2	150,08		GD/GB	85,80	5.345.000
40	90	D BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.1	150,08		GB/KB	82,93	5.165.000
41	90	D BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3G.1	149,94		KD/KB	86,18	5.360.000
42	90	E BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.2	150,08		GD/GB	85,50	5.325.000
43	90	E BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.1	150,08		GB/KB	82,63	5.145.000
44	90	F BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2E	107,3	107	KD/GD	86,30	3.980.000
45	90	F BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.1	154,74		KD/GD	85,25	5.475.000
46	90	F BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.3	150,69		GB/KB	82,63	5.165.000
47	90	F BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.4	147,33		GB/GD	83,75	5.120.000
48	90	G BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2A.3	119,15	82	KD/GD	84,05	4.305.000
49	90	G BLOK	2	BAHÇE KATI	2+1	2A.3	119,15	64	KD/KB	83,80	4.295.000
50	90	G BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.1	154,74		KD/GD	82,63	5.305.000
51	90	G BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.2	158,76		KD/KB	82,38	5.425.000
52	90	G BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.3	150,69		GB/KB	83,50	5.220.000
53	90	G BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.4	147,33		GB/GD	82,88	5.065.000
54	90	H BLOK	2	BAHÇE KATI	2+1	2B	119,68	146	KD/KB	85,50	4.400.000
55	90	H BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3D.2	142,15		KD/GD	89,95	5.305.000
56	90	H BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3E.1	161,95		GB/KB	82,95	5.575.000
57	90	H BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3E.2	157,31		GB/GD	85,83	5.605.000
58	90	I BLOK	2	BAHÇE KATI	2+1	2B	119,68	136	KD/KB	85,80	4.415.000
59	90	I BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3E.1	161,95		GB/KB	84,13	5.655.000
60	90	I BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3E.2	157,31		GB/GD	87,00	5.680.000

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 değerlendirilmesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Emsal Yöntemi ile bulunan sonuç (60 adet b.b. değeri) = 322.590.000 TL

Maliyet yöntemi değerlemede kullanılmamıştır. Bunun sebebi değerlendirilen yapıların 60 adet b.b.'ün kat mülkiyet tapulu olması ve ana taşınmazın tamamını oluşturmasıdır. 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.

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. Kat karşılığı sözleşmede devredilmesine yönelik sınırlama yoktur.

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

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım niteliği birbirleriyle uyumlu olup, yapıların tamamı için Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış, tapu sicilinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu yönde GYO portföyüne alınması anlamında bir sakınca bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmazlar üzerinde takyidat bilgileri incelendiğinde Deniz GYO lehine Kat Karşılığı inşaat sözleşmesi olduğu görülmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği 22.maddesi ç bendi uyarınca, ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Denilmektedir. Bağımsız bölümlerin malikleri Deniz GYO olması, iskan belgesinin alınmış olması ve kat mülkiyeti kurulmuş olması sebebiyle taşınmazların devredilmesinde ve GYO portföyüne alınmasına engel bir durum oluşturmamaktadır.

82 nolu parsel üzerinde “Bu parsel aleyhine İ.E.T.T. işletmeleri Genel Md. lehine planda sarı boya ile gösterilen 84m² lik kısımda irtifak hakkı.” Şerhi ile ilgili yapılan araştırmada, 82 nolu parselin önünden imar yolu açılması ile ilgili 1982 tarihinde konulmuş eski bir şerh olup, başvuru yapılması halinde kaldırılması mümkündür. GYO portföyüne alınmasında olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

90 ve 82 nolu parseller 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. GYO portföyüne alınmasında engel bir durum oluşturmamaktadır.

90 Parsel, 89 Parsel ve 82 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.

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, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu ve taşınmazın herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayımı 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. Sigortaya esas değer sütununda 4-C yapı sınıfı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyetleri dikkate alınmıştır.

SIRA	PARSEL	BLOK	B.B. No	Kat	Oda Sayısı	tip	Balkon ve Duvlar Dahil Brüt Kapalı Alan (m2)	BAHÇE TAHSİS ALANI	YÖN	ŞEREFİYE PUANI	KDV HARİÇ FİYAT (TL)	KDV (%)	KDV DAHİL FİYAT (TL)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)
1	82	A BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2C	114,93	121	GD/GB	84,95	4.200.000	1,01	4.242.000	285.026
2	82	A BLOK	2	BAHÇE KATI	2+1	2C	114,93	151	GD/KD	85,20	4.210.000	1,01	4.252.100	285.026
3	82	A BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3H.2	142,96		GD/GB	85,65	5.080.000	1,01	5.130.800	354.541
4	82	A BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3I.1	156,85		KB/KD	83,40	5.430.000	1,01	5.484.300	388.988
5	82	A BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3I.2	154,14		KB/GB	83,65	5.350.000	1,01	5.403.500	382.267
6	82	B BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2D	113,6	132	GD/GB	84,95	4.150.000	1,01	4.191.500	281.728
7	82	B BLOK	2	BAHÇE KATI	2+1	2D	113,6	132	GD/KD	84,70	4.135.000	1,01	4.176.350	281.728
8	82	B BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3K.2	153,32		GD/GB	85,65	5.350.000	1,01	5.403.500	380.234
9	82	B BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3K.1	149,34		GD/KD	86,28	5.345.000	1,01	5.398.450	370.363
10	82	B BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3I.1	149,48		KB/KD	83,40	5.175.000	1,01	5.226.750	370.710
11	82	B BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3I.2	153,83		KB/GB	83,65	5.275.000	1,01	5.327.750	381.498
12	82	C BLOK	2	BAHÇE KATI	2+1	2D	113,6	152	GD/KD	85,20	4.160.000	1,01	4.201.600	281.728
13	82	C BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3K.2	153,32		GD/GB	85,65	5.275.000	1,01	5.327.750	380.234
14	82	C BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3K.1	149,34		GD/KD	86,28	5.345.000	1,01	5.398.450	370.363
15	82	C BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3I.1	149,48		KB/KD	83,40	4.975.000	1,01	5.024.750	370.710
16	82	C BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3I.2	153,83		KB/GB	83,65	5.100.000	1,01	5.151.000	381.498
17	89	A BLOK	1	BAHÇE K.+ZEMİN KAT	3+1 DB	B.3B.1	161,27	113	D/G	86,20	5.980.000	1,01	6.039.800	399.950
18	89	A BLOK	2	BAHÇE K.+ZEMİN KAT	3+1 DB	B.3A.1	163,2	187	D/K	85,95	6.030.000	1,01	6.090.300	404.736
19	89	A BLOK	3	1. KAT	4+1	4A	213,34		D/G/K	85,23	7.820.000	1,18	9.227.600	529.083
20	89	A BLOK	4	2.KAT	4+1	4A	213,34		D/G/K	85,87	7.875.000	1,18	9.292.500	529.083
21	89	A BLOK	5	3.KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3A.1	184,17		D/G	83,38	6.370.000	1,01	6.433.700	456.742
22	89	A BLOK	6	3.KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3B.1	186,25		D/K	89,63	6.925.000	1,01	6.994.250	461.900
23	89	B BLOK	1	BAHÇE K.+ZEMİN KAT	3+1 DB	B.3A.2	156,06	125	D/G	86,20	5.785.000	1,01	5.842.850	387.029
24	89	B BLOK	2	BAHÇE K.+ZEMİN KAT	3+1 DB	B.3B.2	161,27	108	D/K	85,45	5.925.000	1,01	5.984.250	399.950
25	89	B BLOK	3	1. KAT	4+1	4B.1	205,65		D/G/K	84,65	7.485.000	1,18	8.832.300	510.012
26	89	B BLOK	4	2.KAT	4+1	4B.2	205,65		D/G/K	85,28	7.540.000	1,18	8.897.200	510.012
27	89	B BLOK	5	3.KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3B.2	172,22		D/G	83,38	5.960.000	1,01	6.019.600	427.106
28	89	B BLOK	6	3.KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3A.2	184,18		D/K	87,88	6.715.000	1,01	6.782.150	456.766
29	90	A BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2B	119,68	142	KD/GD	87,80	4.520.000	1,01	4.565.200	296.806
30	90	A BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3E.1	161,95		GB/KB	85,00	5.715.000	1,01	5.772.150	401.636
31	90	B BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2A.1	118,77	152	KD/GD	88,00	4.495.000	1,01	4.539.950	294.550
32	90	B BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.2	150,08		GD/GB	90,33	5.625.000	1,01	5.681.250	372.198
33	90	B BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.1	150,08		GB/KB	82,95	5.165.000	1,01	5.216.650	372.198
34	90	B BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3G.1	149,94		KD/KB	86,20	5.365.000	1,01	5.418.650	371.851
35	90	C BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.2	150,08		GD/GB	86,10	5.365.000	1,01	5.418.650	372.198
36	90	C BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.1	150,08		GB/KB	84,10	5.240.000	1,01	5.292.400	372.198
37	90	C BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3G.1	149,94		KD/KB	86,48	5.380.000	1,01	5.433.800	371.851
38	90	D BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2A.1	118,77	135	KD/GD	86,60	4.425.000	1,01	4.469.250	294.550
39	90	D BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.2	150,08		GD/GB	85,80	5.345.000	1,01	5.398.450	372.198
40	90	D BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.1	150,08		GB/KB	82,93	5.165.000	1,01	5.216.650	372.198
41	90	D BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3G.1	149,94		KD/KB	86,18	5.360.000	1,01	5.413.600	371.851
42	90	E BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.2	150,08		GD/GB	85,50	5.325.000	1,01	5.378.250	372.198
43	90	E BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3F.1	150,08		GB/KB	82,63	5.145.000	1,01	5.196.450	372.198
44	90	F BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2E	107,3	107	KD/GD	86,30	3.980.000	1,01	4.019.800	266.104
45	90	F BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.1	154,74		KD/GD	85,25	5.475.000	1,01	5.529.750	383.755
46	90	F BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.3	150,69		GB/KB	82,63	5.165.000	1,01	5.216.650	373.711
47	90	F BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.4	147,33		GB/GD	83,75	5.120.000	1,01	5.171.200	365.378
48	90	G BLOK	1	BAHÇE KATI	2+1	2A.3	119,15	82	KD/GD	84,05	4.305.000	1,01	4.348.050	295.492
49	90	G BLOK	2	BAHÇE KATI	2+1	2A.3	119,15	64	KD/KB	83,80	4.295.000	1,01	4.337.950	295.492
50	90	G BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.1	154,74		KD/GD	82,63	5.305.000	1,01	5.358.050	383.755
51	90	G BLOK	10	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.2	158,76		KD/KB	82,38	5.425.000	1,01	5.479.250	393.725
52	90	G BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.3	150,69		GB/KB	83,50	5.220.000	1,01	5.272.200	373.711
53	90	G BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3C.4	147,33		GB/GD	82,88	5.065.000	1,01	5.115.650	365.378
54	90	H BLOK	2	BAHÇE KATI	2+1	2B	119,68	146	KD/GD	85,50	4.400.000	1,01	4.444.000	296.806
55	90	H BLOK	9	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3D.2	142,15		KD/GD	89,95	5.305.000	1,01	5.358.050	352.532
56	90	H BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3E.1	161,95		GB/KB	82,95	5.575.000	1,01	5.630.750	401.636
57	90	H BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3E.2	157,31		GB/GD	85,83	5.605.000	1,01	5.661.050	390.129
58	90	I BLOK	2	BAHÇE KATI	2+1	2B	119,68	136	KD/KB	85,80	4.415.000	1,01	4.459.150	296.806
59	90	I BLOK	11	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3E.1	161,95		GB/KB	84,13	5.655.000	1,01	5.711.550	401.636
60	90	I BLOK	12	3. KAT+ÇATI K.	3+1 DB	Ç.3E.2	157,31		GB/GD	87,00	5.680.000	1,01	5.736.800	390.129
TOPLAM							9042,69	2185			322.590.000		331.038.300	22.425.871

KDV Hariç Pazar Değeri; (60 adet b.b. toplam değeri)	322.590.000,-TL (ÜçYüzYirmikiMilyonBeşYüzDoksanBinTürkLirası)
KDV dahil Pazar Değeri; (60 adet b.b. toplam değeri)	331.038.300,-TL (ÜçYüzOtuzBirMilyonOtuzsekizBinÜçYüzTürkLirası)

*Deniz GYO'dan alınan bilgiye göre 82 ve 90 parsel Kentsel Dönüşüm projesi olduğu için KDV oranı % 1 alınmıştır. 89 parsel ise Kentsel Dönüşüm kapsamında olmadığı için konut büyüklüğüne göre KDV oranı % 1 ila % 18 alınmıştır.

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı
Osman GÜRAY İnşaat Müh. Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409105	Mete GÜLBAŞ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı 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