



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, MERKEZ
MAHALLESİ, 8226 PARSELDE YER ALAN BİR
ADET "DAİRE" NİTELİKLİ TAŞINMAZ

HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş

2025-ÖZL-9

21.02.2025

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş
TALEP TARİHİ	21.02.2025
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	21.02.2025
DEĞERLEME TARİHİ	21.02.2025
RAPOR TARİH / NO	21.02.2025– 2025/ÖZL/9
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 8226 parsel, D blokta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı, “Daire” nitelikli gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/4 fıkrasında yer alan “Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin Kurulca nitelikleri belirlenen kurum ve kuruluşlara yaptırılması zorunludur.” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	VESEN YAPI ANONİM ŞİRKETİ (El Birliği ile Mülkiyet) (999/1000) Semih TOSUN (El Birliği ile Mülkiyet) (1/1000)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden temin edilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel 01.04.2020 T.T li, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Postane Mahallesi, 7 Pafta, 1009 Parsel ile 8 Pafta, 1010-1022-3059-3234 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret + Konut alanı lejantlı olan taşınmaz için yapılaşma koşulları ile ayrık nizam, Kaks:0,75, H:Zemin + 3 kat yapılaşma şartları olduğu bilgisi alınmıştır.
KISITLAYICI DURUMLAR	Müşteri tarafından getirilen kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.
DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER	Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı
GAYRİMENKUL 21.02.2025 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞERİ	150.000.000.-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	BURAK DEMİR 908066
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAIM 404959
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN 402750

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	5
BÖLÜM 1.....	7
1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER	7
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	7
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
1.4 RAPORUN KAPSAMI	7
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	8
1.6 RAPOR BİLGİLERİ	8
BÖLÜM 2.....	10
2.1 TÜRKİYE'YE AIT GENEL VERİLER.....	10
2.2 SEKTÖREL VERİLER.....	11
2.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	11
BÖLÜM 3.....	15
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ	15
3.2 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI BİLGİLERİ	15
3.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM VE TERKİN İŞLEMLERİNE İLİŞKİN BİLGİ	16
3.4 GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİSİ	16
3.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ.....	16
3.6 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	16
3.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	17
3.8 İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	17
3.9 GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASINA İLİŞKİN BİLGİ.....	17
3.10 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.).....	17
3.11 PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN İLE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	17
BÖLÜM 4.....	19
4.1 GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	19
BÖLÜM 5.....	21
5.1 ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ	21
5.2 VARSA MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	21
5.3 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİ 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'NCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	21
BÖLÜM 6.....	23
6.1 DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	23
6.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ VE BU YAKLAŞIMLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	24
BÖLÜM 7.....	32

7.1	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	32
-----	--	----

BÖLÜM 8.....34

8.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ.....	34
8.2	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	34
8.3	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	34
8.4	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	34
8.5	NİHAİ DEĞERLEME YÖNTEMİNİN TERCİH AÇIKLAMASI	34
8.6	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	34

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki husuları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 1

DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

BÖLÜM 1

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4 No:13-14-15-16
Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / İstanbul

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 8226 parsel, D blokta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı “Daire” nitelikli gayrimenkulün TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülklere daha önce şirketimiz tarafından rapor düzenlenmemiştir.

1.6 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 21.02.2025 – 2025/ÖZL/9

Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Burak DEMİR (Spk Lisans No: 908066)
: Uygur ZAIM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 21.02.2025 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin Tarihi ve Numarası : 21.02.2025

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

BÖLÜM 2

2.1 TÜRKİYE'YE AIT GENEL VERİLER

2024 yılı Türkiye ekonomisi, iç ve dış dinamiklerin etkisiyle karmaşık bir görünüm sergilemiştir. Küresel ekonomideki yavaşlama, artan enerji maliyetleri ve finansal piyasalardaki belirsizlikler, Türkiye ekonomisini de derinden etkilemiştir. Seçim sonrası oluşan yeni politik atmosferin ekonomi üzerindeki etkileri dikkat çekerken, hükümetin piyasa beklentilerini yönetme çabaları ön planda olmuştur. Özellikle enflasyonla mücadele ve sürdürülebilir büyüme hedefleri arasındaki denge arayışı, ekonomi politikalarının ana eksenini oluşturmuştur.

Enflasyon, 2024 yılında Türkiye'nin en büyük ekonomik sorunlarından biri olmaya devam etmiştir. Tüketici fiyat endeksindeki yükseliş, temel ihtiyaçlarda ciddi artışlara yol açarak halkın alım gücünü zayıflatmıştır. Bu durum, Merkez Bankası'nın sıkı para politikalarına yönelmesine neden olmuş, faiz oranlarındaki artışlarla enflasyon baskısını kontrol altına alma çabaları sürmüştür. Ancak yüksek faiz oranları, özel sektör yatırımları ve tüketici harcamaları üzerinde yavaşlatıcı bir etki yaratmıştır. Bu ikilem, kısa vadeli stabilizasyon ile uzun vadeli büyüme arasında denge kurma gerekliliğini daha da belirgin hale getirmiştir.

Türk Lirası'nın 2024 yılında dalgalı bir seyir izlemesine rağmen, döviz kurlarında göreceli bir stabilizasyon sağlanmıştır. İhracat, küresel talepteki daralmaya rağmen enerji ve savunma sanayii gibi sektörlerdeki büyüme sayesinde güçlü kalmıştır. Ancak ithalat maliyetlerindeki artış, dış ticaret açığını genişletmiş ve döviz rezervleri üzerinde baskı yaratmıştır. Döviz piyasasındaki bu kırılganlık, ekonomik istikrar için ciddi bir risk unsuru olmaya devam etmiştir.

İstihdam piyasası, 2024 yılında karmaşık bir tablo sergilemiştir. Özellikle genç işsizlik oranı yüksek seviyelerde kalmaya devam ederken, sanayi ve tarım sektörlerinde istihdam artışı sınırlı olmuştur. Buna karşın, turizm sektörü yıl boyunca güçlü bir performans sergileyerek istihdam artışına olumlu katkı sağlamıştır. Teknoloji ve yenilenebilir enerji sektörlerindeki yatırımlar, istihdam yaratma potansiyeli açısından umut verici gelişmeler arasında yer almıştır.

Kamu maliyesi, 2024 yılı boyunca bütçe açıkları ve borçlanma dinamikleri açısından zorlu bir süreç geçirmiştir. Hükümet, sosyal harcamaları sürdürürken gelir artırıcı tedbirlere ve vergi politikalarında düzenlemelere gitmiştir. Özellikle enerji sektöründeki sübvansiyonların azaltılması ve vergi reformlarının uygulanması, bütçe üzerindeki yükü hafifletmek için alınan önemli adımlar olmuştur. Ancak bu tedbirler, kısa vadede bazı kesimlerde memnuniyetsizlik yaratmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2024 yılı itibarıyla hem riskler hem de fırsatlar barındırmaktadır. Orta vadede yapısal reformların etkin bir şekilde uygulanması, uluslararası yatırımcı güveninin yeniden kazanılması ve enerji bağımlılığını azaltmaya yönelik projeler, ekonomik büyüme ve istikrar için kritik öneme sahiptir. Küresel piyasalardaki gelişmelerin yakından takip edilmesi ve bu doğrultuda politikalar üretilmesi, uzun vadeli sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşımaktadır.

2.2 SEKTÖREL VERİLER

2024 yılında Türkiye’de gayrimenkul sektörü, hem iç hem de dış ekonomik faktörlerin etkisi altında şekillenmiştir. Yüksek enflasyon, artan maliyetler ve finansmana erişim sorunları sektörü doğrudan etkilerken, kentsel dönüşüm projeleri ve yabancı yatırımcıların ilgisi piyasada hareketlilik yaratmıştır. Sektör, 2024 yılının ilk üç çeyreğinde dalgalı bir performans göstermiştir.

Yılın ilk çeyreğinde konut satışları, seçim sonrası belirsizlikler ve ekonomik sıkılaşma politikalarının etkisiyle önceki yıllara kıyasla zayıf bir performans sergilemiştir. Özellikle yüksek faiz oranları, konut kredisi maliyetlerini artırarak yerel alıcılar için finansmana erişimi zorlaştırmıştır. Buna karşılık, kentsel dönüşüm projelerine verilen teşvikler ve kamu destekli projeler sektördeki talebi belirli ölçüde desteklemiştir. Yabancı yatırımcılar ise döviz kurundaki avantajlardan yararlanarak büyük şehirlerde ve turistik bölgelerde gayrimenkul alımlarını sürdürmüştür.

İkinci çeyrek, turizm sezonunun açılmasıyla birlikte ticari gayrimenkul piyasasında bir hareketlenmeye sahne olmuştur. Özellikle otel, ofis ve alışveriş merkezi yatırımları artış göstermiştir. Ancak konut sektöründe, artan inşaat maliyetleri ve ekonomik durgunluk etkisiyle satışlar sınırlı kalmıştır. Bu dönemde, enerji verimliliği ve yeşil bina projelerine olan ilgi artmış, geliştiriciler sürdürülebilirlik odaklı projelere yönelmiştir.

Üçüncü çeyrekte ise sektörde nispeten toparlanma işaretleri görülmüştür. Kamu bankalarının düşük faizli konut kredisi kampanyaları ve teşvikler, yerel talebi kısmen canlandırmıştır. Ancak yüksek fiyatlar, özellikle orta gelirli kesim için erişilebilirliği sınırlı tutmaya devam etmiştir. Ticari gayrimenkul piyasasında ise e-ticaretin büyümesiyle birlikte depo ve lojistik alanlarına olan talep artmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrek itibarıyla gayrimenkul yatırımlarında yabancıların payı daha da artmış, özellikle Körfez ülkelerinden gelen yatırımcılar İstanbul, Antalya ve Bodrum gibi bölgelere yönelmiştir.

2024 yılının ilk üç çeyreği boyunca gayrimenkul sektörü, ekonomik dalgalanmalara rağmen bazı alanlarda direnç göstermiştir. Ancak yüksek maliyetler ve finansman sorunları sektördeki büyümeyi sınırlamıştır. Yılın kalan çeyreğinde, hükümetin sektöre yönelik destek politikaları ve küresel piyasalardaki gelişmelerin sektördeki toparlanma sürecini hızlandırabileceği öngörülmektedir.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Konut Satış İstatistikleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Kentsel Dönüşüm Raporları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) - 2024 Piyasa Raporu, Emlak Konut GYO - 2024 Dönemsel Analiz Raporları

2.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İstanbul, Türkiye’de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa’da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye’nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç’i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa’daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya’daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç’in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul’un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürmüştür.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.[20] Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. Denize sahili olmayan semtin içinde birçok tarihi eser, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezleri bulunmaktadır. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzey ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Önceden Kağıthane ilçesinin Şişli içesine bağlı olması ve daha sonra ayrılması ile coğrafi olarak ikiye bölünmüştür. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri (şuan Sarıyer ilçesine ait mahalleler) arasında Büyükdere Caddesi önemli bir köprü görevi görmektedir.



Tuzla, İstanbul ilinin en doğusunda bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır. ADNKS 2024 yılı verilerine göre Tuzla ilçesinin Toplam Nüfusu 301.400 kişidir.

BÖLÜM 3

MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 3

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Taşınmaz Kimlik No	:	134259324
İl	:	İstanbul
İlçe	:	Tuzla
Mahalle	:	Merkez
Ada	:	-
Parsel	:	8226
Ana Taşınmaz Nitelik	:	Arsa
Yüzölçüm	:	40.795,28
Blok/Kat/Giriş/BB No	:	D / 1. Bodrum / - / 1
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Daire
Arsa Pay / Payda	:	530/71602
Cilt No	:	481
Sayfa No	:	47550
Malik	:	VESEN YAPI ANONİM ŞİRKETİ (El Birliği ile Mülkiyet) (999/1000) Semih TOSUN (El Birliği ile Mülkiyet) (1/1000)

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kaydı Bilgileri

TKGM webtapu sistemi üzerinden 21.02.2025 tarih ve saat 16:22 itibari ile elde edilen ve rapor ekinde ibraz edilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar mevcuttur.

- **Beyanlar Hanesi**

- 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı:6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Söz konusu kayıt 5 adettir. 22.07.2020/14709 – 22.07.2020/14744 – 22.07.2020/14773 – 22.07.2020-14810 – 30.07.2020/15834)
- Yönetim Planının Belirtilmesi:Yönetim Planı : 23/09/2024 (01.10.2024/28735)
- Diğer:Diğer (Konusu: 161 Bağımsız bölümün Cins tashih harcı kesilmiştir.) (23.01.2025/2414)

- **Şerhler Hanesi**

- Şerhler hanesinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

- **Rehinler Hanesi**

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. Dereceden, 5.000.000.000.-TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır (18.07.2023 – 19582).

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın güncel mülkiyet durumu için 01.10.2024 tarihinde gerçekleşen kat irtifakı tesis işlemi ile oluşmuştur.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgisi

Plan Adı	:	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Postane Mahallesi, 7 Pafta, 1009 Parsel ile 8 Pafta 1010-1022-3059-3234 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Plan Ölçeği	:	1/1000
Plan Onay Tarihi	:	01.04.2020
Lejand	:	Ticaret + Konut
Açıklamalar	:	Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel 01.04.2020 T.T li, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Postane Mahallesi, 7 Pafta, 1009 Parsel ile 8 Pafta, 1010-1022-3059-3234 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret + Konut alanı lejantlı olan taşınmaz için yapılaşma koşulları ile ayırık nizam, Kaks:0,75, H:Zemin + 3 kat yapılaşma şartları olduğu bilgisi alınmıştır.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Ruhsat ve Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanmış olan 1 adet mimari proje, 3 adet ruhsat ve 1 adet yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Söz konusu belgeler aşağıda belirtilmektedir.

- **Mimari Proje**

Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanmış olan 31.03.2021 tarih ve 167/21 sayılı kat irtifakına esas mimari proje ilgili tapu sicil müdürlüğünde incelenmiştir. Ayrıca dosyasında Tadilat Ruhsatı olmasına karşın Tuzla Belediyesinde tadilat projesinin olduğu ve Tuzla Tapu ve Sicil Müdürlüğünde tadilat projesinin olmadığı tarafımıza şifahen beyan edilmiştir.

- **Yapı Ruhsatı**

D blok için alınmış olan 31.03.2021 tarih ve 164/21 sayılı yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Söz konusu belge yol kotu altı 3 ve yol kotu üstü 3 kat olmak üzere toplamda 6 kat, 10 bağımsız bölüm ve 5.701,59 m2 kapalı alan için verilmiştir.

D blok için alınmış olan 29.12.2023 tarih ve 1942/23 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı mevcuttur. Söz konusu belge yol kotu altı 3 ve yol kotu üstü 3 kat olmak üzere toplamda 6 kat, 10 bağımsız bölüm ve 5.701,59 m2 kapalı alan için verilmiştir.

D blok için alınmış olan 20.03.2024 tarih ve 328/24 sayılı tadilat ruhsatı mevcuttur. Söz konusu belge yol kotu altı 2 ve yol kotu üstü 4 kat olmak üzere toplamda 6 kat, 10 bağımsız bölüm ve 5.799,34 m² kapalı alan için verilmiştir.

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

D blok için alınmış olan 12.02.2025 tarih ve 28/25 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Söz konusu belge yol kotu altı 2 ve yol kotu üstü 4 kat olmak üzere toplamda 6 kat, 10 bağımsız bölüm ve 5.799,34 m² kapalı alan için verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir yıkım veya durdurma kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme çalışması tarihi itibari ile söz konusu parsel üzerindeki yapı onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına uygun olarak inşa edilmiş ve tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesine de haizdir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı D Blok'a ait 17.12.2024 tarih ve Y223471486E20 sayılı, B performans sınıflı enerji kimlik belgeleri mevcuttur.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir sözleşme görülmemiştir.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ile Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ

BÖLÜM 4

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmazın açık adresi: Postane Mahallesi, Öğüt sokak, No:17/D-1 Tuzla/İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Postane Mahallesi, Öğüt sokak, No:17/D-1 adresinde konumlu, “Daire” nitelikli taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım bölgenin ana arterlerinden olan Tuzla KöprülÜ Kavşağından Postane Mahallesi istikametine doğru Rauf Orbay Caddesi üzerinde yaklaşık 5 km ilerledikten sonra sola Öğüt Sokağına dönülür. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu site bu sokak üzerinde 250 m ilerledikten sonra solda kalmaktadır. Taşınmaz Tuzla Sahil ve Rauf Orbay Caddesine yakın mesafede yer almakta olup, toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahat ve çeşitlidir.

Tuzla ilçesine bağlı Postane Mahallesi, İstanbul’un en doğusunda yer alan ve Marmara Denizi’ne kıyısı bulunan bir bölgedir. Sahil şeridi, yürüyüş yolları ve sosyal alanlarıyla dikkat çekerken, bölge hem konut hem de ticari kullanıma yönelik çeşitli gayrimenkul seçenekleri sunmaktadır. İstanbul’un sanayi ve lojistik merkezlerinden biri olan Tuzla Tersaneler Bölgesi’ne yakın konumda olması, mahalleyi özellikle denizcilik sektöründe faaliyet gösteren işletmeler için cazip hale getirmektedir.



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

BÖLÜM 5

5.1 Ana Taşınmazın Özellikleri

Söz konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; 40.795,28 m² yüzölçümlü, 0 Ada 8226 Parsel üzerine ayrıık nizamli olarak, 17 adet bloktan oluşmaktadır. Betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Tapu kayıtlarında ana taşınmaz " ARSA " vasıflı olup; kat irtifakı kurulmuştur. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Site içerisinde, güvenlik, açık-kapalı otopark, açık kapalı yüzme havuzu, özel plaj, tekne bağlama alanı, çocuk oyun alanı ve basket sahası bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre taşınmazın yer aldığı blokta 2 bodrum+ zemin+ 3 normal + çatı kat olmak üzere toplam 6 + çatı katlıdır. Mimari projesine göre, 2.Bodrum katında, binaya ait ortak alanlar, 1.Bodrum kat ile 3.Normal kata kadar her katta farklı 2'şer adet daire olmak üzere toplam da 10 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. 3.Katta yer alan daireler çatı piyeslidir. Bina girişi projesinde ve mevcutta Zemin kattan ve batı cepheden sağlanmaktadır. Blok dış cepheleri dış cephe boyasıyla boyalıdır. Giriş kapısı camlı alüminyum doğramadır. Blokta 1 adet asansör bulunmakta olup, ısıtma doğalgaz/kombi ile sağlanmaktadır.

D Blok – 1 numaralı Bağımsız Bölüm : D Blok betonarme sistemde güney batı köşesinde inşa edilmiştir. 2 bodrum, zemin, 3 normal ve çatı katından oluşmaktadır ve toplamda 5.799,34 m² kapalı alana sahiptir. Blok bünyesinde 1.Bodrum kat ile 3.Normal kata kadar her katta farklı 2'şer adet daire olmak üzere toplam da 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

1 numaralı bağımsız bölüm; bloğun doğu cephesinde, zemin katta yer alan blok girişine göre karşı cephede ve 1. Bodrum katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre; salon, mutfak, 5 adet oda, 3 tanesi odalara özel olmak üzere toplam 5 adet banyo, 1 adet ortak WC, 2 adet ışık, 1 adet kiler, bir adet vestiyer odası, antre ve hol hacimlerinden oluşmaktadır ve toplamda brüt 253 m² kullanım alanına sahiptir. Ayrıca değerleme konusu taşınmaza ait, yönetim planına da işlenmiş olan 108 m² teras ve 172 m² bahçe kullanımı bulunmaktadır.

Ana giriş kapısı çelik, iç kapı doğramaları gizli menteşeli masif ahşap kapı, pencere doğramaları alüminyum doğrama-ısıcamlıdır. Salon ile odalarda zemin lamine parke, duvarlar saten boyadır. Banyo bölümünün zemin ile duvarları seramik kaplamadır. Banyo içerisinde lavabo, klozet ve duşakabin yeri bulunmaktadır. Taşınmazda kullanılan malzemeler oldukça nitelikli olup üst gelir grubuna hitap etmektedir. Taşınmazın panoramik ve kapanmaz bir deniz manzarası bulunmakta olup bulunduğu blok denize ilk parsel olması sebebi ile manzarasının kapanma ihtimali bulunmamaktadır.

5.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın proje ve ruhsat hilafı herhangi bir uygulaması bulunmamaktadır.

5.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumu kapsamında yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

BÖLÜM 6

6.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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. 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 esası 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.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın konut nitelikli olması sebebi ile değerlendirme çalışması Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri ile sonuçlandırılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda emsal teşkil edebilecek emsaller aşağıda listelenmiştir.

Konut Emsalleri Satış

Emsal No	Açıklama	Alan (m2)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m2)
1	Taşınmaz ile aynı bölgede, 26-30 senelik, 3 katlı bloğun 2.katta, 3+1 tarzda, 115 m2 (90 m2 olarak düşünülen), olduğu beyan edilen mesken 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. Dairenin tekne bağlama alanı ve deniz manzarasının olduğu beyan edilmiştir.	90	15.000.000	166.666
2	Taşınmaz ile aynı bölgede, Levent sitende, 3 katlı bloğun bahçe katında, 2+1 tarzda, 90 m2 (70 m2 olarak düşünülen), olduğu beyan edilen mesken 13.000.000,-TL bedelle satılıktır. Dairenin bahçe kullanımı olduğu şifahi beyan edilmiştir	70	13.000.000	185.714
3	Taşınmaz, Cami Mahallesinde Alaçatı Evleri sitende, 5 katlı bloğun bahçe katında, 3+1 tarzda, 113 m2 (85 m2 olarak düşünülen), edilen mesken 8.250.000,-TL bedelle satılıktır. Dairenin bahçe kullanımı olduğu şifahi beyan edilmiştir.	85	8.250.000	97.058
4	Taşınmaz ile aynı bölgede, 3 bloklu sitede, 5 katlı bloğun Yüksek giriş katında, 2+1 tarzda, 88 m2 (70 m2 olarak düşünülen), olduğu beyan edilen mesken 7.200.000,-TL bedelle satılıktır. Kapalı otopark ve güvenlik bulunmaktadır.	70	7.200.000	102.857
5	Taşınmaz ile aynı bölgede, Tuzla Port sitesinde, 5 katlı bloğun 2.katında, 4+1 tarzda, 230 m2 (170 m2 olarak düşünülen), olduğu beyan edilen mesken 29.000.000,-TL bedelle satılıktır. Dairenin deniz manzarası bulunmaktadır.	170	29.000.000	170.588

Değerlendirme

Değerlendirme konusu taşınmazla yakın konumda yapılan emsal araştırmalarında elde edilen sonuçlara göre benzer kullanım özelliklerine sahip meskenlerin değerlendirme konusu taşınmaza indirgenmiş birim satış değerlerinin 550.000 – 600.000.-TL/m² mertebelerinde olabileceği kanaatine varılmıştır. Elde edilen emsallerde değerlendirme konusu taşınmaza benzer şekilde deniz manzarası bulunmamaktadır. Bununla beraber değerlendirme konusu taşınmaz çok ciddi bir tahsisli teras ve bahçe kullanımı bulunmaktadır. Değerleme aşamasında bu durumda şerefiye unsuru olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal Krokisi



Kiralık Emsaller

Emsal No	Açıklama	Alan (m2)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m2)
1	Taşınmaz ile aynı bölgede, site içerisinde, müstakil villa kullanımında, 220 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz 120.000,-TL bedelle kiralıktır.	220	120.000	545
2	Taşınmaz ile aynı bölgede, site içerisinde, bahçe kat kullanımlı, 160 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz 65.000,-TL bedelle kiralıktır.	160	65.000	406
3	Taşınmaz ile aynı bölgede, site içerisinde, müstakil villa kullanımında, 400 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz 170.000,-TL bedelle kiralıktır.	400	170.000	425

Değerlendirme

Değerlendirme konusu taşınmazla yakın konumda yapılan emsal araştırmalarında elde edilen sonuçlara göre benzer kullanım özelliklerine sahip meskenlerin birim kira değerlerinin değerlendirme konusu taşınmaza indirgenmiş değerlerinin 2.000 – 2.100.-TL/m²/ay mertebelerinde olabileceği kanaatine varılmıştır

Emsal Krokisi



EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK)					
Faktörler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Birim Fiyatı (TL/m2)	166.666,00	185.714,00	97.058,00	102.857,00	170.588,00
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%
Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı/Kalitesi	-45%	-10%	-5%	-10%	-10%
Konum	-30%	-60%	-65%	-60%	-70%
Kat/Manzara	-40%	-45%	-45%	-50%	-50%
Kullanım Alanı	-20%	-30%	-25%	-30%	-10%
Sosyal Donatı Alanları	-30%	-40%	-55%	-50%	-45%
Düzeltilmiş Birim Değer	617.523,53	776.317,21	425.164,31	476.557,05	686.885,80
ORTALAMA BİRİM DEĞER					596.489,58

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRALIK)			
Faktörler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Fiyatı (TL/m2)	545,00	406,00	425,00
Pazarlık Payı	5%	5%	5%
Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
Bina Yaşı/Kalitesi	-45%	-40%	-40%
Konum	-45%	-40%	-30%
Kat/Manzara	-40%	-50%	-45%
Kullanım Alanı	-30%	-20%	-15%
Sosyal Donatı Alanları	-40%	-40%	-40%
Düzeltilmiş Birim Değer	2773,67	1905,05	1715,45
ORTALAMA BİRİM DEĞER			2131,39

Değerleme uzmanının profesyonel takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı kullanılırken değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve şerefiye unsurlarına sahip emsal taşınmazın birim metrekare değerleri dikkate alınır ve değerlendirme konusu taşınmazla kıyaslanarak nihai değere ulaşılır.

PAZAR DEĞERİ								
Ada	Parsel	Blok	Kat	B.B. No	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer	Yaklaşık Değer
-	8226	D	1.BK	1	253,00	594.000,00	150.282.000,00	150.000.000,00
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER								150.000.000,00

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor.

KİRA DEĞERİ											
Ada	Parsel	Blok	Kat	B.B. No	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer	Yaklaşık Değer	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Pazar Değeri
-	8226	D	1.BK	10	253,00	2.100,00	531.300,00	531.300,00	6.375.600,00	4,5%	141.700.000,00
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER								531.300,00			142.000.000,00

BÖLÜM 7

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

BÖLÜM 7

7.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtların Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kaydı bulunmaktadır. Taşınmazın portföye alınmadan önce bu ipoteğin kaldırılması gerekmektedir.
- Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme
Değerleme konusu taşınmazla alakalı bütün yasal süreçler tamamlanmıştır.
- Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu
Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim faaliyetleri STY Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

Sonuç ve Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtları bulunmaktadır. Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne dahil edilmeden önce bu ipotek kayıtlarının kaldırılması gerekmektedir.

BÖLÜM 8

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

BÖLÜM 8

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Değerleme süreci kapsamında, tarafımızca hazırlanan bu raporun içeriği incelenmiş, gayrimenkule ilişkin veriler ve analizler kontrol edilmiş ve tüm bilgilerin doğruluğu ve uygunluğu teyit edilmiştir.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden rapor içerisinde yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.3 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz bağımsız bölüm niteliklidir.

8.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.5 Nihai Değerleme Yönteminin Tercih Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede yeterli alım satım işlemine konu gayrimenkul olduğu görülmüş olup bu sebeple nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

8.6 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ		
Değer Tarihi	21.02.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	150.000.000.-TL	Yüzellimilyon.-Türk Lirası
Pazar Değeri (USD)*	4.124.278.-USD	

(*) Dolar kuru TCMB tarafından açıklanan 21.02.2025 tarihli efektif satış kuru üzerinden hesaplanmıştır (36,37.-TL).

Değerleme Uzmanı Burak DEMİR 908066	Değerleme Uzmanı Uygur ZAHİR 404959	Sorumlu Değerleme Uzmanı Serdar Kadir ASLAN 402750
---	---	--