

AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ.

İSTANBUL, BEŞİKTAŞ, AKATLAR (RUMELİHİSARI MAH.)

1396 ADA 14 PARSEL VİLLA

DEĞERLEME RAPORU

(APPRAISAL REPORT)

SOM-2012-37870

İSTANBUL, 25 Ocak 2021

19

İstanbul, 25 Ocak, 2021

Sn. Tolga Sevinçli
Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.
Akat Mah. 2. Söлтаş Evleri
Hare Sk. No:1
Levent Beşiktaş İstanbul

Konu : Değerleme Raporu SOM-2001-37870

Vaki talebiniz üzerine Akat Mah. 2. Söлтаş Evleri Hare Sk. No:1 Beşiktaş İstanbul adresindeki Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'e ait taşınmaz 05.01.2021 tarihinde gezilerek dikkatle incelenmiştir. Talep edilen taşınmaza ilişkin Değerleme Raporumuzu yazımız ekinde takdim ediyoruz.

Yaptığımız piyasa araştırması ve değerlendirme hesapları sonucunda konu taşınmazın bugünkü durumuyla ve güncel piyasa şartlarında, 25.01.2021 tarihi itibarıyla, proje büyüklüğü dikkate alınarak peşin ve nakit tam mülkiyet hakkı pazar değerini;

4.615.000 TL

(Dörtmilyonaltıyüzonbeşbin Türk Lirası)

olarak tahmin ettiğimizi, bu değerle taşınmazın makul bir pazarlama süreci içinde "Satılabilir" olduğunu, tapu kayıtlarında İmar Kanunu'nun 35. maddesine tabidir beyanı ve bir adet ipotek bulunduğunu bilgilerinize arz ederiz.

Bu projede size hizmet vermekten memnuniyet duyduğumuzu ve bu rapora ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle her zaman iletişime geçebileceğinizi hatırlatmak isteriz.

Saygılarımızla,

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nazan ÖZBAYDAR

Genel Müdür
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak, Sosko İş Merkezi
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - 233 52 54
www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 891 0000 249
Mersis No : 0454 3373 8624 8258



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ	4
GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	16
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	38
7. SONUÇ	40
8. RAPOR EKLERİ	41
9. ÖZGEÇMİŞLER	61
10. UYGUNLUK BEYANI	61
11. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	63

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
H. İskargazi Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş Mk.
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: +90 212 233 51 54 Fax: +90 212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mesuliyetli V.D. 833 0100 249
Mersis No : 9454 3323 8624 8258

SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

Page 3 of 68

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ

Bu rapor, Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin 28.12.2020 tarihli yazılı talebi üzerine hazırlanmıştır. Raporun düzenleme amacı Akat Mah. 2. Söлтаş Evleri Hare Sk. No:1 Beşiktaş İstanbul adresindeki taşınmazın Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. AŞ'nin bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacı ile pazar değerinin tespit edilmesidir.

Konu taşınmaz SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ. yetkililerince gezilmiş, ayrıntılı bilgiler alınmış ve güncel piyasa koşullarında değeri takdir edilerek işbu Değerleme Raporu düzenlenmiştir.

Bu raporda ortaya konulan yorumlar ve kanaatler çalışma tarihinde, rapor içeriğinde ifade edilen gayrimenkulün bizzat ziyaret edilerek, incelenmesi ve gözlenmesi üzerine oluşturulmuştur. SOM Değerleme AŞ. Değerleme uzmanları, iş bu çalışma teslim edildikten sonra mülkle yapılan eklentiler vb. proje değişikliklerinden kaynaklanabilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen yorum ve kanaatleri etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.

İşbu değerlendirme raporu, SOM Değerleme AŞ'nin yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz ve çoğaltılamaz.

Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

İşbu değerlendirme raporu 1 orijinal kopya düzenlenmiş olup, talep eden kişi veya kurum dışında başka bir kişi ya da kurum tarafından farklı amaçlarla kullanılamaz. Kopyalarının kullanılmasından firmamız sorumlu değildir.

Değerlemeye konu taşınmazla ilgili herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin rapor sonucu ile bağlantısı olmadığını belirtiriz.

GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden, imar durumu değişikliklerinden dolayı sorumlu değildir.

- ✓ Mülkün, üzerindeki alacak, haciz, ipotek, irtifak hakları vb. haklar nedeni ile pazarlanmasında bir engel olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer takdir edilmiştir.
- ✓ Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir. Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Mülk sahiplerinin ve potansiyel alıcıların, akılcı hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Değerleme uzmanı toplanan verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler; ölçekli olmayıp, sadece rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Projeksiyonlar, dengeli bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Ancak projeksiyonlar, değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Değerleme uzmanı, mülk üzerinde veya yakınında bulunan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak maddelerin var olmadığı öngörülür.
- ✓ Konu mülk ile ilgili zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, değerlendirme uzmanının ihtisası olmayıp, konu ile ilgili detaylı araştırma yapılmamıştır. Yerinde yapılan gözlemlerde, herhangi bir zemin kirliliği sorunu ve çevreye olumsuz etkisi tespit edilmemiştir.
- ✓ Detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Konu mülk için ruhsat ve proje büyüklüğü farklı olup, proje büyüklüğü dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Mevcut durum büyüklüğüne göre değer bilgi amaçlı verilmiştir.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

1. RAPOR BİLGİLERİ

(INFORMATION ABOUT REPORT)

1.1. RAPORUN TARİHİ

25.01.2021

1.2. RAPORUN NUMARASI

SOM-2012-37870

1.3. RAPORU HAZIRLAYAN/LAR – DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN/LER

Jeofizik Mühendisi, SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı, Kazım AKKAYA, 411103

1.4. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI

Yük. Şehir Plancısı, Sorumlu Değerleme Uzmanı, Nazan ÖZBAYDAR, 400226

1.5. DEĞERLEME TARİHİ

Talep Tarihi	Gayrimenkul İnceleme Tarihi	Tapu İnceleme Tarihi	Belediye İnceleme Tarihi	Rapor Tarihi
28.12.2020	05.01.2021	24.12.2020	05.01.2020	25.01.2021

1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 referans numaralı dayanak sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. RAPORUN TEBLİĞİN 1.İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu, gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak halka açık şirket olmamasına rağmen, müşteri talebi üzerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği"nin (III-62.3) 1.inci maddesi kapsamında Uluslararası Değerleme Standartları (IVS-UDES) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önce konu taşınmaz ile ilgili değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ.

Halaskargazi Cad. Ebe Kızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6 34363 Osmanbey Şişli İstanbul, Türkiye
Telefon: +90 212 233 51 54 Faks: +90 212 231 91 39

www.somdegerleme.com – info@somdegerleme.com

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş Firması'na 19/02/2008 tarihinde SPK, 11/08/2011 tarihinde ise BDDK tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti için yetki verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. AŞ. Akat Mah. 2. Söлтаş Evleri Hare Sk. No:1 Levent Beşiktaş İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Faaliyet konusu; teknoloji ve tüketici elektroniği aksesuar pazarında Apple, Beats by Dr.Dre, JBL, Harman Kardon, Thule, Case Logic, Marshall, Urbanears, Hama gibi markaların Türkiye distribütörlüğüdür.

Müşterinin iletişim bilgileri aşağıdadır.

Tel: 0850 255 06 20

info@aztekteknoloji.com

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi,1396 Ada, 14 parselde yer alan taşınmazın bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacıyla pazar değerinin tespit edilmesidir.

Müşteri herhangi bir kısıtlama getirmemiştir.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Rapor kapsamında bir adet işyeri olarak kullanılan villanın pazar değerinin tespiti yapılmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Bu başlık altında gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Bu başlık altında gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat şema vb. dökümanları hakkında bilgilere yer verilmiştir.

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU

Akat Mah. 2. Söлтаş Evleri Hare Sk. No:1 Beşiktaş İstanbul

Detaylar için 4.1.3 başlığına bakınız.

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu mülk, tapu kayıtlarında "Bahçeli Kargir Ev" olup, hali hazırda işyeri olarak kullanılmaktadır. Detaylı fiziksel nitelikler, proje ve ruhsat özellikleri ile halihazır durumu, ilgili başlıklar altında detaylandırılmıştır.

3.1.3. TAPU KAYITLARI

UAVT KODU

2661400891

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İLİ	: İstanbul	MEVKİİ	: -
İLÇESİ	: Beşiktaş	PAFTA	: 89
BUCAĞI	: -	ADA	: 1396
MAHALLESİ	: Rumeli Hisarı Mah.	PARSEL	: 14
KÖY	: -	YÜZÖLÇÜMÜ	: 242 m ²
SOKAK	: -	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	: Bahçeli Kargir Ev
SAHİBİ	: Aztek Teknoloji Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi 1/1		

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak Sosko İş Merkezi
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 593 0600 249
Merkez No : 9454-3323-8624-8956

YASAL KISITLAMALAR

24.12.2021 ve 15.01.2021 tarihlerinde Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

İPOTEK BİLGİLERİ - 1

KURUM ADI	: Akbank T.A.Ş.	İPOTEK TUTARI	: 6.500.000,00 TL
İPOTEK TARİHİ	: 28.02.2019	İPOTEK SÜRESİ	: F.B.K.
İPOTEK DERECESESİ	: 1	SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE HAKKI	: Yok

BEYAN VE ŞERHLER

"İmar Kanununun 35. Maddesine tabidir." Beyanı bulunmaktadır.

İmar Kanunu'nun 35. Maddesi, bina ön cephe hattı ile yol arası ve tabii zeminin kazılması ile ilgilidir.

Madde 35 – Binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla, bina cephe hattından yola kadar olan kısımda, zeminin kazılarak yaya kaldırımının seviyesinin altına düşürülmesine müsaade edilmez. Her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesinden 0.50 metreden daha aşağıda teşekkül etmiş bulunan binalarla bu gibi arsaların sahipleri, gelip geçenlerin emniyetini temin etmek üzere, yol kenarına yönetmelikle belirtilen veya civarın karakterine göre ilgili idarece tespit edilen şekilde bahçe duvarı veya parmaklık yapmaya ve gereken emniyet tedbirlerini almaya mecburdurlar.

3.1.4. PLAN, PROJE, RUHSAT ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI

Rapor eklerinde verilmiştir.

3.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Detayları 3.1.3. başlığında verilmiş olup konu mülklerin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden 15.01.2021 tarihinde alınan tapu kaydına göre, değerlendirme konusu taşınmaz, 02.10.2014 tarih 10264 yevmiye numarası ile 6361 sayılı yasa gereği devir ve finansal kiralama

sözleşmesi ile 2.10.2014 – 22.02.2019 tarihleri için Ak Finansal Kiralama Anonim Şirketi'ne devredilmiş ve finansal kiralama sözleşmesi süre bitiminde 22.02.2019 tarih 2162 yevmiye numarası ile tekrar Aztek Teknoloji Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi'ne devri yapılmıştır.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 04.01.2021 tarih ve E-24864664-115-7 sayılı dilekçe cevabında, taşınmazın imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir.

3.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

PLAN/ÖLÇEK/TARİH	Mevzi İmar Planı / 1:500 / 20.12.1976		
FONKSİYON ALANI	Konut		
YAPI NİZAM	Blok	İfraz – Tevhit Şartı	Yok
TAKS	-	Terk Durumu	Yok
KAKS	-	YÜKSEKLİK	6,50 m.

AÇIKLAMALAR

İmar Planı Hakkında Bilgiler

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 04.01.2021 tarih ve E-24864664-115-7 sayılı dilekçe cevabına göre; değerlemeye konu mülkün yer aldığı parsel;

18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı, 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı ve 20.12.1976 onanlı 1/500 ölçekli Mevzi İmar Planı sınırları içinde kalmaktadır.

Konu parsel; konut alanında kalmakta olup, maksimum yükseklik 2 kat (6.50 m), P Tipi, Blok nizamda inşaat hakkı almaktadır.

Kentsel Dönüşümden Etkileniyor mu?

Rezerv Yapı	() Evet	Riskli Alan	() Evet	Riskli Yapı	() Evet
Alanı	(X) Hayır		(X) Hayır		(X) Hayır

AÇIKLAMA: Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 04.01.2021 tarih ve E-24864664-115-7 sayılı ve 15.01.2021 tarih ve E-24864664-622.03-270/390 sayılı dilekçe cevabında kentsel dönüşümden etkilenip etkilenmediği bilgisi bulunmamakta olup, imar arşiv dosyası incelemesinde kentsel dönüşüme dair bir belgeye rastlanmamıştır. Tapu kayıtlarında riski yapı şerhi bulunmamaktadır

Plan Notları

Tasdik hududu parsel hudutları ile sınırlıdır.
Kot, blokların oturduğu tabii zemin ortalamasından alınacaktır.
Çekme ve çatı katı yapılamaz.
Çıkma yapılabilir.
Yeni teklif edilen yol ve yeşil alanlar bila bedel belediyeye terk edilecektir.
Yol ve kanallar 35. Maddeye tabidir.
Blok tipleri P, R ve S tipindedir.

Ruhsat Bilgileri

Ruhsat Bilgileri	Ruhsat 1
Ruhsat Tarihi ve No	25.12.1985 tarih ve 985/2-43
Veriliş Amacı	Yeni Yapı
Mimari Proje Tarih No	29.11.1985 / 9913
Bağımsız Bölüm Adedi	-
Toplam Kat Adedi	Yol kotu altında 1, yol kotu üzerinde 2 kat
Toplam Kapalı Alan Büyüklüğü	165 m ²

Parselde bulunan yapı için 25.12.1985 tarih ve 985/2-43 sayılı yeni yapı inşaat ruhsatı düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsat yol kotu altında 1, yol kotu üzerinde 2 kat olmak üzere toplam 3 kat, tek bağımsız bölüm ve 165 m² kapalı alanlı konut için düzenlenmiştir.

İskan Bilgileri

İskan Bilgileri	İskan 1
İskan Tarihi ve No	18.12.1987 tarih ve 987/9674
Bağlı Olduğu Ruhsat Tarih-No	25.12.1985 tarih ve 985/243
Bağımsız Bölüm Adedi	-
Toplam Kat Adedi	Bodrum – Zemin - Normal
Toplam Kapalı Alan Büyüklüğü	Belirtilmemiştir

Konu mülk için 18.12.1987 tarih ve 987/9674 sayı ile iskan belgesi alınmıştır.

İnşaat Aşamasında ise Tamamlanma Oranı

Konu mülk inşaat aşamasında değildir.

Projesine Uygunluk - Taşınmaz üzerinde Cezaî İşlem-Yıkım Kararı-Tutanak-Büyüme Var mı?

Değerleme konusu mülke ait 30.04.1985 tarih 9158 sayılı mimari proje Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivi'nde 05.01.2020 tarihinde incelenmiştir.

Projesine göre mülk, bodrum, zemin, 1 normal kat olmak üzere 3 katlıdır. Bodrum katta sığınak, yakıt deposu, kalorifer dairesi, zemin katta salon, mutfak, antre, bina girişi, 1.normal katta 3 yatak odası, banyo, hol olarak projelendirilmiştir. Bodrum ve zemin kat 56,5 m², 1 normal kat 71,5 m² olmak üzere toplam 184,5 m² büyüklüğündedir.

Aplikasyon krokisine göre 13 nolu parseldeki yapı, 14 parselde 17,81 m² tecavüzlüdür. 13 parsel üzerindeki yapı ve 14 parsel üzerindeki iki yapı birleştirilerek kullanılmaktadır. 13 parsel üzerindeki yapının 14 parselde tecavüzlü olması nedeni ile herhangi bir işlem yapılması yıkılan ara duvarların örülmesi dışında 14 parseldeki yapıyı etkilemeyecektir.

Değerleme tarihinde yerinde yapılan incelemede; tüm katlarda merdiven kovanının yönünün değiştirildiği ve mevcutta ofis olarak kullanıldığı görülmüştür. İki yapı arasındaki kırılan duvarlar örülerek yapılar ayrılabilir niteliktedir.

Yapı iskanlı olup, sonradan yapılan değişiklikler için herhangi bir ruhsat alınmamıştır. Belediyede herhangi bir zabıt, tutanak, encümen kararı bulunmamaktadır.

Bodrum katta merdiven bölümü ile yakıt odası arasındaki yaklaşık 2 m²'lik alanın bina kapalı alanına eklendiği, arka cephede, bahçeye doğru yaklaşık 7,5 m² kadar büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.

Zemin katta ön cephede bina girişinin ve mutfak hacminin ön bahçeye doğru büyütüldüğü bu alanda karşılama ve bekleme bölümleri oluşturulduğu, arka bahçeye doğru salon hacminin büyütüldüğü bu alanda showroom ve balkon hacimlerinin oluşturulduğu, ayrıca zemin katta ön cephede, bina girişi sağında yaklaşık 2 m² kadar güvenlik bölümü yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Zemin katta toplam büyümenin 19 m² olduğu tespit edilmiştir.

1. normal katta yatak odası ile merdiven kovası arasındaki yaklaşık 3 m² alanın bina kapalı alanına eklendiği merdiven kovası aralığına wc hacmi eklendiği, banyo hacminin kaldırıldığı tespit edilmiştir.

Mülk, mevcutta bodrum katta mutfak, ofis, wc, yemekhane, zemin katta karşılama - bekleme bölümü, showroom, balkon, 1. normal katta 3 oda, 2 balkon, wc olarak tasarlanmıştır. Yerinde alınan ölçülere göre; bodrum kat 66 m², zemin kat güvenlik bölümü dahil 75,5 m², 1 normal kat 74,5 m² olmak üzere toplam 216 m² büyüklüğündedir.

Kat	Ruhsat Büyüklüğü (m ²)	Proje Büyüklüğü (m ²)	Mevcut Büyüklük (m ²)
Bodrum Kat		56,5	66
Zemin kat		56,5	75,5
1. Kat	165	71,5	74,5
Toplam	165	184,5	216

Mülk basit tadilat ile birleştirilmiş olduğu 13 parseldeki binadan bağımsız hale getirilebilir durumdadır. Mülkte yapılmış olan büyütme için düzenlenmiş yapı tatil tutanağı yada encümen kararı bulunmamaktadır.

Kısıtlayıcı Durumun Olup Olmadığı: (Sit Alanı, Kamulaştırma/İstisnak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)

İmar arşiv dosyası, tapu kayıtları ve resmi kurum dilekçe cevaplarında herhangi bir kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır.

Parsel Bazında Konum Teyidi Yapılan Resmi Kurum ve Çap, İmar Planları ile Parselin Adres Uyumluluğu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftalarından kontrol edilmiş ve mevcuttaki konumunun parsel bazında paftalarla uyumlu olduğu görülmüştür.

07.10.2019 tarihli aplikasyon krokisine göre; 13 nolu parseldeki yapı, 14 parselde 17,81 m² tecavüzlüdür. Aplikasyon krokisinde C ile belirtilmiş alan 14 parselde taşınmış görünmektedir. 13 parsel üzerindeki yapının 14 parselde tecavüzlü olması nedeni ile herhangi bir işlem yapılması yıkılan ara duvarların örülmesi dışında 14 parseldeki yapıyı etkilemeyecektir.



3.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyası incelemesinde herhangi bir durdurma veya yıkım kararına rastlanmamıştır. Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 15.01.2021 tarih ve E-24864664-622.03-270/390 sayılı dilekçe cevabında da herhangi bir zabıt, encümen kararı veya tutanak bulunmadığı belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde; riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Resmi kurum incelemelerinde tespit edilen veya müşteri tarafından sunulan değerlemeye konu mülke ilişkin satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN 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

Konu mülk için 3.4. başlığında detayları verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı içinde yapılan tadilatlarla ilgili herhangi bir tadilat ruhsatına rastlanmamıştır.

3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDAKİ KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu mülk inşaat tarihi itibarı ile yapı denetimine tabi değildir.

3.9. 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 DAİR AÇIKLAMA

Konu mülke ait değerlendirme herhangi bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Konu mülkün belediye imar arşiv dosyasında enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bu başlık altında makro ölçekte mikro ölçekte gayrimenkulün bulunduğu il ve ilçe incelenmiştir

4.1.1. İSTANBUL

Konum ve İdari Sınırlar

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi görmektedir ve 5.512 km²'lik alana sahiptir.



İstanbul'un Konumu

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul İli sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Avrupa Yakası'nda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Beylikdüzü, Başakşehir, Arnavutköy, Sultangazi, Esenyurt, Anadolu Yakası'nda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Ataşehir, Sancaktepe, Çekmeköy bulunmaktadır.

Ulaşım

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi, ticaret ve finans merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan E-5 ve TEM otoyoludur.

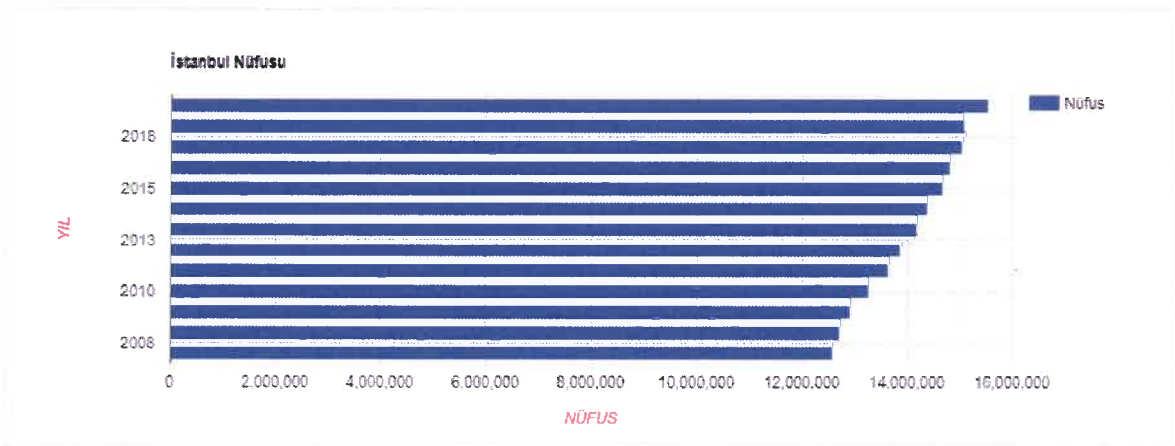
Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri bulunmaktadır.

Hava ulaşımında hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olup, uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumundadır. Anadolu Yakasında Sabiha Gökçen Havalimanı daha çok iç hat ve charter seferleri ile faaliyettedir. Yeşilköy'de bulunan ve en çok kullanılan havaalanı ise Atatürk Havalimanıdır. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km. mesafededir. İstanbul Havalimanı Karadeniz kıyısındaki Taykadın ile Akpınar Köyleri arasında 29 Ekim 2018'de açılışı yapılarak faaliyete geçmiştir.

Nüfus ve Demografik Yapı

15.519.267 kişidir. Nüfusun, 7.790.256 kişisi erkek ve 7.729.011 kişisi kadından oluşmaktadır. Nüfus, yüzde olarak %50,20 erkek, %49,80 kadındır.

İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği

2019 nüfus sayım verilerine göre, en kalabalık ilçe Esenyurt, nüfusu en az olan ise Adalar ilçesidir.

Ekonomi

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyet'ten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul'da yer seçmiştir. Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir.

Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

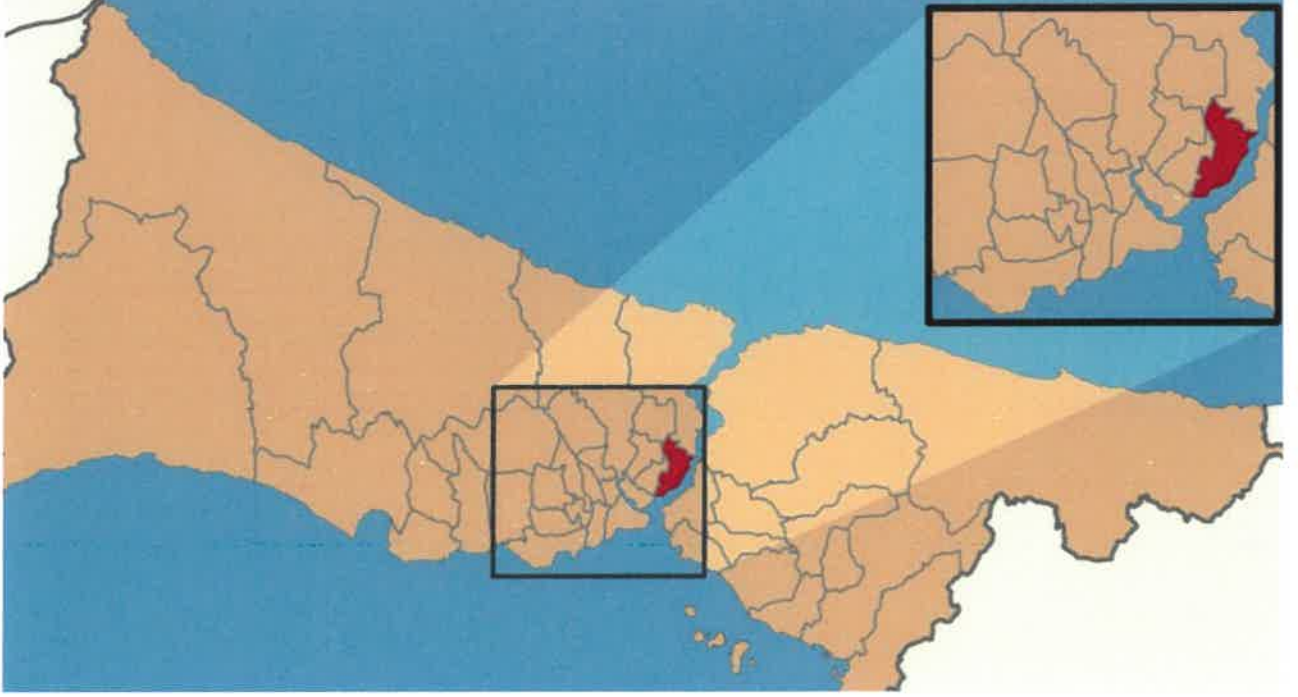
İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin pek çoğu İstanbul'dadır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

4.1.2. BEŞİKTAŞ İLÇESİ

Konum ve İdari Sınırlar

Beşiktaş ilçesi, İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. 8,4 km uzunluğunda sahili olan ilçenin yüz ölçümü 18 km², nüfusu ise 2019 verilerine göre 182.649 kişidir.



Sosyo-Ekonomik Yapısı

Beşiktaş, Türkiye'nin refah, yaşanabilirlik ve kültürel düzey bakımından en yüksek dereceye sahip olan ilçeleri arasında, 2013 yılının ilk yarısında yapılan sıralamada Beşiktaş ilk sırayı almıştır. Yine aynı araştırma sonuçlarına göre yüzde 34 ile yüksek öğretim oranının en yüksek olduğu ilçedir.

1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştür, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

İş merkezleri daha çok Barbaros Bulvarı ve onun devamı niteliğindeki Büyükdere Caddesi'nde toplanmıştır. Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük ticari bankalar arasında Türkiye İş Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank ve Fibabanka'nın genel müdürlükleri ilçe sınırları içindedir.

Eğlence mekanları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye Caddesi'nde yoğunlaşmıştır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Beşiktaş'ta bulunan İstanbul geneliyle ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul İl Müdürlüğü, Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü, Darphane, İstanbul Jandarma Bölge Komutanlığı, İstanbul Merkez Komutanlığı, TRT İstanbul Televizyonu, İstanbul Emniyet Müdürlüğü Gayrettepe Ek Hizmet Binası yer alır.

Ulaşım

İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş, ulaşım konusunda büyük avantaja sahiptir. 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün Avrupa yakasındaki ayakları Beşiktaş ilçesindedir.

İstanbul şehir içi toplu taşıma sisteminde en büyük paya sahip olan otobüslerin yanı sıra dolmuş ve minibüsler de ilçenin İstanbul'un geneliyle olan ulaşımında büyük paya sahiptir. Beşiktaş İskelesi'nin önündeki park alanından hareketle Edirnekapı, İstanbul Otogarı (Bayrampaşa), Topkapı, Derbent, İstinye, Mecidiyeköy, Mescid-i Selam (Sultangazi), Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Güzeltepe-Kâğıthane gibi kentin diğer bölgelerine otobüsle doğrudan ulaşım sağlanmaktadır. Barbaros Bulvarı, Dolmabahçe Caddesi, Büyükdere Caddesi, Boğaziçi Sahil Yolu ve Nispetiye Caddesi gibi ana arterler hem şehir içi ulaşımında hem de toplu taşıma da büyük öneme sahiptir. Beşiktaş'tan Taksim ve Harbiye'ye dolmuş, Sarıyer'e de minibüs hattı çalışır. Metrobüs'ün Avrupa'dan Asya yakasına geçmeden önceki son durağı olan Zincirlikuyu durağı da Beşiktaş İlçesi'ndedir.

Yenikapı-Hacıosman Metro Hattı'nın 4.Levent ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir.

Beşiktaş İskelesi'nden Üsküdar, Barbaros Hayrettin Paşa İskelesi'nden Kadıköy'e şehir hatları seferleri düzenlenmektedir. Ortaköy, Arnavutköy ve Bebek iskeleleri ise daha çok gezinti amaçlı boğaz turlarında kullanılmaktadır. Beşiktaş ile Üsküdar arasında ayrıca motor seferleri de bulunmaktadır.

4.1.3. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Parselin Koordinatları

Enlem: 41.0895 Boylam:29.0217

Taşınmazın Ulaşımı, Çevre ile Bağlantısı

Değerlemeye konu mülk; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi'ne bağlı Akatlar Mahallesi sınırları içerisinde kalan Hare Sokak üzerinden 1 dış kapı numarası verilmiş (1396 Ada 14 Parsel) villadır. Konu mülke erişim için;

Nispetiye Caddesi üzerinden Rumeli Hisarı – Beşiktaş istikametinde ilerlerken Akmerkez AVM geçildikten sonra sağ taraftan Meydan Caddesi'ne dönülür. Cadde devamı olan Ebulula Mardin Caddesi'ne geçilerek yaklaşık 710 metre düz devam edildikten sonra sağ taraftan Yıldırım Oğuz Göker Sokak'a dönülür. Sokak sonundan sol taraftaki Çiçek Sokak'a ve ilk sağdan Hare Sokak'a giriş yapılarak mülke erişim sağlanabilmektedir. Değerlemeye konu mülkün içinde bulunduğu 14 parsel sol tarafta kalan ilk parsel olup köşede başıdır.



Taşınmazın Konum ve Ulaşım Bağlantıları (Kaynak: <https://parselorgu.tkgm.gov.tr>)



Taşınmazın Konumu (Kaynak: <https://keos.besiktas.bel.tr/keos/>)



Taşınmazın Konum Şeması (Kaynak: <https://keos.besiktas.bel.tr/keos/>)

Cevredeki Referans Noktaları, Sosyal Donatılar ve Yapılaşma Durumu, Bölgenin Topoğrafik Özellikleri:

Taşınmazın bulunduğu bölge; üst ve orta-üst gelir grubuna mensup bireylerin tercih ettiği, blok yapı nizamında, betonarme tarzında inşa edilmiş, 3 katlı ticari ve konut fonksiyonlu kullanılan yapıların yer aldığı bir yerleşim alanıdır. Konu mülke toplu taşıma araçları ile erişim kısıtlıdır. Parsel, topoğrafik olarak batıdan doğuya doğru azalan bir eğime sahiptir.

Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi

Bölgenin doluluk oranının gözleme dayalı olarak, % 90 civarında olduğu tahmin edilmektedir. Bölgede, arz ve talep dengelidir.

Yakın Çevresindeki Sosyal Donatılar

Konu mülkün yakın çevresinde BKJ Koleji, BJK Çilekli Tesisleri, Maya Drom Alışveriş Merkezi, Beşiktaş Cola Turka Arena Basketbol Sahası yer almaktadır.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

GYODER'in Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3. Çeyrek Raporu'na göre 2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile dünyada yayılımını artıran ve küresel boyuta oluşan Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Ülkemizde pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İkinci çeyrekte sektörlerin tamamına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir.

TÜİK Aralık verilerine göre mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Aralık ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %9,2, perakende ticaret sektöründe %7,8 ve inşaat sektöründe %7,2 azalmıştır. Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 79,0 iken, Aralık ayında %7,2 oranında azalarak 73,3 değerini almıştır. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı

siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %9,5 azalarak 56,7 olmuştur. İnşaat sektöründe Aralık ayında girişimlerin %27,4'ü faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %72,6'sı ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtmiştir. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Kasım ayında %42,7 iken Aralık ayında %41,2, "talep yetersizliği" Kasım ayında %34,2 iken Aralık ayında %37,2 ve "diğer faktörler" Kasım ayında %15,3 iken Aralık ayında %23,1 olmuştur.

TÜİK verilerine göre TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %14,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,28 artış gerçekleşmiştir.

Konut

TÜİK verilerine göre konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu. Ocak-Aralık döneminde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı %61,8 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740 oldu. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşti. İlk el konut satış oranı %31,3, İkinci el konut satış oranı %68,7 oldu. Konut satışlarında 2020 yılında, İstanbul 265 bin 98 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 157 bin 95 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 93 bin 457 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 192 konut ile Ardahan'da oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %10,3 azaldı. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2020 yılında ilk sırayı 19 bin 175 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7 bin 735 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2 bin 746 konut satışı ile Ankara ve bin 340 konut satışı ile Bursa izledi. İran vatandaşları 2020 yılında Türkiye'den 7 bin 189 konut satın aldı. İran'ı 6 bin 674 konut ile Irak, 3 bin 78 konut ile Rusya Federasyonu, bin 929 konut ile Afganistan ve bin 279 konut ile Azerbaycan izledi.

Yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 73,7, yüzölçümü yüzde 58,1, değeri yüzde 76,1, daire sayısı yüzde 97,9 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 23,5, yüzölçümü yüzde 22,8, değeri yüzde 15,3, daire sayısı yüzde 22,3 azaldı.

REIDIN Emlak Endeksi'ne göre Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayında bir önceki aya göre %2.97, geçen yılın aynı dönemine göre ise %27.66 oranında nominal artış göstermiştir. Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayında bir önceki aya göre %1.59, geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.07 oranında nominal artış göstermiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0.30, geçen yılın aynı dönemine göre %7.72 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %103.80 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Aralık ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında %5.54 oranında erime gözlenmiştir.

Aralık ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların %35.89'i bitmiş konut stoklarından, %64.11'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. Aralık ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.00'lık (son 6 aylık ortalama %7) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. Aralık ayında, ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların %50.98'lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir. Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Aralık ayında peşinat kullanım oranı %45.41, banka kredisi kullanım oranı %24.47 ve senet kullanım oranı %30.12 olarak gerçekleşmiştir.

2020 Yılı 3. Çeyreğinde Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %8,3 oranında bir azalış, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %7,5 oranında artış göstermiş olup 2020 yılı 3. çeyreğinde 129 olarak açıklandı. 2020'nin 4. çeyreğinde 59,5 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 73,2 açıklanırken, aynı dönemde 94,7 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 98,7 olarak açıklandı.

Ofis

2020 Yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri, bir önceki çeyreğe göre %121,95, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %16,67 artış göstermiştir. 2020 3. çeyrek itibarıyla toplam kiralama işlemi 90.869 m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %23,2 olarak gerçekleşmiştir.

Üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %42,4'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla az bir oranda düşüş kaydedilmiştir. %38,4'ü Anadolu yakasında, %19,2'si bir önceki çeyreğe göre artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Ek olarak, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında daha büyük işlemlerden oluşurken, büyük çaplı kiralamalar yılın ilk çeyreğinde kaydedilen 3.000 – 12.000 m² aralığında gerçekleşmiştir. Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir.

AVM

2020 yılı 3. Çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 444 alışveriş merkezinde 13,4 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 32 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 161 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 323 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² üzerinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaşmıştır.

Eylül 2020 döneminde ziyaret sayısı endeksi Ağustos 2020'ye göre yüzde 6,8 oranında düşüşle 55 puan olarak gerçekleşmiştir.

Turizm ve Otel

2020 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 7,2 milyon yabancı turistten %44'ü İstanbul'a, %19,4'ü Antalya'ya, %4,2'si Muğla'ya geldi. Bu üç ili %2,9 ve %1,9'luk paylar ile Ankara ve İzmir izledi. Gelen turist

sayıları 2019 yılının ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüksek oranda bir düşüş (%77) yaşandığı görülmektedir.

Türkiye genelinde toplam 483 bin oda kapasitesi ile 4.163 işletme belgeli, 80 bin oda kapasitesi ile 690 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

2020 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen yaklaşık 4,4 Milyon yabancı turistini yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 649 Dolar olarak belirtilmektedir.

Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2019 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %59'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 70 ile Antalya, onu takiben %62 ve %61 ile İstanbul ve Muğla oldu. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %54 ve %42 oldu. 2020 yılının ilk 8 ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %20'dir.

2020 yılının ilk 8 ayında ise Türkiye genelinde %33,3 olan doluluk oranı, İstanbul için %35,9'dur. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 74,93 Euro, İstanbul'da ise 60,08 Euro'dur. Covid-19 salgınının yukarıda bahsedilmiş olan etkileri otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına da yansıtıldığı görülmektedir.

Lojistik

2020 yılı 3. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoğu 10 milyon 410 bin 469 m² oldu. İnşaat halindeki stok 558 bin 231 m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 257 bin 040 m² olarak kayıt altına alınmıştır. İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 3. çeyrek sonu itibariyle 24.102 kiralama işlemi tespit edilmiştir.

İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 3. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %88'i kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %87,9'dur.

Yılın ilk çeyreğinde kiralama işlemi bakımından dip noktayı gören lojistik piyasası, Covid-19 salgını döneminde önemi artan perakende lojistiği ve çevrimiçi satışların etkisiyle ikinci çeyrekte önemli bir performans göstermiştir. Üçüncü çeyrekte ise geçtiğimiz yıllara kıyasla daha düşük bir işlem hacmi gözlenmiştir. 2020'nin üçüncü çeyreği itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira USD bazında metrekare başına aylık 4,50 olarak görünürken, döviz kurlarındaki değişimin de etkisiyle TL bazında 35,00 m²/ay

seviyesine yükselmiştir. Geçtiğimiz yıl görülen kira müzakereleri, 2020 yılında da devam etmektedir; çok sayıda kiracı kalıcı ya da geçici kira indirim taleplerini dile getirmektedir. İnşaat ve arsa maliyetlerinin yüksek olmasının yanı sıra kira rakamlarının asgari düzeye gerilemesi nedeniyle yeni depo arzı bakımından ciddi bir daralma söz konusu olmuştur.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işleminin yapılmasını olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3.1. DEĞERE ETKİ EDEN OLUMLU OLUMSUZ KRİTERLER

Taşınmazın değerini etkileyen faktörler olumlu ve olumsuz kriterler olmak üzere iki başlıkta incelenmiştir.

- OLUMLU KRİTERLER

- Lokasyon kriterleri
- Şehir merkezine yakınlık
- Ulaşım kolaylığı
- İskan belgesinin (yapı kullanma izin belgesi) olması
- Köşe parsel olması

- OLUMSUZ KRİTERLER

- Aplikasyon krokisine göre 13 parselin üzerindeki yapının 17,81 m²'lik kısmının 14 parselde taşmış olması
- Parsel üzerindeki yapıda projeye aykırı tadilatların yapılmış olması
- Bina yaşının büyük olması
- Toplu taşıma ile ulaşım imkanlarının kısıtlı olması
- Piyasadaki durgunluk

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI CİNSİ	: Betonarme	BİNA KAT ADEDİ	: 1 Bodrum + 1 Zemin + 1 Normal kat
İNŞA YILI	: 1985	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	: 1
BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 184,5 m ² 216 m ² (mevcut)	BİNANIN TABAN İNŞAAT ALANI	: 56,5 m ² 75,5 m ² (mevcut)
BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	: 184,5 m ² 216 m ² (mevcut)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI	: 165 m ² 192 m ² (mevcut)



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

KULLANIMI (Fonksiyon)	: İşyeri	BİNANIN DOLULUK ORANI	: %100
KULLANIMI (Kiracı – Mal Sahibi - İşgalci)	: Mal Sahibi	TAMAMLANMA ORANI	: %100
OTOPARK KAPASİTESİ	: 1 açık	MANZARA	: Yok

ZEMİN DÖŞEMELERİ

SALON	: Laminant Parke	ODALAR	: Laminant Parke
MUTFAK	: Seramik	HOL	: Seramik
BANYO	: -	WC	: Seramik

DOĞRAMALAR

GİRİŞ KAPISI	: Çelik	İÇ KAPILAR	: Alüminyum
PENCERELER	: Alüminyum	PANJUR	: -

ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme tarihinde yerinde yapılan incelemede mülkün 13 parselde bulunan yapı ile birleştirilerek kullanıldığı, tüm katlarda merdiven kovasının yönünün değiştirildiği ve mevcutta ofis olarak kullanıldığı görülmüştür.

Bodrum katta, merdiven bölümü ile yakıt odası arasındaki yaklaşık 2 m²'lik alanın bina kapalı alanına eklendiği, arka cephede, bahçeye doğru yaklaşık 7,5 m² kadar büyüme yapıldığı görülmüştür.

Zemin katta, ön cephede bina girişinin ve mutfak hacmin ön bahçeye doğru büyütüldüğü bu alanda karşılama ve bekleme bölümleri oluşturulduğu, arka bahçeye doğru salon hacminin büyütüldüğü bu alanda showroom ve balkon hacimlerinin oluşturulduğu, ayrıca zemin katta ön cephede, bina girişi sağında yaklaşık 2 m² kadar güvenlik bölümü yapılmış olduğu, zemin katta toplam büyümenin 19 m² olduğu tespit edilmiştir.

1.normal katta yatak odası ile merdiven kovası arasındaki yaklaşık 3 m² alanın bina kapalı alanına eklendiği merdiven kovası aralığına wc hacmi eklendiği, banyo hacminin kaldırıldığı tespit edilmiştir.

Mülk yerinde alınan ölçüye göre; mevcutta bodrum katta mutfak, ofis, wc, yemekhane, zemin katta karşılama - bekleme bölümü, showroom, balkon, 1 normal katta 3 oda, 2 balkon, wc olarak tasarlanmıştır. Bodrum kat 66 m², zemin kat güvenlik bölümü dahil 75,5 m², 1. normal kat 74,5 m² olmak üzere toplam 216 m² büyüklüğündedir.

Bina girişi zemin kat seviyesinden yapının Hare Sokak'a bakan doğu cephesinden verilmiştir.

Bina giriş kapısı çelik kapı olup, iç mekan kapıları, pencere ve balkon kapıları alüminyum malzemedendir. Zeminler ıslak hacimlerde seramik kaplama, ofis hacimlerinde laminant kaplama, merdiven basamaklarında mermer kaplamadır. Bina dış cephesi dekoratif mantolama malzemesi üzeri boyalıdır. Parselde 1 araçlık açık otopark alanı bulunmaktadır.

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

ELEKTRİK

ŞEHİR ŞEBEKESİ : Mevcut SOKAK AYDINLATMASI : Mevcut

YOL

KAPLAMA : Mevcut DURUMU : Bakımlı

ASANSÖR

ASANSÖR : Yok ADET :-

ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ

ISITMA : Kalorifer YAKIT TÜRÜ : Doğalgaz

GÜVENLİK

GÜVENLİK : Personel - Güvenlik Kamerası

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Mevcut yapıda ruhsata aykırı durumlar tespit edilmiş olup, 4.4. başlığında "Ana Gayrimenkulün Özellikleri" başlığında açıklanmıştır.

4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Yapı Ruhsatı" başlıklı 21. Maddesi; ruhsat alınmış yapılarda yapılacak değişikliklerde yeniden ruhsat alınma koşullarını belirlemektedir.

21. Maddeye göre; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. 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.

Mülkün brüt alanında büyütme yapılmış olup niteliği konuttan işyerine çevrilmiştir. Söz konusu değişiklikler için ruhsat belgesi alınmamıştır.

4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul değerlendirme tarihinde mal sahibi tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Bu bölümde, değerlendirme işleminde kullanılan yöntemler, bunların kullanılma nedenleri, geçerlilik koşulları, varsayımlar, açıklanmış ve hesaplamalar yapılmıştır.

Konu mülkün değer tespitinde "Pazar Yaklaşımı"nın kullanılması uygun bulunmuştur.

5.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.1.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda yöntemin yeterliliği irdelenmelidir.

- değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

e. varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

5.1.1.1. KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Konu gayrimenkullerin değer tespitinde piyasada fikir oluşturabilecek yeterli sayıda satılık emsal tespit edilebildiğinden pazar yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuştur.

5.1.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Bu yaklaşıma göre; emsal teşkil etmesi amacı ile, değerlemesi yapılan gayrimenkul çevresinde satış değerleri bölgede yapılan araştırmalardan ve SOM Veri Bankası'ndan derlenerek aşağıda sunulmuştur.

ADRES	KARŞILAŞTIRILABİLİR ÖZELLİKLER	REFERANS	DEĞER	BİRİM DEĞER
Emsal 1 Söлтаş Evleri	Mülk ile aynı tipte yapılmış, benzer şekilde köşe konumda yer alan 280 m ² olarak beyan edilen iş yerine uygun villa 6.500.000 TL fiyattan satılmıştır.	Creative Gayrimenkul 0532 704 33 33	6.500.000 TL	23.214 TL/m ²
Emsal 2 Söлтаş Evleri	Mülk ile aynı tipte yapılmış, benzer şekilde köşe konumda yer alan 289 m ² arsa içinde 330 m ² olarak beyan edilen iş yerine uygun villa 6.500.000 TL fiyattan satılmıştır.	Kent Gayrimenkul 0532 485 68 61	6.500.000 TL	19.697 TL/m ²
Emsal 3 Levent Yakın Konumda	Konu mülke benzer yaşlarda B+Z+1 N+ Çatı katı 4 katlı bitişik nizamda yapılmış 300 m ² olarak beyan edilen villa 5.500.000 TL fiyattan satılmıştır.	Remax Forever 0532 796 45 65	5.500.000 TL	18.333 TL/m ²
Emsal 4 Levent Yakın konumda	20 yaşlarında B+Z+1 N+ Çatı katı olmak üzere 4 katlı ikiz nizamda yapılmış 400 m ² olarak beyan edilen villa 9.250.000 TL fiyattan satılmıştır.	Kristal Premium 0 532 720 20 35	9.250.000 TL	23.125 TL/m ²
Emsal 5 5.Gazeteciler Sitesi	Konu mülke benzer yaşlardaki 3 katlı konut olarak kullanılan, köşe konumlu, 220 m ² villa 4.750.000 TL fiyattan satılmıştır.	KW Platin 0 532 616 95 28	4.750.000 TL	21.590 TL/m ²

5.1.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Emsal alınan taşınmazların konumları aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



5.1.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Emsallerin özellikleri ve düzeltme oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Genel düzeltme kriterleri pazarlık payı ve villa kapalı alan büyüklüğü olarak belirlenmiştir. Pazarlık payları için düzeltme oranı % 15 kabul edilmiştir. Genel olarak villa alanları % 20 daha büyük olarak beyan edilmekte olup, tüm villa alanları % 20 indirgenmiştir. Özel düzeltme kriterleri büyüklük, köşe parsel olması ve bina yaşı olarak belirlenmiş olup, büyüklük düzeltme oranları % 10 - % 15, konum düzeltme oranları % 0 - % 5, bina yaşı düzeltme oranları % 0 - % 5 olarak belirlenmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Alan (m ²)	280	330	300	400	220
Alan Düzeltmesi (m ²)	224	264	240	320	176
Talep Edilen Satış Değeri (TL)	6.500.000	6.500.000	5.500.000	9.250.000	4.750.000
Talep Edilen Birim Satış Değeri (TL/m ²)	29.018	24.621	22.917	28.906	26.989
Satış İskontosu (%)	15%	15%	15%	15%	15%
Gerçekleşebilir Fiyat (TL)	5.525.000	5.525.000	4.675.000	7.862.500	4.037.500
Gerçekleşebilir Birim Fiyat (TL/m ²)	24.665	20.928	19.479	24.570	22.940
Alan Büyüklüğü Puanı	90%	90%	90%	85%	100%
Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	0,00%
Köşe Parsel Puanı	100%	100%	95%	95%	100%
Köşe Parsel Şerefiyesi	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Bina Yaşı Puanı	100,00%	100,00%	100,00%	95,00%	100,00%
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%
Toplam Şerefiye Puanı	90,00%	90,00%	85,00%	75,00%	100,00%
Toplam Şerefiye	10,00%	10,00%	15,00%	25,00%	0,00%
Birim Değeri (TL/m ²)	27.132	23.021	22.401	30.713	22.940

5.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

SOM Veri Bankası'ndan ve çevrede yapılan araştırmalardan elde edilen verilere göre, bölgede benzer nitelikte gayrimenkullerin birim değerlerinin emsal değerleri düzeltilerek 22.400 TL/m² - 30.700 TL/m² aralığında değiştiği gözlenmektedir. Konu mülkün konum, büyüklük, imar durumu, ulaşım olanakları, manzara, arsa payı, mimari özellikler, inşaat kalitesi ve işçiliği vb. kriterler dikkate alınarak birim satış değeri projedeki yasal büyüklüğü dikkate alınarak 25.000 TL/m², mevcut büyüklüğü dikkate alınarak 23.150 TL/m² takdir edilmiştir.

Bu verilere göre mülkün;

Projedeki yasal büyüklüğü dikkate alınarak değeri;

$184,5 \text{ m}^2 \times 25.000 \text{ TL/m}^2 = 4.612.500 \text{ TL}$ yuvarlatılarak $4.615.000 \text{ TL}$

Yasal kısıtlamalar dikkate alınmadan mevcut büyütmeler dikkate alınarak bilgi amaçlı değeri;

$216 \text{ m}^2 \times 23.150 \text{ TL/m}^2 = 5.000.400 \text{ TL}$ yuvarlatılarak $5.000.000 \text{ TL}$ takdir edilmiştir.

5.2. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER (DEĞERLEME İŞİNİN GEREKTİRMESİ HALİNDE)

Değerleme işlemi ekstra tespit ve analiz gerektirmemektedir.

5.2.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Konu mülk için kira değeri analizi yapılmamıştır.

5.2.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu yapıli taşınmaz olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu yapıli taşınmaz olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu yapıli taşınmaz olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir. Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir. En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- a. Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

- b. Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/ımar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- c. Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Konu mülk için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır. İmar koşulları ve resmi belgeleri dikkate alındığında konut fonksiyonunu sürdürmesi gerekmekte olup, bölgede villaların çoğunluğunun ticari amaçla kullanılmakta olduğu ve müşteri taleplerinin bu yönde olduğu gözlemlenmiştir. Bu gözlemlere dayanarak mevcut ticari kullanımının en uygun kullanım olduğu düşünülmektedir.

5.2.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu mülk müstakil yapı olup, bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmazın değer tespitinde takdir edilen değere ulaşmak için yeterli sayıda emsal bulunabildiğinden "Pazar Yaklaşımı"nın kullanılması yeterli bulunmuştur.

6.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Raporda yer verilmeyen asgari husus ve bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu mülk için - 25.12.1985 tarih ve 985/243 sayılı yapı ruhsatı ile 18.12.1987 tarih ve 987/9674 sayılı iskan belgeleri düzenlenmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde, ruhsat eki mimari projelere aykırılıklar tespit edilmiş olup, imar arşiv dosyası incelemesinde bu proje değişikliklere yönelik herhangi bir ruhsat belgesine rastlanmamıştır.

6.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDE ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Gayrimenkul üzerinde bir adet ipotek ve "İmar Kanunu'nun 35. Maddesine tabidir" beyanı bulunmakta olup, takyidatlar konu mülkün devrine engel teşkil etmemektedir.

14 parselin arka cephesinde kazı yapılmış olup, Hare ve Çiçek Sokak cepheleri zemin seviyesindedir. Arka bahçede; 4 parsel ile 14 parselin arasında istinat duvarı zemin seviyesine kadar örülmüş, 1 metre kadar zemin üstünde bahçe duvarı ile sonlandırılmış olup güvenlik tedbirleri alınmıştır.

6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

6.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkul arsa veya arazi değildir.

6.7. 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 HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8. 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

Konu değerlemenin amacı mülkün herhangi bir gayrimenkul yatırım fonuna konu olması veya GYO portföyüne alınması olmadığı için bu madde ile ilgili görüş bildirilmemiştir.

SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak Kat:6
A Blok K:6 Osmanbey Şişli İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Fax:0212 231 91 39
www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 993 0000 219
Mersis No : 9454-3323-6624-6258

Page 39 of 68

7. SONUÇ

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının değerlendirme konusu ile ilgili görüş, analiz ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemeye konu mülkün yerinde yapılan incelemede, konum, büyüklük, imar durumu, ulaşım olanakları, manzara, arsa payı, mimari özellikler, inşaat kalitesi ve işçiliği vb. sahip olduğu fiziksel şartları, değerine etki edebilecek olumlu - olumsuz kriterleri, çevrede yapılan piyasa araştırmalarını, bölgede yer alan benzer mülklerin doluluk boşluk oranlarını ve günümüz piyasa koşullarını değerlendirerek 25.01.2021 tarihi itibarıyla, proje büyüklüğü dikkate alınarak peşin ve nakit tam mülkiyet hakkı pazar değerini;

4.615.000 TL

(Dörtmilyonaltıyüzonbeşbin Türk Lirası)

olarak takdir ettiğimizi, bu değerle mülkün makul bir pazarlama süreci içinde;

Satılabilir

olduğunu bilgilerinize arz ederiz.

Değerleme Katma Değer Vergisi hariç tutularak yapılmış olup, Katma Değer Vergisi oranı % 18, mülkün KDV dahil değeri 5.445.700 TL'dir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Kontrol Eden/Onaylayan

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Kazım AKKAYA
SPK Lisans No: 411103


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nazan ÖZBAYDAR
SPK Lisans No: 400226

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
H. İskargazi Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş M.K.
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: +90 212 233 51 54 Faks: +90 212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 593 0500 249
Mersis No : 9454 3323 8924 4259

8. RAPOR EKLERİ

8.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN TAPU ÖRNEĞİ, PLAN, RUHSAT, ŞEMA, FOTOĞRAF VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER

8.1.1. TAPU ÖRNEĞİ

İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İçişleri Bakanlığı	BEKİR TAŞ				
Mahalli İhtisari	MERKEZİ İHTİSARİ				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Pasaport No.	Nilüfer	Yatırım No.	
040	29		1396 14	ha	m ²
				242,00	m ²
Sahibi: İKİNCİ KAPALI İYİ					
Mülkiyet: <input type="checkbox"/> İKİNCİ KAPALI <input type="checkbox"/> İKİNCİ KAPALI <input type="checkbox"/> İKİNCİ KAPALI <input type="checkbox"/>					
Ticaret Sicil No: 283300 / Şirket Adı: İKİNCİ KAPALI İYİ / Şirket Türü: ŞİRKET / Şirket Durumu: Aktif / Şirket Adresi: Mecidiyeköy V.D. 593 0000 249 / Şirketin Durumu: Aktif / Şirketin Durumu: Aktif					
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye					
Mülkiyet: İKİNCİ KAPALI / Mülkiyet: İKİNCİ KAPALI / Mülkiyet: İKİNCİ KAPALI / Mülkiyet: İKİNCİ KAPALI					
Gözetim No. / Yatırım No. / Çizim No. / Şahıs No. / Sıra No. / Tarih / Çizim No.					
Çizim No. / Yatırım No. / Çizim No. / Şahıs No. / Sıra No. / Tarih / Çizim No.					
Çizim No. / Yatırım No. / Çizim No. / Şahıs No. / Sıra No. / Tarih / Çizim No.					
Çizim No. / Yatırım No. / Çizim No. / Şahıs No. / Sıra No. / Tarih / Çizim No.					
Çizim No. / Yatırım No. / Çizim No. / Şahıs No. / Sıra No. / Tarih / Çizim No.					

Scanned by TapScanner

Tapu Belgesi

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak, Sosko İş Merkezi A Blok,
Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 233 51 54 / Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 593 0000 249
Mersis No : 9454 3323 8624 8258



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKRİT Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinitler)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 26318225
İli / İlçe : İSTANBUL/BEŞİKTAŞ
Korumun Adı : Beşiktaş TM
Mühürle / Kıby Adı : RUMELİ HİSARI Mah.
Medeni :
Cilt / Sayfa No : 32 / 3109
Kayıt Durumu : AKRİT

Ada/Parşel : 1396/14
Yüzölçümü : 242,00 m²
Ana Tap. Nitelik : BAHÇELİ KARGIR EV

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Şerh / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan İMAR KANUNUN 35 MAD. TABDİR.			
Şerh 1. YEDİBİR:13/02/2006 Y. 1930 İST. 3. ASLİYE HUKUK HAKKINDA 6933/2006 TAR. 2005/209 SAYILI YAZILARI VE EKİNDEKİ KARAR GİBİ GİRİNCİ		13/02/2006-1930	İhtiyati Terhür Terkini:25/09/2014- 10020

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Merakare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
60181611	MİŞSÜDR-NUREŞUMA-MİMEGAN-ŞABAN SÜKRÜ-KIR	TAM	TAM	342,00	Satış-17/02/2006-4216	Satış-29/09/2014-10094
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
ŞBİ/1	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Şerh 1. HACİ İBRAHİM:14/05/2005 Y. 1616-1702-BEŞİKTAŞ VERGİ DAI NIN 29/04/2005 TA-13465 SY-VZ İLE BİRLİKTE 19/03/2014 YTL			11/02/2005-3702		Kamu Haczinin Terkini:29/09/2014-10074	
Şerh 2. HACİ İBRAHİM:23/01/2007 Y. 485 BOKÇ. 16/994-38 YTL Ş. İLİ 3. İLRA-MUD-12042007 GÜN VE 2006/21943 ESAS SY.			23/01/2007-485		Haciz Terhür-17/03/2008-2651	
28043814	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ HİZMET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	342,00	Satış-29/09/2014-10094	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kritikama Sözlüşmesi Şerhi - 02/10/2014 - 10264 6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir - 22/02/2019 - 2162
28060413	AK FİNANSAL KURULAMA ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	342,00	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kritikama Sözlüşmesi Şerhi - 10/24- 02/10/2014 - 10264	Terkin Sebebi - Tarih - Yev. 6361 S.Y. Göre Finansal Kritikama Sözlüşmesi Şerhi Terkini:22/02/2019-2162
473600846	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	342,00	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kritikama Sözlüşmesi Şerhi - 02/10/2014 - 10264	Terkin Sebebi - Tarih - Yev. 6361 S.Y. Göre Finansal Kritikama Sözlüşmesi Şerhi Terkini:22/02/2019-2162

İpotek	Müşterekim?	Boş	Fahz	Derece/Sıra	Süre	Tarih - Yev.	Berçile	SDF Halka

Rapor Tarih / Saati: 15/01/2021 11:08

Tapu Kayıtları Sayfa 1

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak İş Merkezi
A Blok Kat:6 Osmanbey Şişli İSTANBUL
Tel:212 233 51 54 Fax:212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. Page 42 of 68
Mersis No : 9454-3323-8224-8258

SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

(Sİ:238) AKRANK T.A.Ş. VergiNo:0150015264 SicilNo:90418	Hayır	6500000.00 TL	%36 değişken 1 / 0	F.B.K.	28/02/2019 - 2404	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekli Konudağı Hisse Bilgisi							
Tanımaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Tarifa Sebabi - Tarih - Yev		
Bespiktaş TM - RUMELİ HİSARİ Mah. 1396 Ada 14 Parşel	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6500000.00 TL	28/02/2019 - 2404			
İpotek Ş/BB/İ Bilgisi							
Ş/BB/İ Açıklama	Malik	Tarih/Vevan/ye	Tarih Sebabi - Tarih - Yev				
Büyüncüler							

* Tesis edilen şartlar ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlaçının: 14331192
Farklı YIT/DİZ
Kaydına Uyumdadır.
15.01.2021

Rapor Tarihi / Saati : 15.01.2021 11:58

Tapu Kayıtları Sayfa 2

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
H. İskan Paşa Caddesi Ebeğkızı Sokak İş Merkezi A Blok,
Kat:6, Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - Fax:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 593 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

Page 43 of 68

8.1.2. PLAN - PROJE

PROJE ARAÇLIĞININ

NO	ADI	NO	ADI	NO	ADI	NO	ADI
1	...	2	...	3	...	4	...

TERCİH BÜYÜKÜ

İ.S.K.İ TASDİKI:

ONAYLAR:

YAPININ YERİ ve NEV'İ

İLÇESİ: ...

YERİ: ...

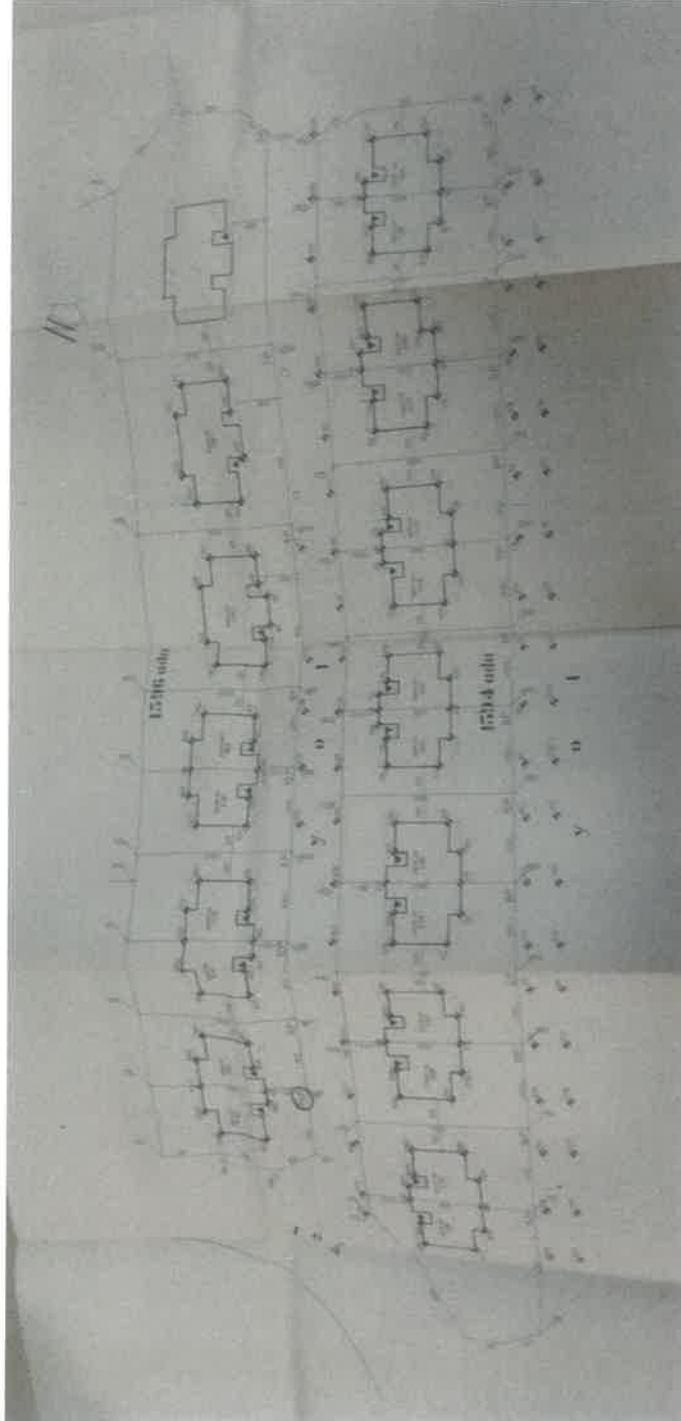
NEV'İ: ...

Mimari Proje Kapak Sayfası



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com



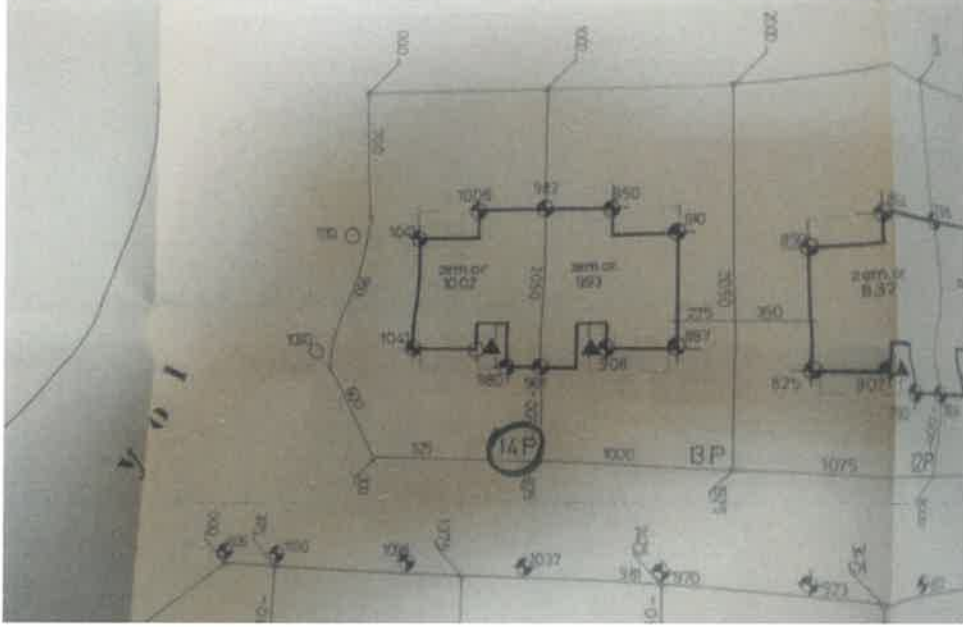
Vaziyet Planı

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
H. Halaskargazi Cad. Ebekızı Sokak Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6 Osmanbey Şişli İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
www.somdegerleme.com
Mersis No : 9454-3323-P624-R258

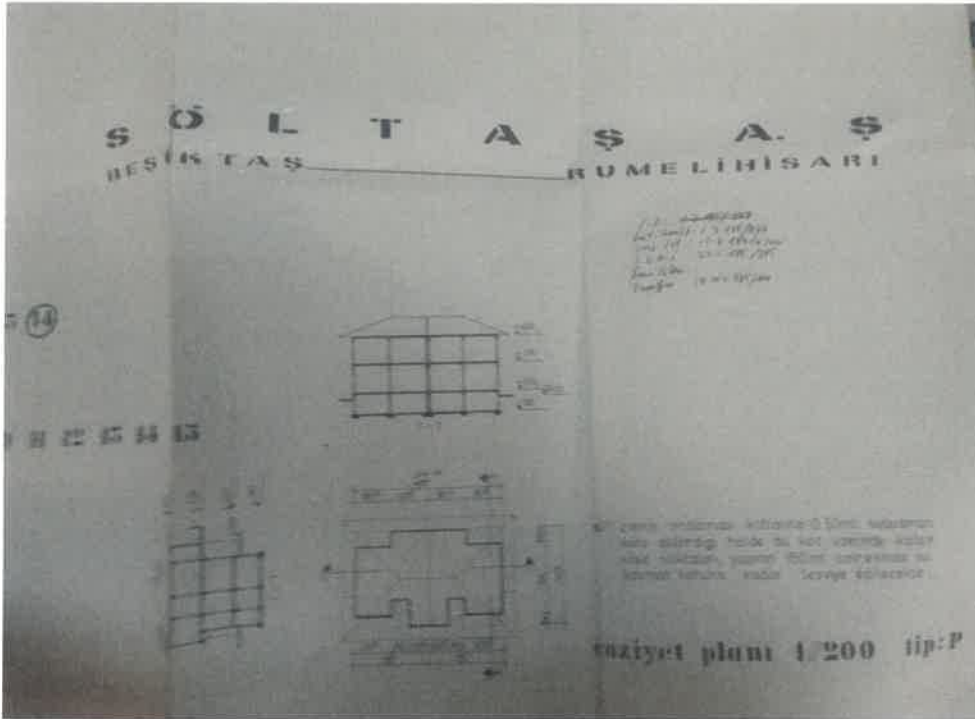
SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

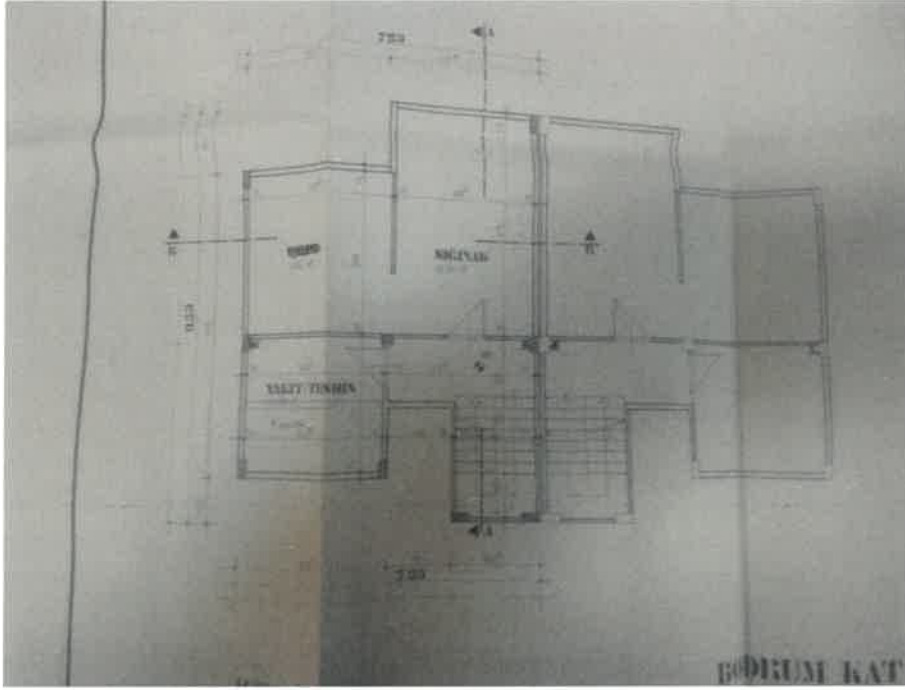
[Handwritten signature]



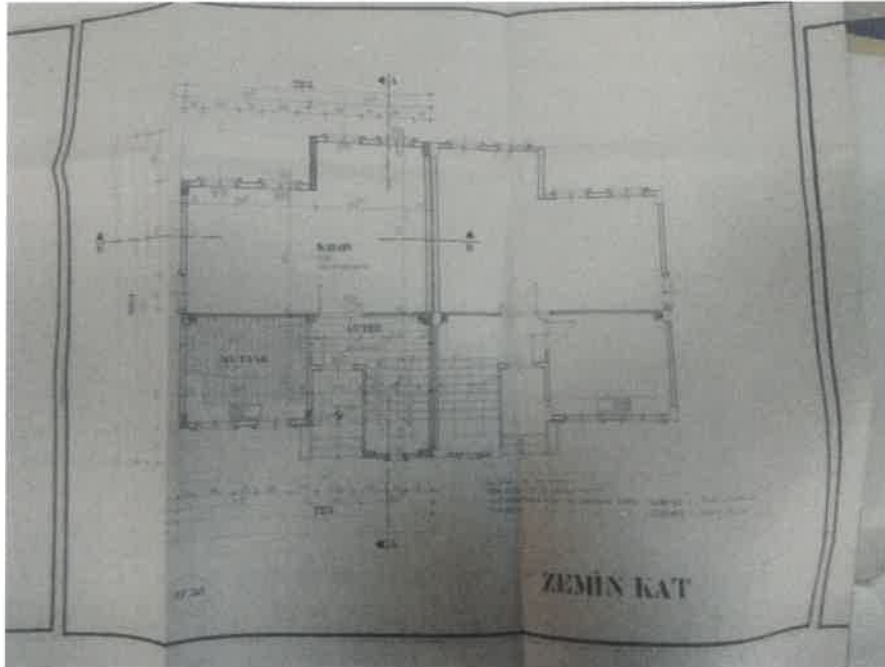
Vaziyet Planı



P Tipi Blok Vaziyet Planı



Bodrum Kat Planı

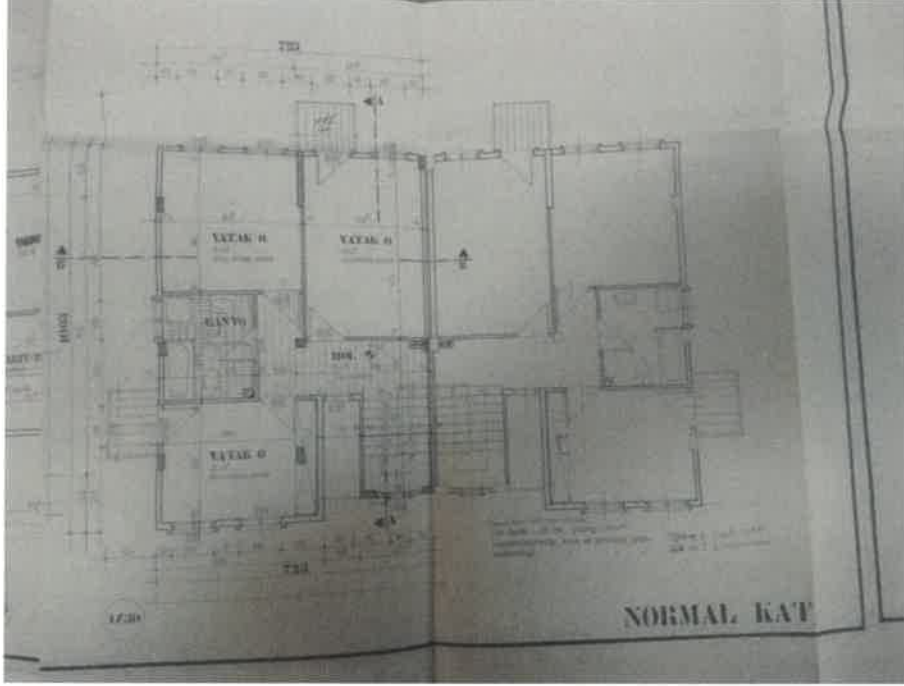


Zemin Kat Planı



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com



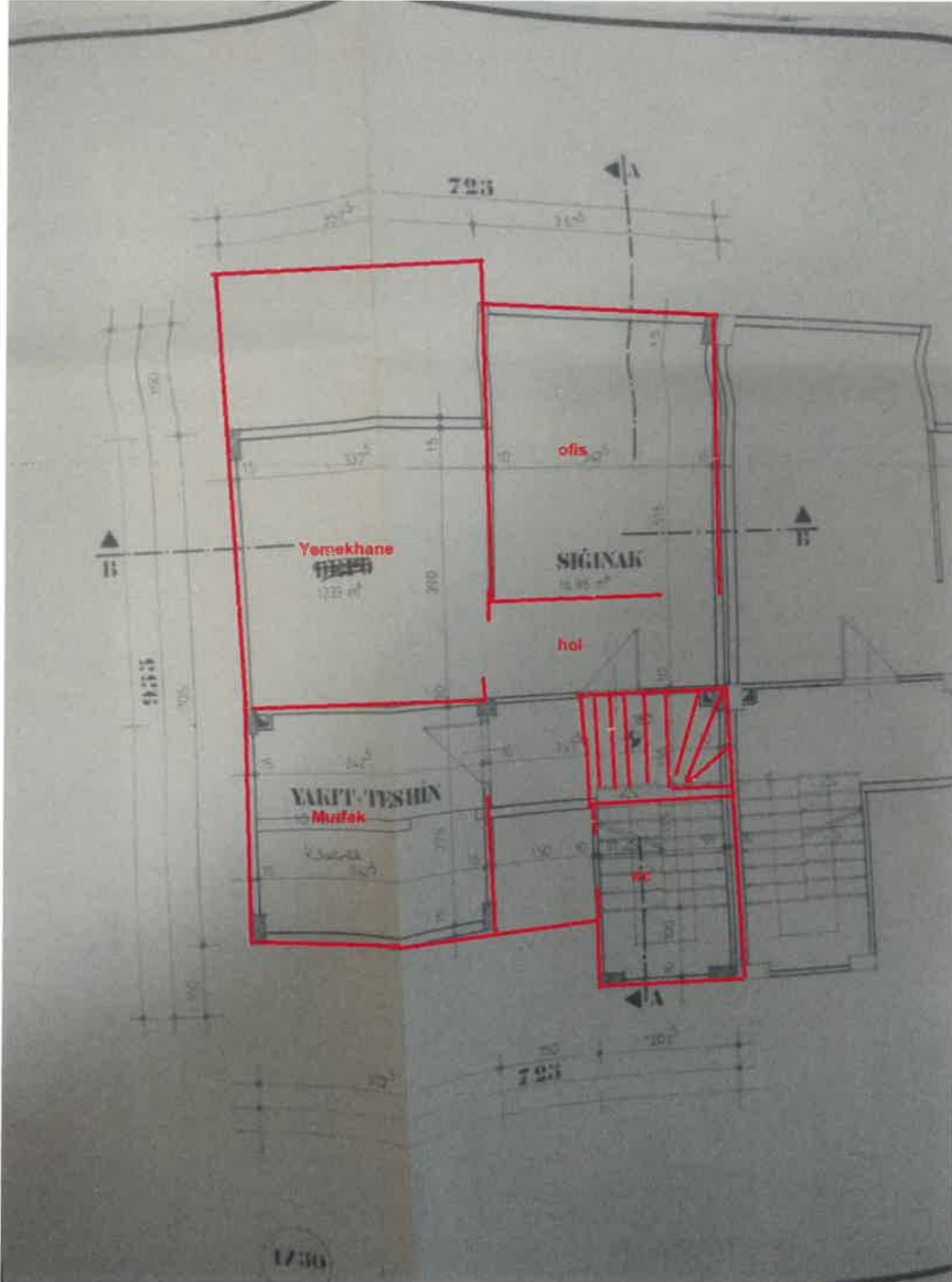
Normal Kat Planı

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak, Sosko İş Merkezi A Blok,
Kat:6, Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: +90 212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 593 000 249
Mersis No : 9454-3323-8524-8258

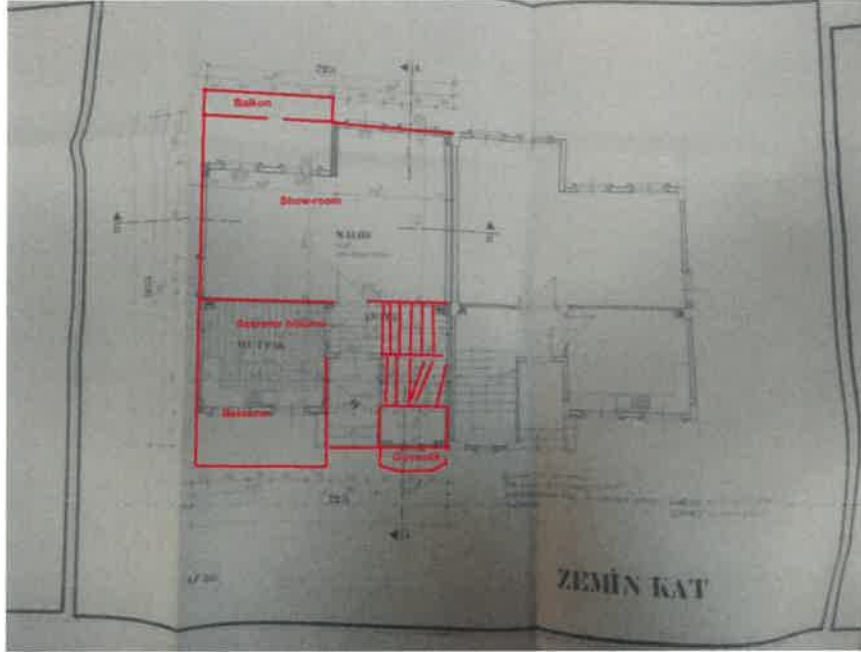
SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

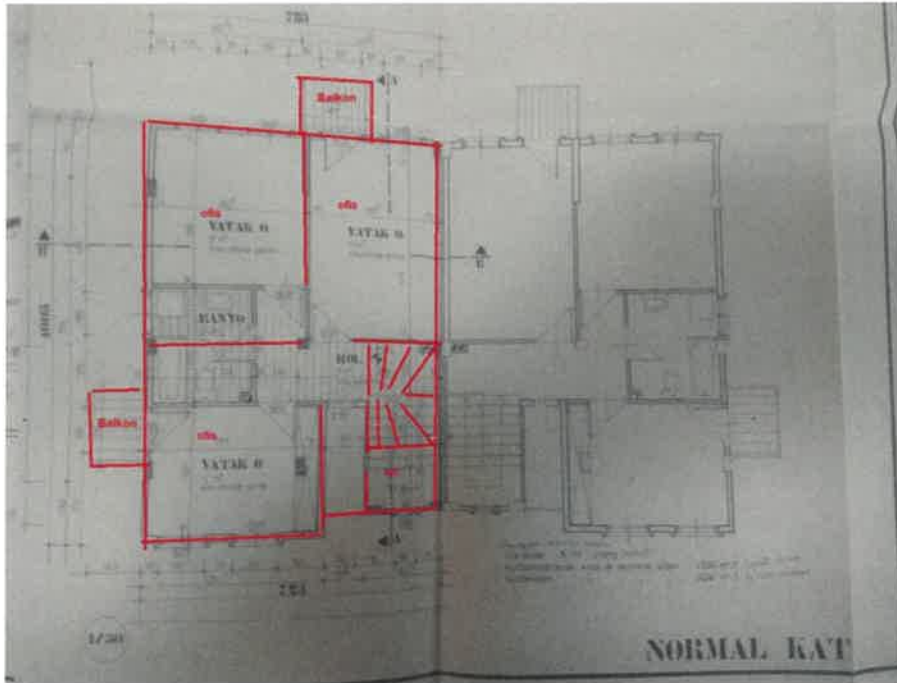
Page 48 of 68



Bodrum Kat Planında Yapılan Değişiklikler



Zemin Kat Planında Yapılan Değişiklikler



1. Kat Planında Yapılan Değişiklikler

8.1.3. RUHSAT / İSKAN



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
E-Posta Adresi: info@beşiktaş.bel.tr
Telefon No: 212 233 51 54
Faks No: 212 231 91 39

Sayı : E-24864664-115-7
Konu : 1994-3219 Bilgi ve Belge
Talebi

04.01.2021

YAPI DENETİM BİRİMİNE

İlgi : 24.12.2020 tarihli ve 115776 sayılı dilekçe

İlgi yazı ile imar durum bilgisi, yapı ruhsat bilgisi, yapı kullanma izin belgesi, zabıt encümen kararı gibi konular sorulmakta olan, Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, 89 Pafta, 1396 ada, 14 parsel sayılı yer, 18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; 20.12.1976 onanlı 1/500 ölçekli Mevzii İmar Planı'nın geçerli olduğu alanda, H: 6.50 m irtifada "P" tipi, blok nizam yapılanma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır.

Son 3 yılda imar planında bir değişiklik olmamıştır ve kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar imar durumu yazılı bilgisi olup, plan bilgilerinin tamamını içermediğinden buna göre imar uygulaması yapılamaz.

Diğer hususların da biriminizce tamamlanması ve yazınız içeriğinin de eklenerek ilgi yazının yanıtlanması hususu bilgilerinize arz olunur.

Egemen PARLAKSU
Mühendis

Ek :İlgi yazı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 45447FF0

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/beşiktaş-belediyesi-ebys>

Adres: Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Nispetiye Mahallesi, Aytaç Caddesi
Başlık Sokak No: 1 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon No: (212) 319 42 42 Fax No: (212) 319 42 27
İnternet Adresi: www.beşiktaş.bel.tr
Kep Adresi: beşiktaşbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: GÜLŞAH GÜRGÜN
Şehir Planlama
Telefon No: 2067



Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Dilekçe Cevabı

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak İş Mrk.
A Blok Kat:6 Osmanbey Şişli İstanbul
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
Web:www.somdegerleme.com
Mersis No: 9454-3323-8624-8258

SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

Page 51 of 68



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-24864664-622.03-270.390
Konu : 1994.3219 Bilgi ve Belge
Talebi

15.01.2021

Sn. Hasan Hüseyin ÜTÜBAY
Akatlar Mah., Hare Sok., Söğüt Evleri
No:1 Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi : a) 24.12.2020 tarih ve 115776 kayıt sayılı dilekçeniz.
b) 04.01.2021 tarih ve 115-7 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı.

Beşiktaş İlçesi, Akatlar Mah., Hare Sok., 89 Pafta, 1396 Ada, 14 Parsel G.14 kapı sayılı yere ait ilgi a) dilekçeniz gereği imar işlem dosyası incelenmiştir.

Bahse konu yere ait herhangi bir zabıt encümen kararı vb. bir tutanak bulunmadığı gibi yazımız ekinde anılan yere ait ruhsat ve Yapı Kullanma İzin belgesi ile ilgi (b) İmar ve Şehircilik Biriminin güncel imar durumuna ilişkin cevabı yazılarının birer sureti gönderildiği hususlarını; Bilgilerinize rica ederim.

İlker ÖZSALMAN
Başkan Yardımcısı

Ek :
Ruhsat
İskan
1396 ada, 14 parsel imar ve şehircilik birimi yazısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A5028872

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/besiktas-belediyesi-elbys>

Adres: Beşiktaş Belediye Başkanlığı Nispetiye Mahallesi, Aytaç Caddesi,
Başlık Sokak, No: 1 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon No: (212) 319 42 42 Fax No: (212) 319 42 27
İnternet Adresi: www.besiktas.bel.tr
Kep Adresi: besiktasbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: MEHTAP ŞENGÖRENOĞLU
Mühendis
Telefon No: 2040



Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Dilekçe Cevabı

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
H. İskan Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş Mer.
A Blok Kat:6, Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: +90(212) 233 51 54 - Faks: 0212 233 52 54
Web: www.somdegerleme.com Page 52 of 68

SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz 23-8624-R258

BEŞİKTAŞ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLANLAMA MÜD.

Müracaat No : 9674
Medyane Tarihi : 10.12.1987

Sayı : 987/9674

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Yas. Pro. Tas. Tarih ve Sayı	Min. Proj. Tas. Tarih - Sayı	Yapı Ruh. Tarih - Sayı
MUHTELİHİSARI YOL SOK. BEŞİKTAŞ	89	1396	14	10.985/6972	21.11.85/9913	25.11.1985 985/2-43

YAPININ NİTELİĞİ

Yukarıda adresi yazılı yerde bulunan 1 bodrum+zemine+1 normal katlı yapının tamamlandığı görülmüş olup, kullanılabilirliğine dair belgedir.

NOT: Bodrum katına : Sığınak+yakıt-deponu+kalorifer daireleri,
Zemin ve normal kat müstareken kullanılan başmısız bölümdür.

İş bu belge (Yapı kullanma izin belgesi) 6 nüsha olarak tarafımızdan talep ve imza edilmiştir.

BEŞİKTAŞ / İSKAN 400082

Azansız	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Sihhi
Var	Var	Yok	Yok	Var	Var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrollerde imar mevzuatına ve teknik şartnamelerin Bol. Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
İmar Kanun 32. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen tetkik eden Fen mensubu memurlar.

FEN ELEMANLARI

Tek. El. MURAT ÖZDEMİR
Tek. El. İZZET KARSAHANESH
Tek. El. İZZET ARSÖY
Tek. El. İZZET ALSAN

İşbu rapor 10.12.1987 tarih 9674 sayılı yapı kontrol formuna istinaden taranmıştır.

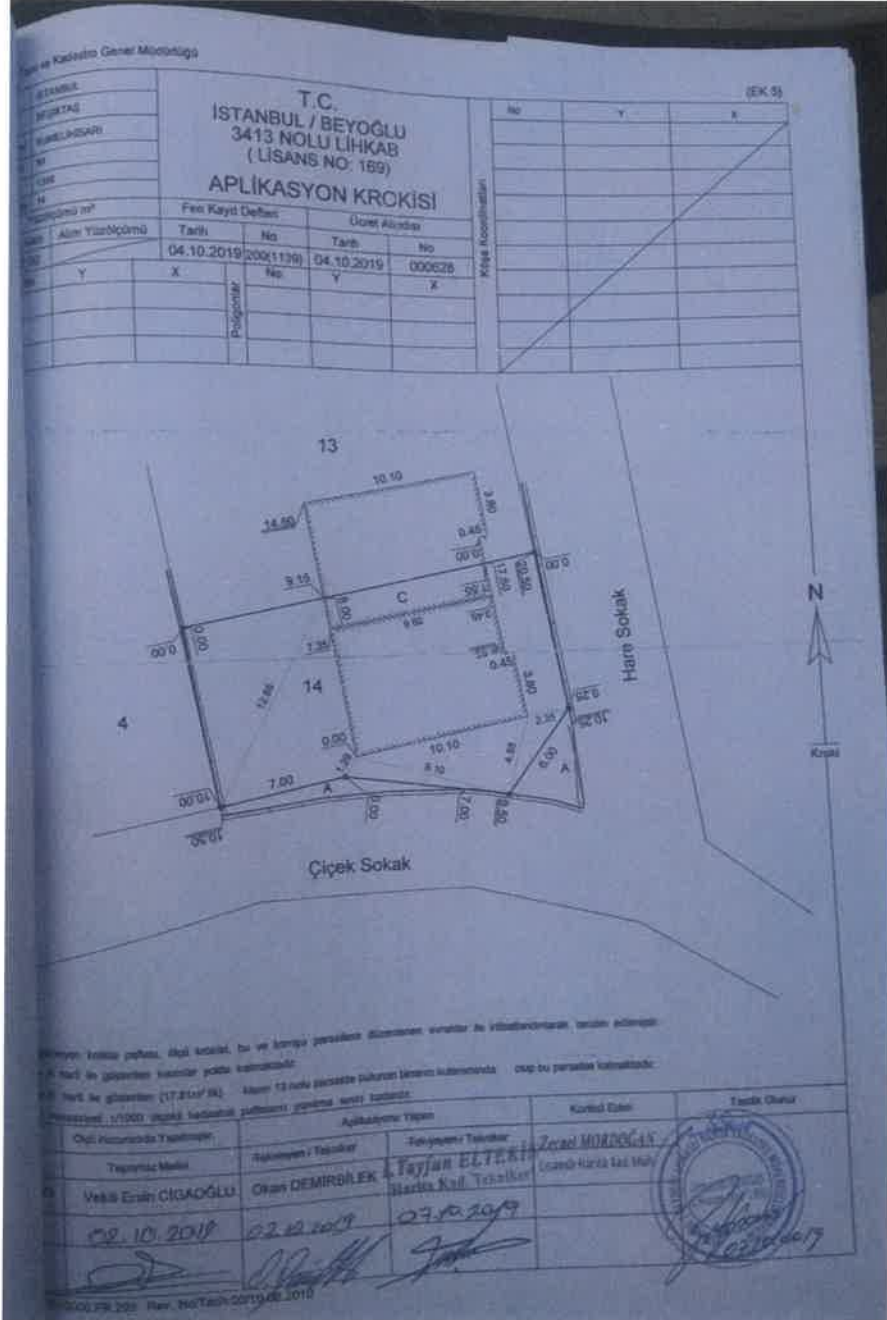
YILDIRIM N. ÖZDEMİR
ARZUN OĞAN
NECATİ YAŞAR
ARIF GÜZELSETİLLİ

16.12.87

18

Yapı Kullanma İzin Belgesi

8.1.4. VARSA DİĞER ŞEMA VE BELGELER



Aplikasyon Krokisi



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

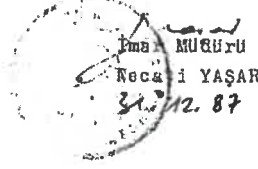
İskan harcımdan muaf olup, Eminönü Emlak Vergi Dairesinde
30.12.1987 tarih ve 87/31222 sayılı yazılarından 2982
sayılı yasaдан faydalandığı anlaşılmıştır.

Müdür Muv. : A. OGAN

Yapı Dent.Şf. : M. ÖZPEKELİ

Mantika Muh. : N. AKAR

Ruhsat Mem. : N. K.



8.1.5. FOTOĞRAFLAR





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com



SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. Web: www.somdegerleme.com
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak Sosko İş Merkezi
A Blok Kat:6 Osmanbey Şişli İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
www.somdegerleme.com

Page 58 of 68



8.2. GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ, HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) ÖRNEKLERİ

Gayrimenkule ilişkin herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

8.3. RAPORU İMZALAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS ÖRNEKLERİ VE TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ



Tarih : 10.12.2016 No : 411103

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutanağına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kazım AKKAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1700

Sayın Kazım AKKAYA
(T.C. Kimlik No: 37790068334 - Lisans No: 411103)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.02.2005 No : 400226

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutanağına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Nazan ÖZBAYDAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlay ARIKAN
GENEL SEKRETER


Meltem DEMİRBİLİK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1710

Sayın Nazan ÖZBAYDAR
(T.C. Kimlik No: 10975734956 - Lisans No: 400226)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

9. ÖZGEÇMİŞLER

Adı Soyadı : KAZIM AKKAYA
Mezun Olduğu Üniversite: Yıldız Teknik Üniversitesi (2009)
Olduğu Bölüm: Jeofizik Mühendisliği
SPK Sicil No.: 411103
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 1/1/2011

Adı Soyadı: Nazan ÖZBAYDAR
Mezun Olduğu Üniversite: Yıldız Teknik Üniversitesi
Mezun Olduğu Bölüm: Şehir ve Bölge Planlama (1996)
SPK Sicil No. : 400226
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 14.01.2003

10. UYGUNLUK BEYANI

- ✓ Bu raporda bulunan ifadelerin gerçek ve doğru olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunda sunulan verilerin Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme çalışmasını hazırlamaya yeterli mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- ✓ Değerlemesi yapılan mülkün konumu ve türü hakkında daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- ✓ Bu rapora konu olan gayrimenkulleri Değerleme Uzmanının şahsen yerinde incelediğini,
- ✓ Bu raporun hazırlanmasında, raporda belirtilenler dışında hiç kimsenin mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Bilgi ve belgelerini ilgili kurumlardan temin ederek incelediğimizi ve tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimiz doğrultusunda yorumladığımızı,
- ✓ Analizlerimizin ve sonuçlarımızın sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun, gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlandığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu mülklerle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının hazırlandığı müşteri ile kurumsal veya bireysel herhangi bir çıkar çatışması bulunmadığını,
- ✓ Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlerle güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimizin bulunmadığını,

- ✓ Bu görevin tamamlanması için aldığımız hizmet bedelinin değer takdirinin miktarına, öngörülen bir sonucun elde edilmesine, değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı olmadığını,
- ✓ Bu raporun şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik ve ahlaki kurallarına ve performans standartlarına bağlı kalınarak hazırlandığını
- ✓ Bu raporda ortaya konulan yorum ve kanaatlerin çalışma tarihinde, rapor içeriğinde ifade edilen gayrimenkulün bizzat ziyaret edilerek, incelenmesi ve gözlenmesi üzerine oluşturulduğunu, SOM Değerleme A.Ş. Değerleme uzmanlarının, işbu çalışma teslim edildikten sonra mülke yapılan eklentiler vb. proje değişikliklerinden kaynaklanabilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen yorum ve kanaatleri etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımadığını

doğrular, bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

11. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir. TDUB ve TSPB Yönetim Kurulu kararları ile kabul edilen ve SPK'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları – 2017'ye göre değer esasları ve değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibi tanımlanmaktadır.

DEĞER ESASLARI

Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer

ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

- (a) normal bir pazarlama dönemine sahip düzenli bir işlem*
- (b) kısaltılmış bir pazarlama dönemine sahip zorlama bir işlem*

Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı olmak üzere üç farklı temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. UDES-2017'ye göre değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,*
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya*
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması*

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda yöntemin yeterliliği irdelenmelidir.

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi:

Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem,

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi:

Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem,

(c) Toplama Yöntemi:

Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntem

GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,*
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.*

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre;

-Direkt Kapitalizasyon

-Gelirlerin Kapitalizasyonu

diyebileceğimiz iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon: *Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.*

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu): *Gayrimenkulün makul sayıda bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanmasıyla, özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir iskonto oranı kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.*

GELİŞTİRME YÖNTEMİ

Geliştirme yaklaşımı, gayrimenkul için önerilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli için uygulanabilir. Arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

yapılır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistikî verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır. Geliştirme yöntemi ile mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

EN VERİMLİ ve EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanım olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir. Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir. En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

KİRA ÇARPANI YÖNTEMİ

Brüt gelir çarpanı (Gross Income Multipliers, GIM) yöntemi, gayrimenkulün değerini gelecekte sağlayacağı yıllık brüt gelirlerle ilişkilendirmektedir. Değerlemesi yapılacak bir taşınmaz için brüt gelir



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

çarpanı, değerlendirme konusu taşınmazla aynı muhitte bulunan, benzer niteliklerde olan ve yakın zamanda değerlemesi (fiyat tespiti) yapılmış diğer taşınmazların brüt gelir çarpanlarının aritmetik ortalaması alınarak hesaplanır. Yani değerlemede kullanılacak çarpan, diğer taşınmazlara ilişkin verilerden elde edilen ortalama bir katsayıdır. Kira çarpanı mülkün satılabilir değerinin aylık kira değerine bölünmesi ile elde edilir. Bir gayrimenkulün brüt gelir çarpanı yöntemiyle değerlemesinin yapılabilmesi için, ortalama brüt gelir çarpanının yanı sıra, o gayrimenkulün ortalama yıllık brüt gelirinin de doğru bir biçimde hesaplanması gerekmektedir.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
H. İskan Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş M.k.
A Blok Kat:6 Osmanbey / Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy / V.D. 593 0600 249
Mersis No: 3454-3323-8624-8258