

AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ.

İSTANBUL, BEŞİKTAŞ, AKATLAR (RUMELİHİSARİ MAH.)

1396 ADA 14 PARSEL VİLLA

DEĞERLEME RAPORU

(APPRAISAL REPORT)

SOM-2101-37895

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-2101-37895

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 değerleme hesapları sonucunda; 31.12.2018 tarihi itibarıyla, proje büyüklüğü dikkate alınarak peşin ve nakit tam mülkiyet hakkı pazar değerini;

3.415.000 TL

(Üçmilyondörtüzyüzonbeşbin Türk Lirası)

31.12.2019 tarihi itibarıyla, proje büyüklüğü dikkate alınarak peşin ve nakit tam mülkiyet hakkı pazar değerini;

3.875.000 TL

(Üçmilyonsekizyüzyetmişbeşbin 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

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş Mrk.
A Blok K.6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy 20. 93 0100 249
Mersis No : 9454 3323 8624 8258

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ	4
GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	17
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	34
7. SONUÇ	37
8. RAPOR EKLERİ.....	38
9. ÖZGEÇMİŞLER.....	58
10. UYGUNLUK BEYANI	58
11. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	60

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0600 249
Mersis No: 343601945432386248258

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ

Bu rapor, Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin 15.01.2021 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 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerindeki pazar değerlerinin tespit edilmesidir.

Konu taşınmaz SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ. yetkililerince SOM-TDT-2012457-REV-1 referans nolu dayanak sözleşmemiz kapsamında güncel pazar değerinin hesaplanmasına yönelik SOM-2101-37895 referans nolu raporumuzun hazırlanması sırasında 05.01.2021 tarihinde gezilmiş, ayrıntılı bilgiler alınmıştır. Müşteri ile SOM-TDT-2101014 referans nolu sözleşmenin imzalanması ile 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerindeki pazar değerlerinin tespit edilmesi için piyasa araştırması yapılarak 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 değerleme raporu, SOM Değerleme AŞ'nin yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz ve çoğaltılamaz.

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

İşbu değerleme 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 takdiri yapılmıştır.
- ✓ Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir. Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edinilebildiği 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 değer 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-2101-37895

1.3. RAPORU HAZIRLAYAN/LAR – DEĞERLEMEYİ 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	Değer Tarihi	Rapor Tarihi
15.01.2021	05.01.2021	24.12.2020	05.01.2020	31.12.2018 31.12.2019	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 15.01.2021 tarihli SOM-TDT-2101014 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-UEDES) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

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

Şirketimiz tarafından konu taşınmaz ile ilgili eş zamanlı olarak güncel pazar değerinin tespit edilmesine yönelik değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	Rapor 1
Raporun tarihi	25.1.2021
Raporun referans nosu / sayısı	SOM-2012-37870
Değerlemeyi yapan değerlendirme uzmanlarının ad ve soyadları	Değerleme Uzmanı Kazım AKKAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı Nazan ÖZBAYDAR
Değerleme tarihi	25.1.2021
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerlerin bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar	Proje büyüklüğü dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.
Nihai değer takdiri	4.615.000 TL

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.

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. A.Ş. 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 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerindeki pazar değerlerinin tespit edilmesidir.

Müşteri herhangi bir kısıtlama getirmemiştir.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Rapor kapsamında bir adet işyeri olarak kullanılan villanın 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerindeki pazar değerlerinin 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	: 31.12.2018 tarihi itibari ile: Ak Finansal Kiralama A.Ş. 1/1 31.12.2019 tarihi itibari ile: Aztek Teknoloji Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi 1/1		

YASAL KISITLAMALAR

15.01.2021 tarihinde Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu gayrimenkul üzerinde 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihi itibari aşağıdaki beyan bulunmaktadır.

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.

31.12.2018 tarihi itibari ile taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerh bulunmaktadır.

02.10.2014 tarih 10264 yevmiye numarası ile 6361 sayılı yasa gereği 2.10.2014 – 22.02.2019 tarihleri için Ak Finansal Kiralama Anonim Şirketi lehine devir ve finansal kiralama sözleşmesi şerhi bulunmaktadır.

31.12.2019 tarihi itibari ile taşınmaz üzerinde aşağıdaki ipotek bulunmaktadır.

İPOTEK BİLGİLERİ

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

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, 2.10.2014 – 22.02.2019 tarihleri için Ak Finansal Kiralama Anonim Şirketi'nin finansal kiralama sözleşmesi şerhi bulunmaktadır.

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 Müdürlüğünden 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. Geçerli imar planının onay tarihi 20.12.1976'dır.

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

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

AÇIKLAMA: 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 985/243
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 985/243 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 Cezai 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 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 kovasının 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	165	56,5	66
Zemin kat		56,5	75,5
1. Kat		71,5	74,5
Toplam		184,5	216

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

Kısıtlayıcı Durumun Olup Olmadığı: (Sit Alanı, Kamulaştırma/İstimlak, 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 değerleme 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 İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin 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.

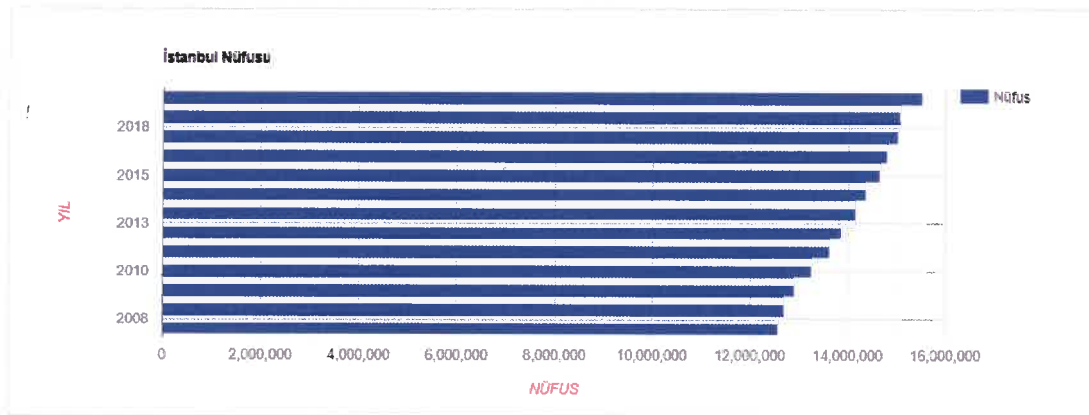
Nüfus ve Demografik Yapı

2018 yılı itibari ile İstanbul nüfusu 15.067.724, 2019 yılı itibari ile 15.519.267 kişidir.

2018 yılında Nüfusun, 7.542.231 kişisi erkek ve 7.525.493 kişisi kadından oluşmaktadır.

2019 yılında 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

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.

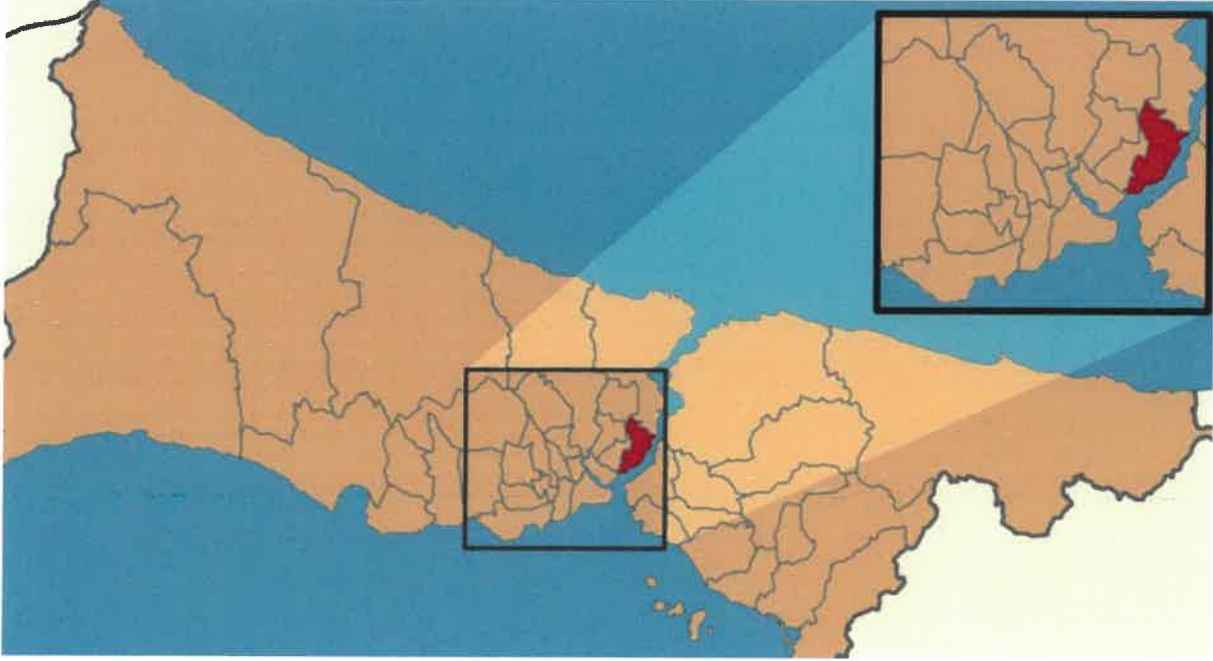
İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye 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 2018 yılı verilere göre 181.074 kişi, 2019 yılı 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 olan 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.

Beşiktaş'ta bulunan İstanbul genelıyla 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://parselsorgu.tkgm.gov.tr>)



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



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

Çevredeki 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 nizamda, 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 BJK 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 1. Çeyrek Raporu'na göre 2018 yılında yaşanan kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan Yeni Ekonomi Programı kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

Aralık ayında Çin'de başlayan COVID-19 salgını küresel ekonomiyi olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. Ardından oldukça hızlı bir yayılım ile tüm dünyayı etkilemiştir. Günlük hayatta yaşanan önemli kısıtlar her sektörde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Salgının toplumsal hayat, tüketici tercihleri ve diğer ekonomik değişkenler üzerinde yaratacağı etkiler önümüzdeki dönemde ekonomik hayatta belirleyici olacaktır.

Türkiye ekonomisi 2019 yılının son çeyreğinde 2018'in aynı dönemine göre %6 büyümeye kaydetmiştir.

2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi 2020 yılı Mayıs ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Temmuz ayı başında %1,65 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2020 yılı Mayıs ayında %0,9 seviyesine gerilemiştir.

Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2019 Mart ayında %49,6 seviyesindedir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2020 Mart ayı itibarıyla %0,55 olarak gerçekleşmiştir.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işleminin yapılmasını olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan 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

Bina yaşının büyük olması

Toplu taşıma ile ulaşım imkanlarının kısıtlı olması

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)
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 değerleme 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 karşılanamadığı 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 sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

- d. güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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

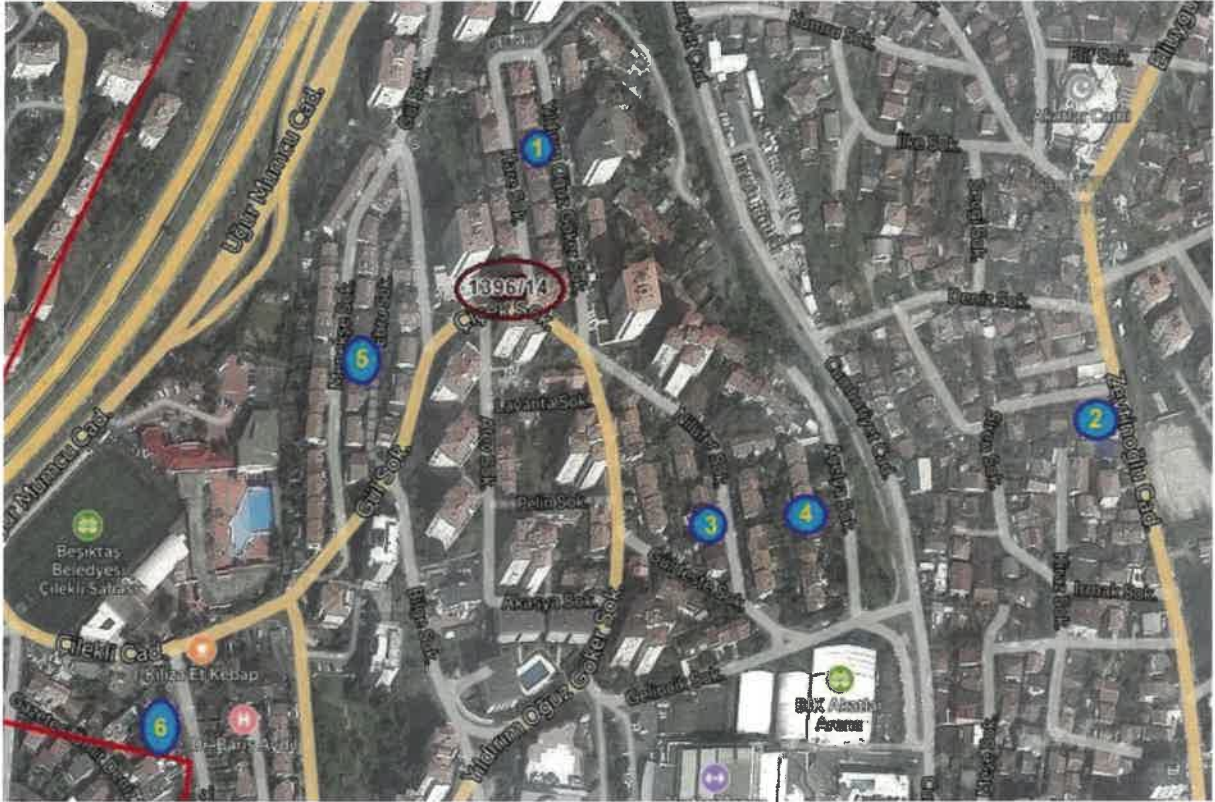
Konu gayrimenkullerin değer tespitinde piyasada fikir oluşturabilecek yeterli sayıda satılık emsal tespit edilebildiğinden pazar yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuştur.

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 2018 ve 2019 yıllarına yönelik satış değerleri bölgede yapılan araştırmalardan ve SOM Veri Bankası'ndan derlenerek aşağıda sunulmuştur.

ADRES	KARŞILAŞTIRILABİLİR ÖZELLİKLER	REFERANS	DEĞER	BİRİM DEĞER	İLAN TARİHİ
Emsal 1 Söлтаş Evleri	Konu mülke yakın konumda Söлтаş Evleri içerisinde yer alan, 310 m ² olarak beyan edilen iş yeri - konut kullanımına uygun villa 01.09.2019 tarihinde 5.000.000 TL fiyattan satışa, 13.500 TL fiyatın kiraya çıkmıştır. Mülk 13.500 TL fiyattan kiralanmıştır.	Ak Emlak 0212 325 2112	5.000.000 TL	16.129 TL/m ²	01.09.2019
Emsal 2 Zeytinoğlu Cad.	Konu mülke yakın konumda Zeytinoğlu Caddesi üzerinde 4 katlı, 400 m ² olarak beyan edilen iş yeri - konut kullanımına uygun villa 01.09.2019 tarihinde 7.000.000 TL fiyattan satışa, 16.000 TL fiyatın kiraya çıkmıştır. Mülk 16.000 TL fiyattan kiralanmıştır.	Yavuz Gayrimenkul 0533 393 23 57	7.000.000 TL	17.500 TL/m ²	02.09.2019
Emsal 3	Konu mülke yakın konumda 3 katlı, 300 m ² olarak beyan edilen iş yeri - konut kullanıma uygun villa 03.11.2019 tarihinde 4.000.000 TL fiyattan satıldığı, kira getirisinin 14.000 TL olabileceği beyan edilmiştir.	Remax Forever 0532 796 45 65	4.000.000 TL	13.333 TL/m ²	03.11.2019
Emsal 4 Söлтаş Evleri	Konu mülke yakın konumda Söлтаş Evleri içerisinde yer alan, 280 m ² olarak beyan edilen iş yeri - konut kullanıma uygun villa 01.01.2019 tarihinde 4.600.000 TL fiyattan satışa, 12.000 TL fiyatın kiraya çıkmıştır. Mülk 12.000 TL fiyattan kiralanmıştır.	Kaandan Emlak 5335481628	4.250.000 TL	16.428 TL/m ²	11.01.2019
Emsal 5 Söлтаş Evleri	Konu mülke yakın konumda Söлтаş Evleri içerisinde yer alan, 310 m ² olarak beyan edilen iş yeri - konut kullanıma uygun villa 01.12.2018 tarihinde 4.000.000 TL fiyattan satıldığı beyan edilmiştir. Kirasının o dönem için 11.500 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir.	Ak Emlak 0212 325 2112	4.000.000 TL	12.903 TL/m ²	01.12.2018
Emsal 6 Etiler Sokak	Etiler Sedir Sokak üzerinde yer alan 4 katlı 650 m ² büyüklüğündeki, 20.000 TL kiracısı olan villanın 28.11.2018 tarihinde 6.800.000 TL fiyattan satıldığı beyan edilmiştir.	Remax Forever 0532 796 45 65	6.800.000 TL	10.461 TL/m ²	28.11.2018

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



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 satılmamış olan mülkler için % 15 kabul edilmiştir. Genel olarak villa alanları % 20 daha büyük olarak beyan edilmekte olup, tüm villa alanları % 20 indirgenmiştir. Özel düzeltme kriterlerinde büyüklük düzeltme oranları % 5 - % 25 aralığında belirlenmiştir. Konum düzeltmesi bir emsal için % 20 uygulanmış, bina yaşı için düzeltme yapılmamıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İlan Tarihi	1.09.2019	2.09.2019	3.11.2019	11.01.2019	1.12.2018	28.11.2018
Alan (m²)	310	400	300	280	310	650
Alan Düzeltmesi (m²)	248	320	240	224	248	520
Talep Edilen Satış Değeri (TL)	5.000.000	7.000.000	4.000.000	4.250.000	4.000.000	6.800.000
Talep Edilen Birim Satış Değeri (TL/m²)	20.161	21.875	16.667	18.973	16.129	13.077
Satış İskontosu (%)	15%	15%	0%	15%	0%	0%
Gerçekleşebilir Fiyat (TL)	4.250.000	5.950.000	4.000.000	3.612.500	4.000.000	6.800.000
Gerçekleşebilir Birim Fiyat (TL/m²)	17.137	18.594	16.667	16.127	16.129	13.077
Alan Büyüklüğü Puanı	90%	85%	90%	95%	90%	75%
Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	10,00%	15,00%	10,00%	5,00%	10,00%	25,00%
Konum Puanı	100%	100%	100%	100%	100%	80%
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%
Bina Yaşı Puanı	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye Puanı	90,00%	85,00%	90,00%	95,00%	90,00%	55,00%
Toplam Şerefiye	10,00%	15,00%	10,00%	5,00%	10,00%	45,00%
Birim Değeri (TL/m²)	18.851	21.383	18.333	16.934	17.742	18.962

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 2018 yılı için 16.350 TL/m² - 18.962 TL/m² aralığında, 2019 yılı için 18.300 TL/m² - 21.400 TL/m² 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 2018 yılı için; 18.500 TL/m², 2019 yılı için; 21.000 TL/m², mevcut büyüklüğü dikkate alınarak 2018 yılı için; 17.000 TL/m², 2019 yılı için; 19.500 TL/m² takdir edilmiştir.

Bu verilere göre mülkün;

Projedeki yasal büyüklüğü dikkate alınarak;

2018 yılı değeri: $184,5 \text{ m}^2 \times 18.500 \text{ TL/m}^2 = 3.413.250 \text{ TL}$ yuvarlatılarak 3.415.000 TL

2019 yılı değeri: $184,5 \text{ m}^2 \times 21.000 \text{ TL/m}^2 = 3.874.500 \text{ TL}$ yuvarlatılarak 3.875.000 TL

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

2018 yılı değeri: $216 \text{ m}^2 \times 17.000 \text{ TL/m}^2 = 3.672.080 \text{ TL}$ yuvarlatılarak 3.675.000 TL

2019 yılı değeri: $216 \text{ m}^2 \times 19.500 \text{ TL/m}^2 = 4.212.000 \text{ TL}$ yuvarlatılarak 4.210.000 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 yapıyı taşınmaz olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu yapıyı 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 yapıyı 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 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 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:

- 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 üretip 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.

31.12.2019 tarihi itibari ile konu mülk üzerinde; 6361 sayılı yasa gereği 2.10.2014 – 22.02.2019 tarihleri için Ak Finansal Kiralama Anonim Şirketi lehine devir ve finansal kiralama sözleşmesi şerhi bulunmakta olup mal sahibi Ak Finansal Kiralama AŞ.'dir.

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.

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.

7. SONUÇ

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının değerleme 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 piyasa koşullarını değerlendirerek;

31.12.2018 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit tam mülkiyet hakkı pazar değerini;

3.415.000 TL

(Üçmilyondört yüz on beş bin Türk Lirası)

31.12.2019 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit tam mülkiyet hakkı pazar değerini;

3.875.000 TL

(Üçmilyonsekiz yüz yetmiş beş bin Türk Lirası)

olarak takdir ettiğimizi bilgilerinize arz ederiz.

Değerleme Katma Değer Vergisi hariç tutularak yapılmış olup, Katma Değer Vergisi oranı % 18, mülkün KDV dahil değeri ; 2018 yılı için 4.029.700 TL, 2019 yılı için 4.572.500 TL'dir.

Raporu Hazırlayan

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
KAZIM AKKAYA
SPK Lisans No: 411103

Raporu Kontrol Eden/Onaylayan

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nazan ÖZBAYDAR
SPK Lisans No: 400226

8. RAPOR EKLERİ

8.1.1. TAPU ÖRNEĞİ

[illegible]

Scanned by TapScanner

Tapu Belgesi



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 (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)									
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1396/14						
Zemin No	: 26318225	Yüzölçümü	: 242,00 m2						
İl/İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Tap. Niteliği	: BAÜÇELİ KARGIR EV						
Kurum Adı	: Beşiktaş TM								
Mikaili / Köy Adı	: RUMELİ HİSARİ Mah.								
Merkezi	: 32 / 3109								
Cilt / Sayfa No	: Aktif								
Kayıt Durumu	: Aktif								
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
Sıra	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yemye	Terkin Sebep - Tarih - Yev					
1	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 19020					
TAR. 2005/309 SAYILI YAZILARI VE EKÜNDEKİ KARAR GEREĞİNCE									
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Merkeze	Edinme Sebep - Tarih - Yev	Terkin Sebep - Tarih - Yev	Sıra		
6084343	MİSİRİ NUREUNA MEMEGAN - ŞABAN ŞOKRİ KIR		TAM	24,00	Satış - 17/06/2009 - 4316	Satış - 29/09/2014 - 10094			
Sıra	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yemye	Terkin Sebep - Tarih - Yev					
1	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
2	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
3	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
4	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
5	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
6	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
7	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
8	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
9	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
10	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
11	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
12	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
13	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
14	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
15	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
16	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
17	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
18	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
19	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
20	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
21	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
22	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
23	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
24	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
25	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
26	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
27	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
28	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
29	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
30	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
31	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
32	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
33	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
34	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
35	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
36	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
37	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
38	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
39	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
40	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
41	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
42	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
43	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
44	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
45	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
46	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
47	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
48	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
49	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
50	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
51	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
52	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
53	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
54	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
55	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
56	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
57	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
58	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
59	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
60	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
61	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
62	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
63	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
64	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
65	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
66	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
67	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
68	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
69	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
70	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
71	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
72	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
73	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
74	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
75	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
76	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
77	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
78	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
79	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
80	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
81	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
82	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
83	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
84	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
85	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
86	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
87	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
88	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
89	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
90	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
91	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
92	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
93	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
94	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
95	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
96	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
97	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
98	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
99	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					
100	İMAR KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.		13/03/2006 - 1930	İhtiyat Tedbir Terkini: 25/09/2014 - 10074					

Tapu Kayıtları Sayfa 1

SOM-2101-37895
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ 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
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

Page 39 of 65

(SİK238) AKBANK T.A.Ş.	6500000.00 TL	6500000.00 TL	%36 değişken 1 / 0	F.B.K.	28.02/2019- 2404	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpoteklin Konu Dağılımı Hissesi Bilgisi							
Tarım	Hissesi Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teseli Tarifi - Yev.	Teseli Sebati - Tarifi - Yev		
Başka	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6500000.00 TL	28.02/2019- 2404			
İpotek S/B'di Bilgisi							
S/B'di Açıklama		Malik		Tarifi/Yevniye	Teseli Sebati - Tarifi - Yev		
Düşünceler							

* Tesis edilen şartlar ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporla/ant: 433192
Farklı YILLIYIZ
Kaydını Uyguladık.
15.01.2021

Rapor Tarihi / Saati : 15.01.2021 11:08

Tapu Kayıtları Sayfa 2

SOM-2101-37895
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

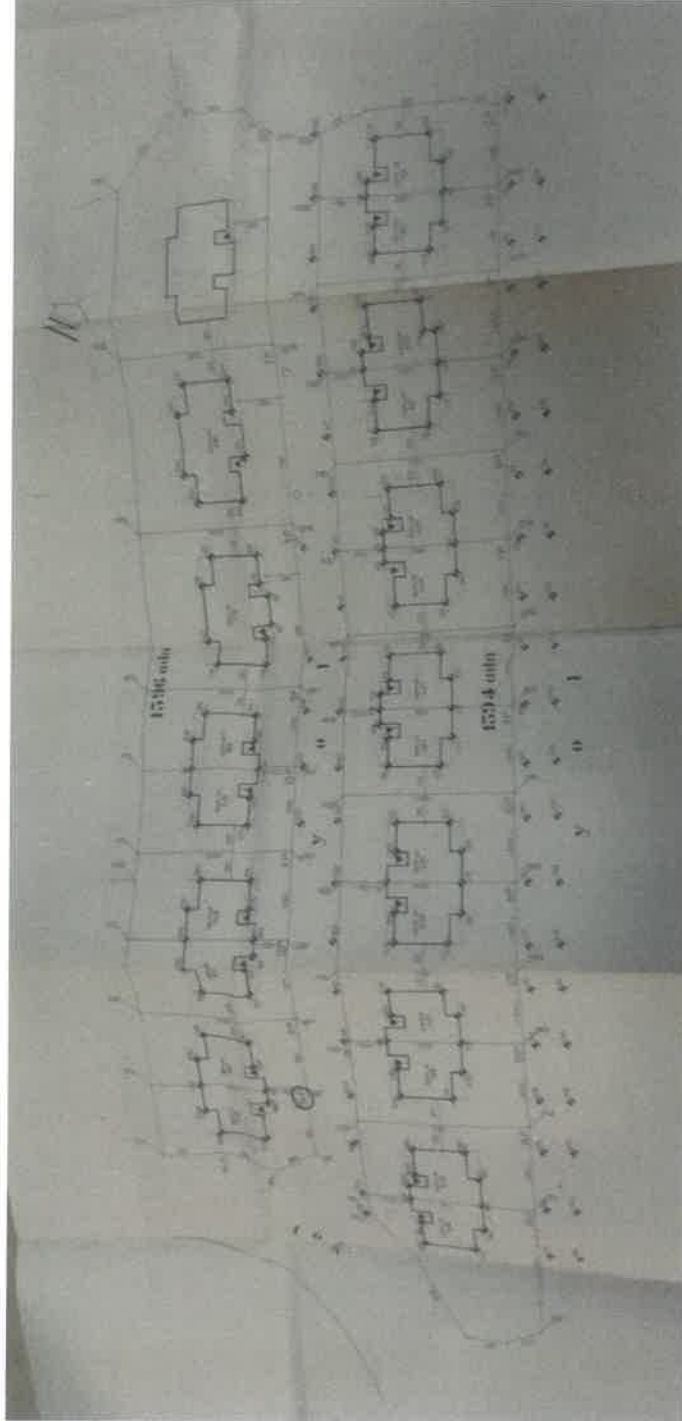
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli, İSTANBUL
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0500 249
Mersis No : 9454-3323-8624-6258

Page 40 of 65

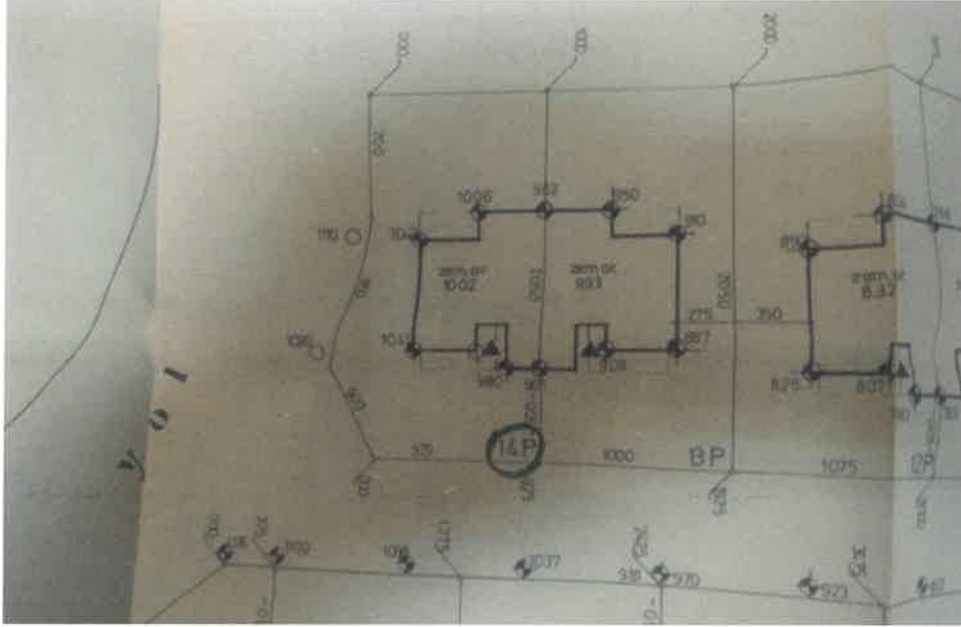
8.1.2. PLAN - PROJE

[illegible]

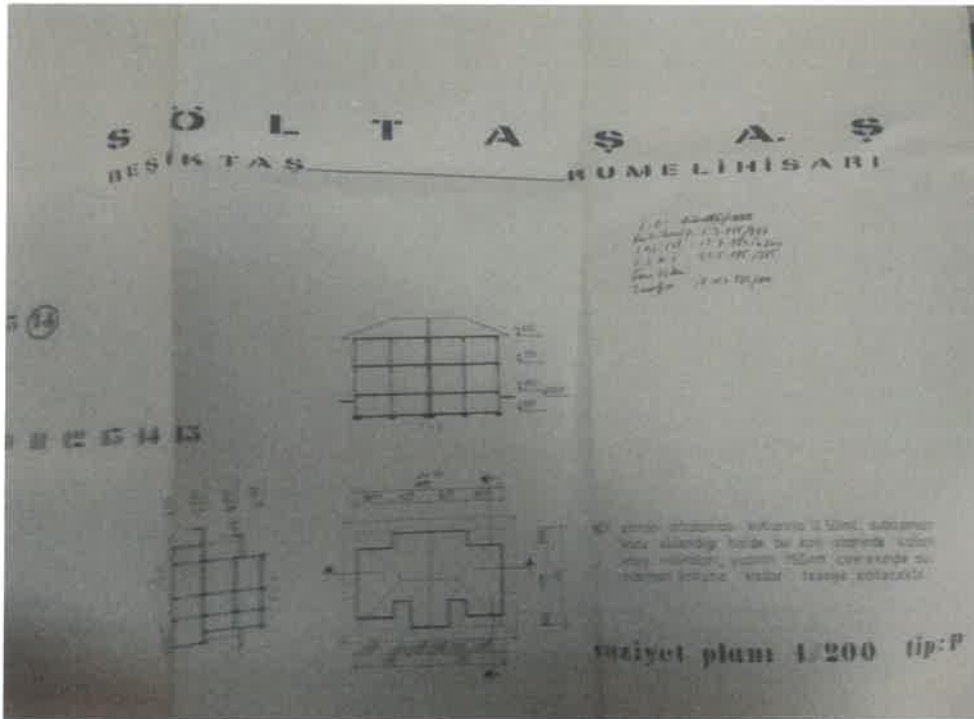
Mimari Proje Kapak Sayfası



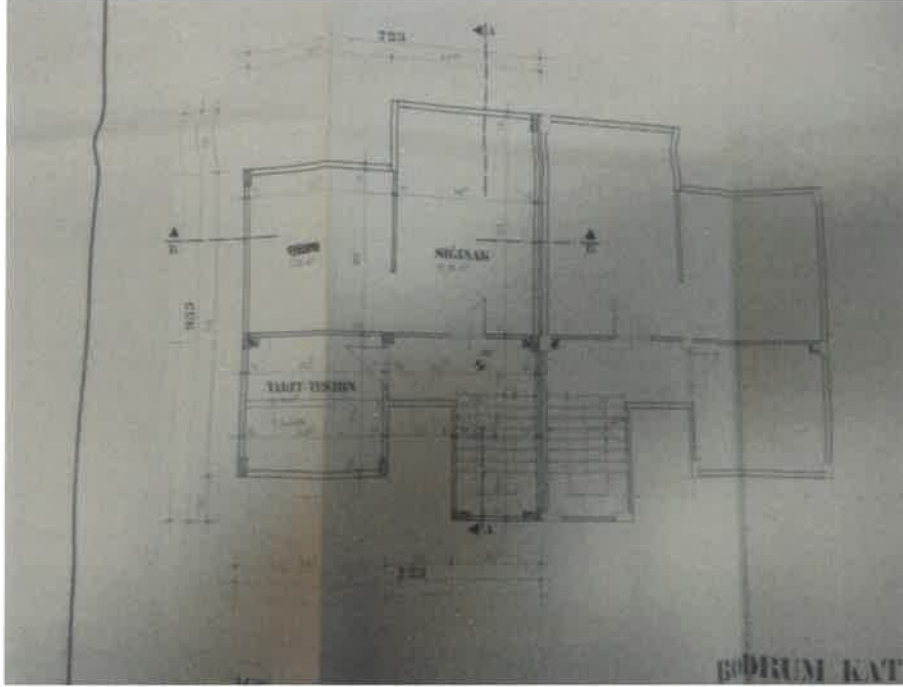
Vaziyet Planı



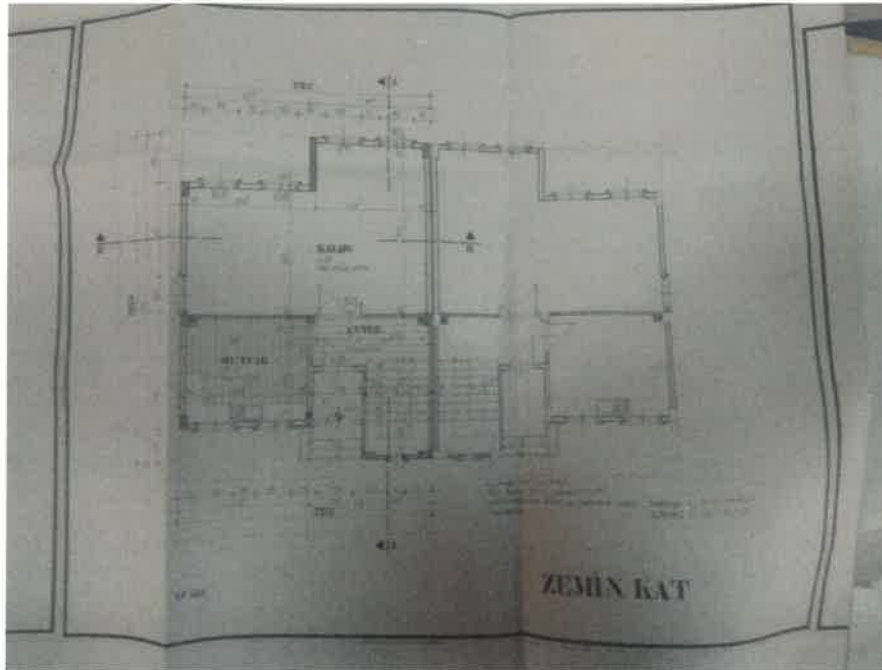
Vaziyet Planı



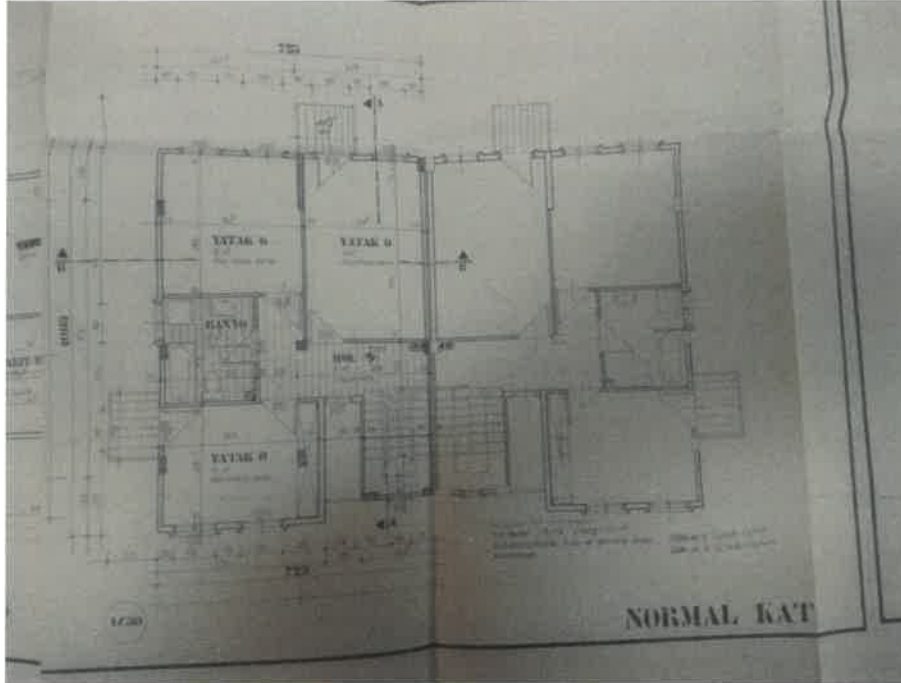
P Tipi Blok Vaziyet Planı



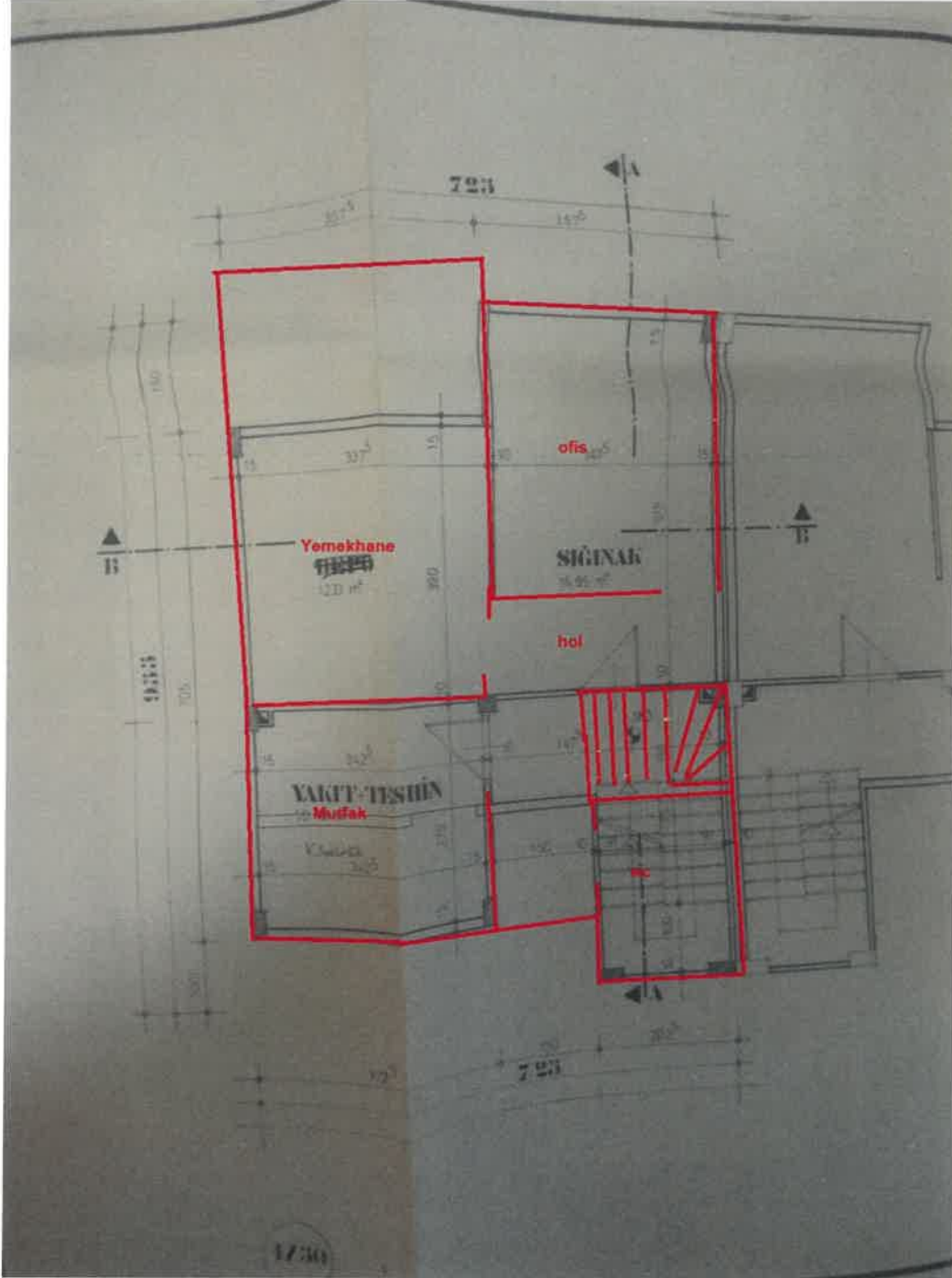
Bodrum Kat Planı



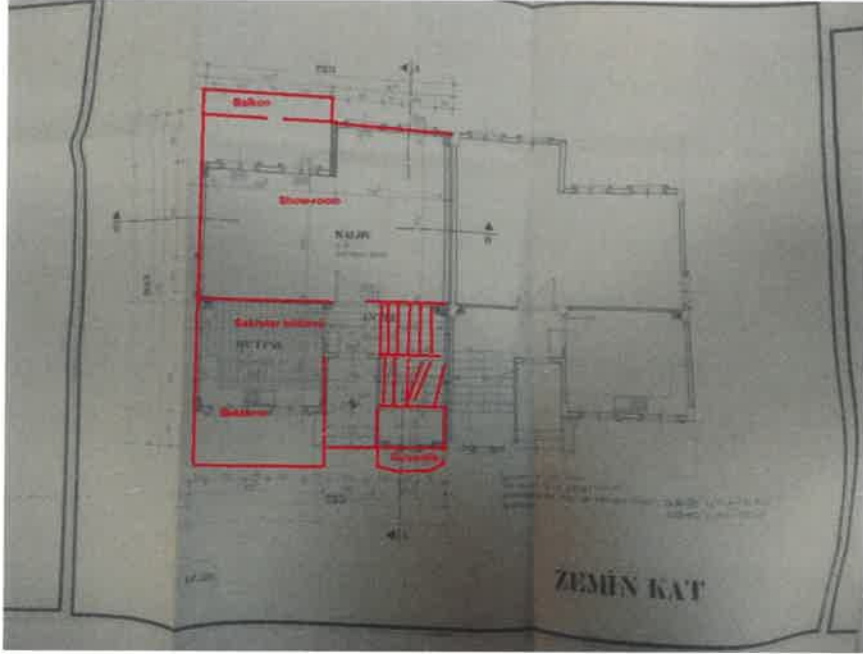
Zemin Kat Planı



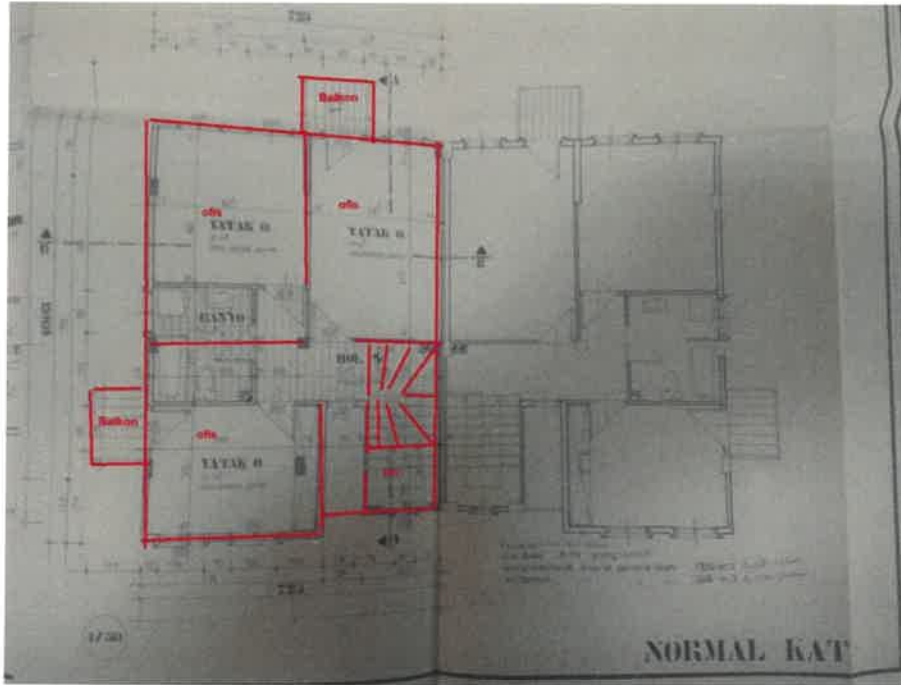
Normal Kat Planı



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

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 kullanıma 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 yapılarına 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

Doğrulama Kodu: 45447FF0

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

Adres: Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Nispetiye Mahallesi, Ayılar 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@ho01.kep.tr

Bilgi için: GÜLŞAH GÜRGÜN
Şehir Plancısı
Telefon No: 2067



Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Dilekçe Cevabı

SOM-2101-37895
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyılanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6, Şişli / İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 / Faks: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9434-3323-8624-8258

Page 48 of 65



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı : 504/4314-322.03.070.910
Tarih : 15.01.2021
Durum : KURUMSAL DEĞERLEME

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., Söğütas 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 yazınız
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

Doğrulama Kodu: A5028672

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

Adres: Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Nispetiye Mahallesi, Ayılar 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 İçin: MEHTAP ŞENGÖRENOĞLU
Mühendis

Telefon No: 2040



Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Dilekçe Cevabı

SOM-2101-37895
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
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
Mersis No : 9454-3323-8624-8252

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET 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
Mersis No : 9454-3323-8624-8252



**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 51 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com**

Yapı İzin Belgesi



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

BEŞİKTAŞ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLANLAMA MÜD.
Müracaat No. : 9674
Mudanya Tarihi : 10.12.1987
Sayı : 987/9674

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Adresi	Pafra	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tas. Tarih ve Sayı	Mim. Proj. Tas. Tarih ve Sayı	Yapı Rah. Tarih ve Sayı
BÜHCELİRİSARI YOL SOK. BEŞİKTAŞ	89	1396	14	10.10.85/6972	21.11.85/9913	25.12.1985 985/2-43

YAPININ NİTELİĞİ

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

NOT: Bodrum katta : Sığınak+yakıt deposu +kalefiter dairesi,
Zemin ve normal kat müştereken kullanılan bağımsız bölümdür.

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

BEŞİKTAŞ / İSKAN 400082

Asansör	Kalefiter	Havalandırma	Klima	Elek.	Sihir
Var	Var	Yok	Yok	Var	Var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde imar mevzuatına ve işareti tesisatının Bul. Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
İmar Kanun 32. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen tetkik eden Fen memuru memurlar.

FEN ELEMANLARI

Tek. El. MURAT ÖZDEMİR
Tek. El. İZZAT PARSAHANESH
Tek. El. AKİLE AKSOY
Tek. El. NEDİM ALKAN

İşbu rapor 10.12.1987 tarih 9674... sayılı rapor kontrol formuna istinaden tanzim edilmiştir.

YILMAZ M. BAKIRLI
ANIL OCAK
MURAT YAŞAR
ARİF GÜNEŞTOĞULU
Tek. Başkan
Y. Başkan

Yapı Kullanma İzin Belgesi

SOM-2101-37895
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

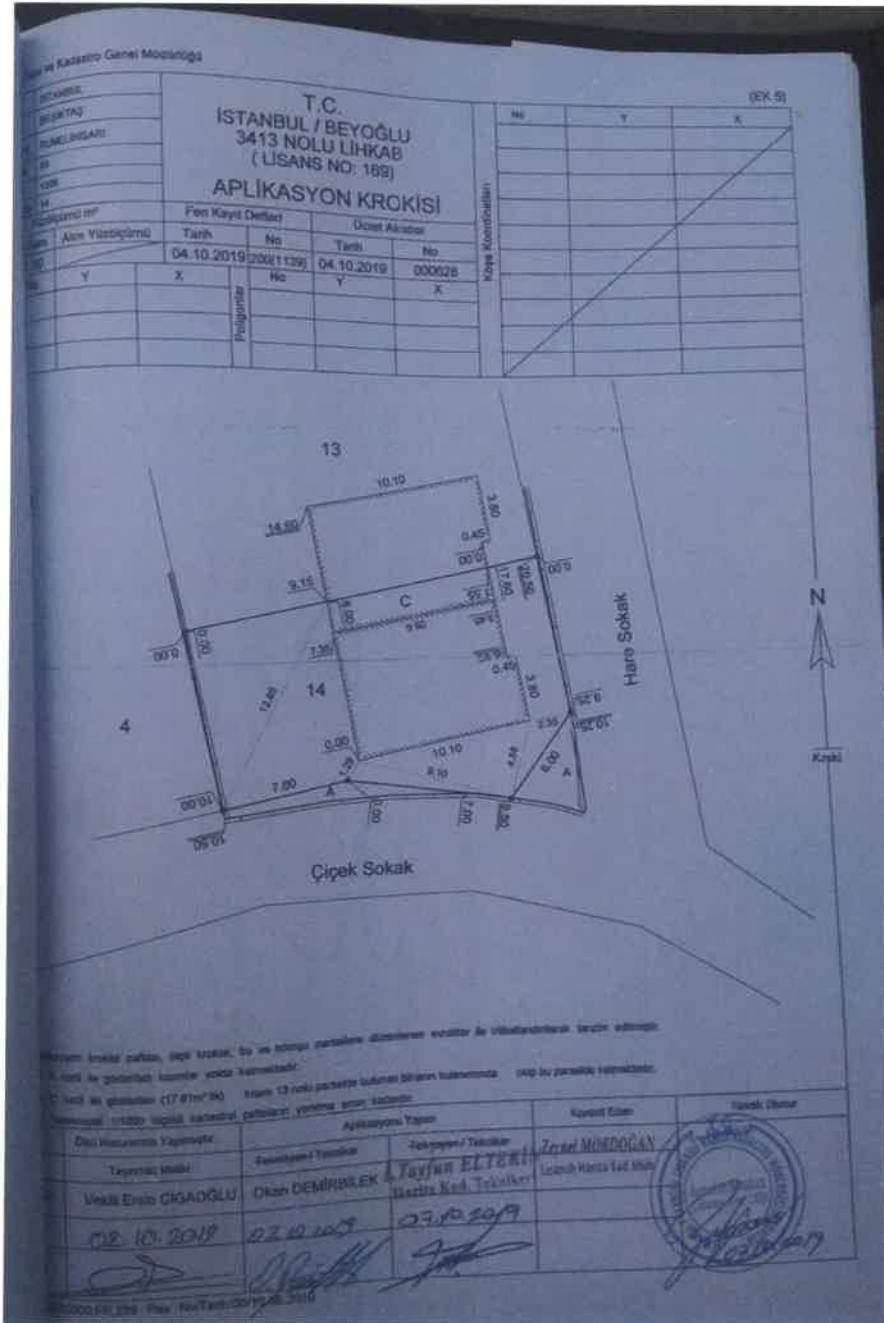
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
H. Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
A Blok K.6 Osmanbey Şişli / İSTANBUL
Tel: +90 212 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90 212 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com
Mersis No : 9454-3323-8624-8258



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

8.1.4. VARSA DİĞER ŞEMA VE BELGELER



Aplikasyon Krokisi

SOM-2101-37895
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET 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
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

İskun harcıardan muaf olup, Eminönü Emlak Vergi Dairesinin
30.12.1987 tarih ve 87/31222 sayılı yazılarından 2982
sayılı yasa dan faydalandığı anlaşılmıştır.

Müdür Mus. : A. OGAN
Yapı Dent.Şf.: M. ÖZPEKELİ
Mantika Muh. : N. AKAR
Ruhsat Mem. : N. K.

Müdür
Necati YAŞAR
31.12.87

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak Sosko İş Mrk.
A Blok K.6 Ç. Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Muh. Sicil No: 293 0000 249
Mersis No: 9454-3323-8824-8258

8.1.5. FOTOĞRAFLAR





A photograph of a two-story house with a balcony and a window. The house has a greyish-brown facade. On the left, there is a balcony with a white railing. A window with a white frame is visible on the upper floor. The house is surrounded by greenery, and a taller building is visible in the background.



995
v.7

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Page 55 of 65
Etiler Ki. Sk. Söğke. A Blok. Kat: 10
34397 Beşiktaş / İSTANBUL

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Yatırım ve Danışmanlık Hizmetleri
A.B.D. 800 Third Avenue, Suite 1715 / ISTANBUL
Tel: 0212 231 91 51 Faks: 0212 231 91 59
Web: www.somdegiarlar.com.tr
Mecidiyeköy V.O. 593 0600 2-9
Merkezi Tel : 0546 3323 8224-8258



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

SPL
Sermaye Piyasası
Kuruluşları Birliği

Tarih : 10.12.2018 No : 411103

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kazım AKKAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

[Signature]
Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1708

Sayın Kazım AKKAYA
(T.C. Kimlik No: 37780098334 - 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.

[Signature]
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]
Emcan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.02.2005 No : 400226

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Nazan ÖZBAYDAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
İlker ARILAN
GENEL SEKRETER

[Signature]
Mehmet DEMİRELİK
BÖLGE BAŞKANI

TDUB
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1718

Sayın Nazan ÖZBAYDAR
(T.C. Kimlik No: 10675738358 - 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.

[Signature]
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]
Emcan 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 edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlerle güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimizin bulunmadığını,



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

- ✓ 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.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
A Blok K.6 Osmanbey / Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy Vn. 693 0000 249
Tic Sic No : 94553323-8624-R256

SOM-2101-37895
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

Page 59 of 65

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 kiralınması 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 fiyattır.

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 değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. UDES-2017'ye göre değerleme 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerleme 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 karşılanamadığı 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.

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

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:

- (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 üretilmeyeceği 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

çarpanı, değerleme 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.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mh.
A Blok K.6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 693 0000 249
Mersis No : 9454 3323 8624 8258