

Ruhsat Bilgileri

Ruhsat Bilgileri	Ruhsat 1	Ruhsat 2	Ruhsat 3	Ruhsat 4
Ruhsat Tarihi ve No	13.09.1991 5-24	22.12.1993 5-24	21.02.1995 5-24	17.10.1995 5-24
Veriliş Amacı	Yeni Yapı	Tadilat	Tadilat	Tadilat
Mimari Proje Tarih No	09.09.1991 91/3385	22.12.1993 93/9004	25.04.1994 94/2555	17.10.1995 95/5616
Bağımsız Bölüm Adedi	24 Dükkan 40 Büro			
Toplam Kat Adedi	9	9	9	
Toplam Kapalı Alan Büyüklüğü	6.331 m²			İskan Alanı:4.631 m²

Parselde bulunan yapı için 13.09.1991 tarih ve 5-24 sayılı inşaat ruhsatı düzenlenmiştir. İskan belgesi üzerinden 22.12.1993 tarih 5-24, 21.02.1995 tarih 5-24 sayılı, 21.02.1995 tarih ve 5-24 sayılı ve 17.10.1995 tarih 5-24 sayılı ruhsatların düzenlendiği tespit edilmiştir.

İskan Bilgileri

İskan Bilgileri	İskan 1
İskan Tarihi ve No	18.10.1995 95/5638
Bağlı Olduğu Ruhsat Tarih-No	17.10.1995 5-24
Bağımsız Bölüm Adedi	Tek Bağımsız Bölüm (Özel Hastahane)
Toplam Kat Adedi	3. Bodrum + 2. Bodrum + 1. Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat
Toplam Kapalı Alan Büyüklüğü	

Parselde bulunan yapı için 18.10.1995 tarih ve 95/5638 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. İskan belgesi 3 B + Z+ 5 N katlı özel hastanenin tamamlanmasına dair verilmiş olup tek bağımsız bölümdür.

Konu mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafımdan düzenlenmiş 14.09.2010 tarihli 5216 sayılı yasaya göre düzenlenmiş arazi çalışması tespit formu bulunmaktadır. Söz konusu form yapının zemin katında 4 X 35 metre büyüklüğünde imalat yapıldığı tespit edilerek oluşturulmuştur. Mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde ilgili formdan sonra düzenlenmiş yapı tatil tutanağı ya da encümen kararı bulunmamaktadır.

İnşaat Aşamasında ise Tamamlanma Oranı

Değerleme tarihinde mülk içine girilmemiş olup değerleme dışardan yapılmıştır. Dışardan yapılan gözlemde inşai faaliyetlere rastlanılmamış olup mülkün tamamlanma oranı %100 seviyesindedir.

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

Değerleme konusu mülke ait 25.04.1994 tarih 94/2555 sayılı mimari proje Web Tapu Sitesi'nde incelenmiştir.

Projesine göre mülk 3 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. Bodrum katta sığınak, ısıma merkezi, 3 bağımsız bölüm nolu dükkana ait depo alanı, 2. bodrum katta 2 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan, 1. bodrum katta 1 çay ocağı, 11 adet dükkan, zemin katta 15 adet dükkan, 1.2.3.4.5. katların her bir katında 8 adet büro olmak üzere toplam 69 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir. 8 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp sol kat holüne döndüğünde sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 28 m² büyüklüğündedir.

14 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp sağ kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37,5 m² büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

15 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp sağ kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan, ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 19,5 m² büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

21 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sol kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 22,5 m² büyüklüğündedir.

22 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sol kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 10 m² büyüklüğündedir.

27 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan üçüncü dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37 m² büyüklüğündedir.

28 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37,5 m² büyüklüğündedir.

29 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 19,5 m² büyüklüğündedir.

54 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

55 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

56 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 90 m² büyüklüğündedir.

57 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 41,5 m² büyüklüğündedir.

58 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 52,5 m² büyüklüğündedir.

59 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 106,5 m² büyüklüğündedir.

60 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

61 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

62 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

63 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

64 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 90 m² büyüklüğündedir.

65 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 41,5 m² büyüklüğündedir.

67 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 106,5 m² büyüklüğündedir.

69 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

Konu mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafımdan düzenlemiş 14.09.2010 tarihli 5216 sayılı yasaya göre düzenlenmiş arazi çalışması tespit formu bulunmaktadır. Söz konusu form yapının zemin katında 4 X 35 metre büyüklüğünde imalat yapıldığı tespit edilerek oluşturulmuştur. Mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde ilgili formdan sonra düzenlenmiş yapı tatil tutanağı yada encümen kararı bulunmamaktadır.

Değerleme tarihinde covid 19 salgının nedeniyle mülkün içine girilememiş iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Mülkler mevcutta hastane olarak kullanılmaktadır. Değerlemede kat irtifakına esas 25.04.1994 tarih 94/2555 sayılı mimari proje ölçüleri esas alınmıştır.

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

Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 04.01.2021 tarih ve E-68097862-754-31 sayılı dilekçe cevabında sit alan, istimlak, heyelan ve deprem hasarına ilişkin bilgi içermemekte olup, Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, sit alanında veya heyelan bölgesinde kalmamaktadır. Dosyasında deprem hasarı hakkında bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın, parsel bazında konumu, Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftalarından kontrol edilmiş ve parsel bazında konumu doğrulanmıştır.

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. Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 04.01.2021 tarih ve E-68097862-754-31 sayılı dilekçe cevabında da herhangi bir zabıt, encümen kararı veya tutanak karar 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 ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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 itibari ile yapı denetimine tabi değildir.

3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR AÇIKLAMA

Konu mülke ait değerlendirme herhangi bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Konu mülkün belediye imar arşiv dosyasında enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

4.1.1. İSTANBUL

Konum ve İdari Sınırlar

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



İstanbul'un Konumu

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra 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.

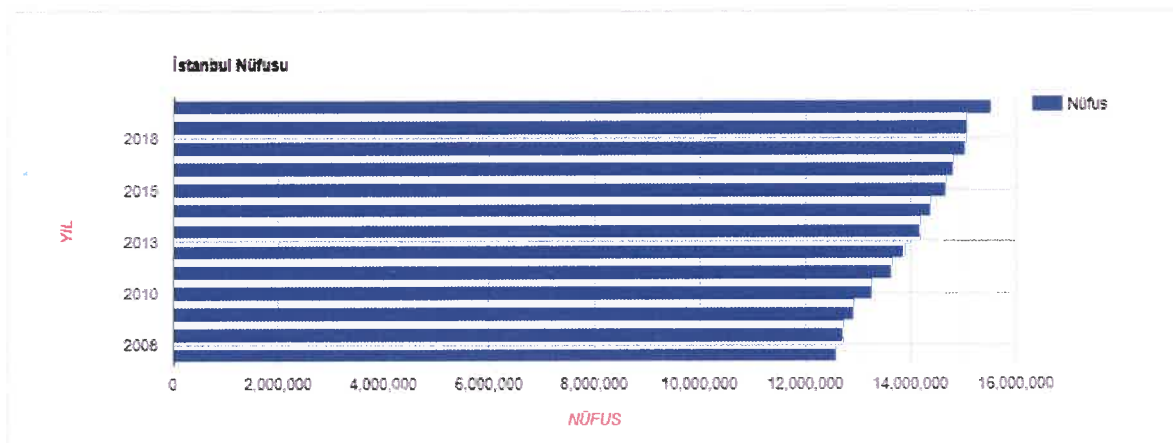
Nüfus ve Demografik Yapı

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. AVCILAR İLÇESİ

Konum

Avcılar, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrelenmiştir. Şehir merkezine 27 km uzaklıktadır. TEM (E-80) otoyolu, E-5 (D-100) karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir.



Avcılar Konum Haritası

İdari Yapı:

Avcılar İlçesi 1966 yılında Belde Belediye statüsüne kavuşmuştur. 1966-1980 yılları arasında müstakil belediye olarak kalmış 1984 tarihinde ise Belediye teşkilatı kaldırılarak Büyükşehir statüsünde Bakırköy İlçe Belediyesine bağlı Şube Müdürlüğü haline getirilmiştir. Bu statüsü Küçükçekmece İlçe Belediyesine bağlı olduğu sürede de devam etmiştir. Avcılar, 03.06.1992 gün ve 21247 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, 27.05.1992 gün ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İlçe statüsüne kavuşmuştur. İlçeye bağlı köy ve bucak bulunmamaktadır. Avcılar ilçesi 10 mahalleden oluşmaktadır.

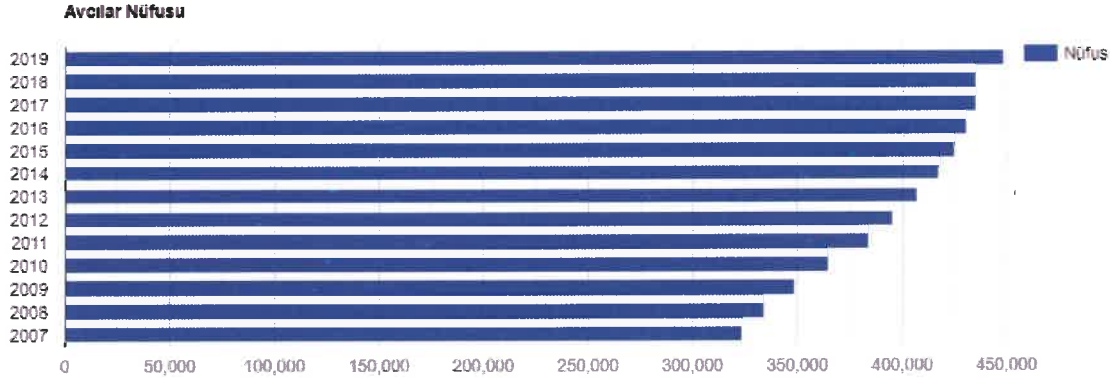
Nüfus:

Avcılar nüfusu 2019 yılına göre 448.882. Bu nüfus, 225.530 erkek ve 223.352 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,24 erkek, %49,76 kadındır.

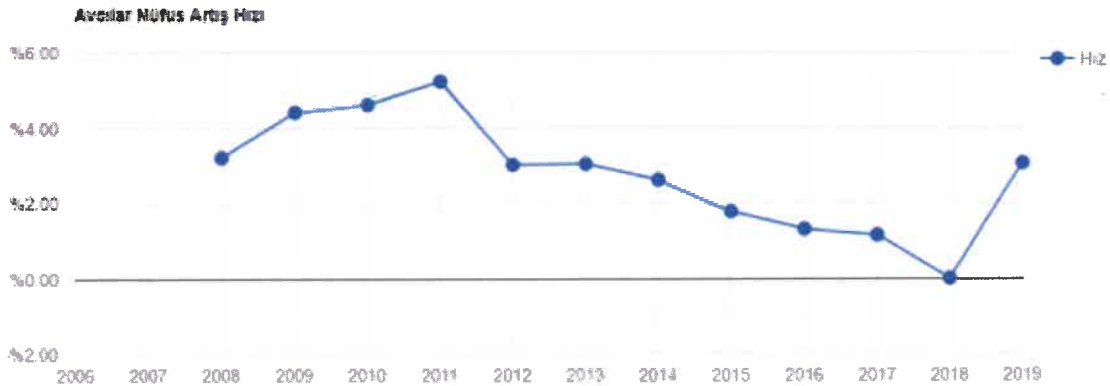
Avcılar nüfusu 2019 yılına göre 435.625. Bu nüfus, 217.653 erkek ve 217.972 kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam (Kişi)	Erkek (Kişi)	Kadın (Kişi)
2019	448.882	225.530	223.352
2018	435.625	217.653	217.972
2017	435.682	217.896	217.786
2016	430.770	216.173	214.597
2015	425.228	213.765	211.463
2014	417.852	210.136	207.716
2013	407.240	204.904	202.336
2012	395.274	198.533	196.741
2011	383.736	193.127	190.609
2010	364.682	183.392	181.290
2009	348.635	175.608	173.027
2008	333.944	168.357	165.587
2007	323.596	162.132	161.464

Avcılar Nüfus Tablosu



Avcılar Nüfus Grafiği (https://www.nufusu.com/ilce/avcilar_istanbul-nufusu)



Avcılar Nüfus Artış Hızı (https://www.nufusu.com/ilce/avcilar_istanbul-nufusu)

Ekonomik Yapı:

Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır.

Ulaşım

Avcılar ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Avrupadaki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Avcılar ilçesi'nden geçmektedir. Bunlardan en önemlisi eskiden Londra Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. İlçe sınırlarında D-100 Karayolu, Haramidere Kavşağı/Bağlantı Yolu vasıtası ile TEM otoyoluna bağlanmaktadır.

Şehirde, nüfusu en kalabalık ilçelerden biri olan Avcılar'a ulaşım seçenekleri oldukça fazladır. Avcılar'a D-100 Karayolu üzerinden metrobüs, otobüs ve minibüs ile doğrudan ulaşım sağlanabilmektedir. Ya da Marmaray, metro, tramvay ve vapur ile aktarmalı ulaşım seçeneklerini bulunmaktadır.

4.1.3. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Parselin Koordinatları

Enlem: 40.9812 Boylam:28.7211

Taşınmazın Ulaşımı, Çevre ile Bağlantısı

Değerlemeye konu mülkler; İstanbul İli, Avcılar İlçesi'ne bağlı Merkez Mahallesi sınırları içerisinde kalan Şamlı Sokak üzerinden 34 dış kapı numarası verilmiş Medicana Avcılar Hastanesi içerisinde yer alan tapuda 20213 Parsel üzerinde kat itifakı kurulmuş 8,14,15,21,22,27,28,29 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 69 bağımsız bölüm numaralı bürolardır.

Konu mülklere erişim tarif olarak şu şekildedir.

D100 Karayolu üzerinde Florya – Büyükçekmece istikametinde ilerlerken Avcılar Köprüsü Kavşağı yardımı ile Namık Kemal Caddesi'ne geçiş yapılarak ilk soldan Merkez Camii Sokak'a dönülür. 3. soldan Reşit Paşa Caddesi'ne ikinci soldan Fatih Caddesi'ne ve ilk soldan Şamlı Sokak'a giriş yapılarak mülke erişim sağlanabilmektedir.

Konu mülklerin içinde bulunduğu Medicana Avcılar Hastanesi Şamlı Sokak ile Merkez Cami Sokak birleşiminde kalan köşe parseldir.



Taşınmazın Konum Şeması (Kaynak: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>)



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

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

Taşınmazın bulunduğu bölge; üst ve orta gelir grubuna mensup bireylerin ikamet ettiği, blok yapı nizamda, betonarme tarzında inşa edilmiş, 7-9 katlı zemin katları ticari üst katları ticari ya da konut fonksiyonlu kullanılan yapıların yer aldığı bir yerleşim alanıdır. Mülkün cephe aldığı sokaklar araç ve yaya trafiği olarak yoğun bir trafiğe sahiptir. Konu mülke toplu taşıma araçları Namık Kemal Caddesi üzerinden geçen araçlar ile sağlanabilmektedir. Topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru azalan eğimli parseldir. Konu mülkün yakın çevresinde Avcılar Metrobüs Durağı, Avcılar Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü, Avcılar Zübeyde Hanım Nikah Sarayı yer almaktadır.



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

Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi

Bölgenin doluluk oranının gözleme dayalı olarak, göre, % 90 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

Bölgede, arz ve talep dengelidir.

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 konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Taşınmazlar tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.

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

Asansörünün olması

Kar irtifakının kurulmuş olması

Yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu konumda olması

- OLUMSUZ KRİTERLER

Kat mülkiyetinin olmaması

Projesine uygun olmaması

Bağımsız bölüm özelliğini yitirmiş olmaları

Otoparkının olmaması

Piyasadaki durgunluk

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI CİNSİ (Construction Type)	: Betonarme	BİNA KAT ADEDİ (Number of Floors)	: 3 Bodrum + 1 Zemin + 5 kat
İNŞA YILI (Construction Year)	: 1991	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ (Number of Independent Section)	: 69
BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI (Total Building Coverage Area.)	: 6.331 m ²	CEPHE YÖNÜ (Façade Direction)	: Açıklamalara Bakınız
BİNANIN TABAN İNŞAAT ALANI (Floor Area)	: 630 m ²	CEPHE KAPLAMASI (Façade)	: Sıva üzeri boya ve alüminyum cam kaplama
BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (Gross Area of Independent Section)	: Açıklamalara Bakınız	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI (Net Area of Independent Section)	: Açıklamalara Bakınız
KULLANIMI (Fonksiyon) (Usage – Function)	: Ticari	BİNANIN DOLULUK ORANI (Vacancy Rate of the Building)	: %100
KULLANIMI (Kiracı – Mal Sahibi - İşgalci) (Occupancy – Tenant–Owner–Illegal Occupier)	: Kiracı	TAMAMLANMA ORANI (Completion Rate)	: %100
ODA SAYISI (Rooms)	: -	WC SAYISI (WC)	: Açıklamalara Bakınız)
BALKON SAYISI (Balconies)	: -	BANYO SAYISI (Bathroom)	: -
OTOPARK (Parking Lot)	: 1 açık	MANZARA (View)	: :-

ZEMİN DÖŞEMELERİ

SALON	: Bakılmadı	ODALAR	: Bakılmadı
MUTFAK	: Bakılmadı	HOL	: Bakılmadı
BANYO	: Bakılmadı	WC	: Bakılmadı

DOĞRAMALAR
(JOINERY)

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

ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu mülkler 621,29 m² yüz ölçümlü, Arsa`vasıflı, 20213 Parsel üzerindeki blok yapı nizamında inşa edilmiş 3 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı bina içerisinde yer almaktadır. Mimari projesine göre; 3. bodrum katta sığınak, ısınma merkezi, 3 bağımsız bölüm nolu dükkana ait depo alanı, 2. bodrum katta 2 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan, 1. bodrum katta 1 çay ocağı, 11 adet dükkan, zemin katta 15 adet dükkan, 1.2.3.4.5 katların her bir katında 8 adet büro olmak üzere toplam 69 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir. Bağımsız bölümlerin numaralandırması 2.bodrum katta başlatılarak üst katlara doğru devam ettirilmiştir. Binada 2 adet asansör mevcuttur. Binanın Şamlı Sokak. ve Merkez Camii Sokak cephesi bulunmaktadır. Bina girişi 1. bodrum kattan, Şamlı Sokak üzerinden ve Merkez Cami Sokak üzerinden verilmiştir. Bina giriş kapısı alüminyum giydirmeli ve otomatik kapıdır. Bina dış cephesi cam giydirme olup kısmen sıva üzere akrilik boyalıdır. Bina mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu mülke ait 25.04.1994 tarih 94/2555 sayılı mimari proje ölçüleri esas alınmıştır.

Projesine göre;

8 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 28 m² büyüklüğündedir.

14 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37,5 m² büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

15 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan, ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 19,5 m² büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

21 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sol kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 22,5 m² büyüklüğündedir.

22 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sol kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 10 m² büyüklüğündedir.

27 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan üçüncü dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37 m² büyüklüğündedir.

28 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37,5 m² büyüklüğündedir.

29 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 19,5 m² büyüklüğündedir.

54 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne döndüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

55 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne döndüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

56 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 90 m² büyüklüğündedir.

57 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 41,5 m² büyüklüğündedir.

58 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 52,5 m² büyüklüğündedir.

59 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne döndüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 106,5 m² büyüklüğündedir.

60 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

61 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

62 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

63 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

64 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 90 m² büyüklüğündedir.

65 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 41,5 m² büyüklüğündedir.

67 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 106,5 m² büyüklüğündedir.

69 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

Hali hazır Kullanımı (Mal Sahibi/Kiracı)

Ana taşınmaz üzerindeki 69 bağımsız bölümün tamamı Medicana Hastane İşletmeciliği A.Ş. tarafından kiralanmış olup Hastane olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaz Görülememiş Sebebi

Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışardan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Taşınmazlar tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

ELEKTRİK

ŞEHİR ŞEBEKESİ :Mevcut SOKAK AYDINLATMASI : Mevcut

YOL

KAPLAMA :Mevcut DURUMU :Bakımlı

ASANSÖR

ASANSÖR : Mevcut ADET : 2
MARKA : Tespit edilememiştir. KAPASİTE : Tespit edilememiştir.

ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ

ISITMA : Tespit edilememiştir. YAKIT TÜRÜ : Tespit edilememiştir.
KLİMA : Tespit edilememiştir. ISITMA SİSTEMİ : Tespit edilememiştir.

GÜVENLİK

GÜVENLİK : Personel / Güvenlik Kamerası

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

Değerlemeye konu mülkler 621,29 m² yüz ölçümlü, Arsa'vasıflı, 20213 Parsel üzerindeki blok yapı nizamında inşa edilmiş 3 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı bina içerisinde yer almaktadır. Taputa tescil edilmiş olan 25.04.1994 tarih 94/2555 sayılı mimari projesine göre; 3. bodrum katta sığınak, ısınma merkezi, 3 bağımsız bölüm nolu dükkana ait depo alanı, 2. bodrum katta 2 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan, 1. bodrum katta 1 çay ocağı, 11 adet dükkan, zemin katta 15 adet dükkan, 1.2.3.4.5 katların her bir katında 8 adet büro olmak üzere toplam 69 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir. Bina mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılmaktadır.

Parselde bulunan yapı için 18.10.1995 tarih ve 95/5638 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. İskan belgesi 3 B + Z+ 5 N katlı özel hastanenin tamamlanmasına dair verilmiş olup tek bağımsız bölümdür.

Konu mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafımdan düzenlemiş 14.09.2010 tarihli 5216 sayılı yasaya göre düzenlenmiş arazi çalışması tespit formu bulunmaktadır. Söz konusu form yapının zemin katında 4 X 35 metre büyüklüğünde imalat yapıldığı tespit edilerek oluşturulmuştur. Mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde ilgili formdan sonra düzenlenmiş yapı tatil tutanağı ya da encümen kararı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.

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

Parselde bulunan yapı için 18.10.1995 tarih ve 95/5638 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. İskan belgesi 3 B + Z+ 5 N katlı özel hastanenin tamamlanmasına dair verilmiş olup tek bağımsız bölümdür. Söz konusu iskanba bağlı ruhsat ve ruhsat eki projeler belediyeden edinilen belgeler içerisinde yer almadığından incelenememiştir. Tapuya tescil edilmiş olan proje ise 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan proje dikkate alınmıştır.

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

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazlar tek bağımsız bölümlü hastane olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Bu bölümde, değerlendirme işleminde kullanılan yöntemler, bunların kullanıma 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,
- güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

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

5.1.1.1. KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

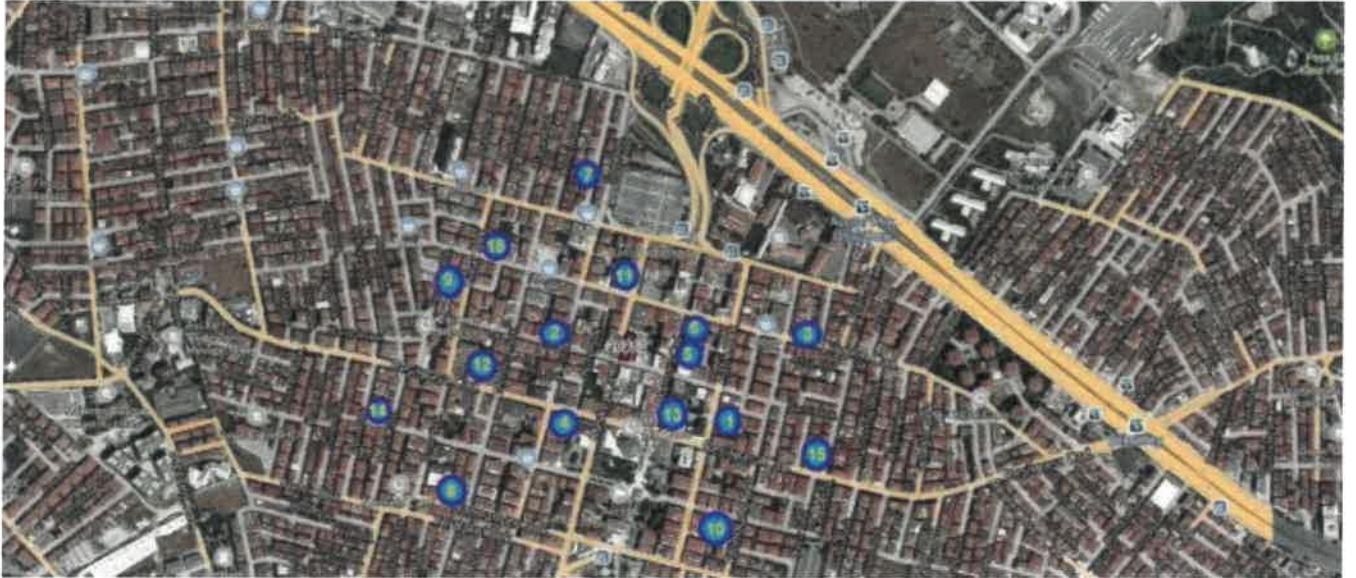
5.1.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Bu yaklaşıma göre; emsal teşkil etmesi amacı ile, değerlemesi yapılan gayrimenkul çevresinde 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
SATILIK OFİS EMSALLERİ					
Emsal 1 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Fatih Sokak üzerinde İş Hanı içerisinde 1. normal katta yer 40 m ² ofis 120.000 TL fiyattan satılmıştır.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	120.000 TL	3.000 TL/m ²	3.9.2018
Emsal 2 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın İş Hanı içerisinde 4. normal katta yer alan yol cepheli 30 m ² ofis 100.000 TL fiyattan satılmıştır.	Miryap Emlak 0532 337 88 53	100.000 TL	3.333 TL/m ²	27.11.2018
Emsal 3 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Çiğdem Caddesi üzerinde İş Hanı içerisinde 4. normal katta yer alan Cadde cepheli, 25 m ² ofis 90.000 TL fiyattan satılmıştır.	Time 34 Gayrimenkul 0552 759 89 14	90.000 TL	3.600 TL/m ²	10.10.2018
Emsal 4 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın İş Hanı içerisinde 2. normal katta yer alan yol cepheli 50 m ² ofis 175.000 TL fiyattan satılmıştır.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	175.000 TL	3.500 TL/m ²	1.12.2019
Emsal 5 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Marmar Caddesi üzerinde İş Hanı içerisinde 4. normal katta yer alan cadde cepheli 40 m ² ofis 145.000 TL fiyattan satılmıştır.	Miryap Emlak 0532 337 88 53	145.000 TL	3.625 TL/m ²	1.11.2019
Emsal 6 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Marmar Caddesi üzerinde İş Hanı içerisinde 4. normal katta yer alan cadde cepheli 40 m ² ofis 145.000 TL fiyattan satılmıştır.	Time 34 Gayrimenkul 0552 759 89 14	170.000 TL	3.400 TL/m ²	1.12.2019
SATILIK PASAJ İÇİ DÜKKAN EMSALLERİ					
Emsal 7 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Şehir Cem Yurtbay Sokak üzerinde yer alan iş hanı içinde zemin katta yer alan 44 m ² dükkan 110.000 TL fiyattan satılmıştır.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	110.000 TL	4.074 TL/m ²	25.9.2018
Emsal 8 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın yer alan iş hanı içinde zemin katta yer alan 45 m ² dükkan 200.000 TL fiyattan satılmıştır.	Miryap Emlak 0532 337 88 53	220.000 TL	4.889 TL/m ²	1.9.2018
Emsal 9 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın yer alan iş hanı içinde zemin katta yer alan 70 m ² dükkan 280.000 TL fiyattan satılmıştır.	Time 34 Gayrimenkul 0552 759 89 14	280.000 TL	4.000 TL/m ²	11.9.2018

Emsal 10 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın yer alan iş hanı içinde zemin katta yer alan 50 m ² dükkan 280.000 TL fiyattan satılmıştır.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	250.000 TL	5.000 TL/m ²	12.10.2019
Emsal 11 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın yer alan iş hanı içinde zemin katta yer alan 70 m ² dükkan 310.000 TL fiyattan satılmıştır.	Miryap Emlak 0532 337 88 53	310.000 TL	4.429 TL/m ²	1.9.2019
Emsal 12 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın yer alan iş hanı içinde zemin katta yer alan 25 m ² dükkan 135.000 TL fiyattan satılmıştır.	Time 34 Gayrimenkul 0552 759 89 14	135.000 TL	5.400 TL/m ²	14.10.2019
SATILIK SOKAK CEPHELİ DÜKKAN EMSALLERİ					
Emsal 13 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Marmar Caddesi üzerinde 100 m ² Cadde cephe dükkan 2.000.000 TL fiyattan satışa çıkmış 1.850.000 TL fiyattan satılmıştır..	Time 34 Gayrimenkul 0552 759 89 14	1.850.000 TL	18.500 TL/m ²	25.12.2019
Emsal 14 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Sokak üzerinde 25 m ² Sokak cephe dükkan 500.000 TL fiyattan satılmıştır..	Miryap Emlak 0532 337 88 53	500.000 TL	20.000 TL/m ²	10.11.2019
Emsal 15 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Sokak üzerinde 44 m ² Sokak cephe dükkan 750.000 TL fiyattan satılmıştır..	Miryap Emlak 533 337 88 53	750.000 TL	17.045 TL/m ²	11.11.2018
Emsal 16 Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Sokak üzerinde 30 m ² Sokak cephe dükkan 540.000 TL fiyattan satılmıştır..	Time 34 Gayrimenkul 0552 759 89 14	540.000 TL	18.000 TL/m ²	12.12.2018

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

5.2.1 Başlığında detayları verilen emsaller ilgili dönemlerde satışı gerçekleşmiş olan emsaller olup fonksiyonlarına ve satış yıllarına göre hesaplanan birim satış değer aralıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	2018	2019
OFİSLER	3.000 TL/m ² - 3.600 TL/m ²	3.400 TL/m ² - 3.625 TL/m ²
PASAJ İÇİ DÜKKANLAR	4.000 TL/m ² - 4.889 TL/m ²	4.429 TL/m ² - 5.400 TL/m ²
CADDE - SOKAK CEPHELİ DÜKKANLAR	17.045 TL/m ² - 18.000 TL/m ²	18.500 TL/m ² - 20.000 TL/m ²

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

5.1.4. başlığında 2018 ve 2019 yıllarında satılmış olan ofis ve dükkanların birim değer aralıkları tespit edilmiş olup, değerlendirme konusu mülklerin konum, büyüklük, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti vb kriterleri değerlendirilerek şerefiyeli değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Dükkanlar için 2018 Yılı Şerefiye Tablosu;

Kat	BBNo	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Giriş	Cephe Reklam	Erişilebilirliği	Büyüklük	Toplam Şerefiye	Baz Pazar Değeri 2018 (TL/m ²)	Şerefiyeli Birim Satış Değeri 2018 (TL/m ²)
1.B	8	28	DÜKKAN	30/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	20,00%	5,00%	25,00%	3.750	4.688
1.B	14	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	0,00%	360,00%	3.750	17.250
1.B	15	19,5	DÜKKAN	40/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	10,00%	370,00%	3.750	17.625
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	60/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	7,00%	7,00%	3.750	4.013
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	25/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	3.750	4.875
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	1,00%	11,00%	3.750	4.163
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	3.750	4.125
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	50/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	10,00%	20,00%	3.750	4.500

Değerleme konusu büröların birim değerinin tespitinde büyüklük, cephe sayısı/aydınlanma, reklam kabiliyeti, konum ve kat erişilebilirlik kriterleri karşılaştırılarak şerefiyelendirme yapılmıştır.



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

Bürolar için 2018 Yılı Şerefiye Tablosu;

Kat	BB No	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Giriş	Cephe Sayısı/ Aydınlanma	Cephe Reklam	Kat İrtifası	Kat Erişilebilirliği	Büyüklik	Toplam Şerefiye	Baz Pazar Değeri 2018 (TL/m²)	Şerefiyeli Birim Değer 2018 (TL/m²)
4.	54	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	3.200	3.432
4.	55	105	BÜRO	15/2400	2	Merkez + sol	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,25%	8,00%	3.200	3.456
4.	56	90	BÜRO	15/2400	2	Sol+Arka	Pasaj içi	1,50%	1,00%	0,00%	0,25%	1,00%	3,75%	3.200	3.320
4.	57	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	5,00%	5,25%	3.200	3.368
4.	58	52,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	4,00%	4,25%	3.200	3.336
4.	59	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamlı	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,00%	7,75%	3.200	3.448
4.	60	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez + Şamlı	Pasaj içi	1,50%	10,00%	0,00%	0,25%	0,25%	12,00%	3.200	3.584
4.	61	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	3.200	3.432
5.	62	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	3.200	3.432
5.	63	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez + sol	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,25%	8,00%	3.200	3.456
5.	64	90	BÜRO	10/2400	2	Sol+Arka	Pasaj içi	1,50%	1,00%	0,25%	0,00%	1,00%	3,75%	3.200	3.320
5.	65	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%	5,00%	5,25%	3.200	3.368
5.	67	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamlı	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,00%	7,75%	3.200	3.448
5.	69	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	3.200	3.432

Dükkanlar için 2019 Yılı Şerefiye Tablosu;

Kat	BBNo	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Giriş	Cephe Reklam	Erişilebilirliği	Büyüklik	Toplam Şerefiye	Baz Pazar Değeri 2019 (TL/m²)	Şerefiyeli Birim Satış Değeri 2019 (TL/m²)
1.B	8	28	DÜKKAN	30/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	20,00%	5,00%	25,00%	4.100	5.125
1.B	14	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	0,00%	360,00%	4.100	18.860
1.B	15	19,5	DÜKKAN	40/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	10,00%	370,00%	4.100	19.270
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	60/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	7,00%	7,00%	4.100	4.387
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	25/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	4.100	5.330
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	1,00%	11,00%	4.100	4.551
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	4.100	4.510
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	50/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	10,00%	20,00%	4.100	4.920

Değerleme konusu büroların birim değerinin tespitinde büyüklik, cephe sayısı/aydınlanma, reklam kabiliyeti, konum ve kat erişilebilirlik kriterleri karşılaştırılarak şerefiyelendirme yapılmıştır.



Bürolar için 2019 Yılı Şerefiye Tablosu;

Konu mülklerin fonksiyon, konum, büyüklük, reklam kaabiliyeti, aydınlanma inşaat kalitesi ve işçiliği vb. kriterler dikkate alınarak 2018 yılı ve 2019 yıllık satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

SOM-2101-37896
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, kopya

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLERİNE
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİNE AİT A.Ş.
Hülasa Kargazade Bulvarı, Etiler, Şişli, 34398, İstanbul, Türkiye
alanamez, cogati@alanamez.com.tr
Tel: 0212 261 91 39 Faks: 0212 261 91 39
Web: www.somcogati.com.tr
Mecidiyeköy Y.Đ. 593 0000 2-9
Mersis No: 34540-3323-8624-2258

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 yapıtı taşınmaz olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu yapıtı 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 yapıtı 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:

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

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

Konu mülk için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır. Değerleme konusu mülkün fiili kullanımı ve iskan belgesi tek bağımsız bölümlü hastanedir. Tapuda tescil edilmiş projeye göre mülk 69 (dükkan + büro nitelikli) adet bağımsız bölümden oluşmakta olup kat irtifaklıdır. İskana esas projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün hisselendirilmesi gerekir ki bu da bağımsız bölüm olarak satışlarına göre daha kısıtlı bir durum oluşturacaktır. Ancak bu haliyle de bağımsız bölümlerin mevcut hastane kullanımından ayrı bağımsız kullanımı mümkün olmamaktadır. Mülkün mevcut hali ile gelirleri incelendiğinde en etkin kullanımında olduğu gözlenmektedir.

5.2.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılan bina içinde yer almaktadır. Tapuya tescil edilmiş olan projesi dükkan ve bürolardan oluşan ve toplam 69 bağımsız bölümlü yapıdır. İskan belgesi ise tek bağımsız bölümlü hastane olarak düzenlenmiştir ancak söz konusu iskana bağlı proje tapuya tescil edilmemiştir, belediyede incelenen evraklar içerisinde de yer almamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmış olup, mülklerin bağımsız bölüm özelliğini yitirmediği ve basit tadilat ile projesine uygun hale getirilebileceği kabul edilmiştir. Değerlemede mevcuttaki hastane kullanımına ilişkin analiz yapılmamıştır.

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 taşınmazlar iskan belgesine göre tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Tapuya tescil edilmiş olan yapı ise 69 adet bağımsız bölümlü yapıdır. Hastane kullanımına ilişkin proje tapuya tescil edilmemiştir. Söz konusu projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün hissellendirilmesi gerekir ki bu da bağımsız bölüm olarak satışlarına göre daha kısıtlı bir durum oluşturacaktır. Ancak bu haliyle de bağımsız bölümlerin mevcut hastane kullanımından ayrı bağımsız kullanımı mümkün olmamaktadır. Fiili kullanımı ile ilgili mevzuat uyarınca evrakları (tapuya iskan belgesine ilişkin projenin tescil edilmemesi dışında) tamdır.

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

Konu mülklerin tapu kayıtlarında Türk Ekonomik Bankası A.Ş. lehine 2 adet müşterek ipotek bulunmaktadır.

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 ve 31.12.2019 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit kat irtifakı hakkı pazar değerlerini;

Kat	BBNo	Alan (m²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Yuvarlatılmış Satış Değeri 2018 (TL)	Yuvarlatılmış Satış Değeri 2019 (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	130.000 TL	145.000 TL
1.B	14	37,5	DÜKKAN	645.000 TL	705.000 TL
1.B	15	19,5	DÜKKAN	345.000 TL	375.000 TL
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	90.000 TL	100.000 TL
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	50.000 TL	55.000 TL
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	155.000 TL	170.000 TL
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	155.000 TL	170.000 TL
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	90.000 TL	95.000 TL
4.	54	84	BÜRO	290.000 TL	310.000 TL
4.	55	105	BÜRO	365.000 TL	390.000 TL
4.	56	90	BÜRO	300.000 TL	320.000 TL
4.	57	41,5	BÜRO	140.000 TL	150.000 TL
4.	58	52,5	BÜRO	175.000 TL	190.000 TL
4.	59	106,5	BÜRO	365.000 TL	395.000 TL
4.	60	105	BÜRO	375.000 TL	405.000 TL
4.	61	84	BÜRO	290.000 TL	310.000 TL
5.	62	84	BÜRO	290.000 TL	310.000 TL
5.	63	105	BÜRO	365.000 TL	390.000 TL
5.	64	90	BÜRO	300.000 TL	320.000 TL
5.	65	41,5	BÜRO	140.000 TL	150.000 TL
5.	67	106,5	BÜRO	365.000 TL	395.000 TL
T5.	69	84	BÜRO	290.000 TL	310.000 TL
TOPLAM				5.710.000 TL	6.160.000 TL

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 6.737.800 TL, 2019 yılı için 7.268.800 TL'dir.

Raporu Hazırlayan

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
KAZIM AKKAYA
SPK Lisans No: 411103

Raporu Kontrol Eden/Onaylayan

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatma Büyükbaş UMUT
SPK Lisans No: 400527

8. RAPOR EKLERİ

8.1.1. TAPU ÖRNEĞİ

[illegible]

[illegible]

1990-1991

[illegible]

Order Total / Item 14 11.50 12 16



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halkasgazi Cad. No: 77 Kat: 6 Şişli - Beşiktaş / İstanbul
A Blok Kat: 6 Kat: 6 Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 339 8258 Faks: 0212 331 91 39
www.somdegerleme.com
Mersis No: 3454-3323-8624-8258

[illegible]



**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**

[illegible]

DATE: 10/10/2008 10:10:10 AM



SOM-2101-37896
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 80 of 172