

**AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ.**

**İSTANBUL, BEŞİKTAŞ, AKATLAR (RUMELİHİSARI MAH.)**

**1396 ADA 14 PARSEL VİLLA**

**DEĞERLEME RAPORU**

**(APPRAISAL REPORT)**

**SOM-2012-37870**

**İSTANBUL, 25 Ocak 2021**

**19**

*İstanbul, 25 Ocak, 2021*

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

*Konu : Değerleme Raporu SOM-2001-37870*

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

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

**4.615.000 TL**

**(Dörtmilyonaltıyüzonbeşbin Türk Lirası)**

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

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

*Saygılarımızla,*

**Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Nazan ÖZBAYDAR**

**Genel Müdür**  
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.  
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş Mrk.  
A Blok K.6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL  
Tel:0212 233 51 54 / Faks:0212 231 91 39  
www.somdegerleme.com  
Medidiyakoy V.D. 693 0000 249  
Mersis No : 0454 3373 8624 8258

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.  
H.İskargazi Caddesi Ebekızı Sk. Sosko İş Mkt.  
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL  
Tel: +90 212 233 51 54 / Faks: 0212 231 91 39  
Web: www.somdegerleme.com  
Mesuliyetli V.D. 533 0000 249  
Mersis No : 9454 3323 8624 8258

## KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ

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

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

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

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

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

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

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.  
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
A Blok Kat:6 Osmanbey Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 233 51 54 - Fax: 0212 231 91 39  
Web: www.somdegerleme.com  
Mecidiyeköy V.D. 593 000 249  
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

## 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.

- ✓ Mülk, üzerindeki alacak, haciz, ipotek, irtifak hakları vb. haklar nedeni ile pazarlanmasında bir engel olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Değerleme uzmanı, mülk üzerinde veya yakınında bulunan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak maddelerin var olmadığı öngörülür.
- ✓ Konu mülk ile ilgili zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, değerlendirme uzmanının ihtisası olmayıp, konu ile ilgili detaylı araştırma yapılmamıştır. Yerinde yapılan gözlemlerde, herhangi bir zemin kirliliği sorunu ve çevreye olumsuz etkisi tespit edilmemiştir.
- ✓ Detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Mülk, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Konu mülk için ruhsat ve proje büyüklüğü farklı olup, proje büyüklüğü dikkate alınarak değer takdiri edilmiştir. Mevcut durum büyüklüğüne göre değer bilgi amaçlı verilmiştir.

## TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

(INFORMATION ABOUT REPORT)

#### 1.1. RAPORUN TARİHİ

25.01.2021

#### 1.2. RAPORUN NUMARASI

SOM-2012-37870

#### 1.3. RAPORU HAZIRLAYAN/LAR – DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN/LER

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

#### 1.4. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI

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

#### 1.5. DEĞERLEME TARİHİ

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

#### 1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

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

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

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

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

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

## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret 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](http://www.somdegerleme.com) – [info@somdegerleme.com](mailto: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](mailto:info@aztekteknoloji.com)

### 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Müşteri herhangi bir kısıtlama getirmemiştir.

### 2.4. İŞİN KAPSAMI

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Bu başlık altında gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

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

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

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU

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

Detaylar için 4.1.3 başlığına bakınız.

##### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

##### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

UAVT KODU

2661400891

#### ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

## YASAL KISITLAMALAR

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

### İPOTEK BİLGİLERİ - 1

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

### BEYAN VE ŞERHLER

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

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

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

### 3.1.4. PLAN, PROJE, RUHSAT ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI

Rapor eklerinde verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

#### 3.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

#### AÇIKLAMALAR

##### İmar Planı Hakkında Bilgiler

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

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

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

##### **Kentsel Dönüşümden Etkileniyor mu?**

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

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

**Plan Notları**

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

**Ruhsat Bilgileri**

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

Parselde bulunan yapı için 25.12.1985 tarih ve 985/2-43 sayılı yeni yapı inşaat ruhsatı düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsat yol kotu altında 1, yol kotu üzerinde 2 kat olmak üzere toplam 3 kat, tek bağımsız bölüm ve 165 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 1 normal kat 71,5 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 184,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

Aplikasyon krokisine göre 13 nolu parseldeki yapı, 14 parsel 17,81 m<sup>2</sup> tecavüzlüdür. 13 parsel üzerindeki yapı ve 14 parsel üzerindeki iki yapı birleştirilerek kullanılmaktadır. 13 parsel üzerindeki yapının 14 parsel 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 m<sup>2</sup>'lik alanın bina kapalı alanına eklendiği, arka cephede, bahçeye doğru yaklaşık 7,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kadar güvenlik bölümü yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Zemin katta toplam büyümenin 19 m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir.

1. normal katta yatak odası ile merdiven kovası arasındaki yaklaşık 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, zemin kat güvenlik bölümü dahil 75,5 m<sup>2</sup>, 1 normal kat 74,5 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 216 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

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

Mülk basit tadilat ile birleştirilmiş olduğu 13 parseldeki binadan bağımsız hale getirilebilir durumdadır. Mülkte yapılmış olan büyütmeler 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 m<sup>2</sup> 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.





**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](http://www.somdegerleme.com)  
[info@somdegerleme.com](mailto:info@somdegerleme.com)**

**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 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 km<sup>2</sup>'lik alana sahiptir.



İstanbul'un Konumu

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

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

### Ulaşım

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

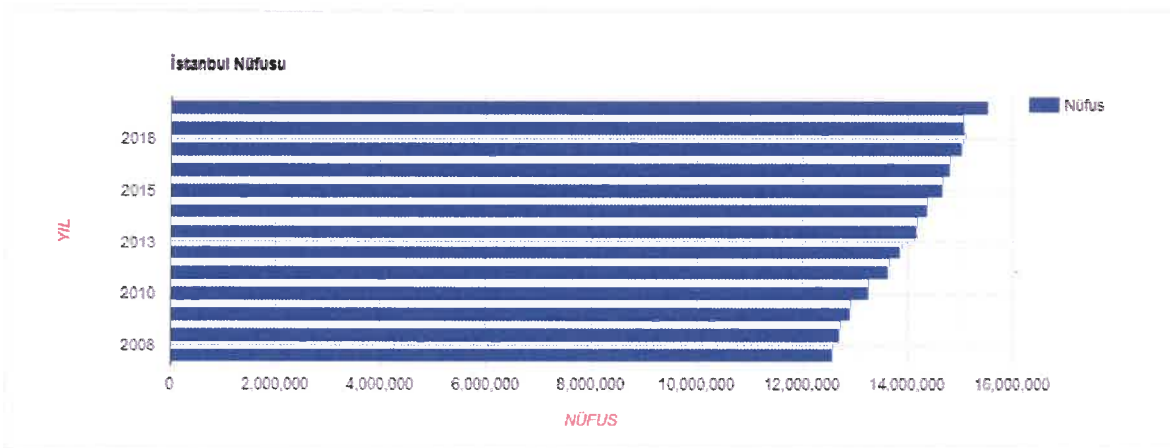
Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri bulunmaktadır.

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

### Nüfus ve Demografik Yapı

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

İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği

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

### **Ekonomi**

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

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

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

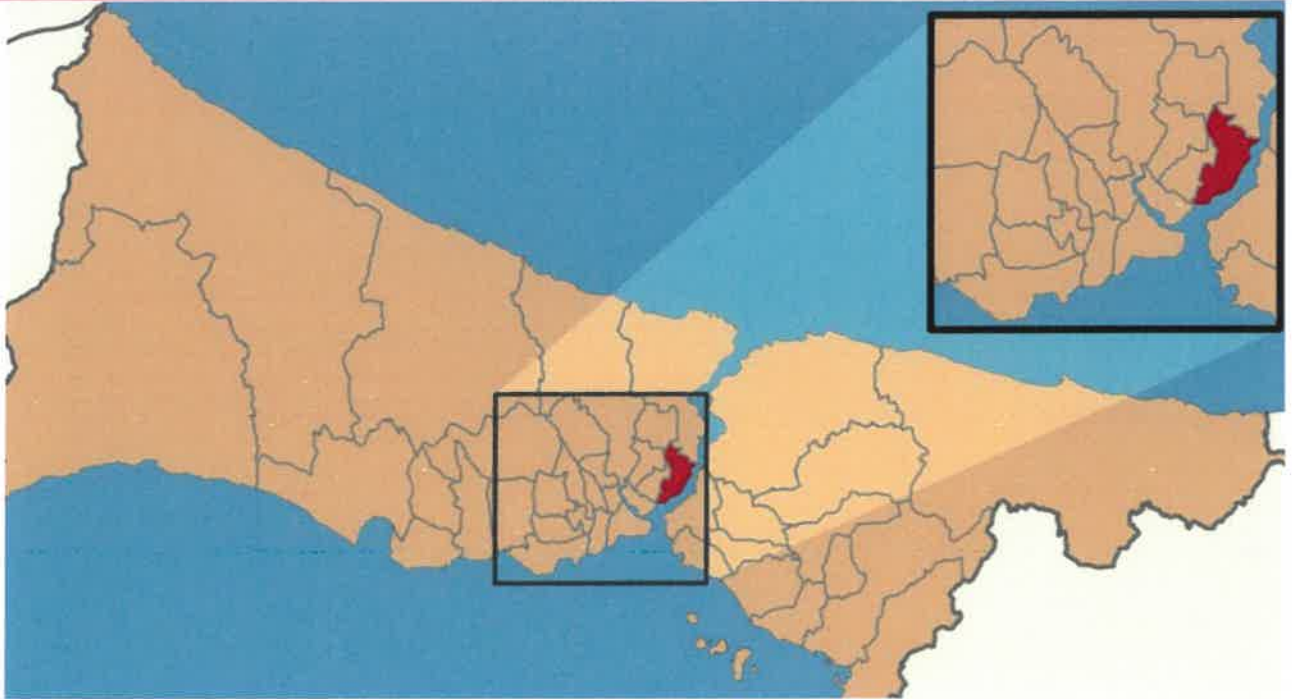
İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye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

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

#### **4.1.2. BEŞİKTAŞ İLÇESİ**

##### **Konum ve İdari Sınırlar**

Beşiktaş ilçesi, İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. 8,4 km uzunluğunda sahili olan ilçenin yüz ölçümü 18 km<sup>2</sup>, nüfusu ise 2019 verilerine göre 182.649 kişidir.



### Sosyo-Ekonomik Yapısı

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

1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüş, 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 geneliyle ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul İl Müdürlüğü, Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü, Darphane, İstanbul Jandarma Bölge Komutanlığı, İstanbul Merkez Komutanlığı, TRT İstanbul Televizyonu, İstanbul Emniyet Müdürlüğü Gayrettepe Ek Hizmet Binası yer alır.

### **Ulaşım**

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

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

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

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

### **4.1.3. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

#### **Parselin Koordinatları**

Enlem: 41.0895 Boylam:29.0217

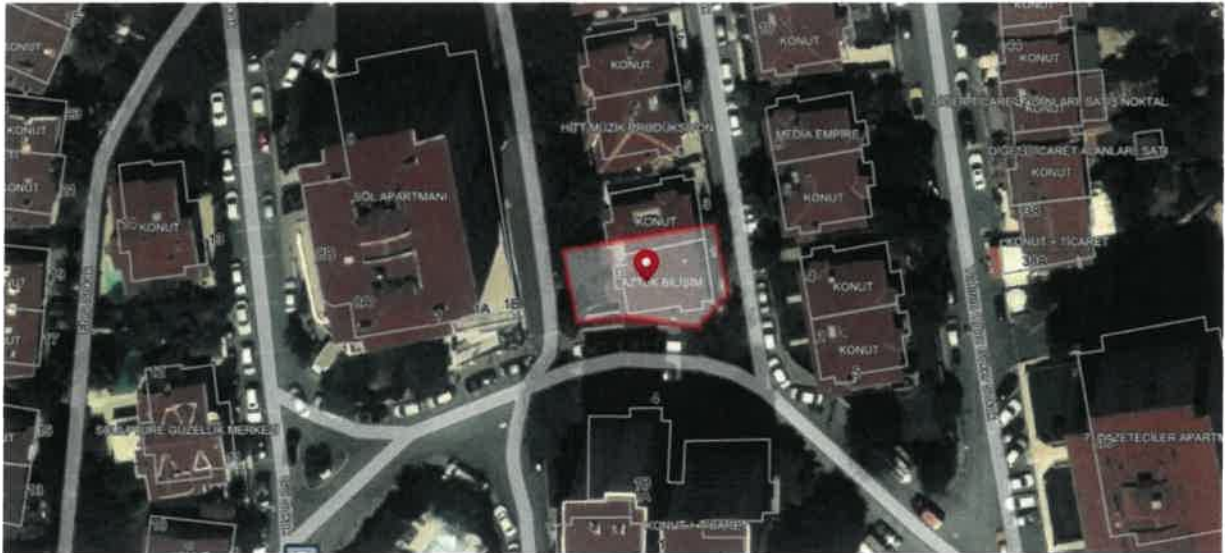
#### **Taşınmazın Ulaşımı, Çevre ile Bağlantısı**

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

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



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



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



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

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

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

**Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi**

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

**Yakın Çevresindeki Sosyal Donatılar**

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

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

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

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

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

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

#### Konut

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

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

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

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

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

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

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

**Ofis**

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

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

#### AVM

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

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 161 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 323 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m<sup>2</sup> üzerinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

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

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

#### Turizm ve Otel

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

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

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

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

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

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

#### Lojistik

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

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

Yılın ilk çeyreğinde kiralama işlemi bakımından dip noktayı gören lojistik piyasası, Covid-19 salgını döneminde önemi artan perakende lojistiği ve çevrimiçi satışların etkisiyle ikinci çeyrekte önemli bir performans göstermiştir. Üçüncü çeyrekte ise geçtiğimiz yıllara kıyasla daha düşük bir işlem hacmi gözlenmiştir. 2020'nin üçüncü çeyreği itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira USD bazında metrekare başına aylık 4,50 olarak görünürken, döviz kurlarındaki değişimin de etkisiyle TL bazında 35,00 m<sup>2</sup>/ay

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

#### 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

##### 4.3.1. DEĞERE ETKİ EDEN OLUMLU OLUMSUZ KRİTERLER

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

##### - OLUMLU KRİTERLER

Lokasyon kriterleri

Şehir merkezine yakınlık

Ulaşım kolaylığı

İskan belgesinin (yapı kullanma izin belgesi) olması

Köşe parsel olması

##### - OLUMSUZ KRİTERLER

Aplikasyon krokisine göre 13 parselin üzerindeki yapının 17,81 m<sup>2</sup>'lik kısmının 14 parselde taşmış olması

Parsel üzerindeki yapıda projeye aykırı tadilatların yapılmış olması

Bina yaşının büyük olması

Toplu taşıma ile ulaşım imkanlarının kısıtlı olması

Piyasadaki durgunluk

#### 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                             |                                                       |                            |                                                       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| YAPI CİNSİ                  | : Betonarme                                           | BİNA KAT ADEDİ             | : 1 Bodrum + 1 Zemin<br>+ 1 Normal kat                |
| İNŞA YILI                   | : 1985                                                | BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ       | : 1                                                   |
| BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI | : 184,5 m <sup>2</sup><br>216 m <sup>2</sup> (mevcut) | BİNANIN TABAN İNŞAAT ALANI | : 56,5 m <sup>2</sup><br>75,5 m <sup>2</sup> (mevcut) |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI   | : 184,5 m <sup>2</sup><br>216 m <sup>2</sup> (mevcut) | BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI   | : 165 m <sup>2</sup><br>192 m <sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>'lik alanın bina kapalı alanına eklendiği, arka cephede, bahçeye doğru yaklaşık 7,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kadar güvenlik bölümü yapılmış olduğu, zemin katta toplam büyümenin 19 m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir.

1.normal katta yatak odası ile merdiven kovası arasındaki yaklaşık 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, zemin kat güvenlik bölümü dahil 75,5 m<sup>2</sup>, 1. normal kat 74,5 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 216 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

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

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

#### TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

##### ELEKTRİK

ŞEHİR ŞEBEKESİ : Mevcut SOKAK AYDINLATMASI : Mevcut

##### YOL

KAPLAMA : Mevcut DURUMU : Bakımlı

##### ASANSÖR

ASANSÖR : Yok ADET :-

##### ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ

ISITMA : Kalorifer YAKIT TÜRÜ : Doğalgaz

##### GÜVENLİK

GÜVENLİK : Personel - Güvenlik Kamerası

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

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

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

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

21. Maddeye göre; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

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

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

Gayrimenkul değerlendirme tarihinde mal sahibi tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.  
H. İskargazi Caddesi Ebekızı Sokak 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. 593 0000 249  
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

### 5.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

#### 5.1.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

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

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

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

- değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- 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 satış değerleri bölgede yapılan araştırmalardan ve SOM Veri Bankası'ndan derlenerek aşağıda sunulmuştur.

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

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

Emsal alınan taşınmazların konumları aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



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

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.  
H. İskender Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş Mrk.  
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL  
Tel: +90 212 233 51 54 Faks: +90 212 231 91 39  
Web: www.somdegerleme.com  
Mecidiyeköy V.D. 593 0000 249  
Mersis No : 9454-3323-8624-8258