HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ, İNCİRKÖY MAHALLESİ,
257 ADA, 6 PARSEL, 270 ADA 2, 34, 42, 43, 16 PARSELLER,
271 ADA 2, 6, 8, PARSEL, 251 ADA 4 PARSEL, 294 ADA 29 PARSEL

19_400_333

11.12.2019

SPKF-01 / rev no:0

HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. RAPOR BİLGİLERİ 4

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 5

4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 12

4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI 14

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 17

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 17

5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 18

5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 19

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 20

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ) 20

6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 21

6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 21

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 31

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 31

7.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 32

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 32

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 33

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 33

9. RAPOR EKLERİ 34

10. SERTİFİKASYONLAR 46

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 25.11.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Başaran ÜNLÜ kontrolünde, Değerleme Uzmanı Sevgi TUNA tarafından hazırlanmıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 257 Ada 6 Parsel, 270 Ada 2, 16, 34, 42, 43 Parseller, 271 Ada 2, 6, 8 Parseller, 251 Ada 4 Parsel, 294 Ada 29 Parsellerin rapor tarihi itibariyle pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimizce hazırlanan 11.11.2015 tarih, 15_400_136_1 sayılı raporda 265.000.000.-TL, 18.01.2017 tarih, 16_400_305 sayılı raporda 285.000.000.-TL, 31.12.2017 tarih, 17_400_443 sayılı raporda 276.190.000.-TL ve 31.10.2018 tarih, 18_400_185 sayılı raporda 283.500.000.-TL KDV hariç değer takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Sevgi TUNA Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 408629 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	İçmeler Mahallesi, D-100 Karayolu Cad.No:44/A Tuzla/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	19_400_333
SÖZLEŞMETARİHİ	:	19.11.2019
DEĞERLEME TARİHİ	:	05.12.2019
RAPOR TARİHİ	:	11.12.2019
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 257 Ada 6 Parsel, 270 Ada 2, 16, 34, 42, 43 Parseller, 271 Ada 2, 6, 8 Parseller, 251 Ada 4 Parsel, 294 Ada 29 Parseller.
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. HARİÇ)	:	**302.400.000.-TL**

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

GayrimenkullerinTapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtları 27.11.2019 tarihi itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, TAKBİS sistemi üzerinden alınan takyidat belgeleri üzerinden teyit edilmiş olup ayrıntılı bilgi aşağıdaki tablolarda belirtildiği gibidir.

Tablo. 1 Tapu Bilgileri

İLİ	:	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BEYKOZ	BEYKOZ	BEYKOZ	BEYKOZ
MAHALLE/KÖY	:	İNCİRKÖY	İNCİRKÖY	İNCİRKÖY	İNCİRKÖY
MEVKİİ	:	TUĞLA FABRİKASI SULTANİYE	İNCİRKÖY, BEYKOZ YOLU	İNCİRKÖY BEYKOZ YOLU	KÖY ÖNÜ
PAFTA NO	:	-	-	-	-
ADA NO	:	294	257	270	270
PARSEL NO	:	29	6	42	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	27.144,00	22.602,00	34.848,75	12.172,00
NİTELİĞİ	:	KARGİR TRAFO İSTASYONU VE KARGİR LOJMAN VE KUM YIKAMA BİNASI VE SANTRAL KOMPRASÖR BİNASI VE FABRİKA BİNASI VE BAHÇESİ	MARANGOZHANE, KARTON ANBARI, DÖKÜMHANE, AKARYAKIT TANKI, SODA AMBARI, KUM HAZIRLAMA DEPOSU, MÜDÜRLÜK BİNASI	KARGİR MÜDÜRİYET BİNASI VE SATIŞ MAĞAZASI VE ŞİŞE CAM FABRİKASI, MÜŞTEMİLATI VE BEŞ MASURA MAİLEZİZ VE MAMUL ANBARI	BAHÇELİ KARGİR BİR EV VE ÜÇ LOJMAN
CİLT/SAHİFE NO	:	5/441	5/401	5/402	2/107
YEVMİYE NO	:	1613	1613	1613	1613
TAPU TARİHİ	:	23.03.2012	23.03.2012	23.03.2012	23.03.2012
HİSSE ORANI	:	TAM	TAM	TAM	TAM
MALİK	:	TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ			

İLİ	:	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BEYKOZ	BEYKOZ	BEYKOZ	BEYKOZ
MAHALLE/KÖY	:	İNCİRKÖY	İNCİRKÖY	İNCİRKÖY	İNCİRKÖY
MEVKİİ	:	KÖY ÖNÜ SO.	KÖY ÖNÜ SO.	İNCİRKÖY BEYKOZ YOLU	İNCİRKÖY BEYKOZ YOLU
PAFTA NO	:	-	-	-	-
ADA NO	:	270	270	270	251
PARSEL NO	:	16	34	43	4
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.299,00	3.500,00	1.375,00	8.673,00
NİTELİĞİ	:	ARSA	BAHÇELİ KARGİR LOJMAN	ARSA	DENİZDEN DOLMA MAHAL
CİLT/SAHİFE NO	:	2/121	4/334	5/403	6/578
YEVMİYE NO	:	1613	1613	1613	1613
TAPU TARİHİ	:	23.03.2012	23.03.2012	23.03.2012	23.03.2012
HİSSE ORANI	:	TAM	TAM	TAM	TAM
MALİK	:	TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ			

İLİ	:	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BEYKOZ	BEYKOZ	BEYKOZ
MAHALLE/KÖY	:	İNCİRKÖY	İNCİRKÖY	İNCİRKÖY
MEVKİİ	:	İNCİRKÖY BEYKOZ YOLU	İNCİRKÖY BEYKOZ	İNCİRKÖY BEYKOZ
PAFTA NO	:	-	-	-
ADA NO	:	271	271	271
PARSEL NO	:	2	6	8
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.586,71	1.522,49	296,00
NİTELİĞİ	:	AHŞAP KAYIKHANESİ OLAN BAHÇE	DEMİR İSKELEYİ MÜŞTEMİŞ DENİZDEN DOLMA BAHÇE	ARSA
CİLT/SAHİFE	:	2/137	4/330	4/331
YEVMİYE NO	:	1613	1613	1613
TAPU TARİHİ	:	23.03.2012	23.03.2012	23.03.2012
HİSSE ORANI	:	TAM	TAM	TAM
MALİK	:	TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ		

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.1.2. GayrimenkullerinTakyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden 27.11.2019 tarihi itibari ile temin edilen TAKBİS belgeleri üzerinden yapılan incelemelerde, değerleme konusu 294 ada 29 parsel, 257 ada 6 parsel, 270 ada 34 ve 43 parseller, 251 ada 4 parsel, 271 ada 6 ve 8 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

TAKYİDAT belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde yukarıda bahsi geçen taşınmazlar haricinde tapu kayıtlarında takyidat yer alan taşınmazlara dair bilgiler aşağıda belirtildiği gibidir.

271 ADA 2 PARSEL VE 270 ADA 2 PARSEL:

Şerhler Hanesi'nde;

- İcar Mukavelenamesi 17.04.1946 tarih, 199 Yevmiye yer almaktadır.

270 ADA 42 PARSEL:

Beyanlar Hanesi'nde;

-Folye görüldüğü üzere bu parsele ait binalar 32 parsele tecavüzen inşaa edilmiştir.

Şerhler Hanesi'nde;

-Def. Müd. Beyoğlu 4.Noteri N:5 Kontrat yer almaktadır.

270 ADA 16 PARSEL:

Beyanlar Hanesi'nde;

- 2. Grup Kültür Varlığı (08.02.1990 tarih, 206 Yevmiye)

270 ADA 2 PARSEL:

Şerhler Hanesi'nde;

- İcar Mukavelenamesi (17.04.1946 tarih, 199 Yevmiye) yer almaktadır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.1.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 257 Ada 6 Parsel, 270 Ada 2, 16, 34, 42, 43 Parseller, 271 Ada 2, 6, 8 Parseller, 251 Ada 4 Parsel ve 294 Ada 29 parsel olmak üzere 11 adet parsel "**22.07.1983 onaylı 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı**" kapsamında kalmaktadır. Değerleme konusu parsellerin mer'i imar planında konumlu oldukları fonksiyon alanları ve yapılanma koşulları 04.01.2013 tarihli, 2013/3 sayılı ve 17.02.2010 tarihli, 2010/1 sayılı karar eki niteliğindeki "Plan Notları ve Lenjandı"ndan güncellenmiş olup her bir taşınmaz için tanımlanan fonksiyonlar ve yapılanma koşulları aşağıda belirtildiği gibidir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkullerin Mer'i İmar Planda Belirtilen Durumları

45 PAFTA 294 ADA 29 PARSEL	• Konu parsel kısmen önündeki yol fazlası alanla birlikte "Turizm Konaklama Alanında", kısmen "Yeşil Alanda", kısmen de "Yol Alanında' kalmaktadır. • 22.07.1983 onanlı İmar Planında ve bu plan notlarının yürürlüğe girdiği tarihten önce Turizm Tesis Alanı olarak ayrılan alanlarda max. KAKS 0.50 ile max 11.00m. (en çok 3 kat) İrtifalı avan proje tekliflerinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının onayı ile uygulama yapılabilir. Bu alanlarda asgari bahçe mesafesi 10 m.dir. Ancak bir parselde birden fazla yapı varsa yapılar arasındaki mesafenin tayininde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir. Mevcut imar planı kararlan geçerlidir. • KAKS parsel alanının % 70'i üzerinden hesaplanacaktır. • Tesisin kapasitesine eş değer ölçülerde parsel konturları içinde Kültür ve Tabiat Varlıklarına zarar vermeyecek şekilde zemin altında otopark yapılabilecektir. • Mevcut ağaç dokusuna zarar verilmeyecektir. Ayrıca bu alanlarda 2634 sayılı 'Turizm Teşvik Kanununun ilgili Yönetmeliğindeki fonksiyonlar ile birlikte parsel bütününde maximum 2 adet bodrum kat yapılabilir. Bu bodrum katların kullanım fonksiyonlarına göre yüksekliklerini belirlemede Boğaziçi İmar Müdürlüğü yetkilidir. İmar Planında Turizm Tesis Alanında kalıp, aynı zamanda plan ile tevhit ve ifraz şartı getirilen bu alanlarda kalan diğer parsel veya parsellerin tek başına birlikte yapılanma koşullarını sağlaması şartı ile talep doğrultusunda tevhit ve ifraz şartı aranmaz. • Sosyal Donatı Alanına ayrılan kısmında ve Yol Alanında hiçbir şekilde yapı yapılamaz. • Diğer hususlarda değişik 01.08.2006 ve 27.02.2004 onanlı plan hükümlerine uyulacaktır.
44 PAFTA 257 ADA 6 PARSEL	• Konu parsel kısmen önündeki yol fazlası alanla birlikte "Turizm Konaklama Alanında"," kalmaktadır. • 22.07.1983 onanlı İmar Planında ve bu plan notlarının yürürlüğe girdiği tarihten önce Turizm Tesis Alanı olarak ayrılan alanlarda max. KAKS 0.50 ile max 11.00m. (en çok 3 kat) İrtifalı avan proje tekliflerinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının onayı ile uygulama yapılabilir. Mevcut imar planı kararlan geçerlidir. Bu alanlarda asgari bahçe mesafesi 10 m.dir. Ancak bir parselde birden fazla yapı varsa yapılar arasındaki mesafenin tayininde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir. • KAKS parsel alanının % 70'i üzerinden hesaplanacaktır. • Tesisin kapasitesine eş değer ölçülerde parsel konturları içinde Kültür ve Tabiat Varlıklarına zarar vermeyecek şekilde zemin altında otopark yapılabilecektir. • Mevcut ağaç dokusuna zarar verilmeyecektir. Ayrıca bu alanlarda 2634 sayılı 'Turizm Teşvik Kanununun ilgili Yönetmeliğindeki fonksiyonlar ile birlikte parsel bütününde maximum 2 adet bodrum kat yapılabilir. Bu bodrum katların kullanım fonksiyonlarına göre yüksekliklerini belirlemede Boğaziçi İmar Müdürlüğü yetkilidir. İmar Planında Turizm Tesis Alanında kalıp, aynı zamanda plan ile tevhit ve ifraz şartı getirilen bu alanlarda kalan diğer parsel veya parsellerin tek başına birlikte yapılanma koşullarını sağlaması şartı ile talep doğrultusunda tevhit ve ifraz şartı aranmaz. • Diğer hususlarda değişik 01.08.2006 ve 27.02.2004 onanlı plan hükümlerine uyulacaktır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

41 PAFTA 270 ADA 42 PARSEL	• Konu parselin bir kısmı "Turizm Konaklama Alanında" bir kısmı "Yol Alanında" kalmaktadır. • 22.07.1983 onanlı İmar Planında ve bu plan notlarının yürürlüğe girdiği tarihten önce Turizm Tesis Alanı olarak ayrılan alanlarda max. KAKS 0.50 ile max 11.00m. (en çok 3 kat) İrtifalı avan proje tekliflerinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının onayı ile uygulama yapılabilir. Mevcut imar planı kararlan geçerlidir. Bu alanlarda asgari bahçe mesafesi 10 m.dir. Ancak bir parselde birden fazla yapı varsa yapılar arasındaki mesafenin tayininde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir. • KAKS parsel alanının % 70'i üzerinden hesaplanacaktır. • Tesisin kapasitesine eş değer ölçülerde parsel konturları içinde Kültür ve Tabiat Varlıklarına zarar vermeyecek şekilde zemin altında otopark yapılabilecektir. • Mevcut ağaç dokusuna zarar verilmeyecektir. Ayrıca bu alanlarda 2634 sayılı 'Turizm Teşvik Kanununun ilgili Yönetmeliğindeki fonksiyonlar ile birlikte parsel bütününde maximum 2 adet bodrum kat yapılabilir. Bu bodrum katların kullanım fonksiyonlarına göre yüksekliklerini belirlemede Boğaziçi İmar Müdürlüğü yetkilidir. İmar Planında Turizm Tesis Alanında kalıp, aynı zamanda plan ile tevhit ve ifraz şartı getirilen bu alanlarda kalan diğer parsel veya parsellerin tek başına birlikte yapılanma koşullarını sağlaması şartı ile talep doğrultusunda tevhit ve ifraz şartı aranmaz. • Diğer hususlarda değişik 01.08.2006 ve 27.02.2004 onanlı plan hükümlerine uyulacaktır.
41 PAFTA 270 ADA 2 PARSEL	• Konu parsel kısmen "Turizm Konaklama Alanında", kısmen "Yol ve Yeşil Alanda' kalmaktadır. • 22.07.1983 onanlı İmar Planında ve bu plan notlarının yürürlüğe girdiği tarihten önce Turizm Tesis Alanı olarak ayrılan alanlarda max. KAKS 0.50 ile max 11.00m. (en çok 3 kat) İrtifalı avan proje tekliflerinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının onayı ile uygulama yapılabilir. Mevcut imar planı kararlan geçerlidir. Bu alanlarda asgari bahçe mesafesi 10 m.dir. Ancak bir parselde birden fazla yapı varsa yapılar arasındaki mesafenin tayininde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir. • KAKS parsel alanının % 70'i üzerinden hesaplanacaktır. • Tesisin kapasitesine eş değer ölçülerde parsel konturları içinde Kültür ve Tabiat Varlıklarına zarar vermeyecek şekilde zemin altında otopark yapılabilecektir. • Mevcut ağaç dokusuna zarar verilmeyecektir. Ayrıca bu alanlarda 2634 sayılı 'Turizm Teşvik Kanununun ilgili Yönetmeliğindeki fonksiyonlar ile birlikte parsel bütününde maximum 2 adet bodrum kat yapılabilir. Bu bodrum katların kullanım fonksiyonlarına göre yüksekliklerini belirlemede Boğaziçi İmar Müdürlüğü yetkilidir. İmar Planında Turizm Tesis Alanında kalıp, aynı zamanda plan ile tevhit ve ifraz şartı getirilen bu alanlarda kalan diğer parsel veya parsellerin tek başına birlikte yapılanma koşullarını sağlaması şartı ile talep doğrultusunda tevhit ve ifraz şartı aranmaz. • Parselin yeşil alanda kalan kısmında hiçbir şekilde yapı yapılamaz. • Diğer hususlarda değişik 01.08.2006 ve 27.02.2004 onanlı plan hükümlerine uyulacaktır.
41 PAFTA 270 ADA 16 PARSEL	• Konu parsel "Yeşil Alanda" kalmakta olup küçük bir kısım yol alanında kalmaktadır, parselde 2. Grup tescilli Korunması gerekli Kültür Varlığı mevcuttur. • Bu kullanımlara ayrılan parsellerde hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Ancak bu parsellerde genel hükümler bölümünün 2.1 maddesinde belirtilen hükümlere uygun olan korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli bina ve bina grupları lokanta, büfe, kulüp, müze, sanat galerisi, kütüphane, kamp yeri, seminer ve toplantı salonu gibi kamuya açık kullanım vermek koşuluyla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ve eki projeye göre mülkiyet sahiplerince restore edilerek veya ettirilerek kullanılır veya kullandırılır. • Parseldeki Anıt Ağaçların kesin yerleri ağaç rölevesi yapılarak tespit edilecek ve korunacaktır. Tanımlamalarda 05.11.1999 gün, 666 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararı dikkate alınacaktır. • Değişik 01.08.2006 onanlı plan hükümlerinin 2.4.19 maddesinde "Yeşil Alanlar, umumi hizmete ayrılan alanlarda. Bu alanlar öncelikle kamulaştırılacak alanlar olup, bu alanlarda kamulaştırma işlemi tamamlanmadan uygulamaya geçilemez" denilmektedir. • Diğer hususlarda değişik 01.08.2006 ve 27.02.2004 onanlı plan hükümlerine uyulacaktır.

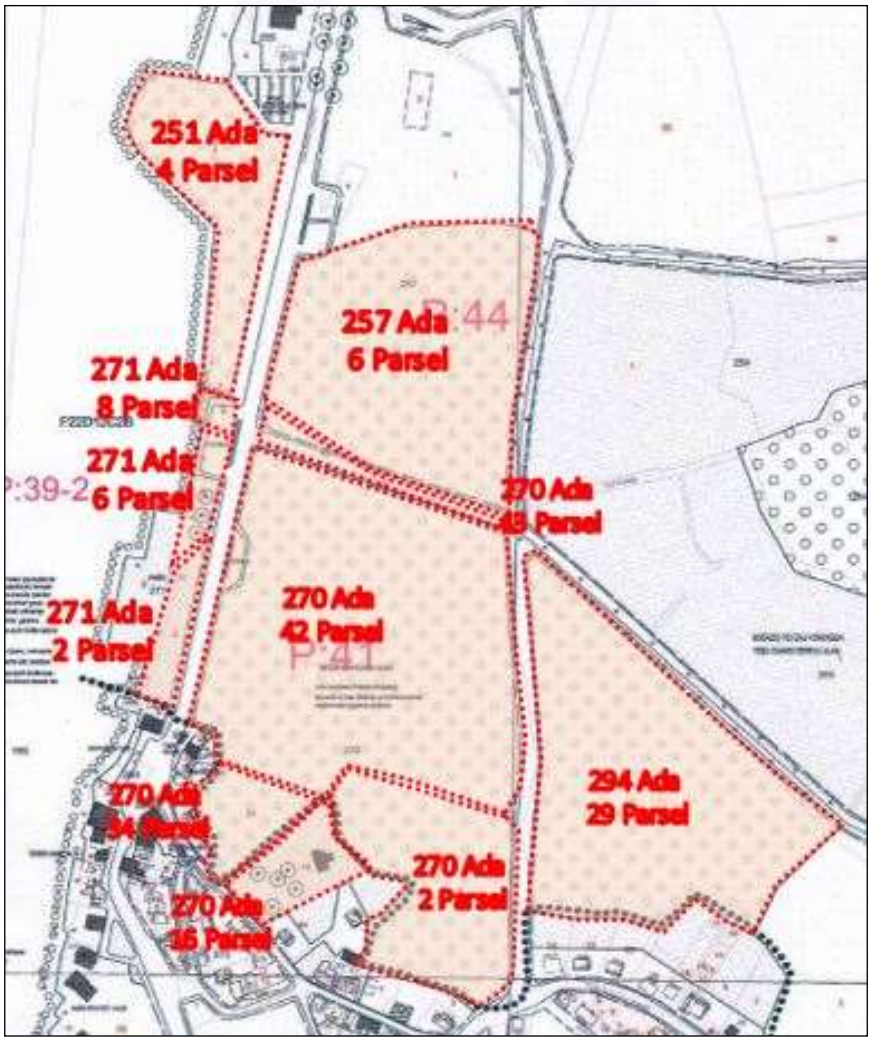
HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

41 PAFTA 270 ADA 34 PARSEL	• Konu parsel kısmen "Turizm Konaklama Alanında", küçük bir kısmı da "Yol Alanında' kalmaktadır. • 22.07.1983 onanlı İmar Planında ve bu plan notlarının yürürlüğe girdiği tarihten önce Turizm Tesis Alanı olarak ayrılan alanlarda max. KAKS 0.50 ile max 11.00m. (en çok 3 kat). İrtifalı avan proje tekliflerinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının onayı ile uygulama yapılabilir. Mevcut imar planı kararlan geçerlidir. Bu alanlarda asgari bahçe mesafesi 10 m.dir. Ancak bir parselde birden fazla yapı varsa yapılar arasındaki mesafenin tayininde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir. • KAKS parsel alanının % 70'i üzerinden hesaplanacaktır. • Tesisin kapasitesine eş değer ölçülerde parsel konturları içinde Kültür ve Tabiat Varlıklarına zarar vermeyecek şekilde zemin altında otopark yapılabilecektir. • Mevcut ağaç dokusuna zarar verilmeyecektir. Ayrıca bu alanlarda 2634 sayılı 'Turizm Teşvik Kanununun ilgili Yönetmeliğindeki fonksiyonlar ile birlikte parsel bütününde maximum 2 adet bodrum kat yapılabilir. Bu bodrum katların kullanım fonksiyonlarına göre yüksekliklerini belirlemede Boğaziçi İmar Müdürlüğü yetkilidir. İmar Planında Turizm Tesis Alanında kalıp, aynı zamanda plan ile tevhit ve ifraz şartı getirilen bu alanlarda kalan diğer parsel veya parsellerin tek başına birlikte yapılanma koşullarını sağlaması şartı ile talep doğrultusunda tevhit ve ifraz şartı aranmaz. • Diğer hususlarda değişik 01.08.2006 ve 27.02.2004 onanlı plan hükümlerine uyulacaktır.
41 PAFTA 270 ADA 43 PARSEL	• Konu parsel kısmen "Turizm Konaklama Alanında", kısmen "Yol Alanında" kalmaktadır. • 22.07.1983 onanlı İmar Planında ve bu plan notlarının yürürlüğe girdiği tarihten önce Turizm Tesis Alanı olarak ayrılan alanlarda max. KAKS 0.50 ile max 11.00m. (en çok 3 kat) İrtifalı avan proje tekliflerinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının onayı ile uygulama yapılabilir. Mevcut imar planı kararlan geçerlidir. Bu alanlarda asgari bahçe mesafesi 10 m.dir. Ancak bir parselde birden fazla yapı varsa yapılar arasındaki mesafenin tayininde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir. • KAKS parsel alanının % 70'i üzerinden hesaplanacaktır. • Tesisin kapasitesine eş değer ölçülerde parsel konturları içinde Kültür ve Tabiat Varlıklarına zarar vermeyecek şekilde zemin altında otopark yapılabilecektir. • Mevcut ağaç dokusuna zarar verilmeyecektir. Ayrıca bu alanlarda 2634 sayılı 'Turizm Teşvik Kanununun ilgili Yönetmeliğindeki fonksiyonlar ile birlikte parsel bütününde maximum 2 adet bodrum kat yapılabilir. Bu bodrum katların kullanım fonksiyonlarına göre yüksekliklerini belirlemede Boğaziçi İmar Müdürlüğü yetkilidir. İmar Planında Turizm Tesis Alanında kalıp, aynı zamanda plan ile tevhit ve ifraz şartı getirilen bu alanlarda kalan diğer parsel veya parsellerin tek başına birlikte yapılanma koşullarını sağlaması şartı ile talep doğrultusunda tevhit ve ifraz şartı aranmaz. • Parselin Turizm Alanında kalan kısmının tek başına yapılanma şartlarını sağlamadığı görüldüğünden 257 ada, 6 parselle birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. Parselin yol alanında kalan kısmında ise hiçbir inşaat yapılamaz. • Diğer hususlarda değişik 01.08.2006 ve 27.02.2004 onanlı plan hükümlerine uyulacaktır.
44 PAFTA 251 ADA 4 PARSEL	• Söz konusu parsel yer 22.07.1983 onanlı 1/ 5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Yeşil Alanda", 22.07.1983 onanlı, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında da "Turizm Alanında, bir kısmı da "Yol Alanında" kalmaktadır. • Plan üzerinde "Geri planda olan Turizm Konaklama Tesislerinin H=3,50m'yi geçmeyen Sosyal Tesisleri max inşaat alanı 50 m^2 (açık yüzme havuzu, spor alanları, dinlenme tesisleri, açık gazino) "yatak ünitesi yapılmama şartıyla" notu bulunmaktadır. • Parselin yol alanında kalan kısmında hiçbir inşaat yapılamaz. • Diğer hususlarda değişik 01.08.2006 ve 27.02.2004 onanlı plan hükümlerine uyulacaktır.
41 PAFTA 271 ADA 2 PARSEL	• Değerleme konusu parsel "Sahil Şeridinde Park Alanında" kalmaktadır. • Bu kullanımlara ayrılan parsellerde hiçbir şekilde yapı yapılamaz. • Diğer hususlarda değişik 01.08.2006 ve 27.02.2004 onanlı plan hükümlerine uyulacaktır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

41 PAFTA 271 ADA 6 PARSEL	• Değerleme konusu parsel kısmen "Park Alanında", kısmen de 7 ve 8 parseller ile birlikte "Yol-Otopark Alanında" kalmaktadır. • Parsel üzerinde 3 adet tescilli Korunması gerekli Kültür Varlığı (anıt ağaç) bulunmaktadır. • Parseldeki Anıt Ağaçların kesin yerleri ağaç rölevesi yapılarak tespit edilecek ve korunacaktır. Tanımlamalarda 05.11.1999 gün, 666 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararı dikkate alınacaktır. • Parselin park alanında kalan kısmında hiçbir inşaat yapılamaz. • Parselin otopark alanında kalan kısmında arazinin doğal yapısını tahrip etmeyecek şekilde gerekli minimum ölçülerde otopark düzenlemesi yapılabilir. Bu alanlarda yıkama ve yağlama yapılamaz. Silueti etkileyen bölgelerde, otoparklar Koruma Kurulu Kararı ile projelendirilecektir. Maksimum 6m² bekçi kulübesi, WC yapılabilir. • Değişik 01.08.2006 onanlı plan hükümlerinin 2.4.19 maddesine göre İmar Planında belirlenmiş olan Açık otopark Alanları Umumi Hizmetlere ayrılan alanlardır. Bu alanlar öncelikle kamulaştırılacak alanlar olup, bu alanlarda kamulaştırma işlemi tamamlanmadan uygulamaya geçilemez. • Diğer hususlarda değişik 01.08.2006 ve 27.02.2004 onanlı plan hükümlerine uyulacaktır.
41 PAFTA 271 ADA 8 PARSEL	• Değerleme parsel, 6 ve 7 parsellerin bir kısmı ile birlikte "Yol-Otopark Alanında" kalmaktadır. • Arazinin doğal yapısını tahrip etmeyecek şekilde gerekli minimum ölçülerde otopark düzenlemesi yapılabilir. Bu alanlarda yıkama ve yağlama yapılamaz. Silueti etkileyen bölgelerde, otoparklar Koruma Kurulu Kararı ile projelendirilecektir. Maksimum 6m² bekçi kulübesi, WC yapılabilir. • Değişik 01.08.2006 onanlı plan hükümlerinin 2.4.19 maddesine göre İmar Planında belirlenmiş olan Açık otopark Alanları Umumi Hizmetlere ayrılan alanlardır. Bu alanlar öncelikle kamulaştırılacak alanlar olup, bu alanlarda kamulaştırma işlemi tamamlanmadan uygulamaya geçilemez. • Diğer hususlarda değişik 01.08.2006 ve 27.02.2004 onanlı plan hükümlerine uyulacaktır.

Resim 1. Konu Parsellerin Mer'i İmar Planındaki Konumları



HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.1.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu İstanbul ili Beykoz ilçesi, İncirköy Mahallesi, 257 Ada 6 Parsel, 270 Ada 2, 16, 34, 42, 43 Parseller, 271 Ada 2, 6, 8 Parseller, 251 Ada 4 Parsel ve 294 Ada 29 parseller Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi sınırları içerisinde kalmakta olup taşınmazlara ait imar işlem dosyaları Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

Konu parseller üzerinde yer alan atıl durumdaki eski fabrika yapıları değerlemede göz ardı edilmiş olup işlem dosyalarında incelenen eski fabrika yapılarına ilişkin proje ve diğer belgeler dikkate alınmamıştır. Değerleme tarihi itibari ile mer'i imar planında tanımlanan fonksiyon ve yapılanma koşulları esası ile konu parseller için hazırlanan ya da onaylanan herhangi bir proje mevcut olmayıp İmar Mevzuatı kapsamında herhangi bir izin ve belge düzenlenmemiştir. Konu parsellere ait İmar İşlem dosyalarında yapılan incelemede yakın tarihli herhangi bir olumsuz tespit ve/veya tutanağa rastlanılmamış olup, değerlemede parseller üzerinde mer'i imar plan koşulları kapsamında tarafımızca proje geliştirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

-294/29 Kum Dinlendirme tesisinden bahsedilmekte olup alan ve ruhsatına rastlanılmamıştır.06.08.1963 yılına ait lojman ve trafo binası 554,09 m² ruhsat ve iskân belgesi,

-270/2 1969 yılına ait varaka da mesken nitelikli binalar ve vergi değerleri işlenmiştir.

-257/6 26.06.1969 yılına ait 4.629 m² fabrika için verilmiş yapı kullanma izin belgesi,

-270/42 satış mağazası proje 25.08.1955 yılı onaylı, 21. 09. 1957 tarihli işçi lojmanı ve Mamul Ambar Binası ruhsatı:01.07.1976 tarih 1977 numaralı olarak bahsedilmiş. Mevcut binaya ilave depo binası yapı kullanma izini var ama alan bilgisi bulunmamaktadır. 145,92 m² mağaza için alınmış 25.01.1965 tarihli Yapı Kullanma İzin belgesi, 05.06.1967 tarihli vaziyet planı görülmüştür.

-270/34 lokal ve lojman binası için tutulmuş imar mevzuatına aykırı olarak yapılmış yapılar tutanağı, 18.05.1967 tarihli vaziyet planı,

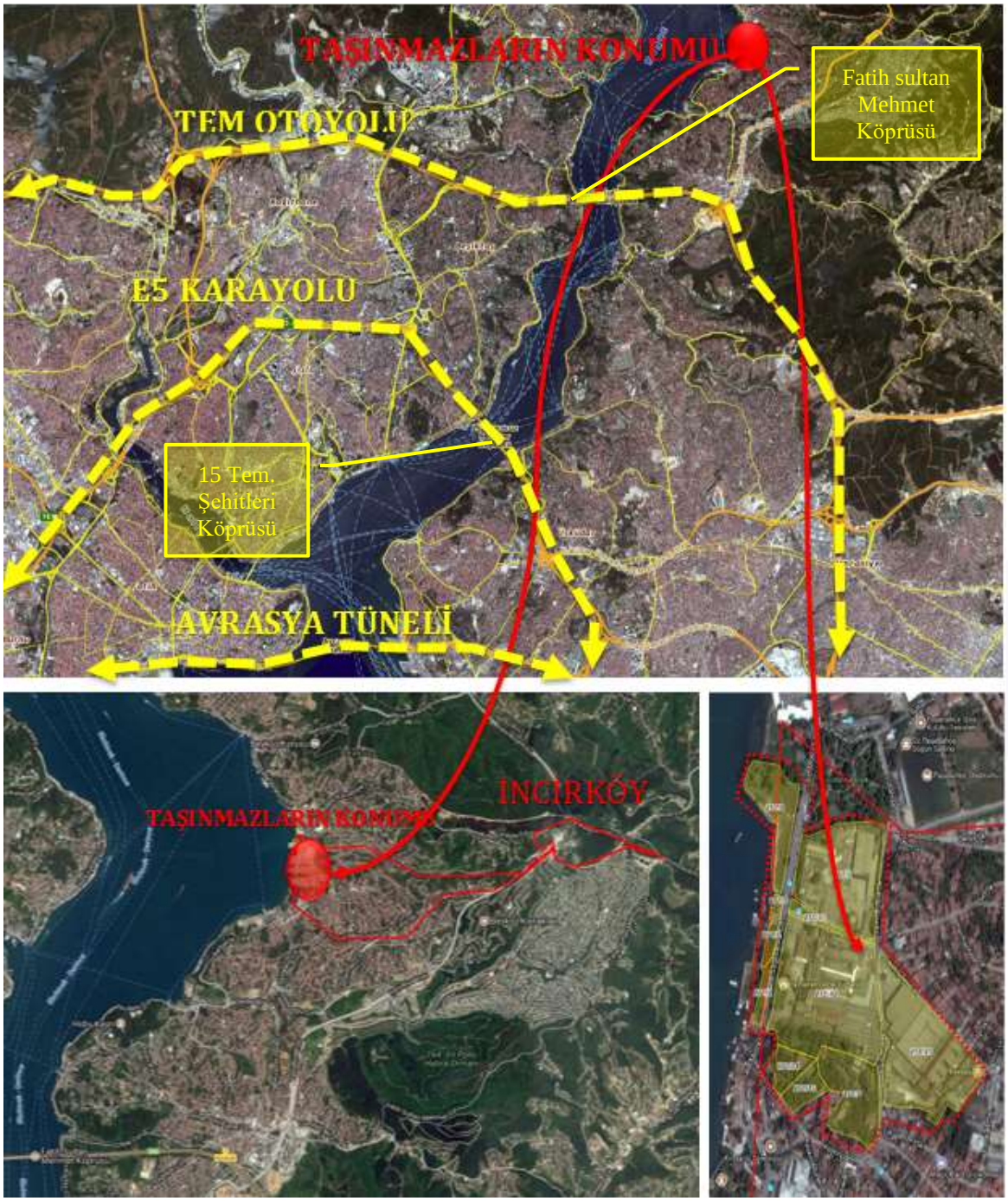
-271/6 1968 yılına ait iskele projesi

Ambar binası projesi ve avan vaziyet planı, alan bilgisi bulunmayan ve eşleştirilemeyen belgelere rastlanmıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.2. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi sınırları içinde kalmakta olup gayrimenkullere Fatih Sultan Mehmet Köprüsü üzerinden Kavacık kavşağına gelinerek ulaşılabilmektedir. Taşınmazlara Kavacık Kavşağı'ndan Beykoz istikametinde ilerleyip, İncirköy- Beykoz Caddesi üzerinde ilerleyerek erişilmektedir. Konu gayrimenkuller, Saip Molla Caddesi üzerinde konumlu olup taşınmazlara kara ve deniz yolu toplu taşıma araçları ile ulaşılabilmektedir.



KONUM KROKİLERİ

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

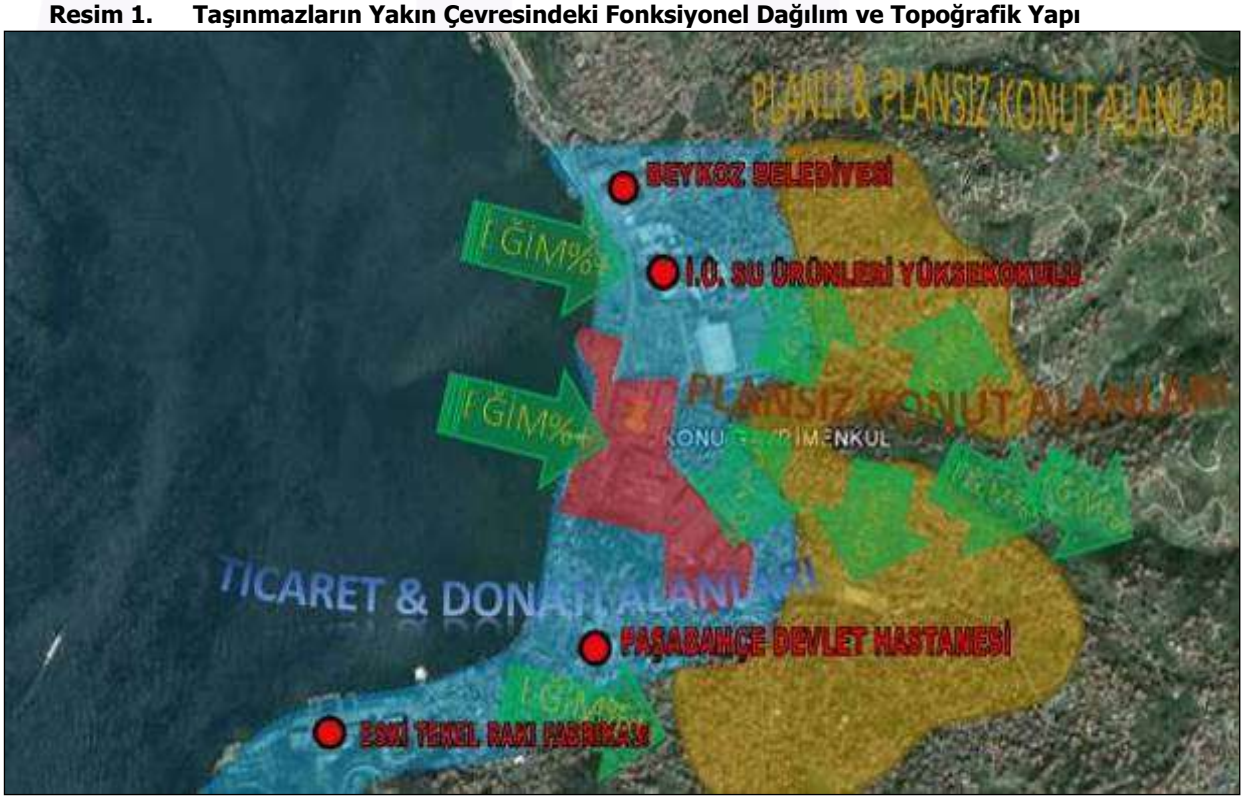
Tablo. 3 Merkezlere Kuşuçuşu Uzaklıkları

Merkezler	Uzaklıklar (km)
Beykoz	0,50 km
F.S.M. Köprüsü	4,20 km
Boğaziçi Köprüsü	10,0 km
Üsküdar	11,50 km
Kadıköy	16,0 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	30,0 km

**Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.*

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge topoğrafik yapı açısından hafif eğimli olup batı-doğu yönlerde eğim yüzdesi artmaktadır. 270 Ada 2-16-34 parsel sayılı taşınmazlar konum itibari ile eğim oranının en yüksek olduğu, tepe niteliğindeki üst kotta yer almakta olup, manzara özellikleri açısından en avantajlı konumda olan taşınmazlardır. Topoğrafik yapı açısından eğim yüzdesinin düşük olduğu sahil bandı boyunca ticaret fonksiyonlu gelişim alanlarının yanı sıra farklı nitelikteki donatı alanları da yer almaktadır. İncirköy mahalle sınırları da, eğim yüzdesinin arttığı, topoğrafik açıdan engebeli yapıya sahip olan üst kotlarda konut fonksiyonlu alanlar yer almakta olup, yerleşim alanlarındaki yapılanmalar ve ulaşım aksları topoğrafik yapı gereği organik bir dokuya sahiptir. Genel olarak deprem öncesi dönemde tek ya da iki katlı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş konut alanları bölgede yoğun olup, düşük yoğunluklu ancak çok katlı blok yapı düzenindeki konut alanları da bölgede mevcuttur. Alt-orta gelir grubunun ikamet ettiği tek ya da iki katlı konut fonksiyonlu yapıların yer aldığı kıyıya yakın alanlardaki sosyo-ekonomik yapı, üst kotlara çıkıldıkça değişmektedir. İncirköy mahallesinin doğu sınırlarına doğru ilerlendikçe konut fonksiyonlu yapılarda yapı tarzına paralel olarak sosyo-ekonomik yapı da değişmektedir.

Resim 1. Taşınmazların Yakın Çevresindeki Fonksiyonel Dağılım ve Topoğrafik Yapı



Bölgede altyapı tamamlanmış olup kamu hizmetlerinden tam olarak istifade edilmektedir. Konu taşınmazlara yakın konumda Paşabahçe Devlet Hastanesi, Beykoz Belediye Başkanlığı, Eski Tekel Rakı Fabrikası (Torunlar GYO şantiyesi), İ.Ü. Su Ürünleri Yüksek Okulu, Sultaniye Parkı, Beykoz Korusu, Paşabahçe Mezarlığı gibi referanslar yer almaktadır.

4.3. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 257 Ada 6 Parsel, 270 Ada 2, 16, 34, 42, 43 Parseller, 271 Ada 2, 6, 8 Parseller, 251 Ada 4 Parsel ve 294 Ada 29 parsel olmak üzere toplam 11 adet parselde kayıtlı gayrimenkullerdir.

Değerleme tarihi itibari ile mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazlar üzerinde eski fabrika yapıları ve ilgili bölümleri yer almakta olup, konu parselleri batıda İstanbul Boğazı sınırlandırmakta, parseller batıda Saip Molla Caddesi, güneydoğuda Çukurçayır Caddesi'ne cephelidir. Parsellerin bir bölümü Şişecam Sokak ile Çeşmi Bülbül Sokak'a cepheli konumda yer almakta olup, bahsi geçen ulaşım arterleri birinci derece ana ulaşım aksı niteliğindeki taşıt yolları ile tali yollar arasındaki bağlantıyı kuran akslardandır. Aşağıda konu parsellerin mevcut durumlarına ilişkin bilgiler yer almaktadır.

- **294 Ada 29 Parsel:**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 294 ada 29 parselde 27.144,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde "Kargir Trafo İstasyonu ve Kargir Lojman ve Kum Yıkama Binası ve Santral Komprasör binası ve Fabrika Binası ve Bahçesi" niteliğinde kayıtlıdır. Değerleme konusu parsel geometrik olarak düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 1968 yıllarında inşa edilmiş üretim tesisi, ambar binaları, kum stok binası, hammadde ambar binası, elektrik santrali, kompresör binası, oksijen üretim tesisi, hidrojen üretim tesisi ve yakıt tankları bulunmaktadır. Parselin güneydoğusunda Ayedaş tesisileri bulunmakta olup, tapu kayıtlarında kullanımına ilişkin herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır. Binalar fiziksel olarak çok yıpranmış durumda olup değerleme tarihi itibari ile hurda değeri olan kısımlarından arındırılmış, atıl durumda bir kısmı yıkıntıdır.

- **257 Ada 6 Parsel:**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 44 Pafta, 257 ada 6 parselde 22.602,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde "Marangozhane, Karton Ambarı, Dökümhane, Akaryakıt Tankı, Soda Ambarı, Kum Hazırlama Deposu, Müdürlük Binası" niteliğinde kayıtlıdır. Değerleme konusu parsel geometrik olarak düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde farklı dönemlerde inşa edilmiş idari bina, mamul ambarları bulunmaktadır. Binalar fiziksel olarak çok kötü durumda olup değerleme tarihi itibari ile bir bölümü hâlihazırda depo olarak kullanılmakta kısmende atıl durumda yıkıntıdır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- **270 Ada 42 Parsel:**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 41 Pafta, 270 ada 42 parselde 34.448,75 m² yüzölçümlü arsa üzerinde "Kargir Müdüriyet Binası ve Satış Mağazası ve Şişe Cam Fabrikası, Müştemilatı ve Beş Masura Maileziz ve Mamul Ambarı" niteliğinde kayıtlıdır. Değerleme konusu parsel geometrik olarak düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 1957 yıllarında inşa edilmiş fabrika binası, mamul ambarları, idari bina, yemekhane binası ve teknik binalar bulunmaktadır. Binalar fiziksel olarak çok kötü durumda olup değerleme tarihi itibari ile hurda değeri olan kısımlarından arındırılmış, atıl ve yıkıntı durumdadır.

- **270 Ada 2 Parsel:**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 41 Pafta, 270 ada 2 parselde 12.172,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde "Bahçeli Kargir Bir Ev ve Üç Kargir Lojman" niteliğinde kayıtlıdır. Değerleme konusu parsel geometrik olarak düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 1960 yıllarında inşa edilmiş lojman binaları, teknik merkez binası ve LPG tankları bulunmaktayken güncel olarak tehlike arz ettiğinden yakıtlar boşaltılmıştır. Binalar fiziksel olarak kötü hâlihazırda boş olup değerleme tarihi itibari ile hurda değeri olan kısımlarından arındırılmış, atıl durumdadır.

- **270 Ada 16 Parsel:**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 41 Pafta, 270 ada 16 parselde 3.299,00 m² yüzölçümlü arsa niteliğinde kayıtlıdır. Değerleme konusu parsel geometrik olarak düzgün olmayan beşgen şeklinde olup topoğrafik olarak Kayaönü Sokak yönünde eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde tescilli eski eser niteliğinde yapı bulunduğu kayıtlardan anlaşılmış ancak yerinde yapılan incelemede yoğun bitki örtüsü nedeniyle binaya ait izler görülememiştir.

- **270 Ada 34 Parsel:**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 41 Pafta, 270 ada 34 parselde 3.500,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde "Bahçeli Kargir Lojman" niteliğinde kayıtlıdır. Değerleme konusu parsel geometrik olarak düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde lojman binası ve lokal binası yer almaktadır. Binalar fiziksel olarak kötü hâlihazırda boş olup değerleme tarihi itibari ile hurda değeri olan kısımlarından arındırılmış, atıl durumdadır.

- **270 Ada 43 Parsel:**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 41 Pafta, 270 ada 43 parselde 1.375,00 m² yüzölçümlü arsa niteliğinde kayıtlıdır. Değerleme konusu parsel geometrik olarak düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup hâlihazırda bir bölümü yolda kalmaktadır.

- **251 Ada 4 Parsel:**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 44 Pafta, 251 ada 4 parselde 8.673,00 m² yüzölçümlü "Denizden Dolma Mahal" niteliğinde kayıtlıdır. Değerleme konusu parsel geometrik olarak düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Denize sıfır konumda olan parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

- **271 Ada 2 Parsel:**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 41 Pafta, 271 ada 2 parselde 1.586,71 m² yüzölçümlü arsa üzerinde "Ahşap Kayıkhanesi olan bahçe" niteliğinde kayıtlıdır. Konu parsel yola cepheli olup geometrik olarak düzgün olmayan yol boyunca uzanan ince uzun yapıda, topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Üzerinde tek katlı bir yapı ve tescilli ağaçlar bulunan parsel park yeşil alan olarak kullanımdadır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- **271 Ada 6 Parsel:**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 41 Pafta, 271 ada 6 parselde 1.522,49 m² yüzölçümlü arsa üzerinde "Demir İskeleye Müştemiş Denizden Dolma Bahçe" niteliğinde kayıtlıdır. Konu parsel yola cepheli olup geometrik olarak düzgün olmayan yol boyunca uzanan ince uzun yapıda, topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan parsel park yeşil alan olarak kullanımdadır. Konu parsel deniz üzerinde yer alan iskele ile ilişkilidir.

- **271 Ada 8 Parsel:**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 41 Pafta, 271 ada 8 parselde 296,00 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliğinde kayıtlıdır. Değerleme konusu parsel geometrik olarak düzgün olmayan altıgen şeklinde olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Denize sıfır konumda olan parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıaların atıl durumda bulundukları, taşıyıcı sistemlerin sökülerek hurda değeri olan kısımların çıkarıldığı, yıkım için hazır hale getirildiği büyük bölümünün çatılarının ve döşemelerinin yıkılmış olduğu görülmüştür. Taşınmazlar mahallinde güvenlik önlemleri sebebi ile sadece dışarıdan incelenmiştir. Taşınmazların cepheli olduğu Saip Molla Caddesi görselleri aşağıda sunulmuş olup, mahal Fotoğrafları eklerde yer almaktadır.

Saip Molla Caddesi

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satin almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satin alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
    - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
    - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değerin belirlenmesinde dayanılan varsayım değerleme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.

b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.

c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

a) Gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme tarihi itibari ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerleme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

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

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerleme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

5.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

5.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

5.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerleme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerleme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (S.W.O.T. Analizi)

❖ **GÜÇLÜ YANLAR**

- Gayrimenkullerin ulaşılabilirliğinin yüksek olması,
- Gayrimenkullerin denize yakın (bazılarının sıfır konumda) ve boğaz manzaralı olması,
- Boğaziçi Öngörünüm bölgesindeki emsal arazi stokunun sınırlı olması,
- Gayrimenkullere özel deniz ulaşımını sağlayacak iskelenin mevcut olması,
- Parsellerin müstakil mülkiyet yapısında olmaları,

❖ **ZAYIF YANLAR**

- Parseller üzerinde yer alan binaların fiziksel ve ekonomik ömrünü doldurmuş durumda olması,
- Parseller çevresindeki yapılaşmaların düzensiz gelişmesi,
- Taşınmazların şehir merkezine nispeten uzak olması,
- Parseller arasından geçen yollar nedeni ile işletme bütünlüğünün bozulmuş olması,

❖ **FIRSATLAR**

- Konu taşınmazlar için mer'i imar planında belirtilen "turizm" fonksiyonu dikkate alındığında bölgede değerleme tarihi itibari ile benzer büyüklük ve yapılanma özelliklerinde herhangi bir tesisin bulunmaması,
- Boğaz bölgesinin genel itibari ile prestijli konumu nedeni ile uluslararası kişi/kurumlar tarafından tercih ediliyor olması.

❖ **TEHDİTLER**

- Konu taşınmazların yer aldığı bölge plansız konut alanlarında hedeflenen dönüşüm sürecinin kestirilememesi ve bu durumun sosyo-ekonomik yapıda belirsizlik ortamı oluşturması.

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

• Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.

• Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.

Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkul üzerinde imar planı yapılanma koşulları doğrultusunda "Turizm Konaklama Alanı" niteliğinde proje geliştirilmiştir. "Turizm Konaklama Alanı" kullanımına yönelik proje geliştirilmesinin etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Konu taşınmazların değerleme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmış olup kullanılan değerleme yöntemlerine ilişkin veriler alt başlıklarda detaylandırılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

"Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi" kapsamında konu taşınmazlara "Arsa Değeri" takdiri amacı ile "Arsa Pazarı" araştırılmıştır. Konu taşınmazların çoğunun mer'i imar planında "Turizm" alanında kalması dolayısı ile parseller üzerinde geliştirilen "Turizm" fonksiyonu için "Otel Pazarı" araştırılmıştır.

6.3.1.1. Pazar araştırmaları

Değerleme konusu gayrimenkullere farklı özellikler açısından benzer nitelikte olan "Arsa" ve "Otel" nitelikli taşınmazlar araştırılmış olup, Pazar araştırması sonucunda elde edilen veriler alt başlıklarda belirtildiği gibidir.

- ***Arsa Pazarı***

Emsal 1. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede imar planında "Turizm Konaklama Alanı"nda kalan, "Eski Paşabahçe Tekel Fabrikası" olarak bilinen 71.909 m² yüzölçümüne sahip taşınmaz 20.09.2012 tarihinde Torunlar G.Y.O. tarafından 355.000.000 TL bedel ile satın alınmıştır. (Birim Satış Değeri= 4.937 TL/m²-20.09.2012) (Emsal arsa 54.870 m² alanda denize sıfır konumlanmış olup, tesisin 3.935 m²'lik iskele ve rıhtımının mevcut olması dolayısı ile değerleme konusu taşınmazlardan daha avantajlı olduğu kanaatine varılmıştır.)

Emsal 2. Değerleme konusu taşınmazlardan daha iyi konumda, Beşiktaş ilçesi, Kuruçeşme mahalle sınırları içerisinde konumlu 15.038 m² yüzölçümüne sahip "Kuruçeşme Arena" arsası 2012 yılı içerisinde Aştaş Holding'e 120.000.000 TL bedel ile satılmıştır. (Birim Satış Değeri=7.979 TL/m²-2012) (Emsal taşınmazın turistik ve ticari yoğunluğun yüksek olduğu konumda yer alması, denize sıfır tesis alanı niteliğinde olması dolayısı ile değerleme konusu taşınmazlardan daha avantajlı olduğu kanaatine varılmıştır.)

Emsal 3. Değerleme konusu taşınmaza göre iyi konumda, yapılaşma şartları ile ilgili sorun olduğu beyan edilen Kanlıcada 2. Köprü yanında yer alan öngörünümdeki 15.600 m² yüzölçümüne sahip arsa 67.780.500 TL bedel ile satılıktır. Yapılan görüşmede 4.000.000 EUR ve 6.000.000 EUR teklif gördüğü ancak hisseli yapısı nedeniyle anlaşmaya varılamadığı beyan

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

edilmiştir. (Birim Satış Değeri beyan edilen değerden=2.673 TL/m²) (Emsal taşınmaz konumu itibari ile değerleme konusu taşınmazdan avantajlı, hisseli yapısı itibariyle dezavantajlı durumdadır.)

Emsal 4. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İncirköy sınırları içerisinde yer alan 1.980 m² yüzölçümüne sahip, Hmaks: 12,50 m. yapılanma koşulları ile konut alanında kalan arsa 7.000.000 TL bedel ile satılıktır.(Birim Satış Değeri=3.535 TL/m²). (Emsal taşınmaz, konut imarlı olması ve konum özellikleri açısından değerleme konusu taşınmazdan dezavantajlı durumdadır.)

Emsal 5. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İncirköy sınırları içerisinde yer alan 508 m² yüzölçümüne sahip, bahçe 800.000 TL bedel ile satılıktır.(Birim Satış Değeri=1.575 TL/m²) (Emsal taşınmaz denize olan mesafesi itibariyle değerleme konusu taşınmazdan dezavantajlı durumdadır.)

- ***Otel Pazar Araştırması- Emsaller***

Otel Pazarı araştırılmış olup, Pazar araştırması ile elde edilen veriler aşağıda belirtildiği gibidir.

GRAND TARABYA HOTEL		
	Konum:	*Tarabya, Boğaz*
	Toplam Oda Sayısı:	248
	Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
	Oda Fiyatları:	Deniz Manzaralı Oda:~ 250 USD + K.D.V. Suit Oda: ~ 393 USD + K.D.V. Deluxe Oda:~ 236 USD + K.D.V.
Genel Özellikler:	İstanbul Avrupa yakasında boğazın iyi lokasyonlarından birinde bulunan Tarabya Oteli Türkiye'nin 3 üncü 5 yıldızlı oteli ünvanına sahiptir. 1966 yılında inşa edilen Emekli Sandığına ait Büyük Tarabya Oteli, 2006 yılında satışa çıkarılmış ve ihale sonucu satılmıştır. Tadilat çalışmaları ile yenilenen otel 40.960 m² inşaat alanına sahip olup 14 kattan oluşmaktadır. 248 odası bulunan otelde restoran ve Balo salonu bulunmaktadır.	

CENTRAL PALACE HOTEL BOSPHORUS		
	Konum:	*Tarabya, Boğaz*
	Toplam Oda Sayısı:	29
	Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
	Oda Fiyatları:	Standart Oda : ~ 160 USD + K.D.V. Deniz Manzaralı Oda:~ 177 USD + K.D.V. Suit Oda: ~ 272 USD + K.D.V. Deluxe Oda:~ 149 USD + K.D.V.
Genel Özellikler:	İstanbul Avrupa yakasında Tarabya-Sarıyer istikametinde, Haydar Aliyev Caddesi üzerinde Tarabya Oteli'ne yakın konumda yer alan 4.860 m² arsa üzerinde yer alan konaklama teisisi toplam 1.450 m² kullanım alanı ve 5 kata sahip oluğ, yalı niteliğindedir. 2010 yılında satın alınarak inşa edilen tesiste 29 adet otel odası yer almaktadır.	

FUAT PAŞA YALISI		
	Konum:	*Büyükdere, Boğaz*
	Toplam Oda Sayısı:	56
	Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
	Oda Fiyatları:	Deniz Manzaralı Oda : ~ 71 USD + K.D.V. Suit Oda: ~96 USD + K.D.V. Deluxe Oda:~ 78 USD + K.D.V.
Genel Özellikler:	18. yüzyılın sonlarına doğru inşa edildiği sanılan yalı, daha sonra II. Abdülaziz sadrazamı Keçecizade Fuat Paşa tarafından ev olarak kullanılmıştır. Cumhuriyet döneminde restore edilerek, 1930 yıllarda otel ve pansiyon amaçlı olarak kullanılmaya başlanmıştır. Keçecizade Fuat Paşa Yalısı, 1991 yılından bu yana Hotel Fuat Paşa olarak hizmet vermektedir. 115 yatak kapasitesi bulunan otelde 5 şehzade suit - 1 sultan suit bulunmaktadır.	

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BOSPHORUS PALACE

Konum:	*Beylerbeyi, Boğaz*
Toplam Oda Sayısı:	14
Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
Oda Fiyatları:	Standart Oda : ~ 154 USD + K.D.V. Deniz Manzaralı Oda: ~ 174 USD + K.D.V.

Genel Özellikler: İstanbul Boğazı'nın Anadolu kıyısında, Beylerbeyi'nde, Neo-Osmanlı tarzı örneklerinden olan ve yandıktan sonra restore edilen Debreli İsmail Paşa Yalısı,1996'dan bu yana Bosphorus Palace Hotel adıyla hizmet vermektedir. 14 odalı, özel statülü otelde 2 adet standart, 5 adet bahçe manzaralı, 2 adet yandan deniz manzaralı, 4 adet tam deniz manzaralı, 1 adette süit oda bulunmaktadır.

ÇIRAĞAN PALACE KEMPİNSKİ

Konum:	*Beşiktaş, Boğaz*
Toplam Oda Sayısı:	320
Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
Oda Fiyatları:	Deniz Manzaralı Oda:~ 523 USD + K.D.V. Suit Oda: ~ 1250 USD + K.D.V. Deluxe Oda:~ 1160 USD + K.D.V.

Genel Özellikler: İstanbul'un Avrupa yakasında, Beşiktaş ve Ortaköy arasında yer alan Boğaz cepheli Çırağan Palace 284 oda ve 31 süitten oluşmaktadır. Çırağan Sarayı'na servis bloğu ile bağlanan otel, toplam 35,000 m²'lik inşaat alanına sahiptir. Otel, zemin ve bodrum katlarıyla birlikte 7 katlıdır. 5 yıldızlı otel standartlarında inşa edilen otel bloğu, kazık temel üstüne oturan betonarme bir yapıdır. Toplam 320 odası bulunan otelde 1 adet kral dairesi ve 23 suit oda bulunmaktadır. Zemin katta bir restoran, iki çay salonu, toplantı odaları, danışma, 17 adet dükkân bulunmaktadır. Bu katta ayrıca sauna, jakuzi ve kapalı yüzme havuzunun bulunduğu bir sağlık kulübü de yer almaktadır. İstanbul Boğazına paralel uzanan 750 m'lik sahil şeridinde iki adet açık yüzme havuzu vardır.

SHANGRI LA BOSPHORUS

Konum:	*Beşiktaş, Boğaz*
Toplam Oda Sayısı:	186
Yıldız Sayısı:	7 Yıldız - ★★★★★★★
Oda Fiyatları:	Deniz Manzaralı Oda:~ 555 USD + K.D.V. Suit Oda: ~ 744 USD + K.D.V. Deluxe Oda:~ 417 USD + K.D.V.

Genel Özellikler: Tanriverdi Holding'in yatırımı ile 41.190 m² yüzölçümlü arsa üzerinde Haziran 2010 tarihinde inşaatına başlanıp, Mayıs 2013 tarihinde inşaatı tamamlanan 7 yıldızlı, 186 yatak kapasiteli Shangri-La Bosphorus, Istanbul, Dolmabahçe Sarayı ve Deniz Müzesi arasında, Boğaz'ın Avrupa kıyısında yer almaktadır. İstanbul'un ulaşım ve alışveriş merkezi olan Beşiktaş'ta bulunan otel, şehrin finans merkezine ve İstanbul Kongre Merkezi'ne çok yakın konumdadır. Otel dahilinde 11 adet toplantı ve etkinlik alanı, spa&spor alanı, 2 restoran, 1 lounge, 1 bar yer almaktadır.

CONRAD İSTANBUL

Konum:	*Beşiktaş, Boğaz*
Toplam Oda Sayısı:	672
Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
Oda Fiyatları:	Deniz Manzaralı Oda: 555 USD + K.D.V. Deluxe Oda:~ 531 USD + K.D.V. Suit Oda: ~ 299 USD + K.D.V.

Genel Özellikler: Conrad İstanbul, İstanbul, Beşiktaş'ta yer almaktadır. 56.000 m2 kapalı alanı olan, 17 katlı, 672 odalı uluslararası 5 yıldızlı otel 590 oda, 1 royal suit, 35 suit oda, 57 bağlantılı oda, 2 özürlü odası, 306 sigara içilmeyen oda, 79 executive oda, 2 presidential suit, 351 standart oda, 160 business oda, 3 teraslı suitte toplam 968 yatak kapasitelidir. 30 toplantı odası, 2 Balo Salonu olup en büyük salon kapasitesi 1500 kişidir.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

FOUR SEASONS BOSPHORUS

Konum:	*Beşiktaş, Boğaz*
Toplam Oda Sayısı:	166
Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
Oda Fiyatları:	Deniz Manzaralı Oda: ~ 405 USD + K.D.V. Suit Oda: ~ 1.738 USD + K.D.V. Deluxe Oda:~ 1.559 USD + K.D.V.

Genel Özellikler: Beşiktaş'ta İstanbul Boğazı'na 190 metre cepheli, 17.525 m² arsa üzerinde iki yeni otel bloğu inşaatının yanı sıra Osmanlı Sadrazamlarından Atik Paşa'ya ait tarihi sahil sarayı da restore edilmiştir.
Toplam 46.000 m² inşaat alanına sahip tesiste; üç blokta toplam 166 oda ve 390 yatak kapasitesine sahip beş yıldızlı ultra lüks otel, 506 araçlık kapalı otopark, 1.000 ve 500 kişilik 2 adet balo salonu toplantı salonları, SPA, havuz, restaurant ve barlar ile 5.000 m² idari ve servis alanları mevcuttur.

RADISSON BLU (SAS) BOSPHOROUS

Konum:	*Ortaköy, Boğaz*
Toplam Oda Sayısı:	120
Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
Oda Fiyatları:	Deniz Manzaralı Oda: ~ 135 USD + K.D.V. Suit Oda: ~ 428 USD + K.D.V. Standart Oda: ~ 643 USD + K.D.V.

Genel Özellikler: Asya´yı Avrupa´ya bağlayan ve Karadeniz´i Marmara Denizi´ne bağlayan eşsiz güzellikteki İstanbul Boğazı´nın, muhteşem manzarasına hakim bir noktada yer alan Radisson SAS Bosphorus Hotel, ön ya da yan cepheden Boğaz manzaralı; 89 standart, 20 business class, 11 junior suite ve iki engelli odası olmak üzere toplam 120 odası bulunmaktadır. 25.600 m2 kapalı inşaat alanı olan, 2 otel bloğu, 9 odalı 2 apart otel bloğundan oluşan, 2 restaurant, bar, SPA merkezi, fitness center, kuaför, toplantı salonları, 360 araç kapasiteli kapalı garajı bulunmaktadır.

PRINCESS HOTEL ORTAKÖY

Konum:	*Ortaköy, Boğaz*
Toplam Oda Sayısı:	82
Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
Oda Fiyatları:	Deniz Manzaralı Oda: ~ 160 USD + K.D.V. Delux Oda : ~ 136 USD + K.D.V. Suit Oda: ~ 223 USD + K.D.V.

Genel Özellikler: İstanbul Avrupa yakasında Beşiktaş İlçe sınırları içerisinde Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan Boğaz Köprüsünün altında Ortaköy'de yer alan otel deniz ve bahçe manzaralı, 70 standart oda, 6 bağlantılı oda, 2 kral dairesi, 1 suit oda, 2 engelli odası, olmak üzere toplam 82 oda, 169 yatak kapatisesindedir. Açık 250 kişi, kapalı 450 kişi kapatisesinde 2 restoran, 150 kişilik kahvaltı salonu, cafeterya ve snack barı bulunmaktadır.

SWISSOTEL THE BOSPHORUS

Konum:	*Maçka*
Toplam Oda Sayısı:	497
Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
Oda Fiyatları:	Deniz Manzaralı Oda: ~ 274 USD + K.D.V. Suit Oda: ~ 538 USD + K.D.V. Delux Oda:~ 923 USD + K.D.V.

Genel Özellikler: Otel İstanbul Avrupa yakasında Beşiktaş sınırları içerisinde Maçka mevkiinde Dolmabahçe sarayının arkasında yer almaktadır. 80.000m² inşaat alanına sahip 5 yıldızlı otel bir ana bina ve daha uzun konaklamalar için tasarlanmış bir ek binadan oluşmaktadır. 497 toplam oda, 23 suit oda, 74 iki yatak odalı suit, 2 presidential suit bulunan otel 1991 yılında hizmete girmiştir.

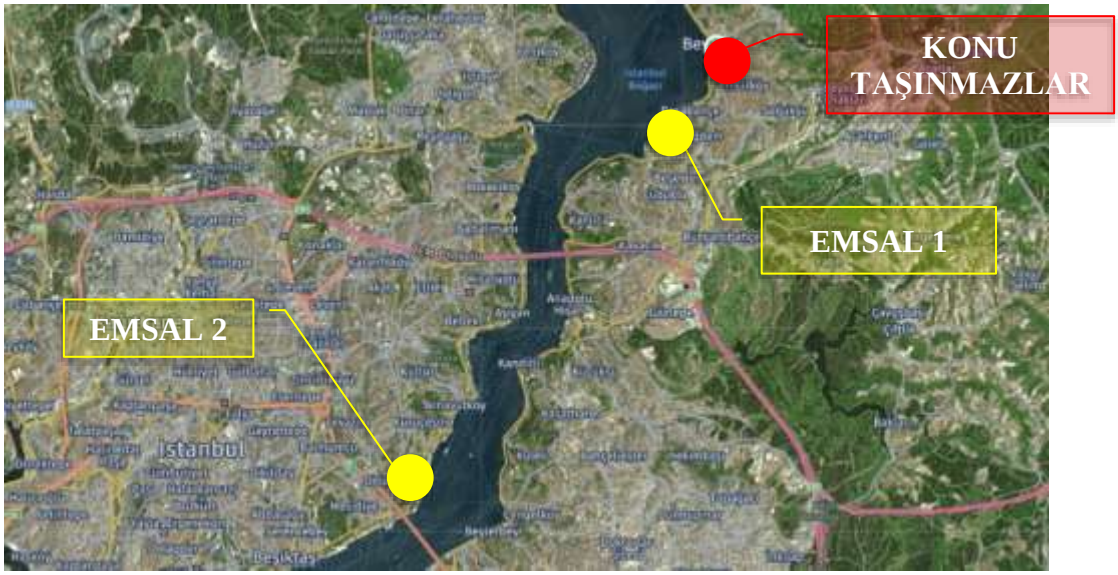
LES OTTOMANS		
	Konum:	*Kuruçeşme, Boğaz*
	Toplam Oda Sayısı:	11
	Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
	Oda Fiyatları:	Deniz Manzaralı Oda: ~ 1725 USD+ K.D.V. Suit Oda: ~ 589 USD + K.D.V.
Genel Özellikler:	Muallim Naci Caddesi, Kuruçeşme Mahallesinde yer alan otelde en küçüğü 51m²'den başlayan 11 suit oda yer almaktadır. Beş yıldız standartlarına sahip otel dört yıl önce hizmete başlamıştır	

AIJA HOTEL		
	Konum:	*Kanlıca, Boğaz*
	Toplam Oda Sayısı:	16
	Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
	Oda Fiyatları:	Deniz Manzaralı Oda: ~ 275 USD + K.D.V. Suit Oda: ~ 250 USD + K.D.V. Deluxe Oda: ~ 350 USD + K.D.V.
Genel Özellikler:	İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden 29 yıllığına kiralanan Kanlıca'daki tarihi Ahmet Rasim Paşa Yalısı restore edilerek butik otele dönüştürülmüştür. 10 Eylül 2004 tahinde hizmete geçmiştir. Otel bünyesinde deniz manzaralı yazlık - kışlık restoran ve 16 odalı yer almaktadır.	

6.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan ve benzer nitelikteki emsal arsalar araştırılmış olup, detaylı bilgi "Arsa Piyasası" başlığı altında verilmiştir. Yapılan Pazar araştırmasında konu taşınmazlara yakın konumda ve sahil kullanımı dolayısı ile benzer nitelikte olan 1 numaralı Emsal taşınmazın 54.870 m² bölümünün denize sıfır konumda ve 3.935 m²' lik iskele ve rıhtımı mevcuttur. Değerleme konusu parseller arasından sahil yolu geçmekte ve parsellerin büyük bir bölümünün deniz ile irtibatı kesilmiştir. Sahil yolunun doğusunda kalan parseller ise yine yollarla parçalanarak üç parça haline gelmiştir. Bu durum da parsel üzerinde geliştirilecek projenin işletme bütünlüğünü, proje konseptini dolayısı ile maliyetleri de olumsuz yönde etkilemektedir. Bu nedenle Torunlar GYO tarafından satın alınan ve üzerinde proje geliştirilerek uygulamasına başlanan emsal taşınmazın konu taşınmazlara göre daha avantajlı olduğu kanaatine varılmıştır.



Emsal taşınmazlarda 2 numaralı taşınmaz, Beşiktaş ilçe sınırları içerisinde yer almakta olup ticari yoğunluk ve ulaşım ilişkileri açısından konu taşınmazlardan daha avantajlı durumdadır. Bahsi geçen iki emsal mer'i imar planında "Turizm" alanında kalmakta iken, 4 ve 6 numaralı emsal taşınmazlar "Konut" alanında ve 3 numaralı taşınmaz öngörünümde kalmaktadır. 3 numaralı taşınmazın büyüklükleri itibariyle alıcı açısından avantajlı oldukları düşünülmektedir.

Emsal taşınmazlardan 1 numaralı taşınmazın konum ve yakınlık özellikleri dolayısı ile değerleme konusu taşınmazlara benzer olmasına karşın, mer'i imar planında tanımlanan yapılanma koşulları dikkate alındığında emsal taşınmaz üzerinde geliştirilen projedeki proje alanı ile konu parseller üzerinde geliştirilen proje kapsamındaki toplam inşaat arasında yaklaşık %50 oranında bir fark olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan Arsa Piyasası araştırması sonucunda, bölgede yakın zamanlı el değiştirme görülmediği, yatırımcının pazarda temkinli davrandığı ve satılık verilerde makasın açık olduğu dolayısı ile pazarın belirsizleştiği görülmüşolup düzeltme yapılan veriler taşınmazlara daha benzer bulunduğu için içerikte yer almıştır. Değerleme konusu parseller ile emsal taşınmazların nitelikleri arasındaki farklılıklar dolayısı ile birebir birim satış değerleri değerlemede kullanılamamış olup, birim arsa satış değerleri için uyumlaştırma yapılmıştır.

Tablo. 4 Emsal Ayarlama Tablosu

EMSALLER	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı, (TL)		355.000.000	120.000.000	67.780.500	7.000.000	800.000
Arsa Alanı,m²	117.018,95	71.909	15.038	15.600	1.950	508
Birim Satış Fiyatı, (TL)		8.975	11.943	4.345	3.590	1.575
Satış İskontosu/Güncel Pazar, %		40%	40%	40%	20%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Değeri (TL/m²)		5.385	7.166	2.607	2.872	1.496
Konum/Cephe		Beykoz, Paşabahçe	Beşiktaş, Kuruçeşme	Beykoz, Kanlıca	Beykoz, İncirköy	Beykoz, İncirköy
Düzeltme		-40%	-50%	-10%	20%	60%
Büyüklük		71.909	15.038	15.600	1.950	508
Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-15%	-15%
İmar Durumu		Turizm Emsal; 0,70	Turizm Emsal:0,50	Konut Emsal; 0,70	Konut	Konut
Düzeltme		0%	0%	20%	-20%	-20%
Emsal Birim Değer (TL/m²)		2.693	2.866	2.607	2.441	1.870
Birim Satış Değeri, (TL/m²)	**2.495**					

Yapılan uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu parsellerin birim satış değeri 2.495 TL/m² olarak hesaplanarak, **2.500 TL/m²** olarak takdir edilmiştir. Konu taşınmazlara "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" kullanılarak toplam **292.547.375TL** olarak aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde hesaplanmıştır

Tablo. 5 Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi Kullanılarak Hesaplanan Arsa Değeri

ARSA YÜZÖLÇÜMÜ, m²	117.019
BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ, TL/m²	2.500
ARSA DEĞERİ, TL	**292.547.375**
ARSA DEĞERİ, USD	**50.720.790**

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme konusu parseller için mer'i imar planında tanımlanan fonksiyon ve yapılanma koşulları esas alınarak, parseller üzerinde "Turizm Konaklama Tesisi" fonksiyonlu proje geliştirilmiş olup, "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılarak taşınmazlara değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yaklaşımı" kapsamında yapılan "Otel Pazarı" araştırması ile elde edilen veriler kullanılmıştır.

Yapılan "Otel Pazarı" araştırmasında konu taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve konum özellikleri açısından Beşiktaş ve Sarıyer ilçelerinde konumlu emsal tesislerden dezavantajlı olduğu kanaatine varılmasına karşın, büyüklük ve parseller içerisinde denize sıfır konumda yer alan taşınmazlar dolayısı ile daha avantajlı olduğu kanaatine varılmıştır.

Pazar araştırması sonucunda İstanbul Boğazı'nın Avrupa ve Anadolu yakasında yer alan emsal tesislerdeki ortalama gecelik oda fiyatları gözlemlenmiş olup, tabloda belirtilmiştir.

Emsal Otel Krokisi

1- *GRAND TARABYA*
2- *CENTRAL PALACE HOTEL BOSPHORUS*
3- *FUAT PAŞA YALISI*
4- *BOSPHORUS PALACE*
5- *ÇIRAĞAN PALACE KEMPINSKI*
6- *SHANGRI-LA BOSPHORUS*
7- *CONRAD ISTANBUL*
8- *FOUR SEASONS BOSPHORUS*
9- *RADISSON BLU BOSPHORUS*
10- *PRINCESS HOTEL*
11- *THE HOUSE HOTEL*
12- *SWISSOTEL BOSPHORUS*
13- *LES OTTOMANS*
14- *AIJA HOTEL*

Tablo. 6 Boğaz Hattı Konaklama Tesisleri (USD/Oda/Gece)

OTEL ADI	YILDIZ SAYISI	ODA SAYISI	DENİZ MANZARALI ODA	SUİT ODA	DELUXE ODA
GRAND TARABYA	5	248	250	393	236
CENTRAL PALACE BOSPHORUS	5	29	177	272	149
FUAT PAŞA YALISI	5	56	71	96	78
BOSPHORUS PALACE	5	14	154		174
ÇIRAĞAN PALACE KEMPİNSKİ	5	320	523	1250	1160
SHANGRI LA	7	186	554	744	417
CONRAD ISTANBUL	5	672	555	299	531
FOUR SEASONS BOSPHORUS	5	166	405	1738	1559
RADISSON BLU BOSPHORUS	5	120	135	428	643
ORTAKÖY PRINCESS	5	82	160	223	136
SWISSOTEL THE BOSPHORUS	5	497	274	538	923
LES OTTOMANS	5	11	1725	589	
AJIA OTEL	5	16	275	250	350

"Otel Pazarı" araştırması sonucunda değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilen "Turizm Konaklama" tesisinin emsal otellerden Sarıyer ilçesinde yer alan zincir otellerde gerçekleşen gecelik oda fiyatlarından daha düşük konaklama bedeline

sahip olacağı kanaati ile, geliştirilen konaklama tesisinde gecelik ortalama oda fiyatının rapor tarihinde yaklaşık **975 TL/Oda/Gece (~170 USD/Oda/Gece)** olacağı öngörülmüştür.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme tarihi itibari ile konu parseller üzerinde yer alan mevcut yapılar değerlemede dikkate alınmamış olup, parseller üzerinde turizm fonksiyonu için proje geliştirilmiştir. Değerlemede "Maliyet Analizi Yöntemi" direkt olarak kullanılmamış olup, "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" dahilinde "Turizm Konaklama Tesisi" fonksiyonu için maliyet değeri hesaplanmıştır. "Toplam Geliştirme Maliyeti"nin hesaplanmasında pazar verileri dikkate alınmış olup, Geliştirme ve maliyet hesabı aşağıdaki tablolarda belirtildiği gibidir.

Tablo. 7 İnşaat Alanı Hesabı

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m²)	FONKSİYON	KAKS	TAKS	EMSAL ALAN (m²)
257	6	22.602,00	TURİZM KONAKLAMA	0,70	0,50	7.910,70
294	29	27.144,00	TURİZM KONAKLAMA+YOL+YEŞİL	0,70	0,50	9.500,40
251	4	8.673,00	TURİZM+SAHİL ŞERİDİ	-	-	50,00
271	2	1.586,71	PARK+SAHİL+LOKANTA	-	-	-
271	6	1.522,49	PARK+SAHİL	-	-	-
271	8	296,00	OTOPARK	-	-	-
270	2	12.172,00	TURİZM+YOL+YEŞİL	0,70	0,50	4.260,20
270	16	3.299,00	YEŞİL ALAN+TESCİLLİ+YOL	-	-	315,21
270	34	3.500,00	TURİZM	0,70	0,50	1.225,00
270	42	34.848,75	TURİZM KONAKLAMA+YOL+OTOPARK	0,70	0,50	12.197,06
270	43	1.375,00	YOL+TURİZM	0,7	0,5	481,25
TOPLAM		**117.018,95**				**35.939,82**

İMAR YÖNETMELİĞİ ORTAK ALAN ARTIRIMI	30,00%	10.781,95
DEPOLAR - SOSYAL ALANLAR (mescit vs.)	**5,00%**	1.796,99
YARI AÇIK KAMERİYE-PERGOLA HAVUZ..VS.*	**5,00%**	1.796,99
BEKÇİ KLUBESİ		10,00
HER 5 ODA İÇİN BİR OTOPARK ALANI ESASI İLE TOPLAM OTOPARK ALANI	25,00	2.567,13
TOPLAM EMSAL HARİCİ ALAN		**6.171,11**
TOPLAM İNŞAAT ALANI, m²		**52.892,88**

TURİZM TESİSİ		
ZEMİN ÜSTÜ İNŞAAT ALANI	**65%**	**34.380,37**
ZEMİN ALTI İNŞAAT ALANI	**35%**	**18.513**

ZEMİN İNŞAAT ALANI	0,33	**11.460,12**

ORTALAMA ODA BÜYÜKLÜĞÜ, m²	**70,00**
ZEMIN USTU EMSAL ALAN DAHILI ODA SAYISI, Adet	**513,43**

Tablo. 8 Turizm Konaklama Tesisi Toplam Geliştirme Maliyetinin Hesaplanması

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Zemin Üstü İnşaat Alanı			34.380,37 m^2
Zemin Altı İnşaat Alanı			18.512,51 m^2
Toplam İnşaat Alanı			**52.892,88 m^2**
Arsa Yüzölçümü			117.018,95 m^2
Peyzaj Alanı			**105.558,83 m^2**
BİNA MALİYETİ			
Ortak Alanlar			
Kaba İnşaat	18.512,51	140	2.591.751 USD
İnce Yapı	18.512,51	120	2.221.501 USD
Elektro-Mekanik	18.512,51	75	1.388.438 USD
Yapı Alanları			
Kaba İnşaat	34.380,37	120	4.125.645 USD
İnce Yapı	34.380,37	170	5.844.663 USD
Elektro-Mekanik	34.380,37	75	2.578.528 USD
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			**18.750.527 USD**
TEFRİŞAT MEFRUŞAT MALİYETLERİ		25%	**4.687.632 USD**
PEYZAJ MALİYETİ		60	**6.333.530 USD**
TOPLAM PROJE MALİYETİ			**29.771.688 USD**
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri		3,50%	1.042.009 USD
Proje Yönetim Giderleri		3,00%	893.151 USD
Proje Sabit giderleri		3,00%	893.151 USD
Yasal İzinler ve Danışmanlık		4,00%	1.190.868 USD
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER			**4.019.178 USD**
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			**33.790.866 USD**
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			**194.898.954 TL**

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerlemede Direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında geliştirilen "Turizm Konaklama Tesisi" için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile elde edilen veriler esas alınarak gayrimenkullerden elde edilecek Yıllık Net Gelirler hesaplanmıştır.

Bahsi geçen turizm konaklama tesisi için hesaplanan yıllık net gelirler ve taşınmazlar için takdir edilen Net Bugünkü Değer projeksiyonunda esas alınan varsayım ve kabuller aşağıda belirtildiği gibidir.

Kabul ve Varsayımlar;

Finansal Varsayımlar;

- Enflasyon oranı USD döviz kuru bazında %1,8 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranı olarak Avrupa ülkelerinde ortalama turizm sektörünün getirisi alınmıştır. (Damodaran verisidir.)
- İskonto oranı risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda yıllık ortalama %15,10 olarak hesaplanmış, yuvarlatılarak %15 alınmıştır.

2031

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	**6,13**
RM-RF (Piyasa Getirisi)	**5,40**
B (Sektör Betası)	**0,94**
C (Diğer Riskler)	**3,89**

RF = 2030 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı dikkate alınmıştır.
B = Damodaran metodu benimsenmiş olup gelişmekte olan ülkelerde faaliyet gösteren hotel &gaming şirketlerinin ortalaması alınmıştır.
C = Ülke Riski puanı 3,89 olarak kabul edilmiştir.

RE (İndirgeme Oranı)	**15,10%**
	15,00%

KAP	**7,64%**

Avrupa ülkelerinde ortalama turizm sektörünün getirisi alınmıştır. (Damodaran verisidir.)

Gelirlere İlişkin Varsayımlar;

- Ortalama oda büyüklüğünün 70 m² civarında olacağı varsayımı ile toplam 513 otel odasının inşa edilebileceği öngörülmüştür.
- Otel inşaatının 2020 yılı içerisinde başlayıp, 3 sene içerisinde tamamlanacağı ve işletmenin 2023 yılında açılacağı varsayılmıştır.
- İnşaat maliyetlerinin %30'una 2020 yılı, %35'ine 2021 yılı ve geri kalan %35'ine de 2022 yılı içerisinde katlanılacağı öngörülmüştür.
- İşletmenin açılış yılı olan 2023 yılında doluluk oranı %50, 2024 yılında %55 ve 2025 yılında %60 sonraki yıllarda stabil olarak %65 oranında olacağı öngörülmüştür.
- Oda gelirlerinin %45'si oranında Yeme-İçme Gelirlerinin olacağı ve Yeme-İçme gelirlerinin %50'si oranında maliyete katlanılacağı varsayılmıştır.
- Otel bünyesinde yer alacak olan kiralanabilir alanlardan elde edilecek gelirin oda gelirlerinin yaklaşık %5 oranında, Spa Merkezi ve Fitness Gelirlerinin %5 oranında gerçekleşebileceği öngörülmüştür.
- Toplantı ve Organizasyon Gelirlerinin, oda gelirlerinin yaklaşık %22'si oranında olacağı, internet, kuru temizleme v.b. hizmetleri kapsayana Diğer gelirlerin oda gelirlerinin %4'si oranında olacağı öngörülmüştür.
- Oda gelirlerinin %10'u oranında oda gideri, toplam gelirlerin %18'i oranında Personel Giderlerinin, %7 oranında Enerji giderleri, %10'u oranında Genel İdari Giderlerin olacağı varsayılmıştır.
- İşletmenin açılışından itibaren yıllık net gelir üzerinden %7,50 oranında Base Fee, yıllık brüt işletme geliri üzerinden ise %2 oranında Intensive Fee verileceği öngörülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlara yukarıda belirtilen kabul ve varsayımlar ile yapılan hesaplar sonucunda "Nakit Akımları Analizi Yöntemi" kullanılarak toplam **302.448.582-TL** takdir edilmiş olup, Nakit Akımları Analizi Tablosunda belirtildiği gibidir.

Tablo. 9 Nakit Akımları Analizi (Turizm Fonksiyonu) ile Arsa Değeri Hesabı

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Oda Sayısı	**513**	oda							
İnşaat Alanı	**52.892,88**	m^2							
Arsa Alanı	**117.018,95**	m^2							
Gayrimenkul Sigortası	**26.135.565**	USD							
Gayrimenkul Vergisi	**44.745.835**	USD							
Enflasyon	**1,8%**		1	2	3	4	5	12	13
			2019	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2030*	*2031*
GELİRLER									
Oda Gelirleri									
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı, %			0%	0%	0%	0%	50%	60%	60%
Ortalama Oda Fiyatı, USD			170	173	176	179	183	207	211
Toplam Oda Gelirler, USD			**0**	**0**	**0**	**0**	**17.107.273**	**23.259.292**	**23.677.959**
Operasyonel Gelirler									
Yiyecek & İçecek Gelirleri	45%		0	0	0	0	7.698.273	10.466.681	10.655.081
Kira Gelirleri	8%		0	0	0	0	1.283.045	1.744.447	1.775.847
Spa Merkezi ve Fitness Gelirleri	5%		0	0	0	0	855.364	1.162.965	1.183.898
Toplantı ve Organizasyon Gelirleri	22%		0	0	0	0	3.763.600	5.117.044	5.209.151
Diğer Gelirler	4,0%		0	0	0	0	684.291	930.372	947.118
Toplam Operasyonel Gelirler, USD			0	0	0	0	14.284.573	19.421.508	19.771.096
TOPLAM GELİRLER, USD			**0**	**0**	**0**	**0**	**31.391.846**	**42.680.800**	**43.449.054**
GİDERLER									
İŞLETME GİDERLERİ									
Oda Harcamaları	10%		0	0	0	0	1.710.727	2.325.929	2.367.796
Yiyecek & İçecek Maliyeti	50%		0	0	0	0	3.849.136	5.233.341	5.327.541
Personel Giderleri	18%		0	0	0	0	5.650.532	7.682.544	7.820.830
Enerji	7%		0	0	0	0	2.197.429	2.987.656	3.041.434
Genel İdari Giderler	10%		0	0	0	0	3.139.185	4.268.080	4.344.905
Toplam İşletme Giderleri, USD	**53%**		**0**	**0**	**0**	**0**	**16.547.010**	**22.497.550**	**22.902.506**
BRÜT İŞLETME KARI	**47%**		**0**	**0**	**0**	**0**	**14.844.836**	**20.183.250**	**20.546.549**
İNŞAAT MALİYETLERİ									
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %			0%	30%	35%	35%			
Toplam inşat Maliyeti, USD	**33.790.866**		**0**	**10.319.730**	**12.256.400**	**12.256.400**			
SABİT GİDERLER									
Gayrimenkul Vergisi	0,4%		74.441	75.781	77.145	78.534	192.222	217.790	221.710
Sigorta	0,2%		0	0	0	0	56.137	63.604	64.749
Yenileme Fonu	3,0%		0	0	0	0	941.755	1.280.424	1.303.472
Toplam Sabit Giderler			**74.441**	**75.781**	**77.145**	**78.534**	**1.190.115**	**1.561.819**	**1.589.931**
TOPLAM GİDERLER, USD			**74.441**	**10.395.511**	**12.333.545**	**12.334.933**	**17.737.125**	**24.059.368**	**24.492.437**
NET İŞLETME GELİRİ, USD	**43%**		**-74.441**	**-10.395.511**	**-12.333.545**	**-12.334.933**	**13.654.721**	**18.621.432**	**18.956.617**
İşletmeci Primleri									
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	7,5%			0	0	0	1.024.104	1.396.607	1.421.746
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2,0%		0	0	0	0	607.355	825.684	840.546
Nakit Akışları			-74.441	-10.395.511	-12.333.545	-12.334.933	12.023.262	16.399.140	16.694.325
Kapitalizasyon oranı	7,64%								218.512.107
Artık Değer, USD									
Net Nakit Akışları	**38%**		**-74.441**	**-10.395.511**	**-12.333.545**	**-12.334.933**	**12.023.262**	**16.399.140**	**235.206.432**
Net Bugünkü Değer, USD	**15,0%**	**52.437.425**							
Net Bugünkü Değer, TL		**302.448.582**							

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, altyapı ve ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, bölgenin gelişim eğilimi, mülkiyet yapısı, imar durumu, yapılaşma şartları ve yasal durum gibi faktörler ışığında, değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu 11 adet parselin 4 tanesi kıyıda, 7 tanesi ise sahil yolunun doğusunda yine aralarından geçen 2 adet yol ile üç parçaya bölünmüş durumdadır. Bu durum konu parsellerde geliştirilecek projenin bütünlüğünü bozmaktadır. Ayrıca parseller üzerindeki yapılar fiziksel olarak yıpranmış durumda olup çoğu metruk durumda olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır. Konu parseller için mer'i imar planında belirtilen "Turizm" fonksiyonu esas alınarak rapor içeriğinde detaylı belirtilen değerleme teknikleri kullanılarak değer takdir edilmiştir.

Turizm fonksiyonu ile geliştirilen proje için "Nakit Akımları Analizi Yöntemi" kullanılarak, arsa değeri için ise "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" kullanılarak takdir edilen taşınmaz değerleri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde uyumlaştırılmıştır.

Tablo. 10 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Taşınmaz Değerlerinin Uyumlaştırılması

KULLANILAN YÖNTEM	DEĞER, TL	DEĞER, USD

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YÖNTEMİ (Turizm Tesisi)	302.448.582	52.437.425
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	292.547.375	50.720.790
UYUMLAŞTIRILMIŞ TAŞINMAZ DEĞERİ	**302.400.000**	**52.429.002**

Yapılan hesaplamalar sonucu değerleme konusu taşınmazların toplam değeri K.D.V. Hariç **302.400.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

7.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu parseller üzerinde yer alan atıl durumdaki eski fabrika yapıları değerlemede göz ardı edilmiş olup, işlem dosyalarında incelenen eski fabrika yapılarına ilişkin proje ve diğer belgeler dikkate alınmamıştır. Değerleme tarihi itibari ile mer'i imar planında tanımlanan fonksiyon ve yapılanma koşulları esası ile konu parseller için hazırlanan ya da onaylanan herhangi bir proje mevcut olmayıp, İmar Mevzuatı kapsamında herhangi bir izin ve belge düzenlenmemiştir.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkullere bulunduğu bölge, altyapı ve ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, bölgenin gelişim eğilimi, mülkiyet yapısı, imar durumu, yapılaşma şartları ve yasal durum gibi faktörler ışığında, değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu 11 adet parselin 4 tanesi kıyıda, 7 tanesi ise sahil yolunun doğusunda bulunmakta olup aralarından geçen 2 adet yol ile üç parçaya bölünmüş durumdadır. Bu durum konu parsellerde geliştirilecek projenin bütünlüğünü bozmaktadır. Ayrıca parseller üzerindeki yapılar fiziksel olarak yıpranmış durumda olup çoğu metruk durumda olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır. Konu parsellerin değerlemesinde mer'i imar planında belirtilen "Turizm" fonksiyonu dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 257 Ada 6 Parsel, 270 Ada 2, 16, 34, 42, 43 Parseller, 271 Ada 2, 6, 8 Parseller, 251 Ada 4 Parsel, 294 Ada 29 Parsel sayılı gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan pazar analizleri sonucu ilgili başlıklarda ayrıntısı verilen değerleme yöntemleri ile hesaplanan değerler uyumlaştırılarak sonuç değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan hesaplar sonucunda takdir edilen Nihai değer ve gayrimenkul değerleme raporu, rapor tarihinden sonraki dönem içerisinde İmar Mevzuatı kapsamında düzenlenecek olan Yapı Ruhsatı ve eki niteliğindeki mimari projelerinin onaylanması durumunda revize edilecektir.

Tablo. 11 Nihai Değer Takdiri

KONU TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 KDV DÂHİL (TL)	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)	PAZAR DEĞERİ %18 KDV DÂHİL (USD)
İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ, İNCİRKÖY MAHALLESİ, 257 ADA 6 PARSEL,270 ADA 2,16,34,42,43 PARSELLER,271 ADA 2,6,8 PARSELLER, 251 ADA 4 PARSEL, 294 ADA 29 PARSEL	**302.400.000**	**356.832.000**	**52.429.002**	**61.866.223**

**05.12.2019tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Alış Kurları 1 USD: 5,7678.-TL, 1 Euro: 6,3949- TL, (Alış) olarak alınmış, USD bazında değerler bilgi amaçlı olarak hesaplanmıştır. **Rapor içeriğinde belirtilen değerlerin tümü K.D.V. Hariç değerlerdir.*

Sonuç olarak; değerleme konusu İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İncirköy Mahallesi, 257 Ada 6 Parsel, 270 Ada 2, 16, 34, 42, 43 Parseller, 271 Ada 2, 6, 8 Parseller, 251 Ada 4 Parsel, 294 Ada 29 Parsel sayılı gayrimenkullerin güncel Pazar değeri K.D.V. hariç toplam **302.400.000.-TL (Üçyüzikimilyondörtyüzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Sevgi TUNA
Mimar
S.P.K. LİSANS NO: 408629
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Başaran ÜNLÜ
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 403857
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI

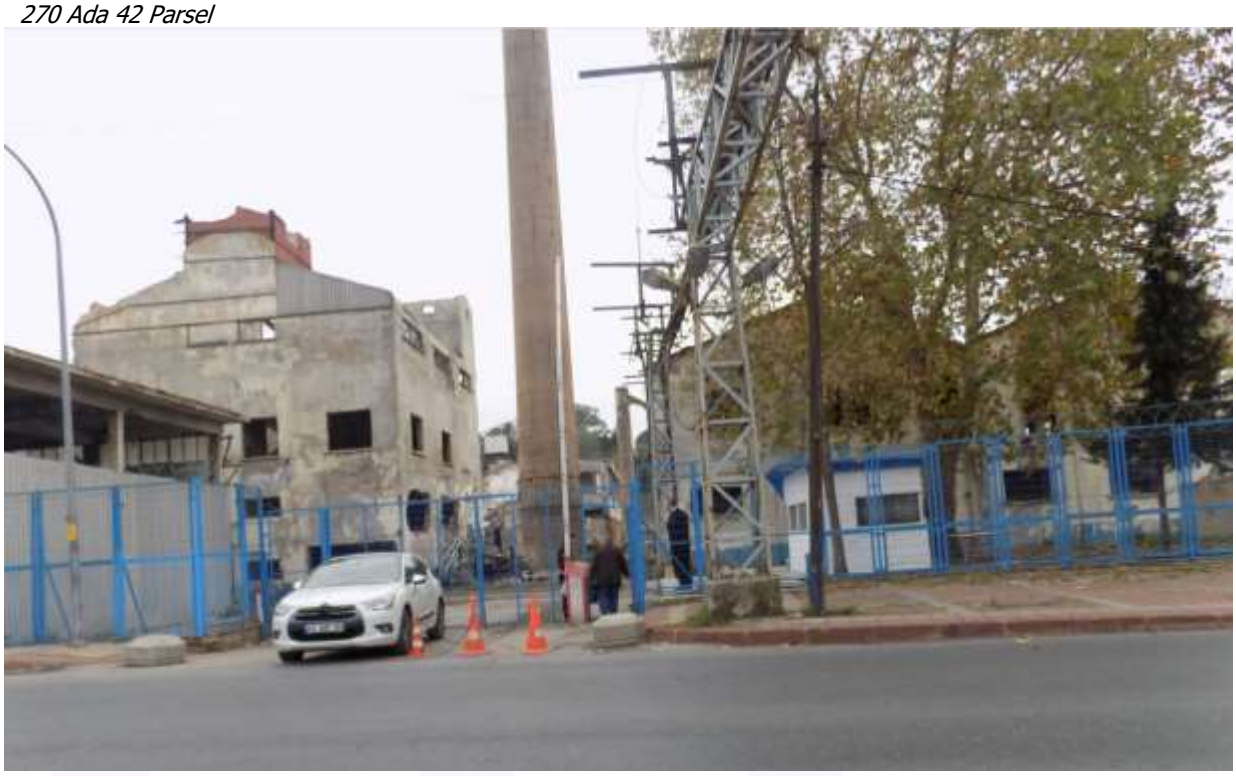
294 Ada 29 Parsel:

257 Ada 6 Parsel:

270 Ada 2 Parsel

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

270 Ada 42 Parsel



HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

270 Ada 16 Parsel

270 Ada 34 Parsel

270 Ada 43 Parsel

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

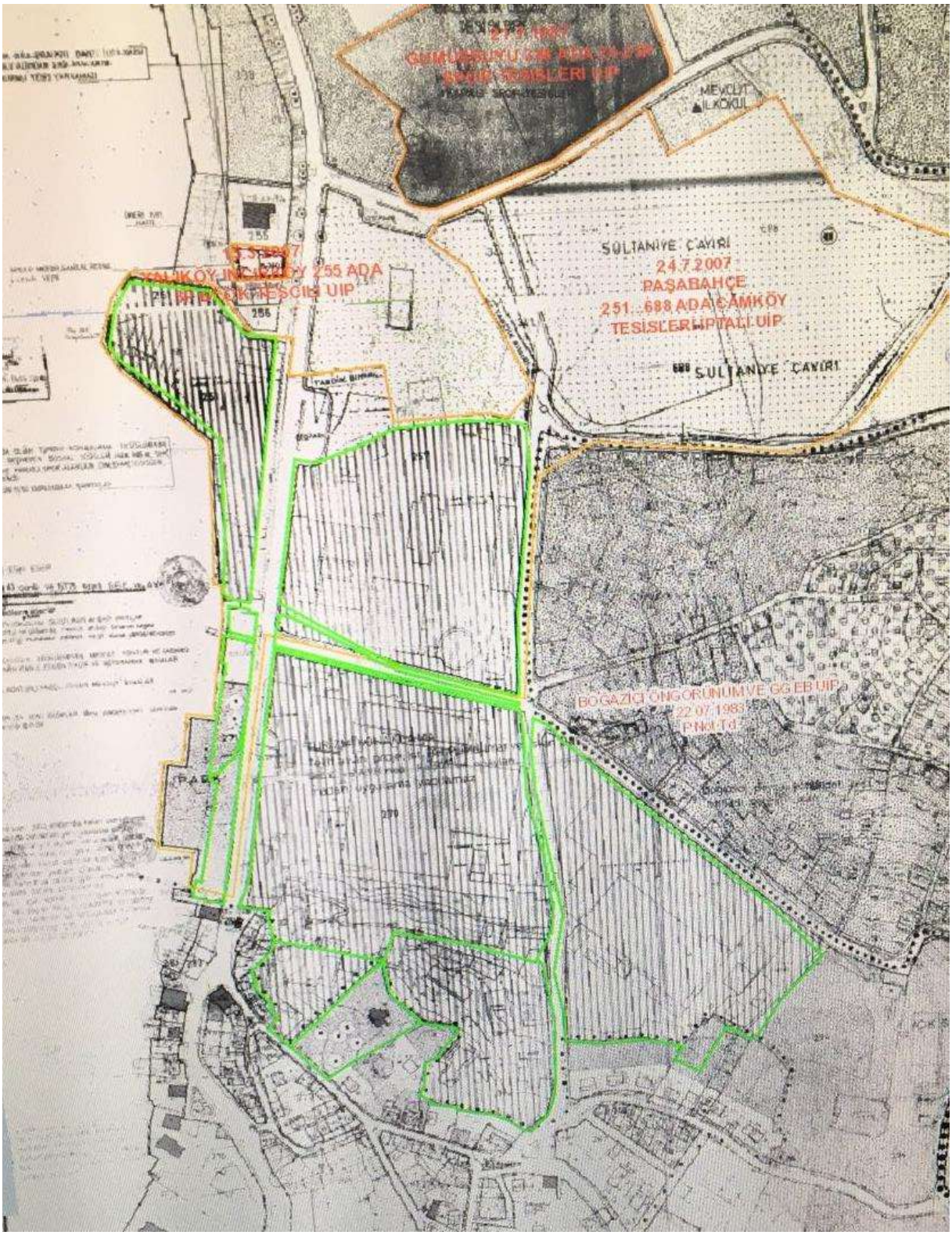
251 Ada 4 Parsel

271 Ada 2 Parsel

271 Ada 6-8 Parseller

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RESMİ BELGELER



4. TURİZM YERLEŞME ALANLARI

4.1. TURİZM TESİS ALANLARI:

22.07.1983 onanlı imar planında ve bu plan notlarının yürürlüğe girdiği tarihten önce Turizm Tesis Alanı olarak ayrılan alanlarda maks. KAKS: 0,50 ile maks. H:11.00 m (en çok üç kat) irtifa avan proje tekliflerinde İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanlığının uygun bulması ve ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun kararı ile uygulama yapılabilir. Bu alanlarda asgari bahçe mesafesi 10m'dir. Ancak, bahçe çekme mesafeleri uygulandığında bina ön ve arka cephesi 6 m.'nin, bina derinliği 10 m.'nin altına düşen parsellerde, bu ölçüleri sağlamak üzere ve bir parselde bir adet yapı yapılması koşuluyla, yol tarafındaki bahçe mesafesi hariç diğer bahçe mesafeleri 5 m.'ye kadar indirilebilir. İmar planında yaya yolu olarak belirlenen yollara cepheli olan parsellerde yaya yolu boyunca yapılı parsellere verilen mesafelere uygun olarak ön ve yan bahçe mesafesi belirlenebilir. Bir parselde birden fazla yapı varsa yapılar arasındaki mesafenin tayininde ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu yetkilidir. Mevcut imar planı kararları geçerlidir.

KAKS parsel alanının %70'i üzerinden hesaplanacaktır.

Mevcut ağaç dokusuna ve kültür ve tabiat varlıklarına zarar verilmeyecektir.

Bu alanlarda 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun ilgili yönetmeliğindeki fonksiyonlar için bahçe mesafeleri içinde maksimum 2 adet bodrum kat kullanılabilir. Bu bodrum katların kulanım fonksiyonlarına göre yüksekliklerini belirlemede Boğaziçi İmar Müdürlüğü yetkilidir. Bunun dışında Kültür ve Tabiat Varlıklarına zarar vermeyecek şekilde diğer bodrum katlarda otopark yapılabilir.

İmar Planında turizm tesis alanında kalıp, aynı zamanda plan ile tevhit ve ifraz şartı getirilen bu alanlarda kalan diğer parsel veya parsellerin tek başına veya birlikte yapılanma koşullarını sağlaması şartı ile talep doğrultusunda tevhit ve ifraz şartı aranmaz.

Ayrıca, turizm tesis alanlarında komşu parsel niteliğinde hazineye ait mülkiyet bulunuyor ve bu mülkiyet irtifak hakkı tesis edilerek üst kullanım hakkı tapuya şerh edilmiş ise yapı kullanım alanı bütününde ifraz ve tevhit şartı aranmaksızın yapı ruhsatı düzenlenir. İmar planında turizm kullanım alanında kalan alanlarda "avan proje"ye göre uygulama yapılması şartı getirilen parsellerle yukarıda belirtilen hususlara uyulmak şartı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın uygun bulması ve ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun kararına göre uygulama yapılır.

8 Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu'nun 04.01.2013 gün ve 2013/3 sayılı Kararı ile onaylanan plan lejantı ve plan notu tadilatı.

Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunun 13.06.2011 tarih ve 2011/2 sayılı kararının ekidir.

HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAKYİDAT BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: ÖMÜR REMZİ DEMİREL

Tarih: 27/11/2019 10:01

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010319173783	20191127-529-F02039	17378

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	251/4
Taşınmaz ID:	25103332	Yüzölçüm (m²):	8673.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	DENİZDEN DOLMA MAHAL
Kurum Adı:	Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı:	İNCİR KÖY M		
Mevkii:	İNCİRKÖY BEYKOZ YOLU		
Cilt / Sayfa	6/578		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
205051999	(SN:5610798) TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8150034473	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beykoz TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1613 Tarih: 23/03/2012	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: ÖMÜR REMZİ DEMİREL

Tarih: 27/11/2019 09:54

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010319173743	20191127-529-F02009	17374

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	270/2
Taşınmaz ID:	25103022	Yüzölçüm (m²):	12172.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGİR BİR EV VE ÜÇ KARGİR LOJMAN
Kurum Adı:	Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı:	İNCİR KÖY M		
Mevkii:	KÖY ÖNÜ		
Cilt / Sayfa	2/107		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
205051980	(SN:5610798) TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8150034473	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beykoz TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1613 Tarih: 23/03/2012	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İCAR MUKAVELENAMESİ 17/09/1946 YEV:199	(SN:5863413) PAŞABAHÇE CAM SANAYİ VE ANONİM ŞİRKETİ VKN:	Beykoz TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 199 Tarih: 17/09/1946	

1 / 1

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: ÖMÜR REMZİ DEMİREL

Tarih: 27/11/2019 09:56

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010319173753	20191127-529-F02023	17375

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	270/16
Taşınmaz ID:	25103033	Yüzölçüm (m²):	3299.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı:	İNCİR KÖY M		
Mevkii:	KÖYÖNÜ SO.		
Cilt / Sayfa	2/121		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	2.GRUP KÜLTÜR VARLIĞI 08/02/1990 TA 206 YEV		Beykoz TM Kültür ve Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetli) Yev: 206 Tarih: 08/02/1990	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
205051982	(SN:5610798) TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8150034473	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beykoz TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1613 Tarih: 23/03/2012	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: ÖMÜR REMZİ DEMİREL

Tarih: 27/11/2019 09:58

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010319173763	20191127-529-F02024	17376

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	270/34
Taşınmaz ID:	25103305	Yüzölçüm (m²):	3500.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGİR LOJMAN
Kurum Adı:	Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı:	İNCİR KÖY M		
Mevkii:	KÖY ÖNÜ SO.		
Cilt / Sayfa	4/334		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
205051984	(SN:5610798) TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8150034473	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beykoz TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1613 Tarih: 23/03/2012	

1 / 1

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: ÖMÜR REMZİ DEMİREL

Tarih: 27/11/2019 09:53

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010319173733	20191127-529-F01976	17373

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	270/42
Taşınmaz ID:	25088787	Yüzölçüm (m²):	34848.75
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR MÜDÜRİYET BİNASI VE SATIŞ MAĞAZASI VE ŞİŞE CAM FABRİKASI MÜSTEMİLATI VE BEŞ MASURA MAİL EZİZ VE MAMUL ANBARI
Kurum Adı:	Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı:	İNCİR KÖY M		
Mevkii:	İNCİRKÖY BEYKOZ YOLU		
Cilt / Sayfa	5/402		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Şerh	DEF MÜD BEYOĞLU 4.NOTERİ N:5 KONTRAT			
Beyan	FOLYE GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE BU PARSELE AİT BİNALAR 32 PARSELE TECAVÜZEN İNŞAA EDİLMİŞTİR			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
205051986	(SN:5610798) TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8150034473	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beykoz TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 1613 Tarih: 23/03/2012	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: ÖMÜR REMZİ DEMİREL

Tarih: 27/11/2019 09:59

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010319173773	20191127-529-F02030	17377

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	270/43
Taşınmaz ID:	25103322	Yüzölçüm (m²):	1375.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı:	İNCİR KÖY M		
Mevkii:	İNCİRKÖY BEYKOZ YOLU		
Cilt / Sayfa	5/403		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
205051989	(SN:5610798) TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8150034473	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beykoz TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 1613 Tarih: 23/03/2012	

1 / 1

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: ÖMÜR REMZİ DEMİREL

Tarih: 27/11/2019 10:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010319173804	20191127-529-F02044	17380

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	271/2
Taşınmaz ID:	25639117	Yüzölçüm (m²):	1586.71
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	AHŞAP KAYIKHANESİ OLAN BAHÇE
Kurum Adı:	Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı:	İNCİR KÖY M		
Mevkii:	İNCİRKÖY BEYKOZ YOLU		
Cilt / Sayfa	2/137		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
205051991	(SN:5610798) TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8150034473	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beykoz TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 1613 Tarih: 23/03/2012	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	ICAR MUKAVELENAMESİ 17/04/1946 YEV:199	(SN:5908652) PASABAHÇE CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:	Beykoz TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 199 Tarih: 17/09/1946	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: ÖMÜR REMZİ DEMİREL

Tarih: 27/11/2019 10:05

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010319173814	20191127-529-F02050	17381

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	271/6
Taşınmaz ID:	25103303	Yüzölçüm (m²):	1522.49
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	DEMİR İSKELEYİ MÜŞTEMİŞ DENİZDEN DOLMA BAHÇE
Kurum Adı:	Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı:	İNCİR KÖY M		
Mevkii:	İNCİRKÖY BEYKOZ		
Cilt / Sayfa	4/330		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
205051994	(SN:5610798) TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8150034473	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beykoz TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 1613 Tarih: 23/03/2012	

1 / 1

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: ÖMÜR REMZİ DEMİREL

Tarih: 27/11/2019 10:06

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010319173824	20191127-529-F02058	17382

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	271/8
Taşınmaz ID:	25103304	Yüzölçüm (m²):	296.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı:	İNCİR KÖY M		
Mevkii:	İNCİRKÖY BEYKOZ		
Cilt / Sayfa	4/331		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
205051997	(SN:5610798) TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8150034473	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beykoz TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1613 Tarih: 23/03/2012	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: ÖMÜR REMZİ DEMİREL

Tarih: 27/11/2019 09:49

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010319173692	20191127-529-F01883	17369

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	294/29
Taşınmaz ID:	25639167	Yüzölçüm (m²):	27144.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR TRAFO İSTASYONU VE KARGİR LOJMAN VE KUM YIKAMA BİNASI VE SANTRAL KOMPRESÖR BİNASI VE FABRİKA BİNASI VE BAHÇESİ
Kurum Adı:	Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı:	İNCİR KÖY M		
Mevkii:	TUĞLA FABRİKASI SULTANHANİYE		
Cilt / Sayfa	5/441		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
205052003	(SN:5610798) TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8150034473	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beykoz TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1613 Tarih: 23/03/2012	

1 / 1

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: ÖMÜR REMZİ DEMİREL

Tarih: 27/11/2019 16:23

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
010319174442	20191127-529-F04308	17444

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	257/6
Taşınmaz ID:	25103321	Yüzölçüm (m²):	22602.00
İl / İlçe	İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	MARANGOZHANE KARTON ANBARI DÖKÜMHANE AKARYAKIT TANKI SODA ANBARI KUM HAZIRLAMA DEPOSU MUDURLUK BINASI
Kurum Adı:	Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı:	İNCİR KÖY M		
Mevkii:	INCIRKOY,BEYKOZ YOLU		
Cilt / Sayfa	5/401		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
205052000	(SN:5610798) TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8150034473	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beykoz TM,Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1613 Tarih: 23/03/2012	

1 / 1

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

10. SERTİFİKASYONLAR VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005 No : 400241

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aysel AKTAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Muslim DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu

ÖRNEK 04 Ekim 2017 № 17148

Tarih : 03.03.2015 EVRAKTA SOĞUK No : 403857

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Başaran ÜNLÜ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu

Tarih : 07.02.2018 No : 408629

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Sevgi TUNA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019 **Belge No: 2019-01.1623**

Sayın Başaran ÜNLÜ

(T.C. Kimlik No: 49180710606 - Lisans No: 403857)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.08.2019 **Belge No: 2019-02.5181**

Sayın Sevgi TUNA

(T.C. Kimlik No: 69397169202 - Lisans No: 408629)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. No:93/4 Demirhan PlazaMaltepe / İSTANBUL
Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84
www. harmonigd.com.tr info@harmonigd.com.tr