

AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ.

**İSTANBUL, BEŞİKTAŞ, AKATLAR (RUMELİHİSARİ MAH.)
1396 ADA 14 PARSEL VİLLA
DEĞERLEME RAPORU EKİ
(APPRAISAL REPORT)**

**(SOM-2012-37870 - SOM-2101-37895 - SOM-2105-38016 - SOM-2112-38418)
SOM-2202-38488-REV-1**

İSTANBUL, 24 Şubat 2022

2022

İstanbul, 24 Şubat 2022

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

Konu : Değerleme Raporu SOM-2202-38488-REV-1

Vaki talebiniz üzerine Akat Mah. 2. Söлтаş Evleri Hare Sk. No:1 Beşiktaş İstanbul adresindeki Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'e ait taşınmazın şirketimiz tarafından hazırlanan 2018-2019-2020-2021 tarihi itibari ile Pazar değerlerini gösteren raporlarda takdir edilen değerlerin arsa ve arsa yapılandırılmaları değerlerinin ayrıştırılmış halini yazımız ekinde takdim ediyoruz.

Yaptığımız masabaşı çalışma hesaplamalar sonucunda konu taşınmazın belirtilen tarihler itibari ile arsa ve arsa yapılandırılmaları değerlerini;

Değer Tarihi	Arsa Değeri	Yapılandırma Maliyeti	Taşınmazın Değeri (Arsa + Bina Değeri)	Yazı ile
31.12.2018	2.963.761,38.-TL	451.238,62.-TL	3.415.000,00.-TL	Üçmilyondörtüyüzonbeşbin Türk Lirası
31.12.2019	3.158.466,94.-TL	516.533,06.-TL	3.675.000,00.-TL	Üçmilyonaltıyüzetmişbeşbin Türk Lirası
25.1.2021*	3.981.151,75.-TL	567.151,36.-TL	4.615.000,00.-TL	Dörtmilyonaltıyüzonbeşbin Türk Lirası
31.3.2021	3.981.151,75.-TL	633.848,25.-TL	4.615.000,00.-TL	Dörtmilyonaltıyüzonbeşbin Türk Lirası
24.1.2022	7.686.037,15.-TL	753.962,85.-TL	8.440.000,00.-TL	Sekizmilyondörtüyüzkırkbın Türk Lirası

olarak tahmin ettiğimizi bilgilerinize arz ederiz.

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

Saygılarımızla,

*Scrum Değerleme Uzmanı
Nazan ÖZBAYDAR
Genel Müdür*



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

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

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ	4
GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	10
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	16
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	26
7. SONUÇ	28
8. RAPOR EKLERİ	29
9. ÖZGEÇMİŞLER	46
10. UYGUNLUK BEYANI	46
11. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	48

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ

Bu rapor, Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin 21.02.2022 tarihli yazılı talebi üzerine hazırlanmıştır. Raporun düzenleme amacı Akat Mah. 2. Söлтаş Evleri Hare Sk. No:1 Beşiktaş İstanbul adresindeki taşınmazın Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacı ile 2018 - 2019 - 2020 ve 2021 tarihli pazar değerlerinin arsa ve arsa yapılandırılmaları değerlerinin ayrıştırılmasıdır.

Konu taşınmaz SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş. yetkililerince farklı tarihlerde gezilmiş, ayrıntılı bilgiler alınmış ve piyasa koşullarındaki değeri takdir edilerek SOM-2012-37870 - SOM-2101-37895 - SOM-2105-38016 - SOM-2112-38418 referans nolu değerlendirme raporları düzenlenmiştir. İşbu raporun konusu referans numaraları verilen raporlarda takdir edilen değerlerin arsa değeri ve arsa yapılandırılmaları değeri olarak ayrıştırılmasıdır.

Bu raporda ortaya konulan yorumlar ve kanaatler, SOM-2012-37870 - SOM-2101-37895 - SOM-2105-38016 - SOM-2112-38418 referans nolu raporların içeriklerine dayanarak masabaşı çalışma ile oluşturulmuştur. SOM Değerleme A.Ş. Değerleme uzmanları, iş bu çalışma teslim edildikten sonra mülkle yapılan eklentiler vb. proje değişikliklerinden kaynaklanabilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen yorum ve kanaatleri etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.

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

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

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

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

GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Raporda belirtilen değerler 2018 – 2019 – 2020 ve 2021 yıllarındaki değerlerdir. SOM-2012-37870 - SOM-2101-37895 - SOM-2105-38016 - SOM-2112-38418 referans nolu raporlarımız esas alınarak hazırlanmıştır.

Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden, imar durumu değişikliklerinden dolayı sorumlu değildir.

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



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

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

- ✓ Detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Konu mülk için ruhsat ve proje büyüklüğü farklı olup, proje büyüklüğü dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Mevcut durum büyüklüğüne göre değer bilgi amaçlı verilmiştir.

SOM-2202-38488-REV-1
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2202038 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak, Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6
Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: 0212 233 51 54 - 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 693 0000 249
Mersis No: 345401332386248258

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

1. RAPOR BİLGİLERİ

(INFORMATION ABOUT REPORT)

1.1. RAPORUN TARİHİ

24.02.2022

1.2. RAPORUN NUMARASI

SOM-2202-38488-REV-1

1.3. RAPORU HAZIRLAYAN/LAR – DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN/LER

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

1.4. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI

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

1.5. DEĞERLEME TARİHİ

Talep Tarihi	Gayrimenkul İnceleme Tarihi	Tapu İnceleme Tarihi	Belediye İnceleme Tarihi	Rapor Tarihi
21.02.2022	Masabaşı çalışma yapılmıştır.	İncelenmemiştir.	İncelenmemiştir.	24.02.2022

1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

Bu rapor şirketimiz ile Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.02.2021 tarihli SOM-TDT-2202038 referans numaralı dayanak sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu rapor, gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak halka açık şirket olmamasına rağmen, müşteri talebi üzerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği"nin (III-62.3) 1.inci maddesi kapsamında Uluslararası Değerleme Standartları (IVS-UEDES) ile uyumlu olarak hazırlanan SOM-2012-37870 - SOM-2101-37895 - SOM-2105-38016 - SOM-2112-38418 referans nolu raporlarımız esas alınarak hazırlanmıştır.

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

Şirketimiz tarafından daha önce konu taşınmaz ile ilgili aşağıda özellikleri belirtilen değerleme raporları hazırlanmıştır.

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

	Rapor 2
Raporun tarihi	25.1.2021
Raporun referans nosu / sayısı	SOM-2101-37895
Değerlemeyi yapan değerleme uzmanlarının ad ve soyadları	Değerleme Uzmanı Kazım AKKAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı Nazan ÖZBAYDAR
Değer tarihi	31.12.2018 31.12.2019
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerlerin bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar	Proje büyüklüğü dikkate alınarak 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihli değer takdir edilmiştir
Nihai değer takdiri	3.415.000 TL (31.12.2018) 3.875.000 TL (31.12.2019)

	Rapor 3
Raporun tarihi	14.06.2021
Raporun referans nosu / sayısı	SOM-2105-38016
Değerlemeyi yapan değerleme uzmanlarının ad ve soyadları	Değerleme Uzmanı Kazım AKKAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı Nazan ÖZBAYDAR
Değerleme tarihi	31.03.2021
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerlerin bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar	Proje büyüklüğü dikkate alınarak 31.03.2021 tarihli değeri değer takdir edilmiştir.
Nihai değer takdiri	4.615.000 TL



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

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

	Rapor 4
Raporun tarihi	24.01.2022
Raporun referans nosu / sayısı	SOM-2112-38418
Değerlemeyi yapan değerleme uzmanlarının ad ve soyadları	Değerleme Uzmanı Kazım AKKAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı Nazan ÖZBAYDAR
Değerleme tarihi	24.01.2022
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerlerin bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar	Proje büyüklüğü dikkate alınarak güncel satış değeri değer takdir edilmiştir.
Nihai değer takdiri	8.440.000 TL

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

Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Merkezi
A Blok K.6 Osmanbey Şişli İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - Faks:0212 231 91 39

Web: www.somdegerleme.com

Mecidiyeköy V.D. 333 0000 240

Mersis No : 94460338248258

SOM-2202-38488-REV-1

Form-040 / Rev.7

PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

SOM-TDT-2202038 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

Page 9 of 53

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ.

Halaskargazi Cad. Ebe Kızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6 34363 Osmanbey Şişli İstanbul, Türkiye

Telefon: +90 212 233 51 54 Faks: +90 212 231 91 39

www.somdegerleme.com – info@somdegerleme.com

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

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

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

Müşterinin iletişim bilgileri aşağıdadır.

Tel: 0850 255 06 20

info@aztekteknoloji.com

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1396 Ada, 14 parselde yer alan taşınmazın bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacıyla 2018 - 2019 – 2020 ve 2021 tarihli pazar değerlerinin arsa ve arsa yapılandırmaları değerlerinin ayrıştırılmasıdır.

Müşteri herhangi bir kısıtlama getirmemiştir.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Rapor kapsamında bir adet işyeri olarak kullanılan villanın 2018 – 2019 – 2020 – 2021 tarihli pazar değerlerinin arsa ve arsa yapılandırmaları değerleri ayrıştırılmıştır.



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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Bu başlık altında gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

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

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

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU

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

Detaylar için 4.1.3 başlığına bakınız.

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

3.1.3. TAPU KAYITLARI

UAVT KODU

2661400891

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

ETİ İÇTİKURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
 Halkasörgazi Cad. Ebecevi Sk. Sokak No: 11
 A Blok K:6 Osmanbey Sığı / İSTANBUL
 Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
 Web: www.somabgarleme.com
 Mecidiyeköy V.D. 993 0000 549
 Mersis No: 945401000000000000000000

Page 11 of 53

YASAL KISITLAMALAR

Rapor amacı itibari ile inceleme yapılmamıştır.

3.1.4. PLAN, PROJE, RUHSAT ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI

Rapor eklerinde verilmiştir.

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

Rapor amacı itibari ile bu başlık altında bilgi verilmemiştir.

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

Rapor amacı itibari ile yer verilmemiştir.

Ruhsat Bilgileri

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

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

İskan Bilgileri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mülk, mevcutta bodrum katta mutfak, ofis, wc, yemekhane, zemin katta karşılama - bekleme bölümü, showroom, balkon, 1. normal katta 3 oda, 2 balkon, wc olarak tasarlanmıştır. Yerinde alınan ölçülere göre;

bodrum kat 66 m², zemin kat güvenlik bölümü dahil 75,5 m², 1 normal kat 74,5 m² olmak üzere toplam 216 m² büyüklüğündedir.

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

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

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

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

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



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

Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyası incelemesinde herhangi bir durdurma veya yıkım kararına rastlanmamıştır. Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 04.01.2022 tarih ve E-24864664-622-03-69/122 sayılı dilekçe cevabında da herhangi bir zabıt, encümen kararı veya tutanak bulunmadığı belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde; riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

Rapor amacı itibari ile bu başlık altında bilgi verilmemiştir.

**3.6. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA,
TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT
UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ
OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Rapor amacı itibari ile bu başlık altında bilgi verilmemiştir.

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

Rapor amacı itibari ile bu başlık altında bilgi verilmemiştir.

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

Rapor amacı itibari ile bu başlık altında bilgi verilmemiştir.

3.9. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor amacı itibari ile bu başlık altında bilgi verilmemiştir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İlgili tarihler itibari ile analizler SOM-2012-37870 - SOM-2101-37895 - SOM-2105-38016 - SOM-2112-38418 referans nolu raporlarımızda açıklanmıştır.

4.1.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Parselin Koordinatları

Enlem: 41.0895 Boylam:29.0217

Taşınmazın Ulaşımı, Çevre ile Bağlantısı

Değerlemeye konu mülk; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi'ne bağlı Akatlar Mahallesi sınırları içerisinde kalan Hare Sokak üzerinden 1 dış kapı numarası verilmiş (1396 Ada 14 Parsel) villadır. Konu mülke erişim için; Nispetiye Caddesi üzerinden Rumeli Hisarı – Beşiktaş istikametinde ilerlerken Akmerkez AVM geçildikten sonra sağ taraftan Meydan Caddesi'ne dönülür. Cadde devamı olan Ebulula Mardin Caddesi'ne geçilerek yaklaşık 710 metre düz devam edildikten sonra sağ taraftan Yıldırım Oğuz Göker Sokak'a dönülür. Sokak sonundan sol taraftaki Çiçek Sokak'a ve ilk sağdan Hare Sokak'a giriş yapılarak mülke erişim sağlanabilmektedir. Değerlemeye konu mülkün içinde bulunduğu 14 parsel sol tarafta kalan ilk parsel olup köşede başıdır.



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



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



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

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

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

Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi

İlgili tarihler itibari ile analizler SOM-2012-37870 - SOM-2101-37895 - SOM-2105-38016 - SOM-2112-38418 referans nolu raporlarımızda açıklanmıştır.

Yakın Çevresindeki Sosyal Donatılar

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

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

İlgili tarihler itibari ile analizler SOM-2012-37870 - SOM-2101-37895 - SOM-2105-38016 - SOM-2112-38418 referans nolu raporlarımızda açıklanmıştır.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.3.1. DEĞERE ETKİ EDEN OLUMLU OLUMSUZ KRİTERLER

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

- OLUMLU KRİTERLER

Lokasyon kriterleri

Şehir merkezine yakınlık

Ulaşım kolaylığı

İskan belgesinin (yapı kullanma izin belgesi) olması

Köşe parsel olması

OLUMSUZ KRİTERLER

Aplikasyon krokisine göre 13 parselin üzerindeki yapının 17,81 m²'lik kısmının 14 parselde taşınmış olması

Parsel üzerindeki yapıda projeye aykırı tadilatların yapılmış olması

Bina yaşının büyük olması

Toplu taşıma ile ulaşım imkanlarının kısıtlı olması

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI CİNSİ	: Betonarme	BİNA KAT ADEDİ	: 1 Bodrum + 1 Zemin + 1 Normal kat
İNŞA YILI	: 1985	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	: 1
BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 184,5 m ² 216 m ² (mevcut)	BİNANIN TABAN İNŞAAT ALANI	: 56,5 m ² 75,5 m ² (mevcut)
BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	: 184,5 m ² 216 m ² (mevcut)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI	: 165 m ² 192 m ² (mevcut)
KULLANIMI (Fonksiyon)	: İşyeri	BİNANIN DOLULUK ORANI	: %100
KULLANIMI (Kiracı – Mal Sahibi - İşgalci)	: Mal Sahibi	TAMAMLANMA ORANI	: %100
OTOPARK KAPASİTESİ	: 1 açık	MANZARA	: Yok

ZEMİN DÖŞEMELERİ

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

DOĞRAMALAR

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

ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

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

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

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

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

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

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

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

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

ELEKTRİK

ŞEHİR ŞEBEKESİ : Mevcut SOKAK AYDINLATMASI : Mevcut

YOL

KAPLAMA : Mevcut DURUMU : Bakımlı

ASANSÖR

ASANSÖR : Yok ADET :-

ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ

ISITMA : Kalorifer YAKIT TÜRÜ : Doğalgaz

GÜVENLİK

GÜVENLİK : Personel - Güvenlik Kamerası

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul mal sahibi tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

Konu mülk için şirketimiz tarafından düzenlenen SOM-2012-37870 - SOM-2101-37895 - SOM-2105-38016 - SOM-2112-38418 referans nolu değerlendirme raporlarında "Pazar Yaklaşımı" kullanılarak değer tespitinde bulunulmuştur. İşbu raporda ise "Maliyet" yöntemi kullanılarak, arsa değerine ulaşılması uygun görülmüştür.

5.1. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.1.1. MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi:

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

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi:

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

(c) Toplama Yöntemi:

Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntem

5.1.1.1. KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Konu gayrimenkul için takdir edilen değerlerin arsa ve arsa yapılandırılmaları olarak ayrıştırılmasında; taşınmazın bulunduğu bölge, yapılaşmasını tamamlamış bir yerleşim alanı olması ve satılık boş arsa

emsali bulunmaması nedeni ile maliyet yöntemi kullanılarak, ilgili yılda takdir edilen değerden, yapılandırma maliyeti düşülerek arsa değerine ulaşılması uygun bulunmuştur.

5.1.1.2. ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

İlgili yıllarda tespit edilen değerlere dayanak olan emsal bilgilerine SOM-2012-37870 - SOM-2101-37895 - SOM-2105-38016 - SOM-2112-38418 referans nolu raporlarımızdan ulaşılabilir.

5.1.1.3. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Yapılandırma maliyetleri hesaplanırken, ilgili yıla ait Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki Binaların m² Birim Fiyatını Gösterir Cetvel dikkate alınmıştır. Parsel üzerindeki yapı; konut yapısı olarak inşa edilmiş olmasına karşın, değerleme tarihinde işyeri olarak kullanılacak şekilde yeniden düzenlendiğinden, birim maliyette 21 no.lu Diğer Ticarethane ve İşyerleri Başlığındaki Betonarme Karkas Lüks Sınıf inşaat maliyetinin dikkate alınması uygun görülmüş olup, ilgili cetvelde belirtildiği üzere ısıtma sistemi için %8 oranında düzeltme yapılmıştır.

Bu kaynağa dayalı olarak yıllara göre yapı maliyetleri aşağıdaki gibidir.

Genelge Seri No	Yıl	Birim Maliyet
71	2018	1.634,48.-TL/m ²
73	2019	1.870,99.-TL/m ²
75	2020	2.054,34.-TL/m ²
77	2021	2.295,93.-TL/m ²
79	2022	2.731,01.-TL/m ²

5.1.1.4. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

Parsel üzerindeki yapı; 1985 yapımı olmakla beraber; yakın bir tarihte kapsamlı bir tadilatın geçirilmiş olduğu gözlemlendiğinden, yıpranma maliyeti %15 olarak dikkate alınmıştır.

Hesaplanan bu maliyetlere ayrıca, %35 oranında kar beklentisi, %15 oranında finansman maliyeti, %5 oranında altyapı maliyeti, %5 oranında çevre düzenleme maliyeti ve %3 oranında projelendirme ve ruhsatlandırma maliyetinin eklenmesi uygun görülmüştür.

Bu verilere yapı yapının yapılandırma maliyeti yıllara göre;

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

Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
A Blok K:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - 233 52 54
Fax:0212 231 91 39

Web: www.somdegerleme.com Page 23 of 53

Mediayokçuy V.Ş. 993 0000 249

Mersis No : 9444 0000 0000 0000 0000

0212 233 51 54 - 233 52 54

Genelge Seri No	Yıl	Yasal Alan	Birim Maliyet	Düzeltilmiş Birim Maliyet	Yıpranma Payı	Yeniden İnşa Maliyeti	Diğer Maliyet Kalemleri	Toplam Yapılandırma Maliyeti
71	2018	184,50 m ²	1.634,48.- TL/m ²	1.765,24.- TL/m ²	-15,0%	276.833,51.- TL	174.405,11.- TL	451.238,62
73	2019	184,50 m ²	1.870,99.- TL/m ²	2.020,67.- TL/m ²	-15,0%	316.891,45.- TL	199.641,61.- TL	516.533,06
75	2020	184,50 m ²	2.054,34.- TL/m ²	2.218,69.- TL/m ²	-15,0%	347.945,62.- TL	219.205,74.- TL	567.151,36
77	2021	184,50 m ²	2.295,93.- TL/m ²	2.479,60.- TL/m ²	-15,0%	388.863,96.- TL	244.984,29.- TL	633.848,25
79	2022	184,50 m ²	2.731,01.- TL/m ²	2.949,49.- TL/m ²	-15,0%	462.553,89.- TL	291.408,95.- TL	753.962,85

olarak hesaplanmıştır.

Taşınmaz için ilgili dönemde takdir edilen değerden, söz konusu yapılandırma maliyeti çıkartılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Buna göre 2018 – 2019 – 2020 – 2021 ve 2022 yılları için taşınmazın değeri, arsa değeri ve yapılandırma maliyetleri şu şekildedir;

Rapor Referans No	Değer Tarihi	Taşınmazın Değeri (Arsa + Bina Değeri)	Arsa Değeri	Yapılandırma Maliyeti
SOM-2101-37895	31.12.2018	3.415.000,00.- TL	2.963.761,38.- TL	451.238,62.- TL
SOM-2101-37895	31.12.2019	3.675.000,00.- TL	3.158.466,94.- TL	516.533,06.- TL
SOM-2012-37870	25.1.2021*	4.615.000,00.- TL	3.981.151,75.- TL	567.151,36.- TL
SOM-2105-38016	31.3.2021	4.615.000,00.- TL	3.981.151,75.- TL	633.848,25.- TL
SOM-2112-38418	24.1.2022	8.440.000,00.- TL	7.686.037,15.- TL	753.962,85.- TL

*Rapor sonuç değeri; 25.01.2021 tarihi için takdir edilmiş olmakla beraber, rapor tarihindeki değer ile 2020 yıl sonu değerleri arasında ciddi bir fark olmadığından, 25.01.2021 tarihinde takdir edilen değer 2020 yılı için de dikkate alınmıştır.

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

Değerleme işlemi ekstra tespit ve analiz gerektirmemektedir.

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

Konu mülk için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu yapı taşınmaz olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu yapı taşınmaz olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu yapıtı taşınmaz olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

5.2.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu mülk müstakil yapı olup, bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

SOM-2012-37870 - SOM-2101-37895 - SOM-2105-38016 - SOM-2112-38418 referans nolu raporlarımızda takdir edilen değere ulaşmak için yeterli sayıda emsal bulunabildiğinden "Pazar Yaklaşımı"nın kullanılması yeterli bulunmuştur. İşbu raporda taşınmazın değerinin arsa ve arsa yapılandırılmaları olarak ayrıştırılmasında "Maliyet" yaklaşımı kullanılmıştır. İlgili dönemlere ait inşaat maliyetleri esas alınarak arsa yapılandırmalarının değeri hesaplanmış, toplam değerden çıkartılarak arsa değerine ulaşılmıştır.

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

Raporda yer verilmeyen asgari husus ve bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul arsa veya arazi değildir.

6.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

7. SONUÇ

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemeye konu mülkün ilgili tarihler itibari ile arsa ve arsa yapılandırmalarının değerlerinin ayrıştırılmış halinin

Değer Tarihi	Taşınmazın Değeri (Arsa + Bina Değeri)	Arsa Değeri	Yapılandırma Maliyeti
31.12.2018	3.415.000,00.-TL	2.963.761,38.-TL	451.238,62.-TL
31.12.2019	3.675.000,00.-TL	3.158.466,94.-TL	516.533,06.-TL
25.1.2021*	4.615.000,00.-TL	3.981.151,75.-TL	567.151,36.-TL
31.3.2021	4.615.000,00.-TL	3.981.151,75.-TL	633.848,25.-TL
24.1.2022	8.440.000,00.-TL	7.686.037,15.-TL	753.962,85.-TL

olduğunu bilgilerinize arz ederiz.

Raporu Hazırlayan

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Kazım AKKAYA
SPK Lisans No: 411103

Raporu Kontrol Eden/Onaylayan

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nazan ÖZBAYDAR
SPK Lisans No: 400226

8. RAPOR EKLERİ

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

8.1.1. TAPU ÖRNEĞİ

ANA GAYRİMENKUL	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçe: BÜYÜKTAŞ					
	Muhafaza: MÜHÜR İHSARI					
	Köyü					
Sokağı						
Mevki						
Pafta No.		Ada No.	Parcel No.	Nispeti	Yüzölçümü	
0,00		09		100 14	12	17
					42,00 m2	dmf
BAĞCI ELİ KARACA EV						
Sınır						
Planlar						
KAT MÜLKİYETİ		KAT İHTİSAMI		DEVRE MÜLK		
SINIRLARI: 3031422		KİTAP NO: 10000		KAT NO: 10000		
TÜRKİYE AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (TİM) ve ORNLERİ TİCARİT ANONİM (TİCET) ve 0365 S.Y. GİRİŞ		KAT NO: 10000		KAT NO: 10000		
BAĞIMSIZ BÖLÜM						
Edinme						
Sahibi						
AFTER YERİNDEN ORNLERİ TİCARİT ANONİM						
Tarih						
Geldi		Yerine	Çi No.	Sahle No.	Sıra No.	Tarih
Çi No.		2162	21	100	22/02/2019	Çi No.
Sahle No.						Sahle No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Scanned by TapScanner

Tapu Belgesi

8.1.2. PLAN - PROJE

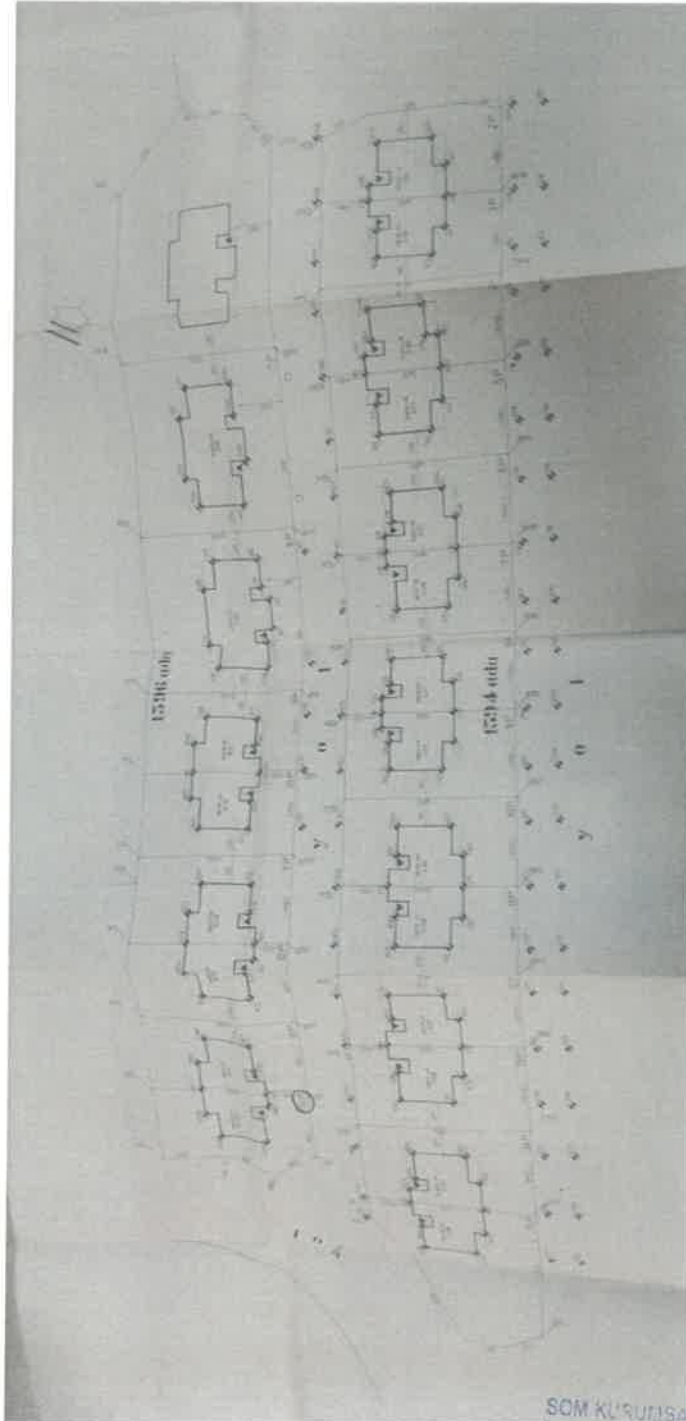
[illegible]

Mimari Proje Kapak Sayfası



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

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



Vaziyet Planı

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
A Blok K 6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - Faks:0212 233 52 54
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
8-8624-8258

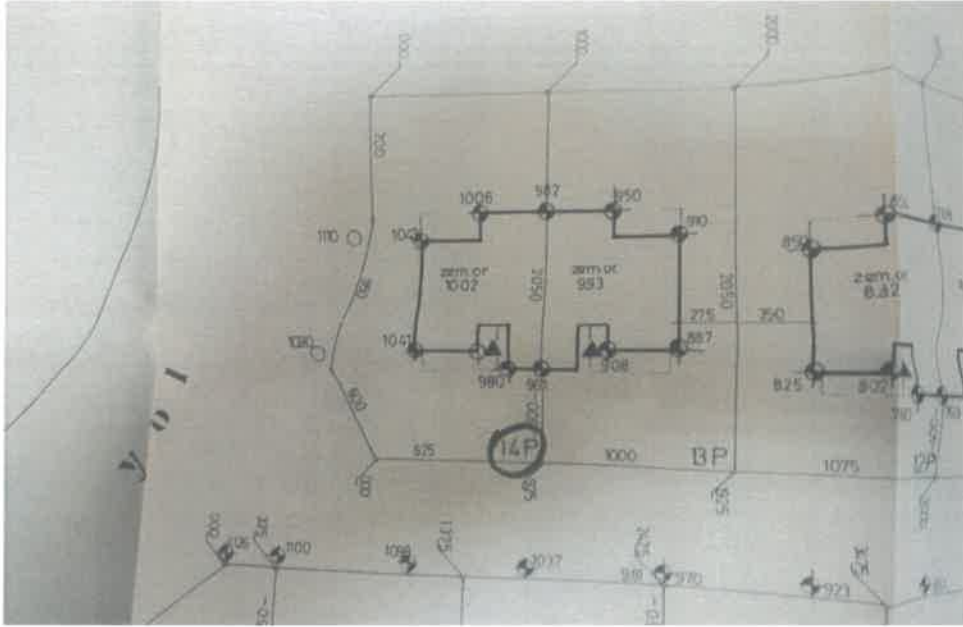
SOM-2202-38488-REV-1
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2202038 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

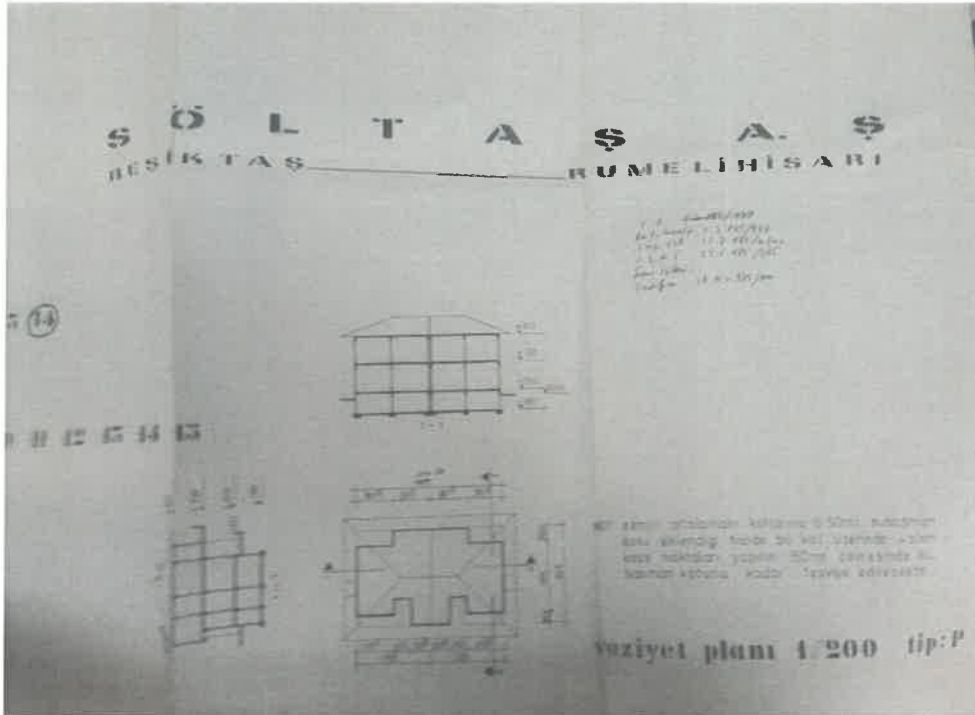


KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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



Vaziyet Planı



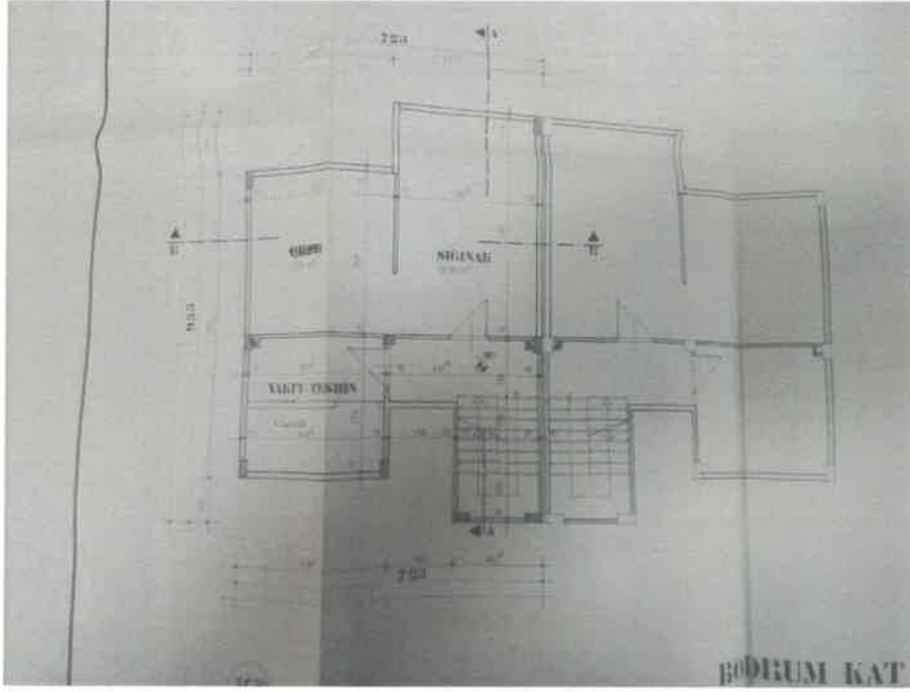
P Tipi Blok Vaziyet Planı

SOM-2202-38488-REV-1
Form-040 / Rev.7
PR-007

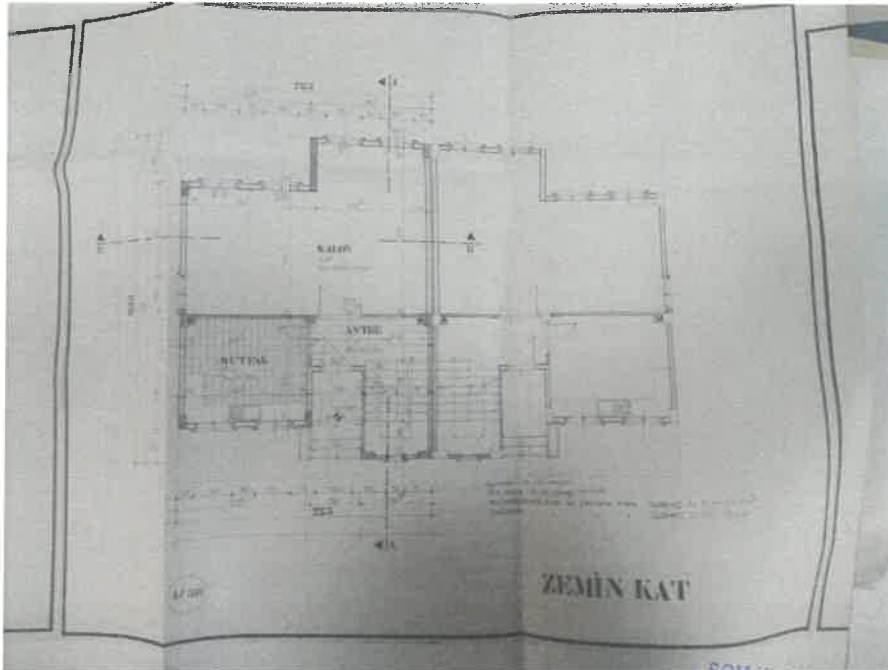
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2202038 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
A Blok K:6 Osmanbey, Şişli / İstanbul
Tel:0212 233 51 54 Fax:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
V.D. 003 0600 249
Mersis No : 9454-3303-8624-8258

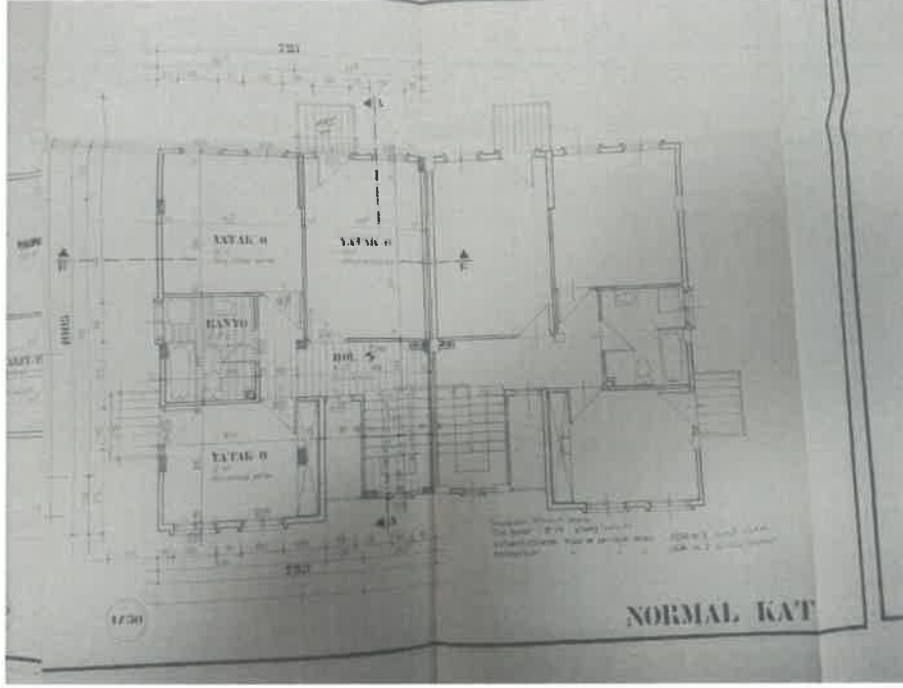
Page 32 of 53



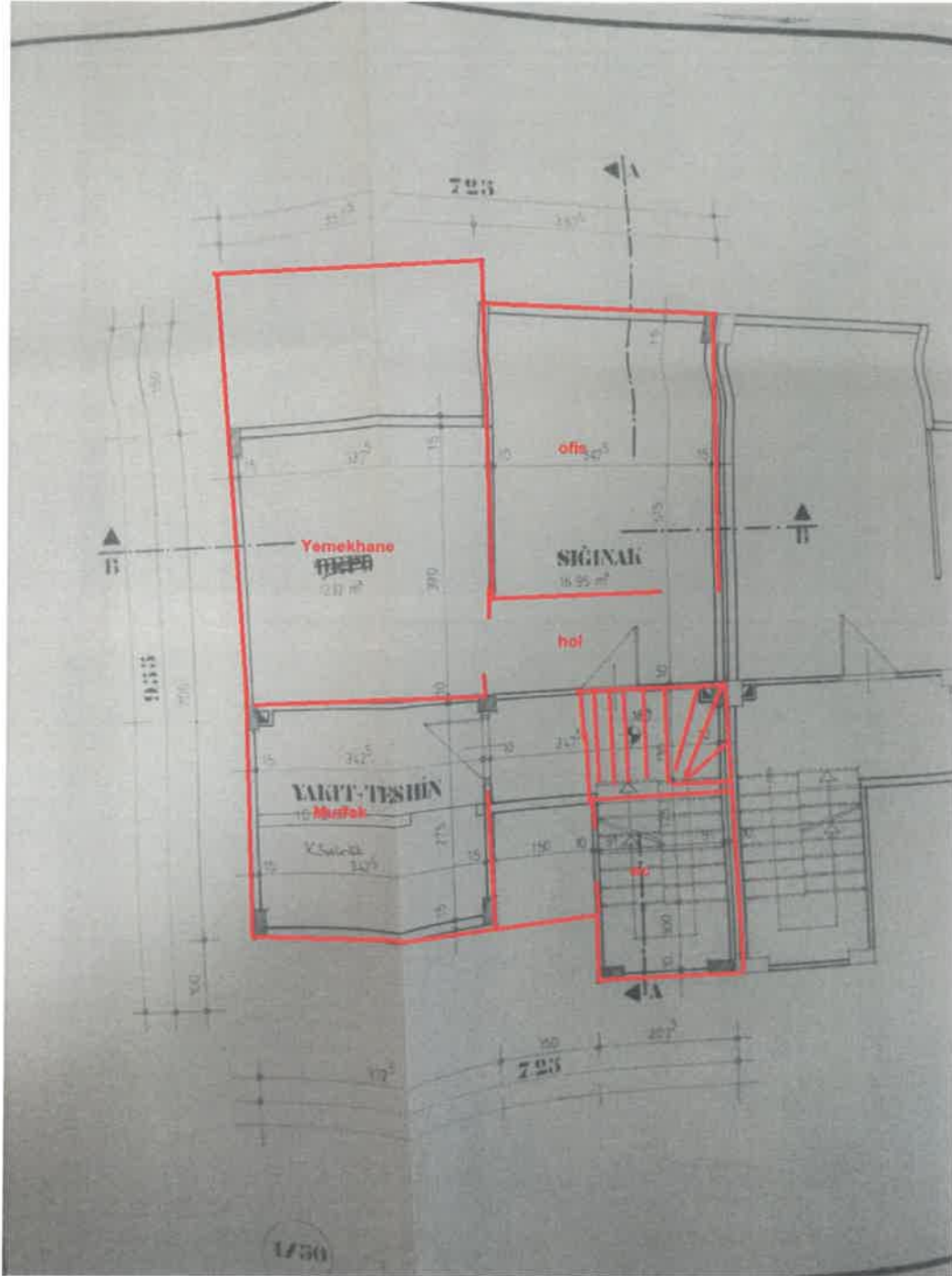
Bodrum Kat Planı



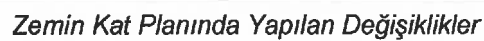
Zemin Kat Planı



Normal Kat Planı



Bodrum Kat Planında Yapılan Değişiklikler



8.1.3. RUHSAT / İSKAN

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı: E-24864664-622.03-69 122
Konu: 1994 3219 Bilgi ve Belge Talebi
Talebi

04.01.2022

Sn. Hasan Hüseyin ÜTÜBAY
Akatlar Mah. Hare Sok. Söktay Evleri
No:1 Beşiktaş İSTANBUL

İlgi: a) 28.12.2020 tarih ve 140152 sayılı dilekçeniz.
b) 04.01.2021 tarih ve 115-7 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Şehircilik Birimi yazısı.

Beşiktaş İlçesi, Akatlar Mah. Hare Sok., 89 Pafta, 1396 Ada, 14 Parsel G.14 kapı sayılı yere ait ilgilil dilekçeniz gereği imar işlem dosyası incelenmiştir. Bahse konu yere ait herhangi bir zabıt encümen kararı vb. bir tutanak bulunmadığı gibi yazımızda ekimde anılan yere ait ruhsat ve Yapı Kullanma İzin belgesi ile ilgili (b) İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Şehircilik Birimi güncel imar durumuna ilişkin cevabı yazılarının birer sureti gönderildiği hususlarını; Bilgilerinize rica ederim.

İlker ÖZSALMAN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Ek
1- Ruhsat
2- İskan
3- 1396 ada, 14 parsel imar ve şehircilik birim yazısı.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Dilekçe Cevabı

YAPI İZİN BELGESİ
(Yeni, İlave, Tadilat İşleri İçin Geçerlidir)
RUHSATNAME

Tarih No: **2**
Sıra No: **43**

Bölüm I - Genel Bilgiler
Bu YAPI İZİN BELGESİ (Yeni Ruhsat) **Kurum İşletmesi** İnşaat için verilmiş olup, inşaat sırasında, **İKLİKLİYİ** herher **YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKDİR** **BEŞ...E/RUHSAT 300155**

BÖLÜM II - Yapının Yeri (Adres):
Sokak: **Manaslı** No: **30** **Ruhsat No: 300155**
Bölge: **Manaslı** No: **30** **Parcel: 34**

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamelerinin kapsamı:
1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☒ **KOT**
2 - Kısıt veya yapı ilavesi için verilmiştir
3 - Tadilat için ☐ 4 - Tadilat için verilmiştir
5 - Nakliye durumu için verilmiştir

BÖLÜM IV -

Yapı Adı	Yeri	No	Bölge Adı	Tarih	No
Mimarlık	29.11.85/3913	Tapu	30.11.81/8046		
Sabit tesisat	4.10.85/5972	Çap	5.11.84/3109		
Elektrik	" "	" "	" "		
Kalorifer	" "	" "	" "		
Asansör	" "	" "	" "		

BÖLÜM V - Yapının katmanları, alan ve yüzölçümü:

Katman Adı	Yüzölçümü (m ²)	Katman Adı	Yüzölçümü (m ²)	KOT
1. Bir Apartman	165	2. İnşaat alanı		
2. Dış duvarlar		3. İnşaat alanı		
3. İç duvarlar		4. İnşaat alanı		
4. İç duvarlar		5. İnşaat alanı		
5. İç duvarlar		6. İnşaat alanı		
6. İç duvarlar		7. İnşaat alanı		
7. İç duvarlar		8. İnşaat alanı		
8. İç duvarlar		9. İnşaat alanı		
9. İç duvarlar		10. İnşaat alanı		
10. İç duvarlar		11. İnşaat alanı		
11. İç duvarlar		12. İnşaat alanı		
12. İç duvarlar		13. İnşaat alanı		
13. İç duvarlar		14. İnşaat alanı		
14. İç duvarlar		15. İnşaat alanı		
15. İç duvarlar		16. İnşaat alanı		
16. İç duvarlar		17. İnşaat alanı		
17. İç duvarlar		18. İnşaat alanı		
18. İç duvarlar		19. İnşaat alanı		
19. İç duvarlar		20. İnşaat alanı		
20. İç duvarlar		21. İnşaat alanı		
21. İç duvarlar		22. İnşaat alanı		
22. İç duvarlar		23. İnşaat alanı		
23. İç duvarlar		24. İnşaat alanı		
24. İç duvarlar		25. İnşaat alanı		
25. İç duvarlar		26. İnşaat alanı		
26. İç duvarlar		27. İnşaat alanı		
27. İç duvarlar		28. İnşaat alanı		
28. İç duvarlar		29. İnşaat alanı		
29. İç duvarlar		30. İnşaat alanı		
30. İç duvarlar		31. İnşaat alanı		
31. İç duvarlar		32. İnşaat alanı		
32. İç duvarlar		33. İnşaat alanı		
33. İç duvarlar		34. İnşaat alanı		
34. İç duvarlar		35. İnşaat alanı		
35. İç duvarlar		36. İnşaat alanı		
36. İç duvarlar		37. İnşaat alanı		
37. İç duvarlar		38. İnşaat alanı		
38. İç duvarlar		39. İnşaat alanı		
39. İç duvarlar		40. İnşaat alanı		
40. İç duvarlar		41. İnşaat alanı		
41. İç duvarlar		42. İnşaat alanı		
42. İç duvarlar		43. İnşaat alanı		
43. İç duvarlar		44. İnşaat alanı		
44. İç duvarlar		45. İnşaat alanı		
45. İç duvarlar		46. İnşaat alanı		
46. İç duvarlar		47. İnşaat alanı		
47. İç duvarlar		48. İnşaat alanı		
48. İç duvarlar		49. İnşaat alanı		
49. İç duvarlar		50. İnşaat alanı		
50. İç duvarlar		51. İnşaat alanı		
51. İç duvarlar		52. İnşaat alanı		
52. İç duvarlar		53. İnşaat alanı		
53. İç duvarlar		54. İnşaat alanı		
54. İç duvarlar		55. İnşaat alanı		
55. İç duvarlar		56. İnşaat alanı		
56. İç duvarlar		57. İnşaat alanı		
57. İç duvarlar		58. İnşaat alanı		
58. İç duvarlar		59. İnşaat alanı		
59. İç duvarlar		60. İnşaat alanı		
60. İç duvarlar		61. İnşaat alanı		
61. İç duvarlar		62. İnşaat alanı		
62. İç duvarlar		63. İnşaat alanı		
63. İç duvarlar		64. İnşaat alanı		
64. İç duvarlar		65. İnşaat alanı		
65. İç duvarlar		66. İnşaat alanı		

Yapı İzin Belgesi



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

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

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tes. Tarih ve Sayı	Min. Prj. Tes. Tarih - Sayı	Yapı Ruh. Tarih - Sayı
KUMELİHİSARİ YOL SOK. BEŞİKTAŞ	89	1396	14	4.10.985/6972	21.11.85/9913	05.12.1985 985/2-43

YAPININ NİTELİĞİ

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

SOF: Bodrum katı : Sığınak+yakıt deposu +kalorifer dairesi.
Zemin ve normal kat müstareken kullanılan bağımsız bölümdür.

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

BEŞİKTAŞ / İSKAN 400082

Aşırı	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Ek	Sihhi
Var	Var	Yok	Yok	Var	Var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar mevzuatına ve işareti
tespitinin Bel. Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
İmar Kanun 32. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen tatvik eden
Fen mensubu memurlar.

FEN ELEMANLARI

Tek. El. MURAT BEŞER
Tek. El. AYLAZ PAZMANEŞ
Tek. El. CEMAL AKSOY
Tek. El. NEDİM ALKAN

İşbu rapor 10.12.1987 tarih 9674 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim
olunmuştur.

18.12.1987

Yapı Kullanma İzin Belgesi

SOM-2202-38488-REV-1
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2202038 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
A Blok Kat:6 Osmanbey Şişli İstanbul
Tel:0212 233 51 54 - 233 52 54
Web: www.somdegerleme.com
Fax:0212 231 91 39
V.D. 93 0000 249
Mersis No : 9454-30000000000000000000

8.1.4. VARSA DİĞER ŞEMA VE BELGELER

[illegible]

Aplikasyon Krokisi



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

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

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

Müdür Mus. : A. OĞAN
Yapı Dent. Şf. : M. ÖZPEKEL
Mantika Müh. : N. AKAR
Ruhsat Mem. : N. KAK

Em. MURURU
Necati YAŞAR
31.12.87

8.1.5. FOTOĞRAFLAR





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

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



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş Mrk.
A Blok K.6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mediçiyaköy VD: 893 100 109
Meris No: 23-824-8258

SOM-2202-38488-REV-1
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2202038 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

Page 43 of 63



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

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



Fotoğraflar SOM-2112-38418 referans nolu raporumuzdan alınmıştır.

SOM-2202-38488-REV-1
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2202038 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mer.
A Blok K:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Fax:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Vergi No: 33 0000 249
Mersis No: 330101332282248258

Page 44 of 53



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

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

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

Gayrimenkule ilişkin herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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


Tarih: 10.12.2018 No: 411103

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (YD-126.7) uyarınca

Kazım AKKAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Taha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR


Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1709

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Sayın Kazım AKKAYA
(T.C. Kimlik No: 37780098354 - Lisans No: 411103)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan


Tarih: 14.02.2005 No: 400226

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Nazan ÖZBAYDAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlay ARIKAN
GENEL SEKRETER


M. İsmail DEMİRHİLİ
BİRLİK BAŞKANI

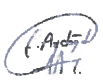

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1718

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Sayın Nazan ÖZBAYDAR
(T.C. Kimlik No: 10975738358 - Lisans No: 400226)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
A Blok K:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - Fax:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy Yolu 593 0000 249
0212 233 52 54 - 233 8624-8258

9. ÖZGEÇMİŞLER

Adı Soyadı : KAZIM AKKAYA
Mezun Olduğu Üniversite: Yıldız Teknik Üniversitesi (1996)
Olduğu Bölüm: Jeofizik Mühendisliği
SPK Sicil No.: 411103
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 1/1/2011

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

10. UYGUNLUK BEYANI

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

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

Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Merkezi
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com.tr

Mecidiyeköy V.D. 663 000 245
Sicil No : 9454-9323-8504-8258

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

doğrular, bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

11. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

DEĞER ESASLARI

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

Makul Değer

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

Yatırım Değeri/Bedeli

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

Sinerji Değeri

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

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

Tasfiye Değeri

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

Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

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

Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(d) İkame Maliyeti Yöntemi:

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

(e) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi:

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

(f) Toplama Yöntemi:

Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntem

GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre;

-Direkt Kapitalizasyon

-Gelirlerin Kapitalizasyonu

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

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

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

GELİŞTİRME YÖNTEMİ

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

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

EN VERİMLİ ve EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

KİRA ÇARPANI YÖNTEMİ

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

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

