

Dükkanlar için Şerefiye Tablosu;

Kat	BBNo	Alan	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Giriş	Cephe Reklam	Kat Erişebilirliği	Büyüklik	Toplam Şerefiye	Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)
1.B	8	28	30/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	20,00%	5,00%	25,00%	10.937,5
1.B	14	37,5	75/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	0,00%	360,00%	40.250
1.B	15	19,5	40/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	10,00%	370,00%	41.125
ZEMİN	21	22,5	60/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	7,00%	7,00%	9.362,5
ZEMİN	22	10	25/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	11.375
ZEMİN	27	37	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	1,00%	11,00%	9.712,5
ZEMİN	28	37,5	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	9.625
ZEMİN	29	19,5	50/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	10,00%	20,00%	10.500

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

Bürolar için Şerefiye Tablosu;

BB No	Alan	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Cephe Sayısı/ Aydınlanma	Cephe Reklam	Kat İrtifası	Kat Erişebilirliği	Büyüklik	Toplam Şerefiye	Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)
54	84	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	7.507,50
55	105	15/2400	2	Merkez + sol	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,25%	8,00%	7.560,00
56	90	15/2400	2	Sol+Arka	1,50%	1,00%	0,00%	0,25%	1,00%	3,75%	7.262,50
57	41,5	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	5,00%	5,25%	7.367,50
58	52,5	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	4,00%	4,25%	7.297,50
59	106,5	20/2400	2	Arka + Şamlı	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,00%	7,75%	7.542,50
60	105	20/2400	2	Merkez + Şamlı	1,50%	10,00%	0,00%	0,25%	0,25%	12,00%	7.840,00
61	84	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	7.507,50
62	84	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	7.507,50
63	105	20/2400	2	Merkez + sol	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,25%	8,00%	7.560,00
64	90	10/2400	2	Sol+Arka	1,50%	1,00%	0,25%	0,00%	1,00%	3,75%	7.262,50
65	41,5	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%	5,00%	5,25%	7.367,50
67	106,5	20/2400	2	Arka + Şamlı	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,00%	7,75%	7.542,50
69	84	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	7.507,50

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

Kat	BBNo	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri Yuvarlama (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	10.937,50	306.250	305.000
1.B	14	37,5	DÜKKAN	40.250,00	1.509.375	1.510.000
1.B	15	19,5	DÜKKAN	41.125,00	801.938	800.000
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	9.362,50	210.656	210.000
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	11.375,00	113.750	115.000
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	9.712,50	359.363	360.000
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	9.625,00	360.938	360.000
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	10.500,00	204.750	205.000
4.	54	84	BÜRO	7.507,50	630.630	630.000
4.	55	105	BÜRO	7.560,00	793.800	795.000
4.	56	90	BÜRO	7.262,50	653.625	655.000
4.	57	41,5	BÜRO	7.367,50	305.751	305.000
4.	58	52,5	BÜRO	7.297,50	383.119	385.000
4.	59	106,5	BÜRO	7.542,50	803.276	805.000
4.	60	105	BÜRO	7.840,00	823.200	825.000
4.	61	84	BÜRO	7.507,50	630.630	630.000
5.	62	84	BÜRO	7.507,50	630.630	630.000
5.	63	105	BÜRO	7.560,00	793.800	795.000
5.	64	90	BÜRO	7.262,50	653.625	655.000
5.	65	41,5	BÜRO	7.367,50	305.751	305.000
5.	67	106,5	BÜRO	7.542,50	803.276	805.000
5.	69	84	BÜRO	7.507,50	630.630	630.000
Toplam					12.708.763	12.715.000

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

Konu mülk için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Emsal bilgileri ve Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler Pazar Yaklaşımı 5.1.3 başlığı altında verilmiştir.



parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir. En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

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

5.1.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Taşınmazın değer tespitinde takdir edilen değere ulaşmak için yeterli sayıda emsal bulunabildiğinden "Pazar Yaklaşımı"nın kullanılması uygun bulunmuştur..

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

Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılan bina içinde yer alan 8 adet dükkan 14 adet büro nitelikli toplam 22 adet bağımsız bölümdür. Tapuya tescil edilmiş olan projesine göre bina toplam 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İskan belgesi ise tek bağımsız bölümlü hastane olarak düzenlenmiştir ancak söz konusu iskana bağlı proje tapuya tescil edilmemiştir, belediyede incelenen evraklar içerisinde de yer almamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmış olup, mülkün tamamının rapora konu olmaması nedeniyle mevcuttaki hastane kullanımına ilişkin analiz yapılmamıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların tapuda devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Mevcut kullanımının tek bağımsız bölümlü hastane olması nedeniyle gelir potansiyeline bağlı olarak yatırımcılar için cazip olmakla birlikte nihayi kullanıcılar için bağımsız kullanımı kısıtlı olup alıcısı az olabilecektir.

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 yapıları taşınmazlardır.

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

Değerleme konusu kat irtifaklı mülkler olup 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

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli uyumsuzdur. Rapor konusu taşınmazların GYO portföyüne alınması olmadığından bu konuda görüş verilmemiştir. Söz konusu uyumsuzluktan doğabilecek olası kısıtlılıklar 6.3 ve 6.5 başlıklarında verilmiştir.

7. SONUÇ

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemeye konu mülkün yerinde yapılan incelemede, konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, ulaşım olanakları, manzara, arsa payı, mimari özellikler, inşaat kalitesi ve işçiliği vb. sahip olduğu fiziksel şartları, değerine etki edebilecek olumlu - olumsuz kriterleri, çevrede yapılan piyasa araştırmalarını, bölgede yer alan benzer mülklerin doluluk boşluk oranlarını ve günümüz piyasa koşullarını değerlendirerek 24.01.2022 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit kat irtifakı hakkı pazar değerlerini;

Kat	B.B. No	Alan (m²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)	Kat	B.B. No	Alan (m²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	305.000	4.	57	41,5	BÜRO	305.000
1.B	14	37,5	DÜKKAN	1.510.000	4.	58	52,5	BÜRO	385.000
1.B	15	19,5	DÜKKAN	800.000	4.	59	106,5	BÜRO	805.000
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	210.000	4.	60	105	BÜRO	825.000
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	115.000	4.	61	84	BÜRO	630.000
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	360.000	5.	62	84	BÜRO	630.000
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	360.000	5.	63	105	BÜRO	795.000
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	205.000	5.	64	90	BÜRO	655.000
4.	54	84	BÜRO	630.000	5.	65	41,5	BÜRO	305.000
4.	55	105	BÜRO	795.000	5.	67	106,5	BÜRO	805.000
4.	56	90	BÜRO	655.000	5.	69	84	BÜRO	630.000
TOPLAM DEĞER									12.715.000 TL

olarak tahmin ettiğimizi, bu değerle taşınmazların makul bir pazarlama süreci içinde 'Alıcısı Az' olduğunu, bilgilerinize arz ederiz.

Değerleme Katma Değer Vergisi hariç tutularak yapılmış olup, Katma Değer Vergisi oranı % 18, mülklerin KDV dahil değerleri toplamı 15.003.700 TL'dir.

Raporu Hazırlayan/lar

Raporu Kontrol Eden - Onaylayan

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
KAZIM AKKAYA
SPK Lisans No: 411103

Sorumlu Değerleme Uzmanı,
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
SPK Lisans No: 400527





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/ÖRNEKLERİ

Tarih: 5-1-2022-14:05

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121559878	2021-12-29-15.39.38.796588	55987

TAPU KAYIT BİLGİSİ	
Zemin Tipi:	Katırtıfaki
Taşınmaz Kimlik No:	25664221
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR
Kurum Adı:	Avcılar
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR
Mevki:	-
Çilt/Sayfa No:	617/60959
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	0/20213
AT Yüzölçümü(m2):	621.29
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM//8
Arsa Pay/Payda:	30/2400
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebabi Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4