



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

akfen
inşaat

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımr Sk. No:1711 Yenibosna/ANKARA
Tic.Sic.No:255026 Mersis No:0805005025502600019
www.netgd.com.tr Yatırım: 1.000.000,00 TL
Statüye Vergi Dairesi 631/254 0149

Özel 2023 – 1277

Ekim, 2023



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1277
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde yer alan "BETONARME KARKAS BINA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda 1. Bodrum katta konumlu "DÜKKAN" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış iki (62) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet 24b, Sırtırlı Sk. No: 1711 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No: 2758096 Mersis No: 0831001000000014
Tic.Sic.No: 2758096 Mersis No: 0831001000000014
Muhasebe Vergi Denetim

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.1	Pazar Yaklaşımı	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	32
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	32
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.	SONUÇ	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
7.2	Nihai Değer Takdiri	33
8.	UYGUNLUK BEYANI	34
9.	RAPOR EKLERİ	34

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1277 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Nispetiye Mahallesi, Aytar Caddesi, Nispetiye 10, No: 107, BBn: 102 Beşiktaş / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde kayıtlı "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 102 bağımsız bölüm numaralı "DÜKKAN" nitelikli taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmazlar değerleme tarihi itibarı ile sanat galerisi olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu parselin 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kaldığı, Taks: 0,40, Kaks: 1.80 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmaz üzerinde finansal kiralama şerhi bulunmakta olup tasarrufu kısıtlamadığı düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın çatı katında ruhsata aykırı olarak imalat ile alakalı olarak yapı tatil tutanağı düzenlendiği ve mahkeme sürecinin devam ettiği bilgisi edinilmiştir. Bu aykırılığın değerleme konusu taşınmazı etkilemediği düşünülmektedir.
Piyasa Değeri	90.000.000,00-TL (Doksan Milyon Türk Lirası)
KDV Dahil Piyasa Değeri	108.000.000,00-TL
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış 29.09.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1280 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde kayıtlı "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 102 bağımsız bölüm numaralı "DÜKKAN" nitelikli gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul için Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sarı Sok. No:17/ Yeminevler/AMMANA
Tel: 0312 467 00 51 Faks: 0312 467 00 51
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000.00 TL
Tic. Sic. No: 256686 Mersis No: 083105403000015
Maltpe Vergi Dairesi 621 054 9300

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Şirket Adresi : Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı : Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi : 569.742.750,00 TL
Telefon : 0312 408 10 00
E-Posta : akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde kayıtlı "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 102 bağımsız bölüm numaralı "DÜKKAN" nitelikli gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:081050340000119
Mikrope Vergi Dairesi 431 044 9308

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Tesekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi, Aytar Caddesi, No: 107, BBn: 102 açık adresinde konumlanmaktadır. Konu taşınmazın ulaşım için D100 Otoyolu üzerinde Edirne istikametine doğru ilerlerken Boğaziçi Köprüsü'nü geçtikten sonra Zincirlikuyu Mevkiinde Barbaros Bulvarı'na doğru sağa dönülüp Aytar Caddesi'ne doğru devam edilir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Nispetiye 10 Sitesi bu cadde üzerinde sol kolda konumlanmaktadır. Taşınmazlara yakın konumda Zorlu Center, Akmerkez, Aile Sağlığı merkezi ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ticari ve sosyal üniteler bulunmaktadır.



Koordinatlar:

Enlem: 41.0741 - Boylam: 29.07168

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLENE VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sırtı St. No:6711 Yaşarhalı/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 467 00 44 Faks:0212 467 00 34
www.netgd.com.tr E-mail:info@netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256608 Mersis No: 3414040000000010
Maltepe Vigna Dağıtım 0212 364 9389

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Beşiktaş
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Ortaköy - / - /
Taşınmaz No	: 79304510
CİLT - SAYFA NO	: 192 - 18913
ADA - PARSEL	: 395 - 29
YÜZÖLÇÜM	: 4.683,30 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BETONARME KARKAS BİNA VE ARSA
ARSA PAY/PAYDA	: 1412 - 47755
MALİK - HISSE	: TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş V – 1/1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi – 17.02.2023 - 2796

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takvîdat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

Beyanlar Hanesinde:

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (T: 27-05-2016 14:29 – Y:6127)
- Yönetim Planı Değişikliği: 11.11.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T: 16-11-2015 16:24 - Y:11716)
- Yönetim Planı: 15/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:15.11.2012 – Y:11462)

İrtifaklar Hanesinde

- M: HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BOYUNDA MECRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 24 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (T:12.01.1961 – Y:105)

Şerhler Hanesinde

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (T:24.03.2011 – Y:3416)
- Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin 06/01/2023 tarih 208892-1137 sayılı Sözleşme ile. (T:17.02.2023 – Y:2796)

*Taşınmaz üzerinde yer alan finansal kiralama şerhinin içeriğinin incelenmesi gerekli olup, tasarrufu kısıtlamadığı düşünülmektedir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 17.02.2023 tarihinde 2796 yevmiye numarası ile 6361 Finansal Kiralama Sözleşmesi'nden Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş mülkiyetine geçmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu parselin 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kaldığı, Taks: 0,40, Kaks: 1,80 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazın bağlı bulunduğu Beşiktaş Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın çatı katında ruhsatsız olarak imal edilen yaklaşık 375,25 m2 alanlı çelik konstrüksiyon için 04.10.2016 tarih, 0032/36 (Sıra/Cilt) no Yapı Tatil Tutanağı düzenlendiği, 3194 Sayılı İmar Kanununun 42. Maddesi uyarınca taşınmazın bağlı bulunduğu Belediye Encümeninin 03.11.2016 tarihli toplantısında 050.02.04 – 290 karar, 394 kayıt 1039250 – 288 çıkış nosu ile 2.999,23 TL'lik kısmi işbu raporun talep sahibi olan Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş.'ye kesilmek üzere toplamda 101.435.72 TL'lik para cezası kesilmesine karar verildiği görülmüştür. Yine aynı yapı tatil tutanağına istinaden belediye encümenini 29.11.2016 tarih 050.2.04 – 318 karar, 427 kayıt, 1044656 – 310 çıkış nosu ile bahse konu aykırılığın yıkılarak ana taşınmazın projesine uygun hale getirilmesine karar verildiği görülmüştür. Bahsi geçen encümen kararlarının iptali istemiyle İstanbul İstanbul 9. İdare Mahkemesinde açılan 2019/1069 E. Sayılı dosya ile görülen davanın reddine dair davacı tarafından istinafa gidildiği, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2020/1687 E., 2020/4292 K. Sayılı ve 31/12/2020 tarihli kararı ile istinaf başvurusunun reddedildiği ve encümen kararlarının kesinleştiği görülmüştür. Yine davacı tarafından (NİSBETİYE ON SİTE YÖNETİMİ) encümen kararının kaldırılması konusu istemi ile 9. İdare Mahkemesi'nde dava açıldığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesi kapsamında Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından tanzim edilen 07.11.2018 tarih, 3830272 başvuru, K78BVALK belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi sunulduğu ve dava konusu işlemin 2017/1252 Esas, 2019/101 Karar nosu ile iptaline karar verildiği görülmüştür. Bahsi geçen kararın davalı tarafından (Beşiktaş Belediye Başkanlığı) mahkeme kararının iptali ve reddi istemi ile İstinaf Mahkemesine götürüldüğüne, İstinaf Mahkemesi'nin 2019/1368 esas, 2019/1840 karar nosu ile davalının İstinaf talebinin kabulüne, 9. İdare Mahkemesinin 2017/1252 Esas, 2019/101 Karar sayılı kararının kaldırılmasına karar verildiği görülmüştür. Sürecin temyizi sonucunda 05.04.2023 tarihli 2021/7546 E., 2023/3464 K kararları ile alınan kararların onanmasına kesin olarak karar verildiği görülmüştür

Mahkeme süreci devam ederken yine taşınmazın Beşiktaş Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yapılan dosya incelemesinde yukarıda bahsi geçen aykırılıklara ek olarak 11.01.2023 tarihinde 27 m2 ölçüsünde etrafı yitong örtülü çelik eklenti alan, 143,52 m2 ölçüsünde havuz ve etrafında 103,52 m2 kapalı alan eklendiği, onaylı mimari projesindeki çatı alanının değiştirildiği, bina asansörlerinin teras katına kadar uzatıldığı (98m²), çatı katının üzerinde merdiven kovasının bir kat devam ettirildiği ve tesisat odası yapıldığının (32,56 m²) tespiti ile Yapı Tatil Tutanağı tanzim edildiği görülmüştür. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazışmasında son tarihli Yapı Kayıt Belgesi'nin Yapı Tatil Tutanağı'ndan sonra tanzimi gerekçesiyle geçerliliğinin sorgulanması maksadıyla İstanbul Valiliği'ne yazı yazıldığı ve yazıya cevaben bahsi geçen aykırılığın yasalığa kavuşturulması ile alakalı olarak 17.01.2023 tarih, 7H99ZECNM belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi'ne esas alanların 31.12.2017 tarihinden sonra yapıldığı, 11.01.2023 tarihli 42/0028 sayılı Yapı Tatil Tutanağından sonra güncelleme yapılarak 07.11.2018 tarih, 3830272 başvuru, K78BVALK belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi'nin olduğu ve tekrar güncelleme yapılarak 17.01.2023 tarih, 6223393 başvuru numaralı 7H99ZECM belge numaralı Yapı Kayıt Belgesinin alındığı ve aktif olduğu görülmüştür. Söz konusu tutanak ile alakalı sürecin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

*Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İ.B.B Başkanlığı ile olan yazışmasında Yapı Kayıt Belgesi'nin teras katında inşa edilen hacim ile alakalı alındığı ve 111 bağımsız bölüm numarası ile numaralandırıldığı görülmüştür.

**Dava süresinde yıkım kararına binaen belediye ekiplerinin işlem yapmak için aykırılık teşkil eden mahalle gittiği, mahkeme sürecinin devamı gerekçesiyle işlem yapmadığı görülmüştür.

***Yukarıda bahsi geçen Yapı Kayıt Belgelerinden 07.11.2018 tarih, 3830272 başvuru, K78BVALK belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi fiziki olarak görülmüş olup, diğer belgeler yazışmalar üzerinde okunmuştur.

****Yukarıda ayrıntıları verilen tutanak, encümen kararları ve mahkeme kararları değerlemeye konu bağımsız bölümü etkilememekte olup, bütün maliklere ana taşınmazdaki hisseleri oranında ceza kesildiği tespit edilmiştir.

3.7 Gayrimenkul İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait alınan belgeler şu şekildedir;

RUHSAT BİLGİLERİ										
Sıra No	Belge Adı	Tarih	Sayı	Kullanım Amacı	B.B Sayısı	Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	8.10.2010	2010/6442	Rezidans	134	7.660,35	20.321,01	31.650,71	16	5A
				Bina İçindeki İşyeri	25	3.660,35				
2	Tadilat Ruhsatı	13.07.2012	2012/3283	Rezidans Daire	92	7.750,35	22.310,02	35.195,37	17	5A
				Bina İçindeki İşyeri	18	5.135,00				
3	Yapı Kullanma İzin Belgesi	18.05.2015	2014/3458	İdari İşler Binası	92	7.750,35	22.310,02	35.195,37	17	5A
				-	18	5.135,00				

17.03.2016 tarih, 2016/2521900 sayılı Proje, 04.11.2016 tarih, 000873 – 16 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 10.09.2018 tarih, 2018/31 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Yeni Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 15 olmak üzere toplam 17 kat, 42 mesken, 6 ofis, 1 kapıcı dairesi olmak üzere toplam 48 bağımsız bölüm, 6.998 m² inşaat alanı için IV – C yapı sınıfında tanzim edilmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların yer aldığı binanın yapı denetim işlemleri Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi, No:523, D:1 Kadıköy/İSTANBUL adresinde konumlu DST Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından yapılmıştır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerlendirme işlemi belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu ana taşınmaz için 26.11.2014 tarih, S3497C15A3319 sayılı, B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esniyel Mh. Sıyer Sk. No:176 Kat:5 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0312 487 00 01 Faks:0312 487 00 14
www.netgildeme.tr Sermaye:14.375.000 TL
Tic.Sic.No:258846 Mersis No:062105400000000001
Müktesep Vergi Dairesi 631 194 9312

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine evsahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

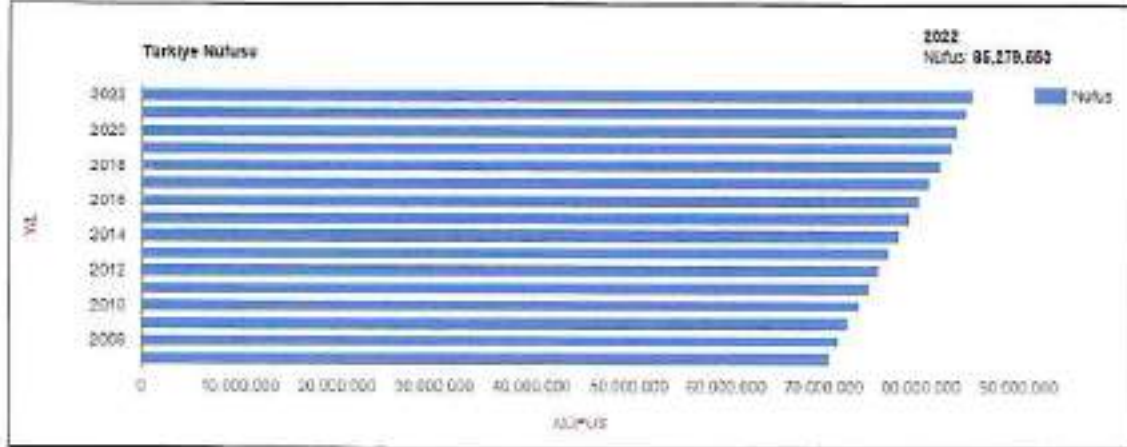
İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

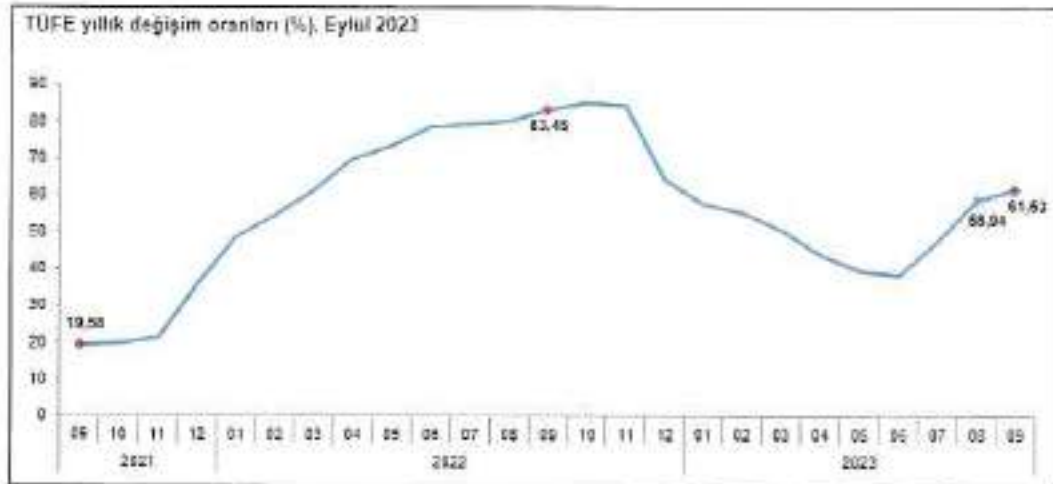
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:

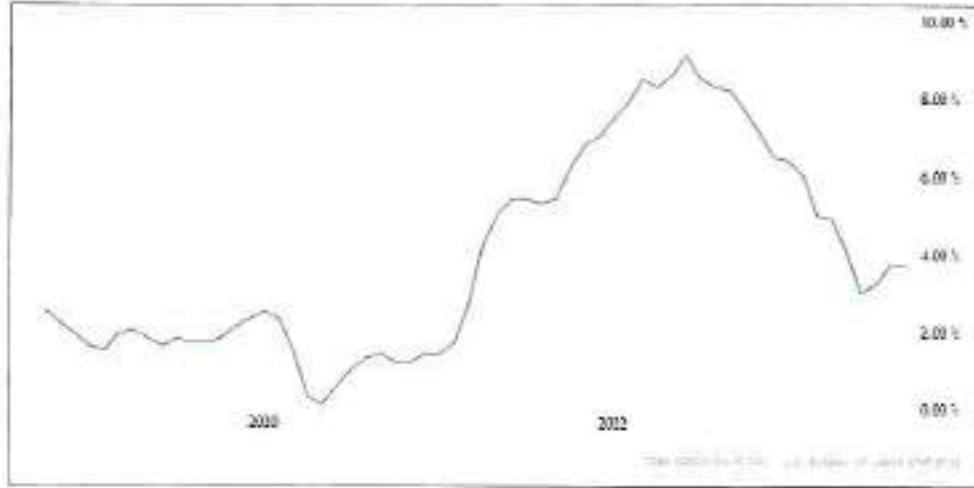


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)



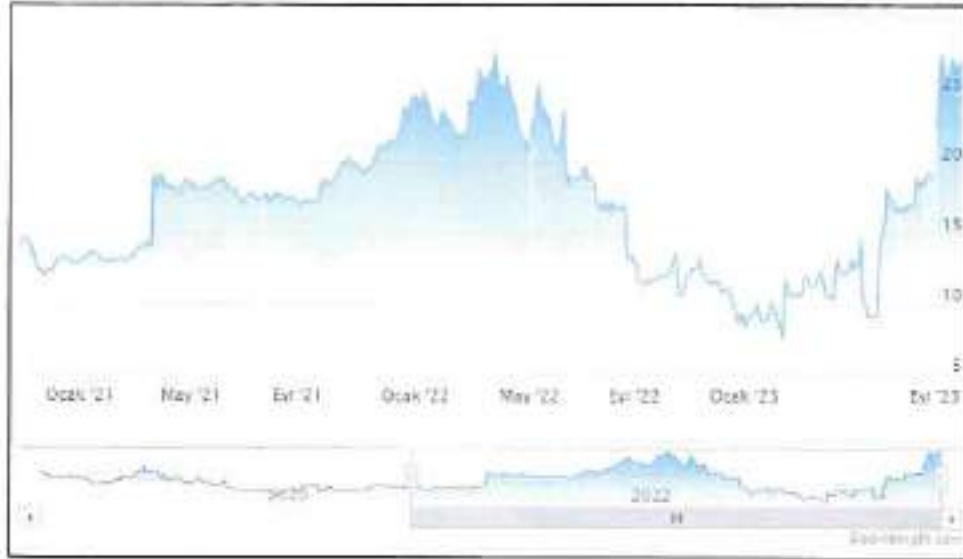
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

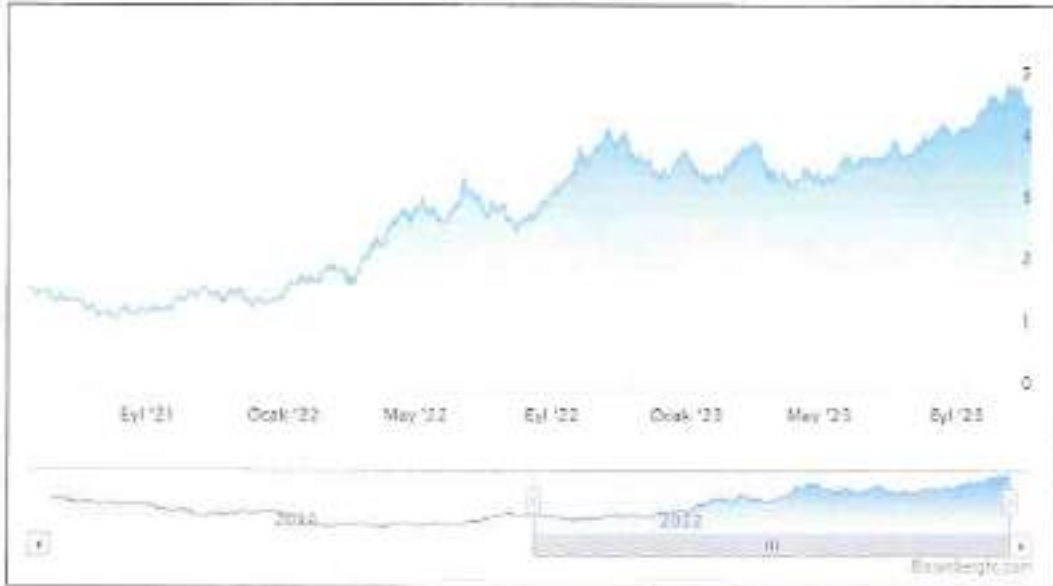


GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYİH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artışı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

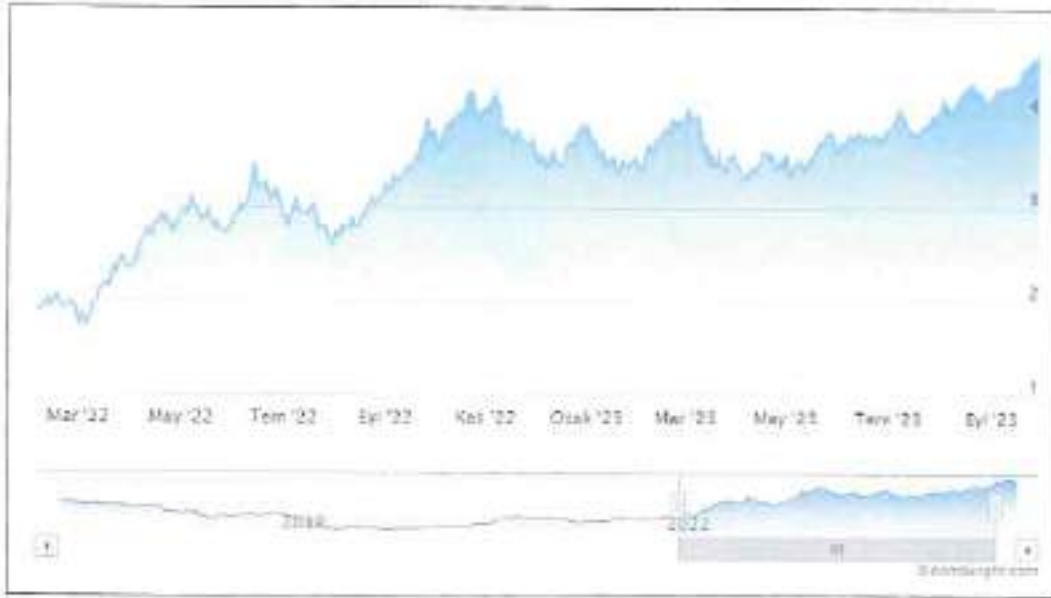


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibarı ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibarı ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibarıyla yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



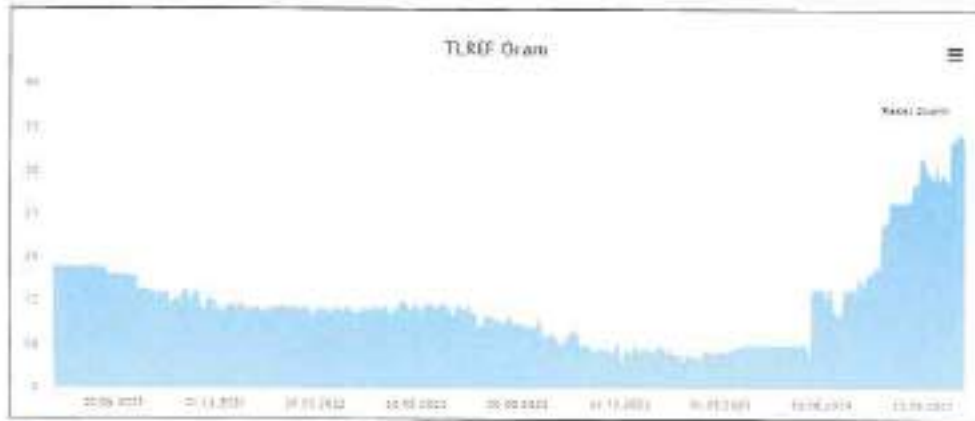
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibarıyla %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibarıyla %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet mh. Geni Sok. No:171 Yenimahalle/Ankara
Tel:0312 487 00 01 Pbx:0312 487 00 04
www.netgd.com.tr Satış fiyatı:4,600,000 TL
Tic.Sic.No:256606 Mersis No:0831054500001000010
Maliye Vergi Dairesi No:404 494 9339

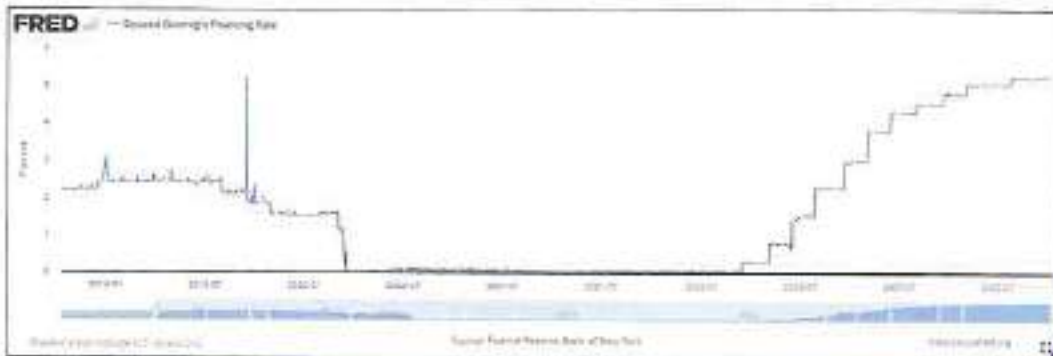


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:

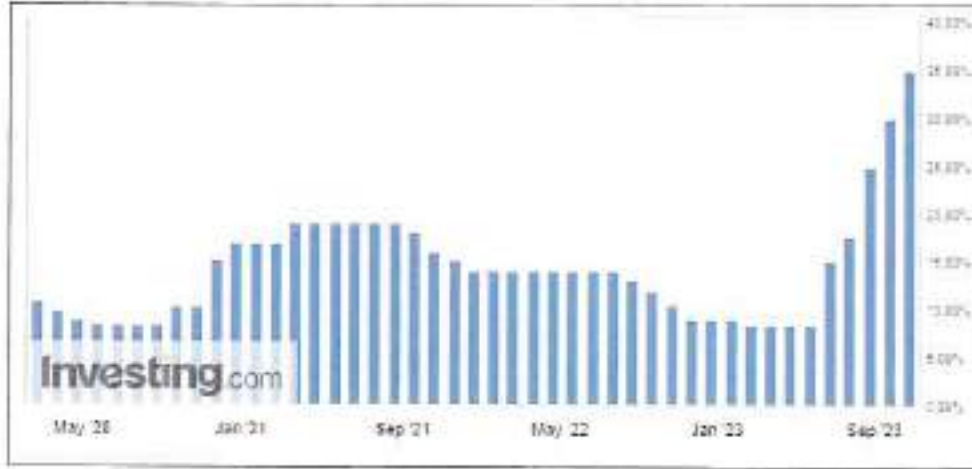


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %26,49 civarındadır.

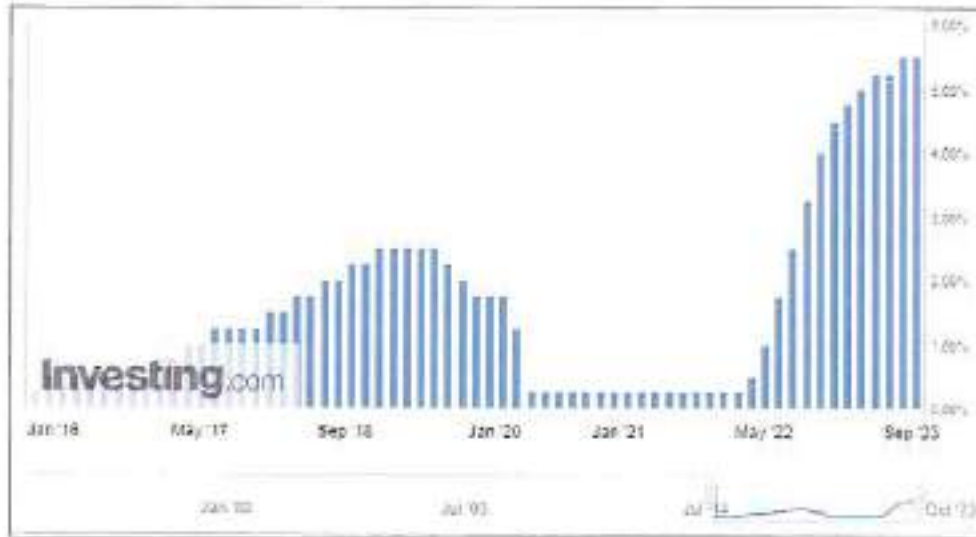


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %5,30 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile düşüşe geçmiştir olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

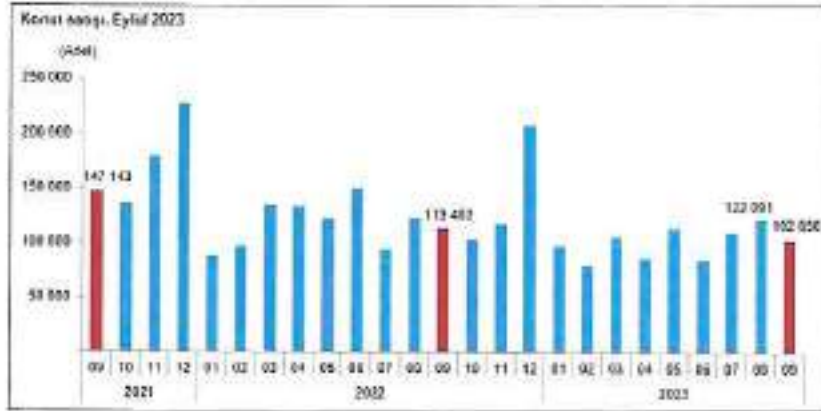


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibarıyla %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyla kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibarıyla tekrar artışa geçmiştir olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıkar Sok. No:171 Yatağan/İzmir/İTOKADA
Tel:0312 467 00 66 / 0312 467 00 34
www.netkd.com.tr / Etiler:14000509 TL
Tic.Sic.No:256644 Mersis No:083705493100019
Maliye: Mersis:083705493100019

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

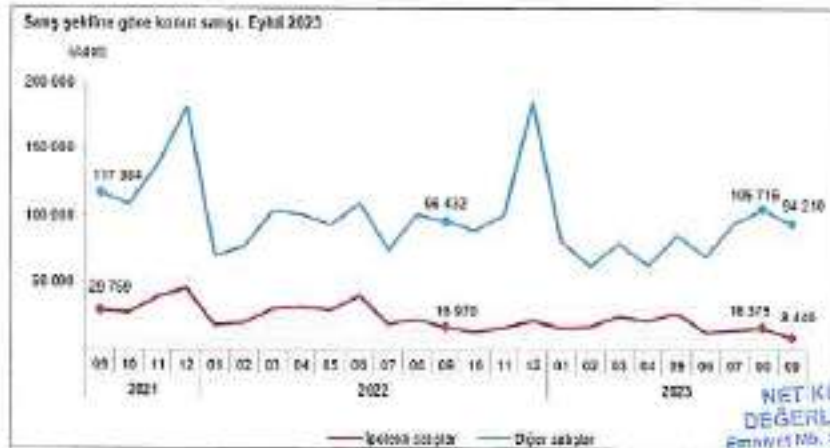
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

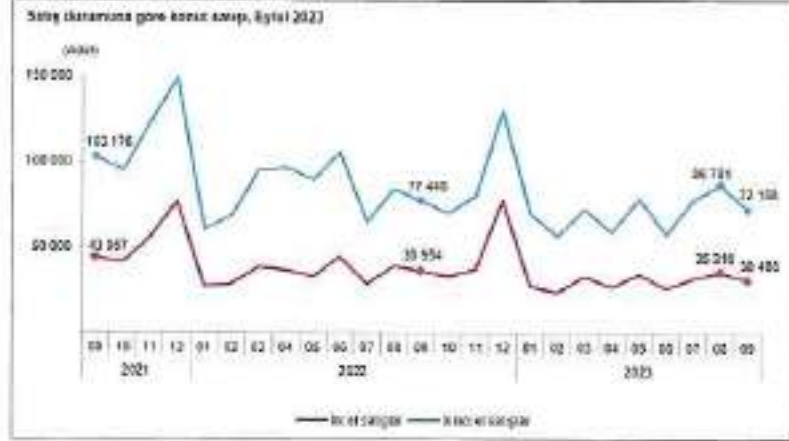
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış gelene göre konut satış	102.656	113.402	-9,5	600.074	1.062.160	-44,0
İstanbul satış	8.445	16.070	-46,9	160.881	238.661	-32,6
Diğer satış	94.210	97.332	-3,3	439.190	823.499	-46,4
Satış gelene göre diğer konut satış	102.656	113.402	-9,5	600.074	1.062.160	-44,0
İstanbul satış	20.488	25.054	-18,2	200.597	312.118	-35,7
Diğer satış	72.168	77.448	-6,8	399.477	750.042	-46,3

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971’i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865’i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TÜİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şişir Sk. No:17/5 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No: 407 10 51 Pw:0312 4 07 90 34
www.netgd.com.tr Şişir Sayı: 14.000.000 TL
Tic.Sic.No:25668 Mersis No:063100000000019
Başlıca Vergi Dairesi: 631 004 3380

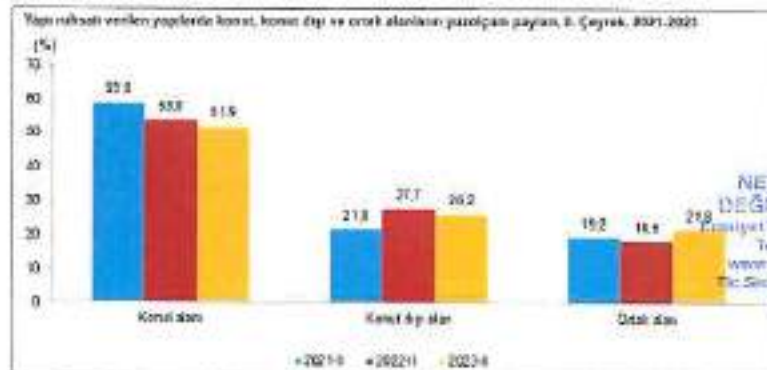
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUIK)



Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)



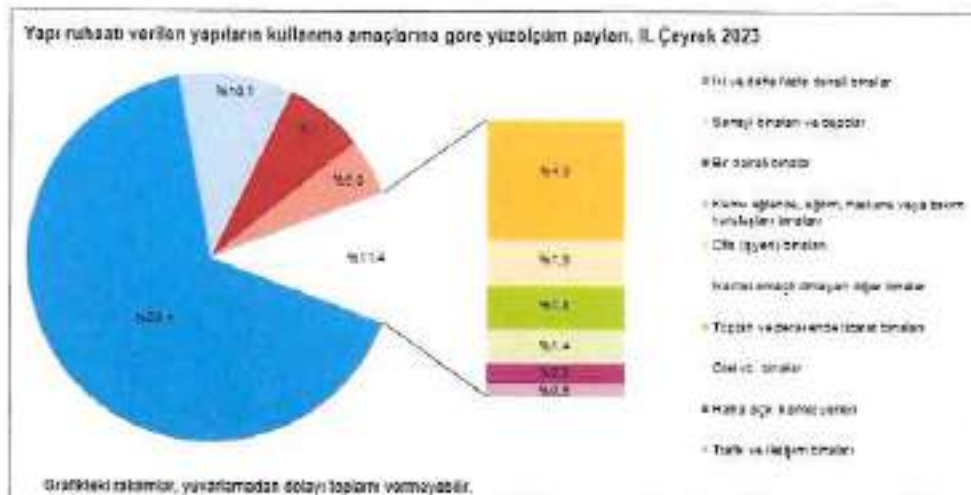
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bldi. Güneş St. No:2015 Vatanistutur/ANKARA
Tel:0312 467 50 51 Faks:0312 467 50 54
www.netga.com.tr Sanayiye:0312 500 500 00 TL
Tic.Sic.No:255026 Mersis No:0811006400000010
Etiler/Beşiktaş/İstanbul Tel:0212 334 9389

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)

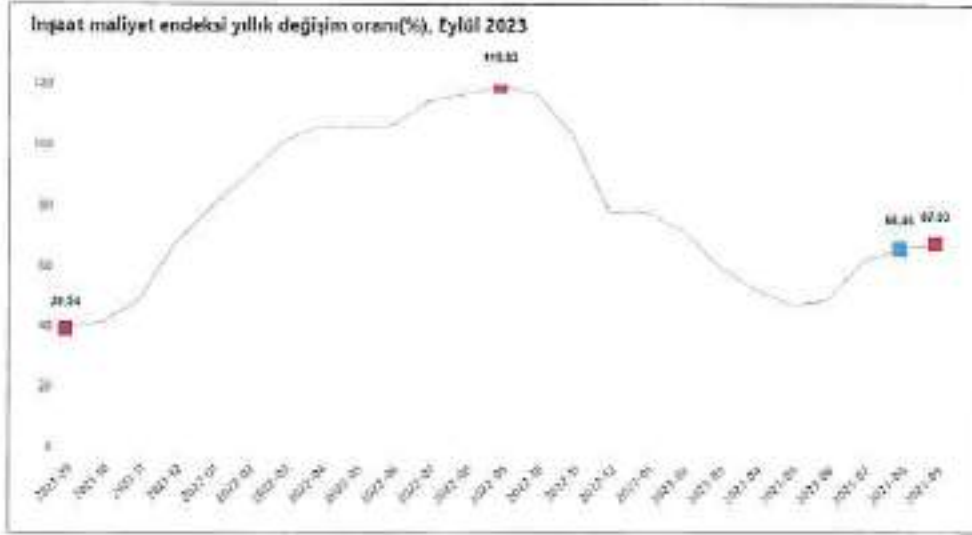


Yıl	Çayraltı	Bina sayısı	Yıkık değerim (%)	Osman sayısı	Yıkık değerim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıkık değerim (%)
2021		138 595	44,1	724 544	30,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 581	95,7
	II	38 535	55,7	157 686	14,4	31 783 225	15,8
	III	38 438	20,3	148 585	6,0	33 316 744	19,5
IV	43 998	18,7	242 538	23,9	51 868 688	30,6	
2022		127 745	-7,8	695 248	-4,0	145 875 758	-3,8
	I	25 133	-22,2	125 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	29 068	-4,8	143 796	-8,8	38 713 792	-3,4
	III	28 200	-7,1	145 095	-2,8	33 111 128	-5,8
IV	45 287	0,4	276 776	14,1	55 671 992	7,3	
2023	I	23 841	-8,8	139 708	1,1	28 818 231	-3,8
	II	30 713	6,7	188 748	31,3	38 572 888	25,8

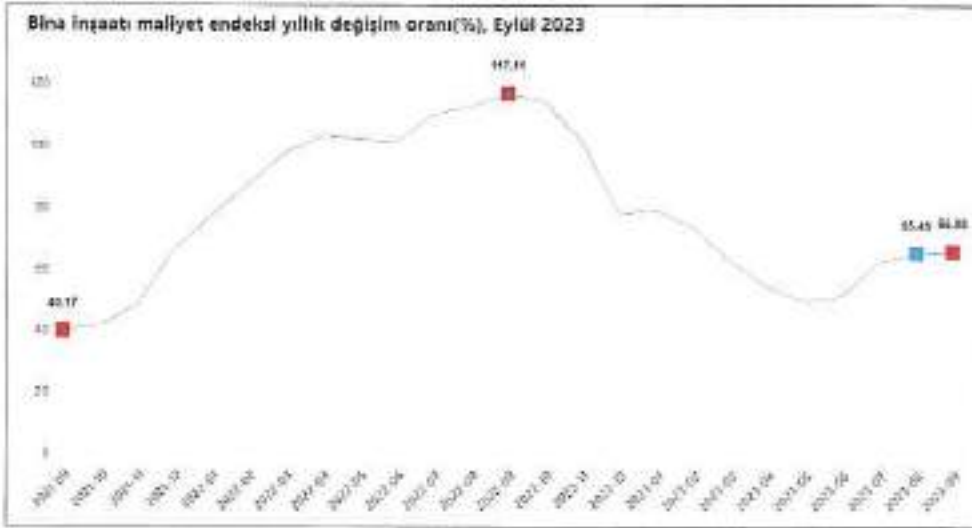
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı.. (TÜİK)



Bina İnşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUIK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz blok Beşiktaş ilçesi, Nispetiye Mahallesi 395 ada 29 parselde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde tek bloktan oluşan Nispetiye 10 Sitesi yer almaktadır. Blok yol kotu altı kat sayısı 7, yol üstü kat sayısı 10 olmak üzere toplam 17 kattan ibarettir, blokta kapalı ve açık otopark, asansör bulunmaktadır. Blokun ısıtma sistemi doğalgaz kombi olup ana giriş kapısı cam doğramadır. Ana taşınmaz girişi parsel içerisinden, zemin kat seviyesinden yapılmaktadır. Ana taşınmaz değerlendirme tarihi itibarı ile bakımlı durumda olup herhangi bir tadilat ihtiyacı mevcut değildir.

Değerleme konusu 102 bağımsız bölüm numaralı dükkan projesine göre ve mevcutta binanın 1. Bodrum katında konumlanmaktadır. Taşınmaz projesine göre 470 m² brüt kapalı alan, 66 m² teras alanıdır. Mevcutta ise projesinde teras olarak gözüken hacmin kapalı alan olarak edildiği ve taşınmazın toplamda 536 m² kapalı alanlı hale getirildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz içerisinde ihtiyaca binaen bölümlendirmeler yapıldığı görülmüştür. Konu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarı ile bakımlı durumdadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın aykırılık detayları raporun 3.6 bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Bu aykırılığın değerlendirme konusu taşınmazı etkilemediği düşünülmektedir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın raporun 3.6 bölümünde açıklanan aykırılıkları ile alakalı 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması ya da ruhsata aykırı hacimlerin yıkılarak ruhsata uygun hale getirilmesi önerilir. Bu aykırılığın değerlendirme konusu taşınmazı etkilemediği düşünülmektedir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarı ile galeri olarak kullanılmakta olup arsa veya arazi değildir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gölpazarı Mh. Sımsık Sok. No:11 Kat:1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic.Sic.No:332045 Şirket Sic.No:14.000.000.00 TL
Web:netops.com.tr E-posta:info@netops.com.tr
Tic.Sic.No:332045 Şirket Sic.No:14.000.000.00 TL
Müşteri Hizmetleri: 0850 303 03 03

edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ 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 sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ 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.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir *varlığın* maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme 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.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No: 1 Kat: 3 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 467 00 01 Fax: 0212 467 00 14
www.netdps.com.tr Sermaye: 14.000.000 TL
Tic.Sic.No: 256798 Mersis: No: 081054500000000000
Bilgiye Varış Değeri: 400 054 9105

[E:5 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 42 m² alanlı emsal pazarlıklı olarak 60.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin küçük alanlı oluşu sebebiyle birim fiyatı yüksek olup, doğrudan caddeden girişinin olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 311 66 16**

[E:6 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 320.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlı olup, doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 535 558 99 10**

[E:7 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 195 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 195.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin küçük alanlı sebebiyle birim fiyatı yüksek olup, doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 545 231 22 05**

[E:8 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 100 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 140.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin küçük alanlı sebebiyle birim fiyatı yüksek olup, konum açısından ve doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 387 14 93**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Brüt alanı (m ²)	42,00m ²		300,00m ²		195,00m ²		100,00m ²		
Satış fiyatı	60.000 TL		320.000 TL		195.000 TL		140.000 TL		
m ² birim fiyatı	1.429 TL		1.067 TL		1.000 TL		1.400 TL		
Pazarlık	15%	-	10%	-	10%	-	15%	-	
Konum Şerefiyesi	0%	-	10%	-	0%	+	10%	-	
Kat Şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Alan şerefiyesi	40%	-	0%	-	25%	-	30%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	571 TL		800 TL		600 TL		560 TL		
Ortalama Birim fiyat	633TL/m ²								

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rıhtım Mh. Güneş Sk. No:179 Yalova/İzmir/İTAKA
Tel: 0212 467 00 41 Pbx:0212 452 00 34
www.netkurumsal.com.tr Etiler:0212 452 00 34
Tic.Sic.No:258800 Nispetiye No:0212 452 00 34
Muhur: Vergi Dairesi: 0212 452 00 34

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmaz tapu kaydına göre "Dükkan" vasıfıdır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda emsal mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer özellikli dükkanların birim fiyatları 150.000-TL/m² ile 200.000-TL/m² aralığındadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık dükkan emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 600-TL/m² ile 800-TL/m² arasında değişmektedir.

Bölgede yer alan satış ve kiraya konu taşınmazların pazarlık payı yüksek tutulmuş olup piyasada hareket olmadığı ve talep edilen fiyatlar üzerinden işlem gerçekleşmediği bilgisi emlak danışmanlarından alınmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın projesinde teras alanı olarak gözüken hacmin kapalı alan olarak imal edildiği tespit edilmiş olup, doğrudan taşınmaz içerisinden geçişi oluşu sebebiyle teras alanı indirilmesi yapılmamıştır.

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmaza takdir edilen satış değer detayı şu şekildedir;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER DETAYI						
Sıra No	Taşınmaz No	Projeye Göre Taşınmaz Kapalı Alan (m ²)	Projeye Göre Taşınmaz Teras Alan (m ²)	Mevcut Durumda Taşınmaz Kapalı Alan (m ²)	Taşınmaz Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	102	470	66	536	6167,910,45	690.000.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza proje yüzölçümü dikkate alınarak daire toplam değeri (K.D.V hariç) **~90.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Zeminyeri Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 286406 Mersis No: 08010000900000000000000000
Tic. Sic. No: 286406 Mersis No: 08010000900000000000000000
Makbuzat Vergi Dairesi 621 054 1303

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame 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 yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler,
Taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdir yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Sit. B1 Blok Kat: 17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 457 13 00 Fax: 0312 457 90 24
www.netgpt.com.tr E-mail: info@netgpt.com.tr
Tic. Sic. No: 255658 Menkul Değerler Sic. No: 52105423800012
Muhur: Vergi No: 31 954 9398

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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) Değerleme konusu varlıkta ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Yapılan incelemelerde benzer nitelikteki taşınmazların kapitalizasyon oranlarının %4,5 ile %5,00 arasında olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon, yapı durumu baz alındığında değerlemeye konu taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,6 olacağına kanaat getirilmiş olup bu orandan hareketle taşınmazların kendini amorti etme süresi ~21,5 yıldır. Bu durumda konu taşınmazın gelir yöntemi kullanılarak takdir edilen değeri aşağıda yer almaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Gelir Yaklaşımı ile taşınmazlara takdir edilen değer detayı şu şekildedir;

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER DETAYI									
Sıra No	Taşınmaz No	Projeye Göre Taşınmaz Kapalı Alan (m ²)	Projeye Göre Taşınmaz Teras Alan (m ²)	Mevcut Durumda Taşınmaz Kapalı Alan (m ²)	Taşınmaz Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmaz Değeri
1	102	470	66	536	625,00	6335.000,00	64.020.000,00	0,046	687.390.304,35
									687.390.000,00

Taşınmazlara Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre toplamda ~87.390.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında takdir edilen taşınmaz kira değer detayı şu şekildedir;

Sıra No	Taşınmaz No	Projeye Göre Taşınmaz Kapalı Alan (m ²)	Projeye Göre Taşınmaz Teras Alan (m ²)	Mevcut Durumda Taşınmaz Kapalı Alan (m ²)	Taşınmaz Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)
1	102	470	66	536	625,00	6335.000,00

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmaza takdir edilen kira değeri ~335.000,00-TL'dir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Bos Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmaz dükkan vasıflıdır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun yapılaşması en iyi ve verimli kullanım türü olacaktır.

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müsterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmediği için değerlendirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde kayıtlı "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda, 1. bodrum katta konumlu 102 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

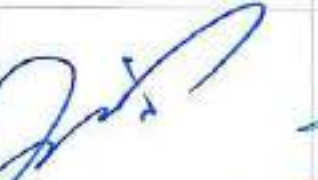
Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar analizi yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **90.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Doksanmilyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 108.000.000,00-TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, **KDV Hariç** değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 27.3767 TL 'dir.

Doğukan TORUNLER Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
			

TAKBİS GÖRSELLERİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-10-2023 15:17



Kayıd Oluşturan: İSMAİL UĞUR (TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ -BAŞKENT KURUMSAL ŞUBESİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	395/29
Taşınmaz Kimlik No:	79304510	AT Yüzölçümü(m2):	4683.30
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1. BODRUM/102
Çift/Sayfa No:	192/18913	Arsa Pay/Payda:	1412/47755
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Beşiktaş - 27-05-2016 14:29 - 6127	

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.11.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 16-11-2015 16:24 - 11716	
Beyan	Yönetim Planı : 15/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 15-11-2012 12:47 - 11462	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
731556907	(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. V	-	1/1	1412	1412	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kısıtlama Sözleşmesi Şerhi 17-02-2023 2796	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BOYUNDA MECRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 24 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. YKN	(SN:54129443) BİLGİ UZUN HASAN : ALI Kızı KN:	Beşiktaş 1.Bölge(Kapalı) - 12-01-1961 00:00 - 105	

Serhi	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Besiktas - 24-03-2011 10:06 - 3416	
Serhi	Finansal Kiralama Şerhi: TARAF LAR nın 06/01/2023 tarih 208892-1137 sayılı Sözleşme ile.	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0230020609	Besiktas - 17-02-2023 11:22 - 2796	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _CVuaGoyF203 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekyat 40c. Sıra 36. No:1791 / Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0512 447 09 65 Fax:0512 447 09 34
www.nkgd.com.tr Şirketin A.Ş. 005.004.00 TL
Tic.Sic.No:276294 Mersis No:08101054000000000000
Makine Vergi Idaresi 63 / 044 9389

YAZILI İMAR DURUMU



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 24864664 - 115
Konu : Bilgi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 31.10.2023 tarihli ve 149746 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçeniz ile imar durumu bilgisi talep edilen, Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi, 39 pafta, 395 ada, 29 parsel sayılı yer, 29.07.2008 onanlı 1/5000 ölçekli 395 ada, 14-15-16-23 parsellere ilişkin nazım imar planı tadilatı kapsamında Taks: 0.40, Kaks:1.80 yapılamna koşullarında "Ticaret Alanı"nda ve 15.09.1962 onanlı Eftal Arslan Mevzii İmar Planı ve 13.03.1967 onanlı Mevzii İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Bebek Mahallesi, 70 pafta, 140 ada, 187 parsel ise Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Boğaziçi İmar Müdürlüğü yetki sınırları içerisinde kaldığından ilgi dilekçe, yazımız ekinde olup meri mevzuata göre gereğinin yapılarak ilgi dilekçeye cevap verilmesi arz/rica olunur.

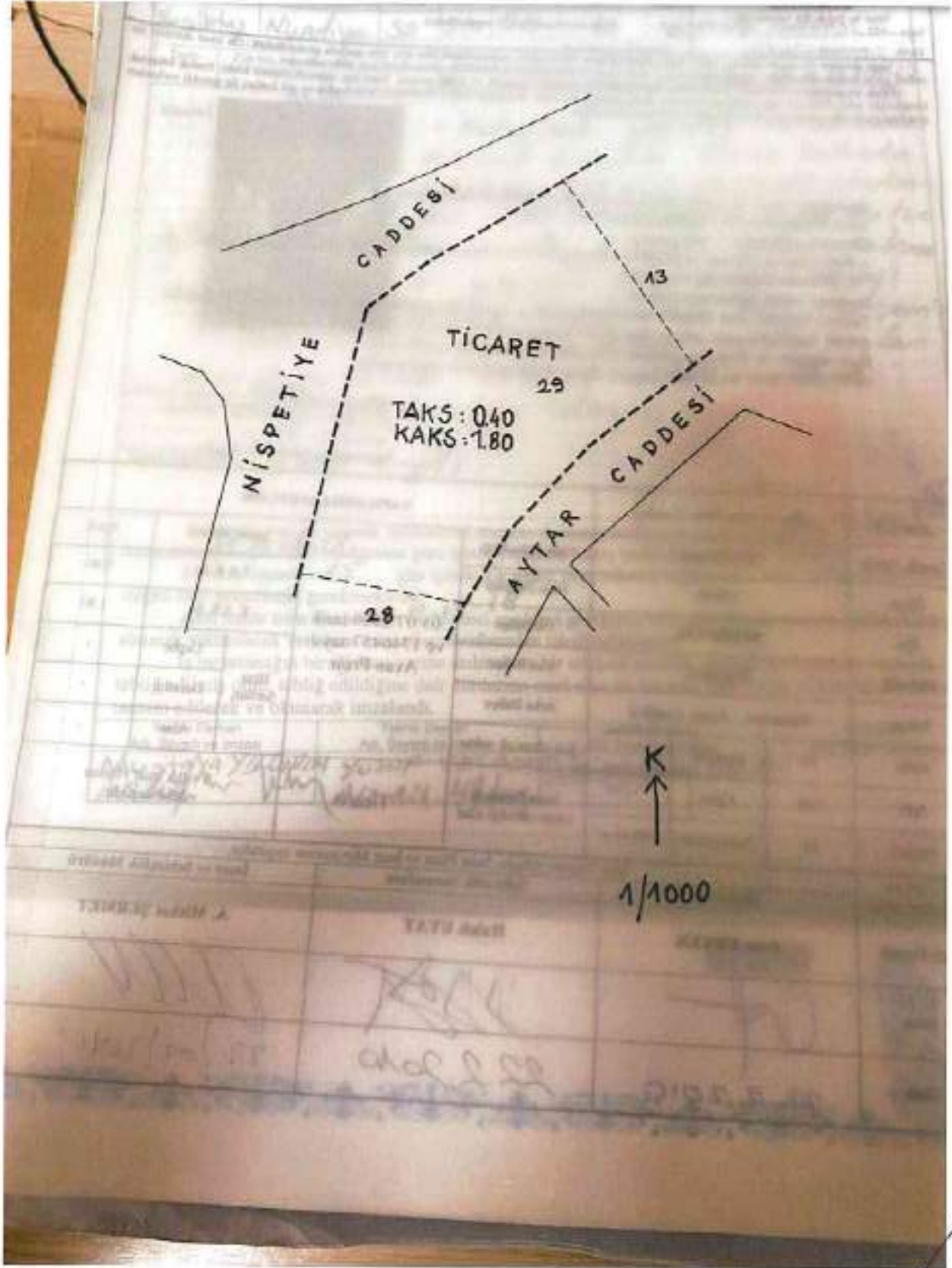
İlker ÖZSALMAN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Ek :
1- İlgi dilekçe
2- İmar planı örneği (395/29)

Dağıtım :
Gereği :
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Boğaziçi İmar Müdürlüğüne

Bilgi :
Akfen İnş.Turizm Vetic.A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler Mh. Sıracık Sk. No:171 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 467 09 61 Faks: 0212 467 09 34
www.netjd.com.tr Şirket Sicil No: 27.091.668.00 01
Tic Sic No: 270906 Mersis No: 03105493200019
Statü No: Vergi Dairesi No: 065 0304



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirgöl 199. Cadde No: 33 Kat: 11 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 267 90 61 Fax: 0212 337 00 74
www.netad.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No: 267 90 61 Mersis No: 340305431000019
Büyükdere Vergi Dairesi No: 334 900 000



Meri İmar Planı: BEŞİKTAŞ İLÇESİ GERİ GÖRÜNÜM ETKİLENME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI

Fonksiyon: Ticaret Alanı

Ölçek: 1/1000

Tarih: 10.12.1993 00.00.00

İlçe: BEŞİKTAŞ

Mahalle: ORTAKÖY

Bina Yüksekliği: -

Ön Bahçe: -

Yan Bahçe: -

Arka Bahçe: -

Bina Derinliği: -

Pafta: F22D16D2A

Ada/Parsel: 395 / 29

Parsel Alanı (m²): 4.684,33 m² (Topu alanı değildir)

Kat Adedi: -

İmarat Nizamı: -

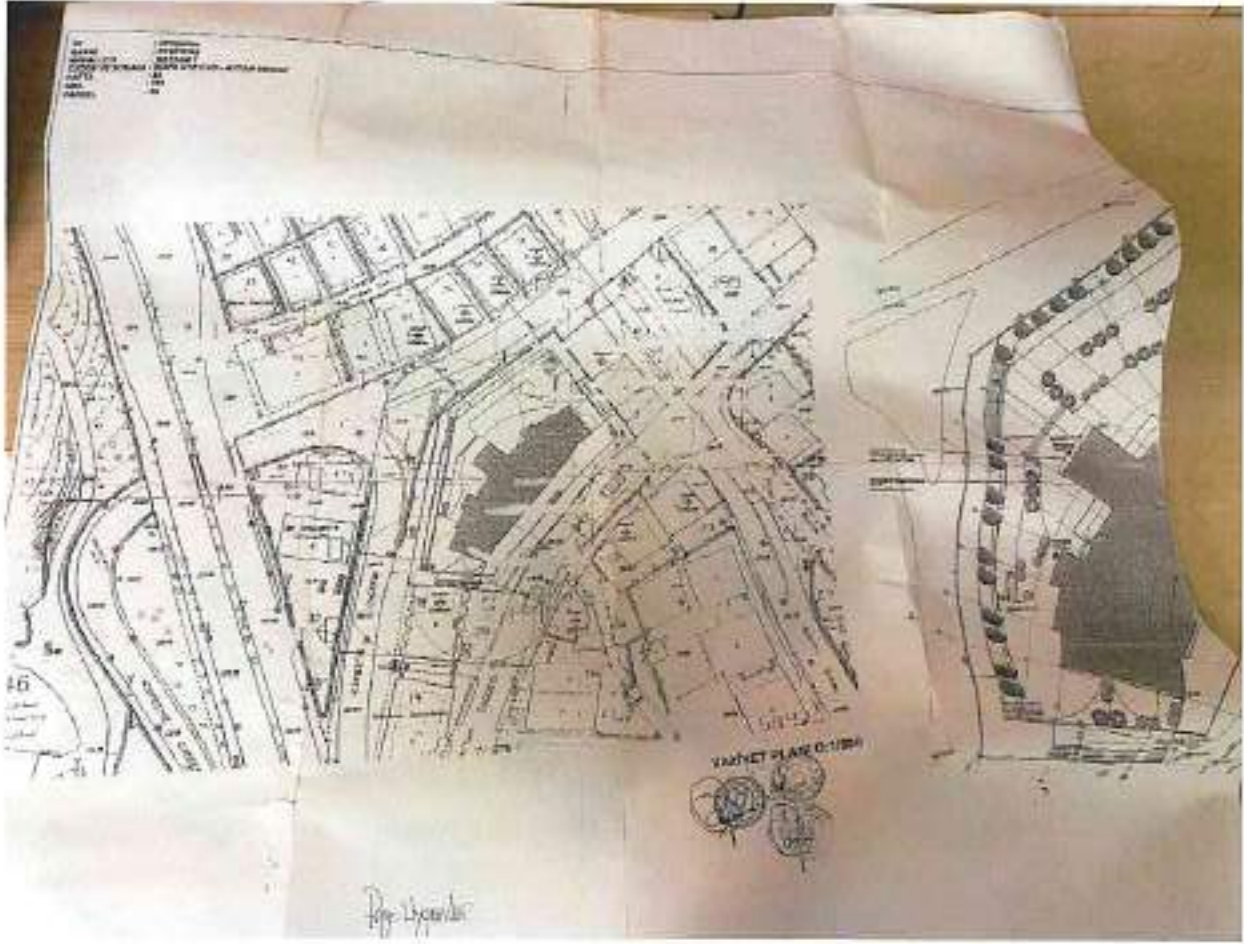
T.A.K.S: 0.40

K.A.K.S (Emsal): 1.85 (-)

Kat Alınacak Nispet: -

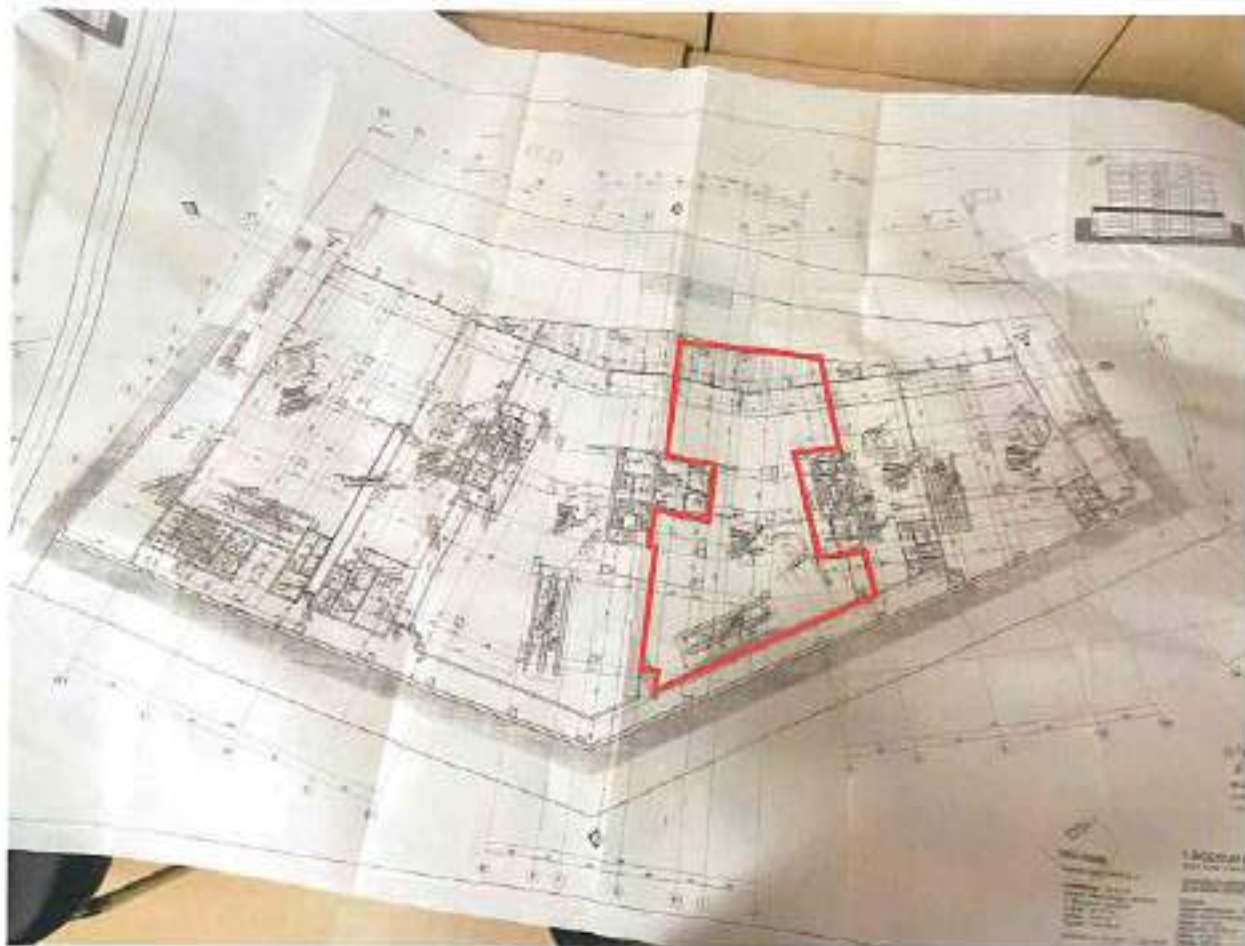
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler Mah. Demir Sk. No: 4711 Yöresi Kat: 4/40223
Tel: 0212 467 09 41 Faks: 0212 467 09 44
www.netga.com.tr Nispetiye/15. Yıl / 2014/20 TL
Tic. Sic. No: 250150 Mersis No: 08070012501500000000
Maliye Vergi Dairesi 631 / 54 538

PROJE GÖRSELLERİ

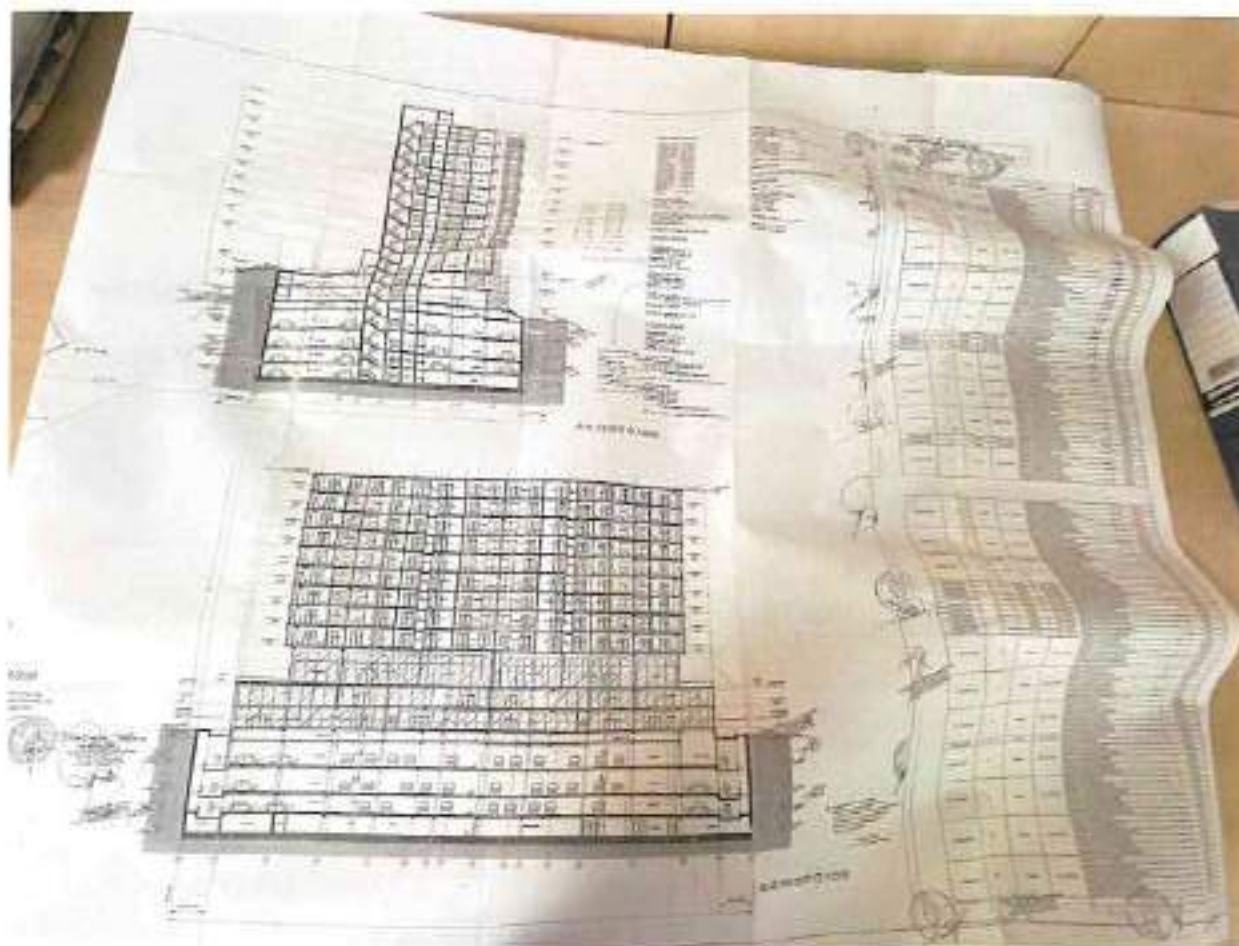


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No: 1/1 Yüzüncüyıl YAKARCA
Tel: 0312 487 00 00 Fax: 0312 487 00 33
www.dyg.com.tr Şirket Kayıt No: 14.800.000.000.00 TL
Tic. Sic. No: 296056 Mersis No: 081300540000000000
Kültür Varlıkları Bakanlığı 031 054 9324

[illegible]



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Şişli, Sarıyer, İstanbul 34398
Tic. Sic. No: 270194 / Mersis No: 3439010000000000
Tic. Sic. No: 270194 / Mersis No: 3439010000000000
Makine: 154 938



NET KÜLTÜREL GAYRİMENKUL
DEĞERLENE VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler 126. Sokak 38. No:111 Yenibosna/İstanbul/Türkiye
Tel: 0212 467 10 61 Fax: 0212 467 20 31
www.netmg.com.tr No: 99913, 990 000 00 11,
Tel: 00 352 6667 1619, Tel: 053 695 10509914
Möbius Yorgu Dış Ticaret A.Ş. 054 334

RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ve YAPI KAYIT BELGESİ GÖRSELLERİ

The image shows a detailed project management form for a construction project. The form is divided into several sections, including project information, site location, project description, and a project schedule. The project is titled "PROJE MÜELLİFİNİN" (Project of the Author). The project is located in "KARADENİZ İLİ, SAMSAT İLÇESİ, KIZILIRMAK KÖYÜ" (Karadeniz Province, Samsat District, Kizilirmak Village). The project is a "KONUT ALANI" (Residential Area) and is planned to be completed by "2014 YILI SONU" (End of 2014). The project is owned by "KARADENİZ İLİ, SAMSAT İLÇESİ, KIZILIRMAK KÖYÜ" (Karadeniz Province, Samsat District, Kizilirmak Village). The project is planned to be completed by "2014 YILI SONU" (End of 2014). The project is owned by "KARADENİZ İLİ, SAMSAT İLÇESİ, KIZILIRMAK KÖYÜ" (Karadeniz Province, Samsat District, Kizilirmak Village).

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLENE VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emisyon M. Sokak No: 10 Kat: 11 Yenimahalle/Ankara
Tel: 0312 467 00 00 Fax: 0312 467 00 34
www.net33.com.tr e-posta: iletisim@net33.com.tr
Tic Sic No: 262046 Şirket No: 060300000000004
Muhasebe Vergi Sicil No: 331 054 0389

[illegible]

[illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. 29. Kat: 34100 Yenisancak/BEŞİKTAŞ
T: 0212 467 58 00 F: 0212 467 58 34
www.netkurumsal.com.tr Sayı: 12 499 404/34 TL
Tic Sic No: 275656 Şirket Sic No: 275656/00000000
Nispetiye Vezirîye Dışarı 051 661 3349

[illegible]

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLENE VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Kongar Mah. Güneş Sok. No:17 Kat:1 Yenimahalle/Ankara
Tel:0312 441 14 14 Faks:0312 447 01 14
www.netgda.com.tr E-posta:info@netgda.com.tr
Tic.Sic.No:250606 Şişli/İstanbul
Makine Yagcı Caddesi Kat:4 064 9209

[illegible]

NET KURIRABAL DAYEMENKUL
DEGIEM CEMERLANG MAMILLIH A.S.
 Komplek Jln. Raya Dk. Negeri 11 Medan 20139
 Telp. 832 267 00 00 Fax. 832 267 00 00
 www.netindonesia.com
 No. Sert. No. 701020 Medan 170 38810120100019
 Mallene Vargi Email: 832 504 8302

[illegible]



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 7H99ZECM
Başvuru Numarası : 6223393
Önceki Belge No : K78BVALK
Önceki Başvuru Numarası : 3630272
Düzenleme Tarihi : 17.01.2023

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmektedir.
Belgenin Niteliği : KAPMA (KÖNUT + TIGARI)
Yapının Adresi : EİSTANBUL, İlçe BEŞİKTAŞ,
Mahalle:NEBBETİYE, Caddesi/Sokak:NEBBETİYE
Arsa Alanı : 4085,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 781,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 111

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 2106358 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v2).

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okunularak kontrol edilebilir.*



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Beşiktaş, Beşiktaş, İstanbul 34398
Tic. Sic. No: 250896 Mersis: 34030100000000000000
Tic. Sic. No: 250896 Mersis: 34030100000000000000
Makine Vergisi Dairesi 631 554 9258

ENERJİ KİMLİK BELGESİ GÖRSELLERİ

Bina Bilgileri

Tipi : 1. Konut Binası

İnşaat Yılı : 2.

Kapalı Kullanım Alanı : 3. 37.865,54

Alan, Parseli : 4. 345/10-29

Adresi : 5. Nispetiye Cad. NO 10 Levent İSTANBUL, Beşiktaş/İSTANBUL

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : 6. ATILAS RENKİRLER İNŞAAT A.Ş. ORTAKLIĞI

Adresi : 7. Nispetiye Cad. NO 10 Levent

Müşterek Tesisatların Sahibi İşletkisi

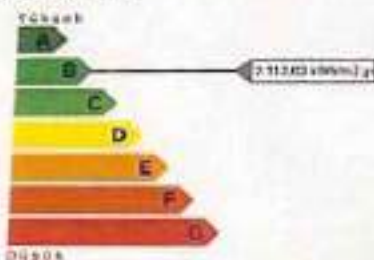
Adı Soyadı : 8. ATILAS RENKİRLER İNŞAAT A.Ş. ORTAKLIĞI

Adresi : 9. Nispetiye Cad. NO 10 Levent

Bina Enerji Raporu



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu

Düğü



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isıl (kWh/yıl)	Isımsız (kWh/yıl)	Kullanım Alanına Başına (kWh/m².yıl)	
TOPLAM		37.732.578,72	41.495.459,51	2.112,03	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemi, Isıtma Sistemi	26.762.732,70	26.762.732,70	1.498,00	A B C D E F G
SILME SICAKLIĞI	Sıcak Su Sistemi	8.203.021,91	8.203.021,91	459,15	A B C D E F G
SOĞUTMA	Isıtma Sistemi, Soğutma Sistemi	3.282.551,45	3.366.826,15	177,76	A B C D E F G
HAVALANDIRMA	Isıtma Sistemi, Havalandırma	13.842,66	32.668,68	0,77	
KYDINLATMA		470.428,00	1.110.210,08	26,33	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numerası : 1. 53497C15A3319

Veriliş Tarihi : 2. 26.11.2014

Son Geçerlilik Tarihi : 3. 26.11.2024

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : 4. Çiğdem ÇELİK

Firması : 5. HASÇELİK İnşaat Taahhüt Teknik Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.

Oda Sicil No : 6. MMO-34-0158

ONERILER SAYFASI

Bina Kaldırma
Adı Soyadı : ATILAN NİMET, HANCI AKER ORTAĞI
Belgenin
Numarası : 14400000000000000000

Açıklamalar
Aşağıda belirtilen verimlilik artırıcı projelerin uygulanması durumunda binanın Enerji Performans sınıfı yükselicek ve Sera Gazı Emisyonu azaltılacaktır.

1. Yalıtım;
a. Bina duvarlarında yalıtım yapılması,
b. Mevcut mekanik sistemlerin, özellikle vana gövdelerinde yalıtım yapılması,
c. Pencereilerin yenilenecek, kontrolsüz hava sızdırmasının ve ısı iletiminin azaltılması.

2. Aydınlatma;
a. Manyetik balastların, Elektronik balastlarla değiştirilmesi,
b. Belli bölgelerde zamana, harekete ve gün ışığına bağlı kontrol yapılması.

3. Otomatik Kontrol;
a. Radyatörlerde termostatik vana uygulaması yapılması,
b. Mekanik sistemlerde Otomasyon ve geniş hatlarda Enerji İzleme sisteminin kurulması.

4. Elektrik Motorları;
a. Verimsiz motorların sınıflarının yükseltilmesi,
b. Öngörülen motorlarda değişken hız sürücü uygulanması.

5. Yenilenebilir Enerji Sistemleri;
a. Sıcak su üretiminin güneşten desteklenmesi.

6. Isı geri kazanımı;
a. Atık ısıdan sıcak su üretiminin desteklenmesi.

7. Enerji Yönetimi;
a. Sürekli takip edilecek bir Enerji Yönetim Sisteminin tesisi,
b. Bir Enerji Yöneticisinin atanması,
c. Personelin enerji verimliliği ile ilgili konularda bilgilendirilmesi,
d. Teknik ve ilgili idari personelin mevzuat ve enerji verimliliği konularında eğitilmesi.

Ayrıntılar için Detaylı Etüt raporuna bakınız.

Belgeyi Düzenleyen
Adı Soyadı : Çiğdem ÇELİK
Firması : HASÇELİK İnşaat Taahhüt Teknik Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş.
Oda Sicil No : MMO-34-0158

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Enerjiel Ate. Sıra No. 17/1 Yönetim Kurulu Başkanı
Tel: 0312 407 00 81 Faks: 0312 407 00 31
www.netgd.com.tr Servisler: 000 800 00 11
Tic Sic No: 205510 Enerjiel Ate. No: 1054010160019
Maliye Vergi Dairesi No: 864 6241

ENCÜMEN KARARI GÖRSELLERİ

[illegible]

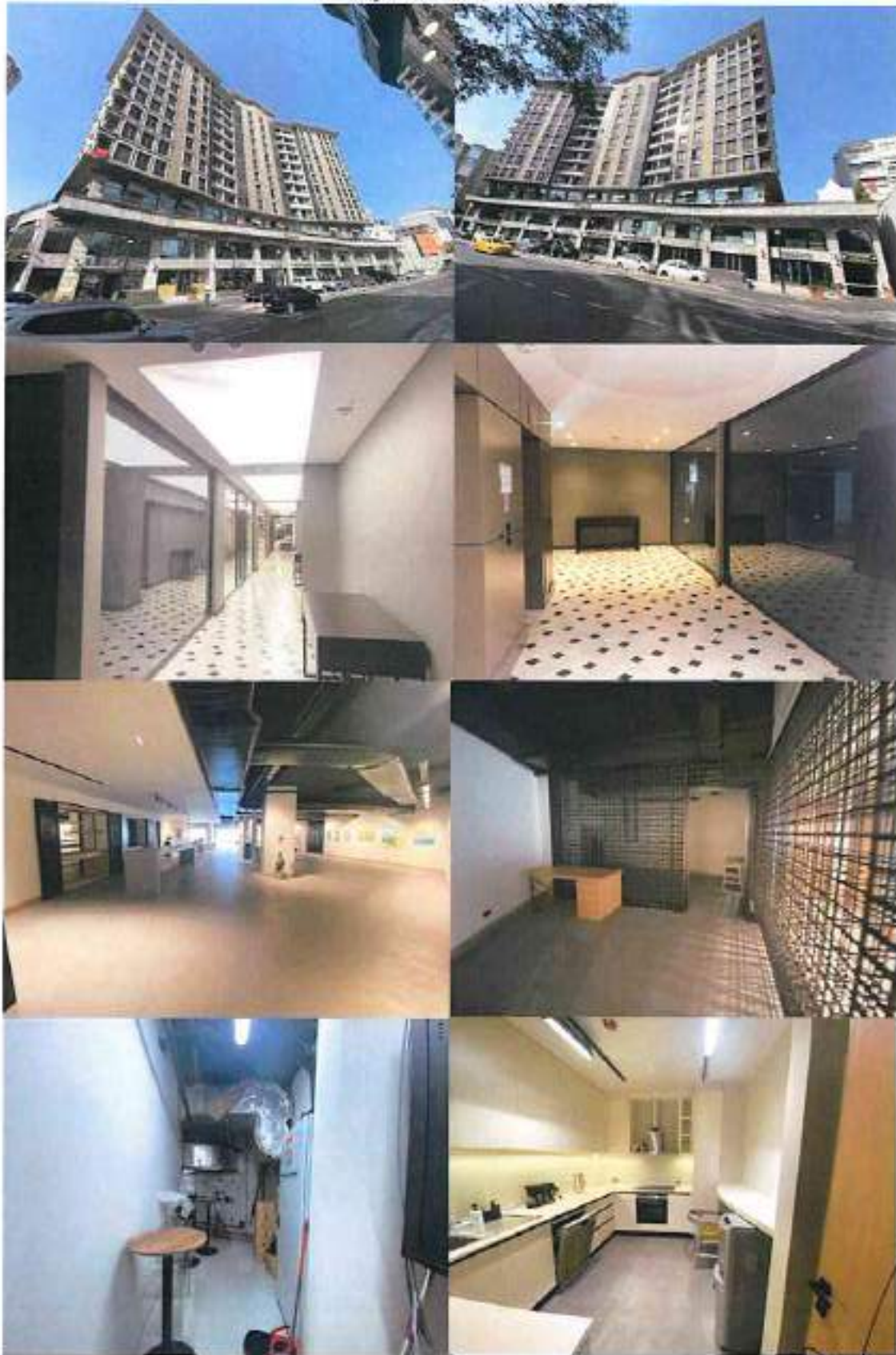
Kamil ÖZASLAN
Yazı İşleri Müdürü
Üye

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. No: 24, Kat: 11 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 27.547.000.0000 Tic. Sic. No: 27.547.000.0000
Tic. Sic. No: 27.547.000.0000 Tic. Sic. No: 27.547.000.0000
Tic. Sic. No: 27.547.000.0000 Tic. Sic. No: 27.547.000.0000

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kırmızıet 42/1. Dura Sok. Kat: 17/17 Akfen Plaza/Şişli/İstanbul
Tel: 0212 447 08 61 Fax: 0212 447 08 58
www.netgdl.com.tr E-posta: iletisim@netgdl.com.tr
Tic. Sic. No: 256550 Nispetiye Mah. Kat: 11/11 Beşiktaş/İstanbul
Müşteri Hizmetleri: 0212 447 08 58



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. No: 50 Kat: 17/17 Yenişehir/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274655 Mersis No: 083300389500010
Tic. Sic. No: 274655 Mersis No: 083300389500010
Maliye Vergi Dairesi 631 004 0150



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Kule Bld. No:178 Yeşilhisar/ANKARA
Tic. Sic. No: 266556 Şişli/İstanbul
www.netin.com.tr
Tic. Sic. No: 266556 Şişli/İstanbul
Tic. Sic. No: 266556 Şişli/İstanbul



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Geige Tarif: 02.04.2019

Order No. 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(F.C. No. 2018-0440 - License No. 401418)

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 cagladirgı tespit edilmiştir.

Özkan KARGI
Genel Sekreter

Enan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Seize Time: 27.06.2016

Seite No: 2919-01, 1955

Sayın Raci Gokcehan SONER

(F.C. NUMBER NO. 4395502186-L-2486 NO. 495522)

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

Durak KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Hakkari

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Delge Tarihi: 26.08.2022

Bilge No: 2019-02.6854

Sayın Burak BARİŞ

(T.C. No. 12540200002 - License No. 400713)

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

Derik KARGI
Ganiol Bekrenar

Ençem AYDOĞDU
Baskan

**NET KURUMSAL GAYEMENKUL
DEĞERLEM VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emisyon Müdürlüğü, Nispetiye, Vezirhane, ŞİŞİRLİ
Tel: 0212 450 00 01 Fax: 0212 450 00 34
www.netad.com.tr E-Posta: info@netad.com.tr
Tic.Sic.No: 275966 Şişli No: 31105/004-000019
Nispetiye Vezirhane/İstanbul 351 004 0204



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.05.2022

Belge No: 2022-03.2489

Sayın Doğan TORUNLER

(T.C. Kimlik No: 19570420132 - Uzman No: 918631)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Konut Değerleme Uzmanı" olmak için gereken 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yasar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sıhhiye Mh. Sarıyer Sk. No:136 / Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 447 70 01 / 0212 447 70 24
www.netydc.com.tr / E-posta: iletisim@netydc.com.tr
Tic Sic No: 272549 / Mersis No: 340301000000010
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL / T.C. 34100

NET KURUMSAL GYRIKMAKUL
DEĞERLENE VE YANISMANLIK A.S.
İmza Yet. Mh. Serdar Şahinli Yönetim Kurulu Başkanı
Tel: 0312 467 10 41 Fax: 0312 467 10 34
www.netgost.com.tr Sıra No: 11/2007/08 TL
Tic. Sic. No: 255649 Menca Mülkiyeti No: 255649
Nispetiye Yayı Etiler 065 00 00 00



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1278
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 Parselde yer alan "KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli 3 taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Dört (64) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

21 Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Tel: 0212 307 99 31 Fax: 0212 307 99 32
www.merak.com.tr
Tic. Sic. No: 266566 Menfi No: 8631055
Makine Yagincilik San. Tic. A. S.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	13

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-1278 / 02.10.2023
<u>Değer Tarihi</u>	29.09.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe mahallesi Büyükdere Caddesi No:201 Levent Loft D: 1-2-3 Şişli / İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 Parselde yer alan "KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli taşınmazlar.
<u>Filili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlardan 1 nolu taşınmaz karşılama holü, 2 nolu taşınmaz cafe, 3 nolu taşınmaz karşılama lobisi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Şişli Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parselin 16.05.2008, 21.06.2017 ve 22.03.2021 tasdik tarihli, Şişli Merkez ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kaldığı, kaks:2,5, hmax: serbest yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. 05.04.2023 tarih, 22709460 sayılı İmar Şehircilik Müdürlüğü ve İstanbul Gayrimenkul Satış İcra Müdürlüğü yazışmasından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici maddesinde yer alan "Bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyca kadar yapı ruhsatı düzenlenemez hükmü gereği söz konusu parselde plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyca kadar imar durumu düzenlenemediği okunmuş olup, konu taşınmazların konumlu olduğu parselin bağlı bulunduğu belediyenin imar servisi ile yapılan görüşmede sürecin devam ettiği, kat sınırlaması getirileceği bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	3 numaralı taşınmaz üzerinde finansal kiralama şerhi bulunmakta olup, tasarrufu kısıtlamadığı düşünülmektedir.
<u>Piyasa Değeri</u>	38.060.000,00-TL (Otuz Sekiz Milyon Altmış Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	45.672.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418