



Tekfen Holding A.Ş.

Gayrimenkul

4 Adet Bina

Değerleme

Beşiktaş / İstanbul

Raporu

2022REV860 / 13.01.2023



Tekfen Holding A.Ş.

Kültür Mahallesi, Tekfen Sitesi, Aydınlık Sokak, A Blok, Beşiktaş/İstanbul

Sayın Tuğçe Purselim TANSUK;

Talebiniz doğrultusunda Ulus'ta konumlu olan "**4 adet bina**"nın toplam pazar değerine yönelik **2021REV656** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 7.240 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 6.273 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	13.01.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	323.815.000.- TL	Üçyüzyirmiüçmilyonsekiyüzonbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	382.101.700.- TL	Üçyüzseksenikimilyonyüzbirbinyediyüz.-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 01.12.2022 tarih, 1661 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	28
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	31
SWOT Analizi.....	35
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	49
Ekler	52

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Kültür Mahallesi, Tekfen Sitesi, A, B, C ve D Blok, Ulus, Beşiktaş/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada 44, 45, 48 ve 54 no.lu parseller.
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1225 ada 44 parsel: 2.170 m ² 1225 ada 45 parsel: 1.370 m ² 1225 ada 48 parsel: 1.180 m ² 1225 ada 54 parsel: 2.520 m ²
İMAR DURUMU	Konu taşınmazların imar durumları ile ilgili detaylı bilgi "3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri" başlığı altında verilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ofis
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 6.273 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20 Yıl
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı

DEĞER TARİHİ	13.01.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	323.815.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	382.101.700.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Tekfen Holding A.Ş. için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde, 2022REV860 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 44, 45, 48 ve 54 parsel no.lu gayrimenkullerin 13.01.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporlarında kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No:404244) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Selin SÖNMEZİŞİK yardım etmiştir. Yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Tekfen Holding A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1661 no.lu ve 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2686 no.lu ve 19.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 44, 45, 48 ve 54 parsel no.lu gayrimenkullerin 13.01.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	07.05.2019	2019REV229	Ozan KOLCUOĞLU Simge SEVİN	87.470.000
Rapor 2	31.12.2020	2020REV735	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	89.770.000
Rapor 3	31.12.2021	2021REV656	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	126.605.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Kültür Mahallesi, Tekfen Sitesi, Aydınlık Sokak, A Blok, Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Tekfen Holding A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

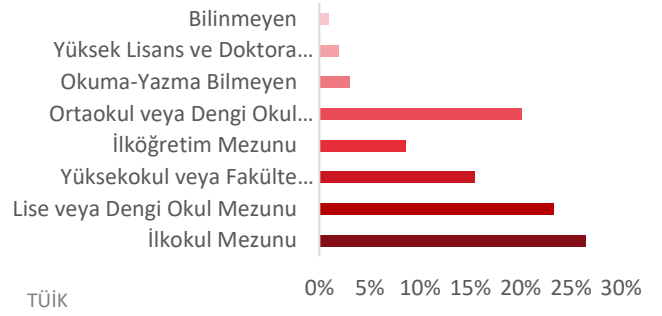
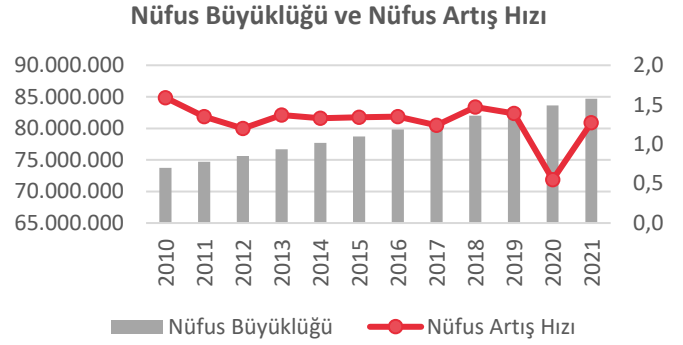
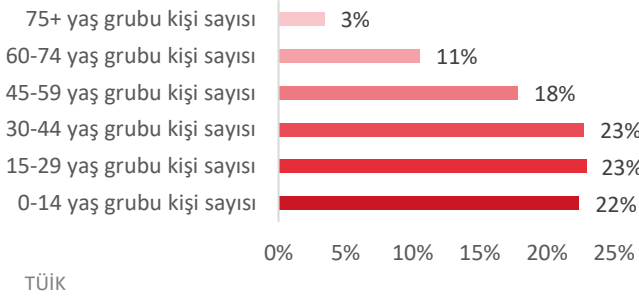
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

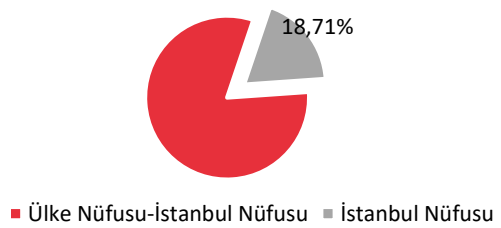
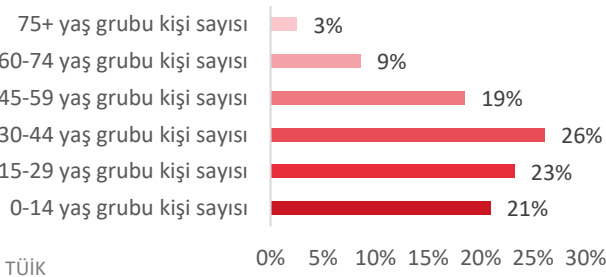
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İstanbul

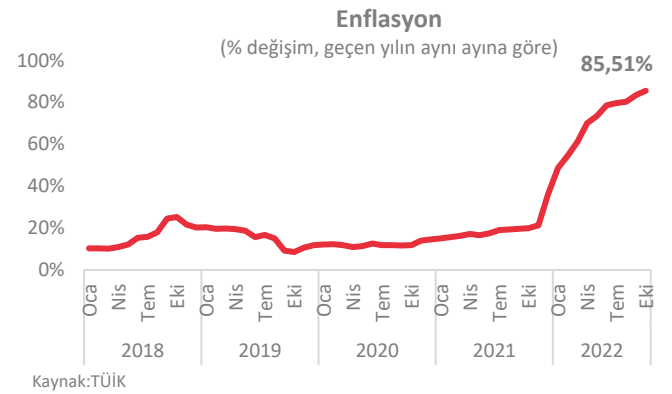
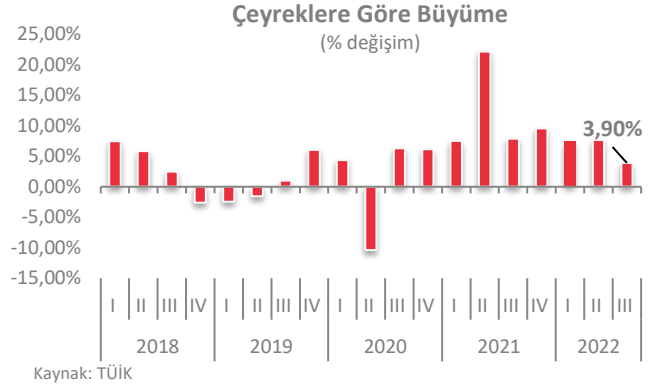
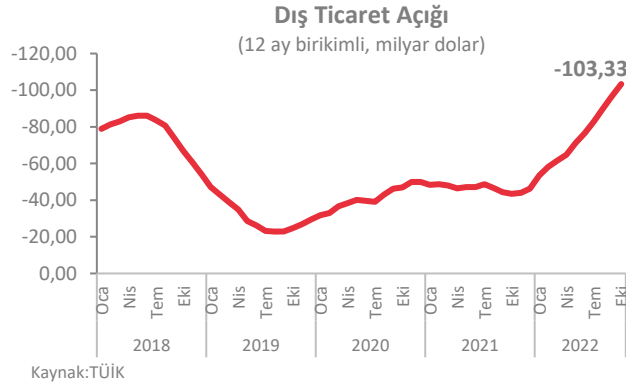
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.

Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul			
İlçesi	Beşiktaş			
Mahallesi	Kuruçeşme			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	1225			
Parsel No	44	45	48	54
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Beş normal bir çatı arası bahçeli kargir apartman	Dört katlı bahçeli kargir apartman	Dört katlı bahçeli kargir apartman	Dört katlı bahçeli kargir apartman
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.170 m ²	1.370 m ²	1.180 m ²	2.520 m ²
Malik / Hisse	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	Tekfen Holding A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteri tarafından iletilen 10.01.2023 tarih, saat 10:33 itibarıyla alınan takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1225 ada 44 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 2960 sayılı kanun geçici 8.3194 sayılı kanun geçişi 7.2981 sayılı kanun 18. maddeye göre 2.304.845 TL harç tahakkuk etmiş olup her yıl alınacaktır 13/11/1985-3235 sayılı. (Bila tarih ve yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğü lehine krokisinde olduğu gibi irtifak hakkı vardır şerhi. (15.06.1981 tarih ve 3688 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğü lehine krokisinde olduğu gibi irtifak hakkı vardır. (15.06.1981 tarih ve 2688 yevmiye no ile)

1225 ada 45 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 2960 sayılı kanun geçici 8.3194 sayılı kanun geçişi 7.2981 sayılı kanun 18. maddeye göre 4.400.658 TL harç tahakkuk etmiş olup her yıl alınacaktır 13/11/1985-3236 sayılı. (Bila tarih ve yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- A M krokisinde gösterildiği üzere bu parsel aleyhine İETT Genel Müdürlüğü lehine krokisinde kırmızı ile işaretli 37,21 m²'si trafo yeri ve sarı ile işaretli 70,80 m²'si geçiş yeri olmak üzere toplam 108.01 m² üzerinde irtifak hakkı tesisi vardır. (01.09.1982 tarih ve 7263 yevmiye no ile)

1225 ada 48 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 2960 sayılı kanun 18. madde ve 3194 sayılı kanun geçişi 7.madde 2981 sayılı kanun 18. maddeye göre 3.695.850 TL harç tahakkuk etmiş olup her yıl alınacaktır 13/11/1985-3238 sayılı. (Bila tarih ve yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- A H: krokide gösterildiği üzere bu parsel içinde yapılacak 32,02 m²lik trafo merkezi için 1225 ada 38 parsel aleyhine İETT Genel Müdürlüğü lehine 2 metre eninde ve 61 metre boyunda 122,00 m²lik yeraltı trafo elektrik kablosu geçişi için yine bu parsel aleyhine İETT idaresi lehine krokide görüldüğü üzere doğu ve kuzey kenarları boyunca trafoya bağlantılı ceman 126,30 m²lik elektrik kablo geçit hakkı ve trafo için intifa hakkı tesisi vardır. (15.11.1976 tarih ve 9784 yevmiye no ile)

1225 ada 54 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 2960 sayılı kanun geçici 8. ve 3194 sayılı kanun geçici 7. madde 2981 sayılı kanun 18. maddeye göre 1.407.060 TL harç tahakkuk etmiş olup her yıl alınacaktır 13/01/1985-3240 sayılı. (Bila tarih ve yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğü lehine krokisinde olduğu gibi irtifak hakkı vardır şerhi. (15.06.1981 tarih ve 3688 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Konu taşınmazlar üzerinde, 2960, 3194 ve 2981 sayılı kanunlar kapsamında beyanlar bulunmakta olup söz konusu beyanların taşınmazların hukuki durumuna olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

2960 sayılı kanunun geçici 8. maddesi aşağıdaki gibidir:

“Geçici Madde 8 – Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte Boğaziçi Alanında mevcut olan ve geçici madde 6'ya göre değerlendirilmeleri sonunda 16/3/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre muhafazası veya ıslah edilerek muhafazası mümkün olan imar mevzuatına aykırı yapıların, gecekonduların ve hisseli arsa ve araziler üzerindeki imar mevzuatına aykırı yapıların muhafazalarına veya ıslah edilerek muhafazalarına karar verilir. Yukarıdaki fıkraya göre ruhsat ve yapı kullanma izni verilen yapılardan harçlar ve para cezaları aşağıdaki şekilde tahsil olunur; a) (Değişik: 22/5/1986- 3290/17 md.) Boğaziçi sahil şeridi, öngörünüm, etkilenme ve geri görünüm bölgelerindeki yapılardan (5) misli bina inşaat harcı ve ekli cetvele göre tahakkuk ettirilen ilave harç bir defaya mahsus olmak üzere tahsil olunur. b) (Mülga: 22/5/1986- 3290/17 md.)”

2960 sayılı kanunun 18. maddesi aşağıdaki gibidir:

“Madde 18 – Boğaziçi Alanında inşaat ruhsatı alınmadan yapılan yapıların tamamı, inşaat ruhsatı ve eklerine ve imar mevzuatına aykırı yapılan yapıların aykırı kısım ve bölümleri, bu Kanunun 13. maddesine göre yıktırılmakla beraber, yapı sahipleri, fenni mesulleri ve müteahhitleri bir aydan altı aya kadar hapis ve 200.000 liradan 500.000 liraya kadar ağır para cezası ile cezalandırılır. Bu fiillerin tekrar edilmesi halinde söz konusu kimselere verilecek cezalar 1/3'ünden az olmamak üzere üç katına kadar artırılır. Fenni mesullere ayrıca bir yıla kadar meslekten men cezası verilir. İmar mevzuatına ve bu Kanuna aykırı ruhsat verenler, verilmesine müsaade edenler, bu Kanunla verilen görevleri ve bu görevleri belirtilen süre içinde yapmayanlar veya görevini kötüye kullananlar fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmediği takdirde bir yıldan üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır. Boğaziçi Alanında tarihi ve doğal güzelliklerin yoğunlaştığı kıyı, sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde doğal yapıyı tahrip eden veya niteliğini bozanların fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmediği takdirde iki aydan bir yıla kadar hapis ve 200.000 liradan 500.000 liraya kadar ağır para cezası ile cezalandırılır. Ayrıca, bu fiilleri işleyenler, doğal yapıyı en geç bir yıl içinde aslına uygun hale getirmekten sorumludurlar. Aksi halde doğal yapı Boğaziçi İmar Müdürlüğüne, masrafları iki katı ile failden ve mal sahibinden müteselsilen tahsil edilerek aslına uygun hale getirilir.”

3194 sayılı kanunun geçici 7. Maddesi aşağıdaki gibidir.

“Geçici Madde 7 – (Birinci fıkraya iptal: Anayasa Mah.nin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11 K. 1986/29 sayılı Kararı ile.) Boğaziçi alanında mevcut çekme katlar aynı gaberide içinde kalmak şartı ile tam kata iblağ edilir. Ancak teras kullanma hakkı daha önce tapuya tescil edilmemiş olan çatı katı malikleri emlak vergisi için beyan edilen daire bedelinin daire metrekaresine bölünerek bulunan bir metrekare değerinin kazanılan alan ile çarpımı sonucu bulunan değeri hisse nisbetlerine göre diğer kat maliklerine öder. Kendileri bulunmadıkları takdirde bu bedel isimlerine milli bir bankaya yatırılır.”

2981 sayılı kanununun 18. Maddesi aşağıdaki gibidir:

Madde 18 – a) Harçlar;

İmar mevzuatına aykırı yapı hangi seviyede olursa olsun, belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar mevzuatına veya ruhsatlı ise ruhsat ve eklerine, aykırılık şekline ve derecesine bağlı olarak iki kat bina inşaat harcı alınır. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise söz konusu harcin yarısı alınır.

(Değişik : 22/5/1986 - 3290/10 md.) Bir kat ve bir bağımsız bölümden oluşan gecekondulara ekli cetvele göre harç tahakkuk ettirilemez ve alınmaz.

Söz konusu yapının tamamı ruhsatsız ise bütün maliklerin hisseleri oranında, ruhsatlı olup da, ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan veya kullanılan bölümlerde ise, kazanılan veya kullanılan bölümlerin sahipleri adına kazanılan alan miktarı kadar ekli cetvele göre tahakkuk eden harç ayrıca alınır.

b) (Değişik : 22/5/1986 - 3290/10 md.) Arsa bedelleri;

Arsa bedellerinin tespitinde hak sahiplerinin beyan edeceği değer esas alınır. Ancak belediye veya valiliklerce gerekli görüldüğü takdirde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre bedel tespiti yaptırılır.

Beyan edilen bedel, tespit edilen bedelin 2/3'ünden az değilse beyan edilen bedel; şayet beyan edilen bedel, tespit edilen bedelin 2/3'ünden az ise tespit edilen bedel esas alınır.

c) (Değişik : 22/5/1986 - 3290/10 md.) Düzenleme ortaklık payı;

İslah imar planı uygulamaları gereği gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılmış sahalarda arsanın % 35'ine kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

d) (Değişik : 22/5/1986 - 3290/10 md.) Bu Kanun kapsamında kalan gecekondulara, ecrimisil ve arsa kullanım bedeli tahakkuk ettirilmez ve alınmaz. Tahakkuk ettirilen veya tahakkuk ettirilip tahsil edilen ecrimisiller ve arsa kullanım bedeli, arsa bedeline dönüşür.

e) Birinci ve İkinci fıkralar Mülga : 18/5/1987 - 3366/6 md.)

(Ek fıkralar : 18/5/1987 - 3366/6 md.)

Kanun kapsamında, kalan yapıların otopark ihtiyacının parselinde karşılanamaması halinde, Bölgeleme esasına göre belirlenecek otopark bedelinin 1/4'i tahsil edilir.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan kanun kapsamındaki gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılardan alınacak arsa bedelleri, harçlar ve düzenleme ortaklık payı karşılığı bedeller, belediyeler, büyükşehirlerde ilçe belediyelerince oluşturulacak fon hesabına; belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan Kanun kapsamındaki gecekondular ve imar mevzuatına aykırı

(1) Bu hükmün uygulanmasında ek 2 nci maddeye bakınız.

6362

-

yapılardan alınacak arsa bedelleri, harçlar ve düzenleme ortaklık payı karşılığı bedeller, valilikler emrinde kullanılmak üzere oluşturulan fon hesabına yatırılır. Bu kanun uyarınca belediyeler ve valilikler emrinde kurulan fonlardan yapılacak harcamalar Muhasebe-i Umumiye Kanununa, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa ve 832 sayılı Sayıştay Kanununa tabi değildir.

Fon hesabının gelirleri, Kanunun kapsadığı ve öngördüğü amaçların süratli bir şekilde gerçekleşmesi için kullanılır. İta amiri vali veya belediye başkanıdır.

Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten evvel, belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan gecekonduların arsa bedelleri ile 10 uncu maddesinin (c) bendi uyarınca yapılan düzenleme işlemleri sonucu belirlenen düzenleme ortaklık payı karşılığı bedellerden, tahsil edilerek fon hesabına yatırılan meblağdan her belediye için sarfedilen kısım mahsup edilmek suretiyle bakiyesi, belediyeler emrinde kurulan fon hesabına devredilir.

(Ek : 22/5/1986 - 3290/10 md.) Ruhsat ve iskan harcını, ilave harcı, arsa bedelleri ve düzenleme ortaklık payı karşılığı olan bedelleri bu Kanunda belirtilen esaslara göre ödemeyenler hakkında, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

Taşınmazlar üzerinde çeşitli irtifak hakları bulunmakta olup söz konusu irtifak haklarının taşınmazların hukuki durumuna olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

İstanbul ili, Beşiktaş Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemeler neticesinde son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmediği öğrenilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Boğaziçi İmar Müdürlüğünde 02.01.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 08.01.2021 ve 14.01.2021 tarihli onaylı imar durum belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 22.07.1983

Lejandı: 44 ve 54 no.lu parseller "Konut Alanı", 45 ve 48 no.lu parseller "Dükkan" lejandında kalmaktadır.

Yapılaşma şartları;

- Konut Alanı için; 2960 sayılı yasanın geçici 4. maddesi uyarınca konut kullanımına ayrılmış ancak yapı yapılmamış yerlerde yeşil alan statüsü uygulanır.
- Dükkan Alanı için; planda belirlenen blok ebatlarında ve Hmax= 3,50 metre irtifada yapı yapılabilir.

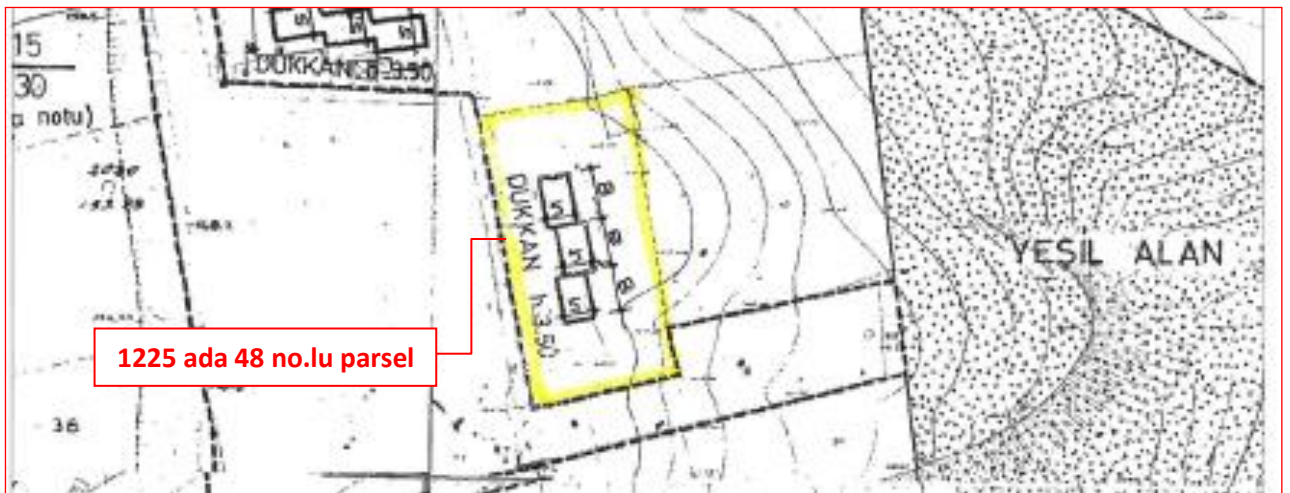
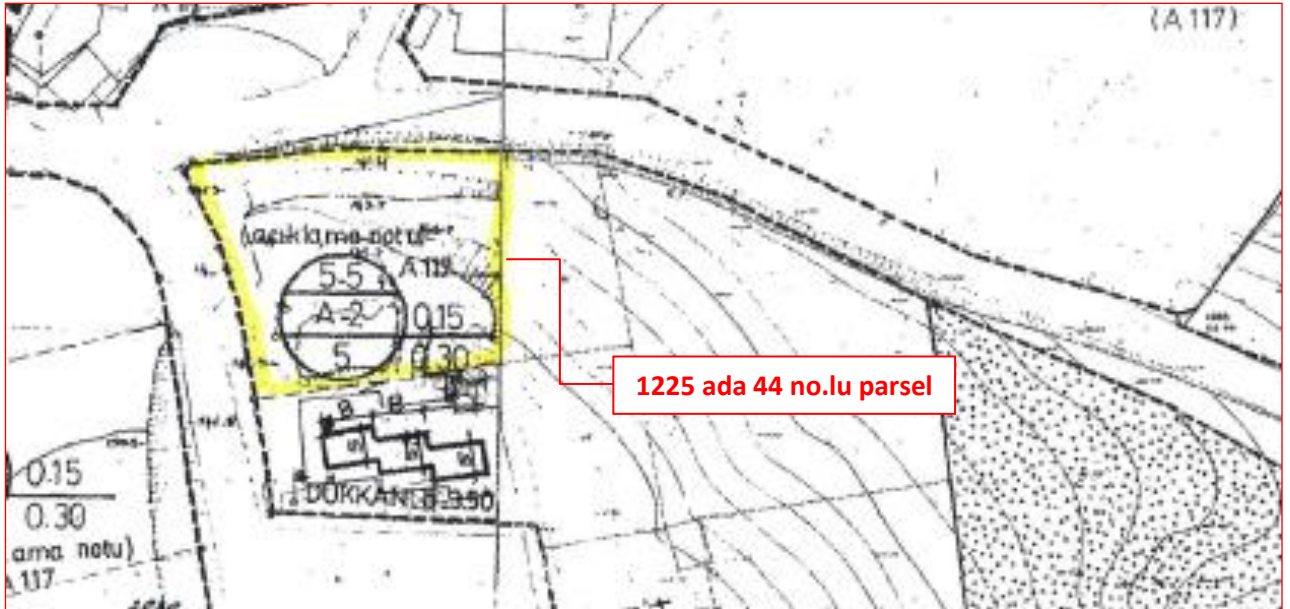
Plan Notları

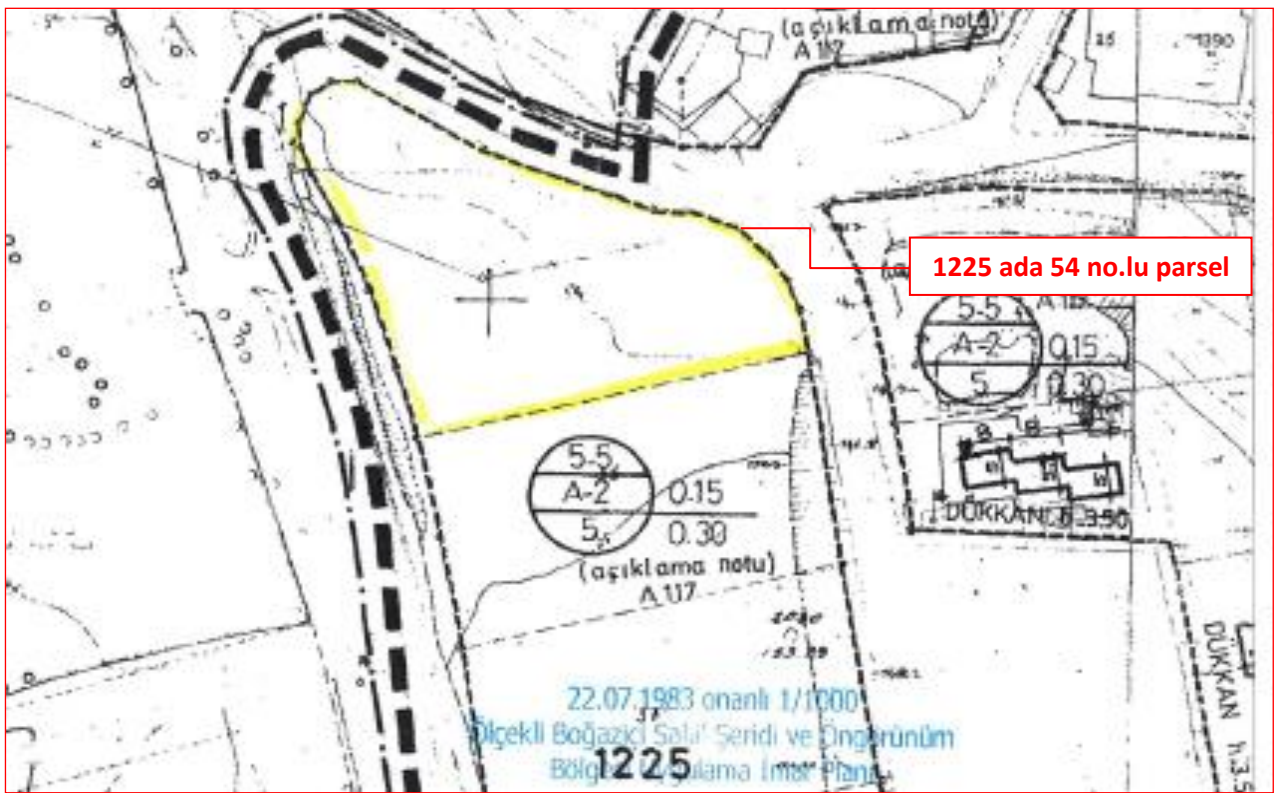
ORTAKÖY - KURUCESME - ARNAVUTKÖY AÇIKLAMA NOTLARI

— Arnavutköy tarihi köyü alanlarında katan:

86	—	132	—	115	—	107	—	122
89	—	572	—	116	—	108	—	131
90	—	135	—	117	—	109	—	137
104	—	127	—	118	—	111	—	136
1225	—	124	—	119	—	112	—	574
546	—	125	—	120	—	113	—	1292
130	—	133	—	526	—	582	—	1293
129	—	134	—	121	—	102	—	533
128	—	126	—	525	—	123	—	95
105	—	98	—	106	—	573	—	97

adalarda yapılacak yeni inşaatlarda, planda verilen irtifa sabit kal. mak sarti ile çevresindeki tescilli eski eser ve öneri eski eser binaların cephne mimarisi ve malzemesi ile uyum sağlayacak şekilde cephne saftı aranacaktır. Projeleri Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'ndan onayından geçecektir.







T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Boğaziçi İmar Müdürlüğü

Durum Bürosu
Sayı : 74796371-310.05/10881 **9382**
Konu : Beşiktaş, 1225 ada, 45 parsel hk.

14 Ocak 2021
.../.../2021

Sn. Harun POLAT
Kültür Mah. Budak sk. Tekfen sitesi, A blok No:7
Beşiktaş/İSTANBUL


İlgi:30.12.2020 tarih, 10881 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 45 parsel sayılı yere ait imar durumunun gönderilmesi talep edilmektedir.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 45 parsel sayılı yer 22.07.1983 onanlı.1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında "Dükkan Alanı"nda kalmaktadır. Plan paftası üzerinde "... ,1225, ... adalarda yapılacak yeni inşaatlarda planda verilen irtifa sabit kalmak şartı ile çevresindeki tescilli eski eser ve öneri eski eser binaların cephe mimarisi ve malzemesi ile uyum sağlayacak şekilde cephe şartı aranacaktır. Projeler Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun onayından geçecektir." notları mevcuttur.

Planda belirlenen blok ebatlarında ve H= 3.50 m. irtifada yapı yapılabilir.

Diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacaktır. Bilgilerinize sunulur.


Elçin KARAOĞLU
Boğaziçi İmar Müdürü

Ek: 1/1000 ölçekli Plan örneği



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Boğaziçi İmar Müdürlüğü

Durum Bürosu
Sayı : 74796371-310.05/10874 **9386**
Konu : Beşiktaş, 1225 ada, 44 parsel hk.

14 Ocak 2021
.../.../2021

Sn. Harun POLAT
Kültür Mah. Budak sk. Tekfen sitesi, A blok No:7
Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi:30.12.2020 tarih, 10874 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 44 parsel sayılı yere ait imar durumunun gönderilmesi talep edilmektedir.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 44 parsel sayılı yer 22.07.1983 onanlı,1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

2960 sayılı yasanın geçici 4. Maddesi uyarınca konut kullanımına ayrılmış ancak yapı yapılmamış yerlerde yeşil alan statüsü uygulanır.

Diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacaktır. Bilgilerinize sunulur.


Elçin KARAOĞLU
Boğaziçi İmar Müdürü

Ek: 1/1000 ölçekli Plan örneği



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Boğaziçi İmar Müdürlüğü

Durum Bürosu

Sayı : 74796371-310.05/10876 **5053**

Konu : Beşiktaş, 1225 ada, 54 parsel hk.

08 Ocak 2021
.../.../2021

Sn. Harun POLAT
Kültür Mah. Budak sk. Tekfen sitesi, A blok No:7
Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi:30.12.2020 tarih, 10874 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 54 parsel sayılı yere ait imar durumunun gönderilmesi talep edilmektedir.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 54 parsel sayılı yer 22.07.1983 onanlı, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında "Konut Alan"nda kalmaktadır.

2960 sayılı yasanın geçici 4. Maddesi uyarınca konut kullanımına ayrılmış ancak yapı yapılmamış yerlerde yeşil alan statüsü uygulanır.

Diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacaktır. Bilgilerinizi arz ederim.


Elçin KARAOĞLU
Boğaziçi İmar Müdürü

Ek: 1/1000 ölçekli Plan örneği



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Boğaziçi İmar Müdürlüğü

Durum Bürosu
Sayı : 74796371-310.05/10874 **9386**
Konu : Beşiktaş, 1225 ada, 44 parsel hk.

14 Ocak 2021
.../.../2021

Sn. Harun POLAT
Kültür Mah. Budak sk. Tekfen sitesi, A blok No:7
Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi:30.12.2020 tarih, 10874 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 44 parsel sayılı yere ait imar durumunun gönderilmesi talep edilmektedir.

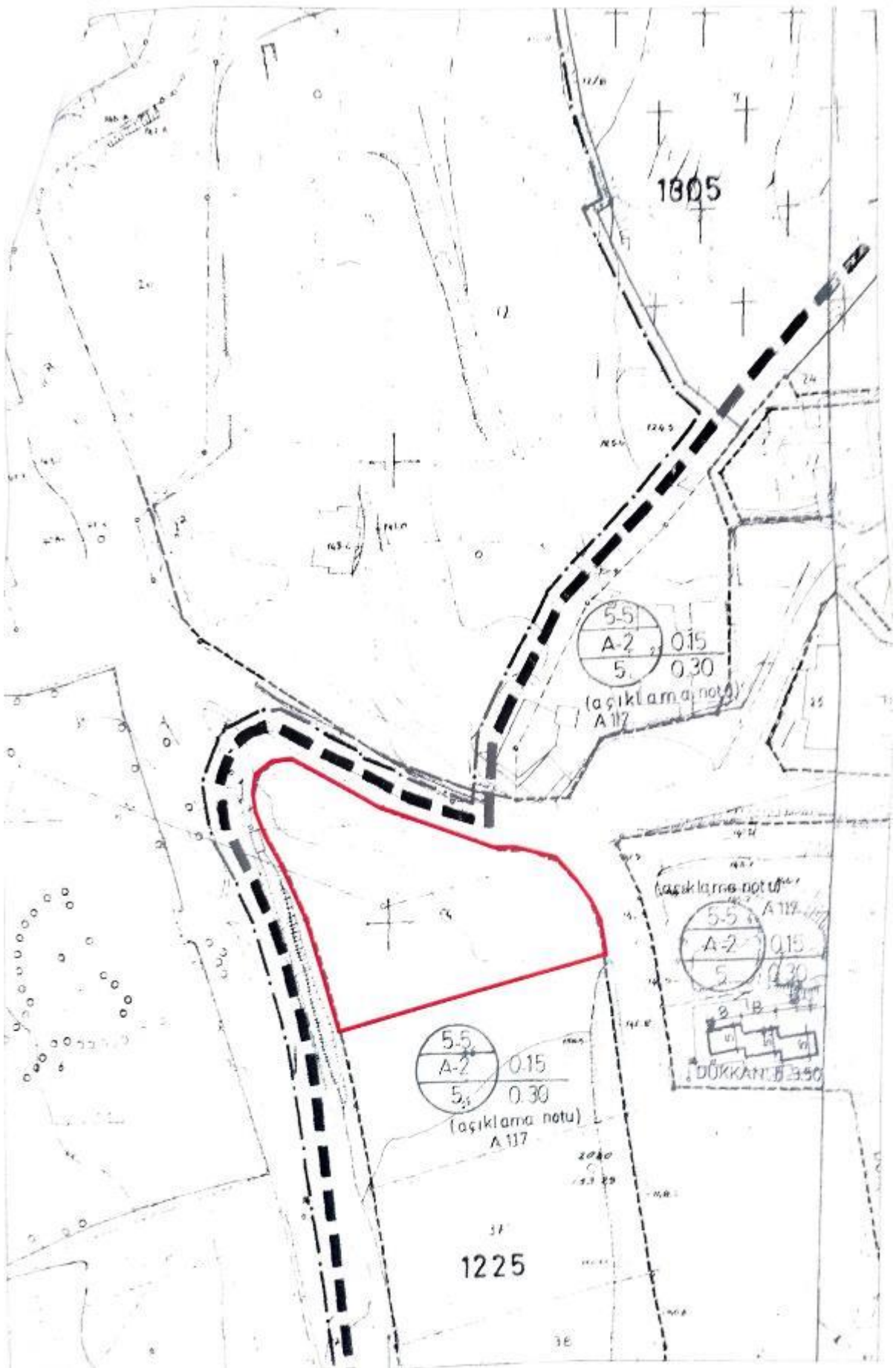
İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 44 parsel sayılı yer 22.07.1983 onanlı,1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

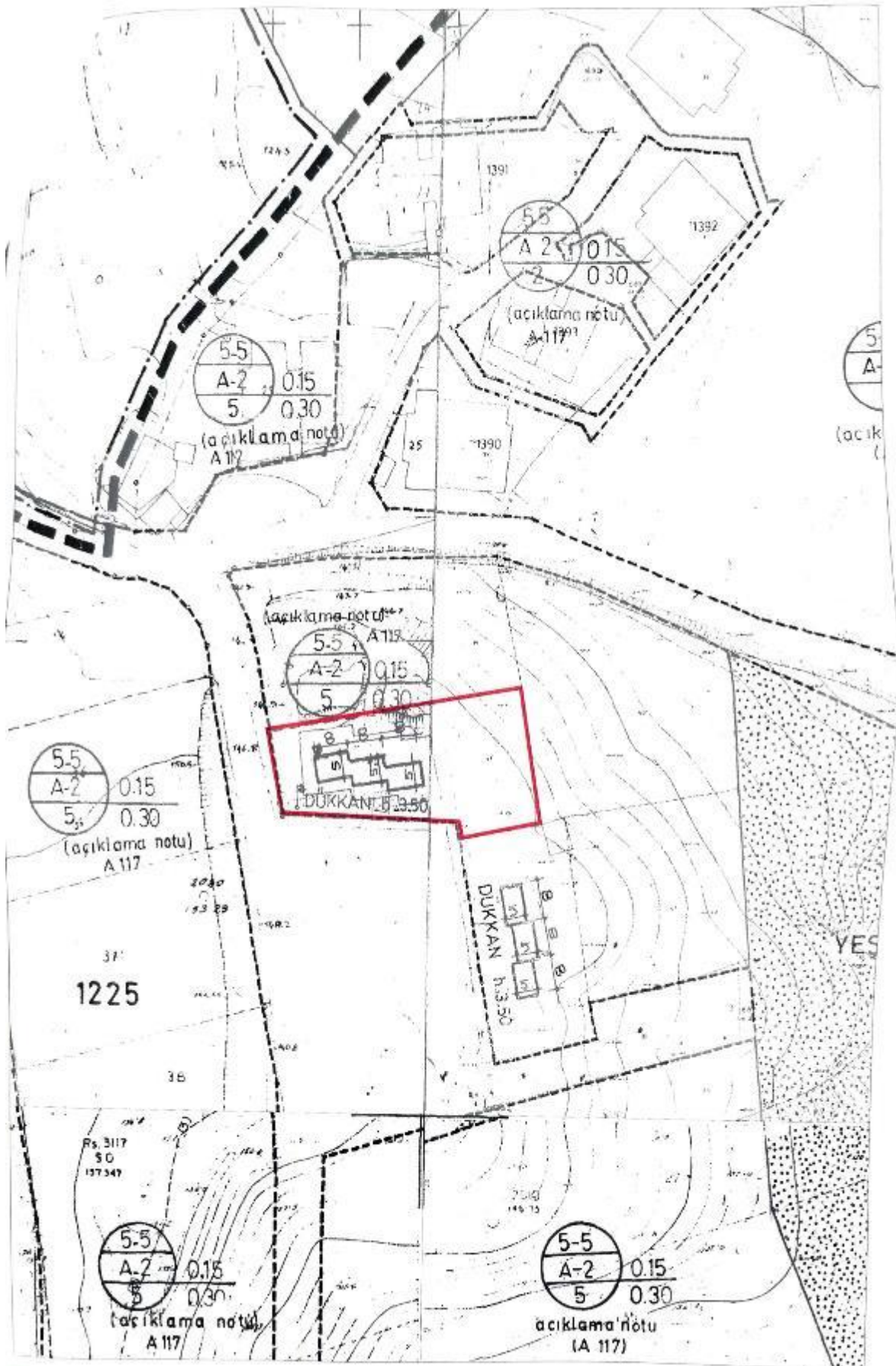
2960 sayılı yasanın geçici 4. Maddesi uyarınca konut kullanımına ayrılmış ancak yapı yapılmamış yerlerde yeşil alan statüsü uygulanır.

Diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacaktır. Bilgilerinize sunulur.


Elçin KARAOĞLU
Boğaziçi İmar Müdürü

Ek: 1/1000 ölçekli Plan örneği





3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 22.07.1983 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup son 3 yıldır hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Boğaziçi İmar Müdürlüğünde 02.01.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

1225 ada 44 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	14.11.1985	-	-	Yeni Yapı	C Blok İnşaatı
Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.11.1985	14-19	1.797	Yeni Yapı	İşhanı, büro= 1.797 m ²
Yapı Ruhsatı	21.07.2020	36	1.797	Güçlendirme	Ofis ve işyeri:1783,85 m ² , ortak alan:63,15 m ²

1225 ada 45 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	14.11.1985	-	1.731	Yeni Yapı	B Blok İnşaatı
Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.11.1985	14-18	1.731	Yeni Yapı	İşhanı, büro= 1.731 m ²
Basit Onarım İzni	20.09.2020	-		Onarım İzni	

1225 ada 48 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	14.11.1985	-	1.575	Yeni Yapı	A Blok İnşaatı
Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.11.1985	14-14	1.575	Yeni Yapı	İşhanı, büro= 1.575 m ²

1225 ada 54 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	14.11.1985	-	1.170	Yeni Yapı	D Blok İnşaatı
Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.11.1985	14-16	1.170	Yeni Yapı	İşhanı, büro= 1.170 m ²

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar ilgili yönetmelik tarihinden önce inşa edildiğinden, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 14.11.1985 tarihli “Onaylı Mimari Projeler” ve “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup cins tahsislidir ve yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu çalışma bir proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

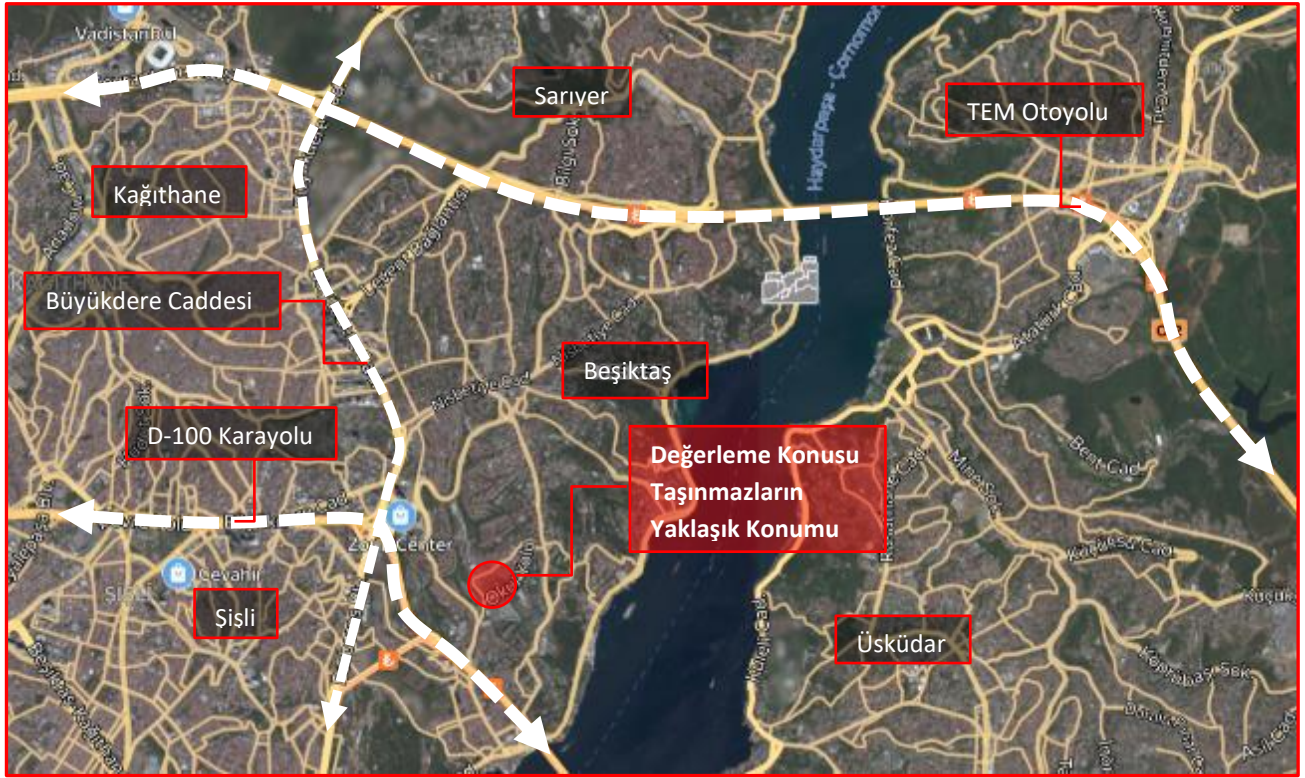
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kültür Mahallesi, Tekfen Sitesi, A, B, C ve D Blok, Ulus, Beşiktaş/İstanbul

Taşınmazlar, merkezi iş alanının devam niteliğinde olan Beşiktaş ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden birisi olan Beşiktaş'ın kimliğini ağırlıklı olarak üniversite öğrencileri ve genç çalışanlar oluşturmaktadır. İlçe merkezinin gelişimi öğrencilerin ihtiyaçlarını karşılayabilmelerine göre şekillenmiştir. İlçe nüfusu 2020 yılı ADNKS verilerine göre 176.513 kişidir.

Değerleme konusu taşınmazlar Kültür Mahallesi'nde konumlanmıştır. Mahalle, yaklaşık 5000 kişilik nüfusu ile Beşiktaş'ın nüfus hareketliliği en az olan mahallelerinden biridir. Daha çok konut alanları yer alan mahallede küçük ölçekli işletmeler de yer almaktadır. Konut alanları genellikle, üst gelir grubuna hitap eden villa sitelerinden oluşmaktadır.



Taşınmaz Akmerkez'e yaklaşık 1,3 km, Zincirlikuyu kavşağı ve Zorlu Center'a yaklaşık 3,2 km mesafededir. Taşınmazın yakın çevresinde Ulus Parkı ve Robert Koleji, Maya Residence, Ulus Konakları, Akmerkez gibi bilinirliği oldukça yüksek yapılar yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	4 km
Beşiktaş Meydan	6 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	7 km
Atatürk Havalimanı	24 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	43 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kültür Mahallesi, 1225 ada, 44 no.lu parsel üzerinde yer alan “Beş Normal Bir Çatı Arası Bahçeli Kargir Apartman” vasıflı gayrimenkul ve 45, 48 ve 54 no.lu parseller üzerinde yer alan “Dört Katlı Bahçeli Kargir Apartman” vasıflı gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 44 no.lu parsel üzerinde yer alan bina C Blok olarak adlandırılmaktadır. Kör Kadı Sokak’a cephesi olan C Blok, yasal ve mevcut durumda; 2 adet bodrum+zemin+2 adet normal kat+çatı katı olmak üzere toplam 6 katlıdır ve 1.797 m² brüt inşaat alanına sahiptir. C Blok’un yasal ve mevcut durumda, 2. bodrum katında; depolar, arşiv, çay ocağı; 1. bodrum katında; büro, wc’ler, zemin kat ve normal katlarında bürolar yer almaktadır. Söz konusu geçen yıl güçlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla konu blokta gerçekleştirilen tadilat tamamlanmış olup C Blok Tekfen İnşaat tarafından kullanılmaktadır. Söz konusu parselin eğimli yapısı sebebi ile C Blok’un 1. ve 2.normal katında boğaz manzarası bulunmaktadır.

Konu taşınmazlardan 45 no.lu parsel üzerinde yer alan bina B Blok olarak adlandırılmaktadır. Kör Kadı Sokak’a cephesi olan B Blok, yasal ve mevcut durumda; 2 adet bodrum+zemin+1 adet normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır ve 1.731 m² brüt inşaat alanına sahiptir. B Blok ofis olarak kullanılmakta olup yasal ve mevcut durumda 2. bodrum katında; kazan dairesi, yemekhane, mutfak, depo, arşiv, wc’ler, 1. bodrum katında; bürolar, çay ocağı, zemin katında; resepsiyon, toplantı odası, bürolar ve 1. normal katında; toplantı odası, bürolar yer almaktadır.

Taşınmazlardan 48 no.lu parsel üzerinde yer alan bina A Blok olarak adlandırılmaktadır. Aydınlık Sokak’a cephesi olan A Blok, yasal ve mevcut durumda; 2 adet bodrum+zemin+1 adet normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır ve 1.575 m² brüt inşaat alanına sahiptir. A Blok yönetim binası olarak kullanılmakta olup yasal ve mevcut durumda 2. bodrum katında; bürolar, arşivler, wc’ler, 1. bodrum katında, zemin katında ve 1. normal katında; bürolar, wc’ler bulunmaktadır.

Konu taşınmazlardan 54 no.lu parsel üzerinde ise D Blok olarak adlandırılan bina yer almaktadır ve D Blok hem Ahmet Adnan Saygun Caddesi’ne hem de Kör Kadı Sokak’a cephelidir. D Blok yasal ve mevcut durumda, 1 adet bodrum+zemin+2 adet normal kattan oluşmakta olup toplam 4 katlıdır ve toplam inşaat alanı 1.170 m²’dir. D Blok ofis olarak kullanılmakta olup yasal ve mevcut durumda, her bir katında; büro alanları ve wc’ler yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan A ve B Blok arasında erişimi zemin altından sağlayan koridor bulunmaktadır. Blokların kat bazında kapalı alan büyüklükleri ise aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

48 No.lu Parsel-A Blok	
Kullanım	Brüt Alan (m ²) (Yasal ve Mevcut Durum)
2. Bodrum Kat	407,50
1. Bodrum Kat	407,50
Zemin Kat	380,00
1. Normal Kat	380,00
TOPLAM	1.575,00

45 No.lu Parsel-B Blok	
Kullanım	Brüt Alan (m ²) (Yasal ve Mevcut Durum)
2. Bodrum Kat	531,00
1. Bodrum Kat	400,00
Zemin Kat	400,00
1. Normal Kat	400,00
TOPLAM	1.731,00

44 No.lu Parsel-C Blok	
Kullanım	Brüt Alan (m ²) (Yasal ve Mevcut Durum)
2. Bodrum Kat	245,00
1. Bodrum Kat	235,00
Zemin Kat	282,00
1. Normal Kat	345,00
2. Normal Kat	345,00
Çatı Katı	345,00
TOPLAM	1.797,00
54 No.lu Parsel-D Blok	
Kullanım	Brüt Alan (m ²) (Yasal ve Mevcut Durum)
1. Bodrum Kat	240,00
Zemin Kat	240,00
1. Normal Kat	345,00
2. Normal Kat	345,00
TOPLAM	1.170,00

Konu parsellerin her biri tel çit ile çevrilidir, ancak parseller arasında erişimi sağlayan girişler yer almaktadır. Taşınmazlar topografik açıdan az eğimlidir ve geometrik açıdan yamuğa benzer bir parsel yapısına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan yapılar için otopark sistemi parsel içlerinde açık otoparklar ile çözümlenmiştir ve her blokun ayrı güvenli giriş mevcuttur.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kargir (A-B-C ve D Blokları)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam (A-B-C ve D Blokları)
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat (A Blok) 2 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat (B Blok) 2 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + çatı katı (C Blok) 1 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat (D Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	6.273 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	~32
Dış Cephe	Sıva üzerine boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	A, B ve C Blok'ta mevcut.
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	6.273 m ² (Toplam inşaat alanı) (Yasal ve mevcut durum)
Zemin	Kismen mermer, halıfleks, ıslak hacimlerde seramik granit
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan, yemekhanede sandviç panel
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki herhangi bir aykırılık bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmazlar, İstanbul'un prestijli ve merkezi yerleşim alanlarından olan Ulus'un, Bebek sırtlarını ve boğazı gören bir yamacı üzerinde yer almaktadır.
- Taşınmazlara metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmazlar konum itibari ile Maslak-Zincirlikuyu-Beşiktaş-Mecidiyeköy gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'nin arasında oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan binalardan A-B ve C Blok'un deniz manzarası mevcuttur.
- Söz konusu taşınmazların otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar yaklaşık 32 yıllık binalardır.
- Konu taşınmazlar "Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi" alanında kalmaktadır. Bu sebeple konut lejantına sahip olan 44 ve 54 parsel no.lu taşınmazların üzerinde inşaat hakkı yoktur. 45 ve 48 no.lu parseller ise dükkân lejantlıdır ve yapılaşma koşulları kısıtlıdır.
- Taşınmazlarda yalnızca tamir ve tadilat yapılabilir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un merkezi ve prestijli bölgelerinden birinde konumlu ve boğaz manzaralı olmaları sebebiyle, yapılaşma hakkı sağlanabildiği takdirde pek çok proje alternatifi için tercih edilebilir olacaktır.

✘ TEHDİTLER

- Ekonomikdeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Mevcut imar planına göre 44 ve 54 no.lu parseller konut alanında kalmakta olup parsel üzerindeki yapılar ömürlerini doldurduktan sonra arsaları, yalnızca yeşil alan olarak kullanılacaktır.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların imar durumlarındaki kısıtlılıklar nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Satılık Emsaller

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Secretives Real Estate 0 (542) 899 73 38	Arnavutköy Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Satılık	210	18.500.000	88.095	<ul style="list-style-type: none"> * Arnavutköy Sahile yakın mesafede konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * İnşai kalitesi taşınmazlarla benzerdir. * Bina yaşı 30'un üzerindedir. * Müstakil bina olup bodrum kat+zemin kat+2 normal kattan oluşmaktadır. * İç mekanı tadilatlıdır. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur. * Birim değeri 310.-TL/m2/ay bedelle kiralıktır.
2	Glamour Gayrimenkul 0 (542) 221 77 20	Kültür Mahallesi'nde konumludur.	Ofis/işyeri	Satılık	250	15.500.000	62.000	<ul style="list-style-type: none"> * Arnavutöy Yolu'na yakın mesafede site içinde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre <u>dezavantajlıdır.</u> * Yaklaşık 20 yıllık binadır. * <u>3 bağımsız bölümlü villadır.</u> * <u>2 bodrum kat+zemin kat+2 normal kat+çatı katından oluşmaktadır.</u> * İç mekanı tadilatlı olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantajlıdır. * Pazarlık payı yüksektir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
3	Ada Partners Reality 0 (532) 308 06 68	Kültür Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Satılık	120	12.600.000	105.000	<p>* Arnavutköy Yolu üzerinde konumludur.</p> <p>* Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</p> <p>* <u>5-10 yıllık binadan konumludur.</u></p> <p>* <u>5 katlı binanın 4 ve 5. katlarında konumlu dubleks dairedir.</u></p> <p>* <u>3+1 tiptedir.</u></p> <p>* İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</p> <p>* Bulunduğu binanın inşai kalitesi konu taşınmazla göre avantajlıdır.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
4	Remax Perfect 0 (539) 555 21 24	Kültür Mahallesi'nde konumludur.	Daire	Satılık	450	34.000.000	75.556	<p>* Tekfen Lisesi'nin karşısında konumludur.</p> <p>* Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</p> <p>* Bulunduğu binanın yaşı 30'un üzerindedir.</p> <p>* <u>4 katlı binanın 4. katında konumludur.</u></p> <p>* İç mekan tadilatlı olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</p> <p>* Bulunduğu binanın inşai kalitesi konu taşınmazlarla benzerdir.</p> <p>* <u>Boğaz manzarasına sahiptir.</u></p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
5	Property Brothers 0 (532) 612 82 35	Kültür Mahallesi'nde konumludur.	Daire/Ofis	Satılık	170	11.500.000	67.647	<p>* Ahmet Adnan Saygun Caddesi'ne yakın mesafede konumludur.</p> <p>* Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</p> <p>* Bulunduğu binanın yaşı 30'un üzerindedir.</p> <p>* 6 katlı binanın 1. katında konumludur.</p> <p>* İç mekan tadilatlıdır.</p> <p>* Bulunduğu binanın inşai kalitesi konu taşınmazlarla benzerdir.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
6	Property Brothers 0 (532) 612 82 36	Akat Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Satılık	120	12.950.000	107.917	* Nispetiye Caddesi üzerinde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur. * Bulunduğu binanın 2. katında konumludur. * İç meknanı tadilatlı olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Bulunduğu binanın inşai kalitesi konu taşınmazlarla benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan araştırmalarda, konu taşınmaz ile benzer nitelikte olan binaların yaşı, inşaat ve iç mekan kalitesi, konumu, manzarası, kat sayısı gibi kriterlere göre el değiştirdiği belirlenmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerinin 50.000-53.000 TL/m² aralığında olabileceği sonucuna varılmıştır.

Kiralık Emsaller

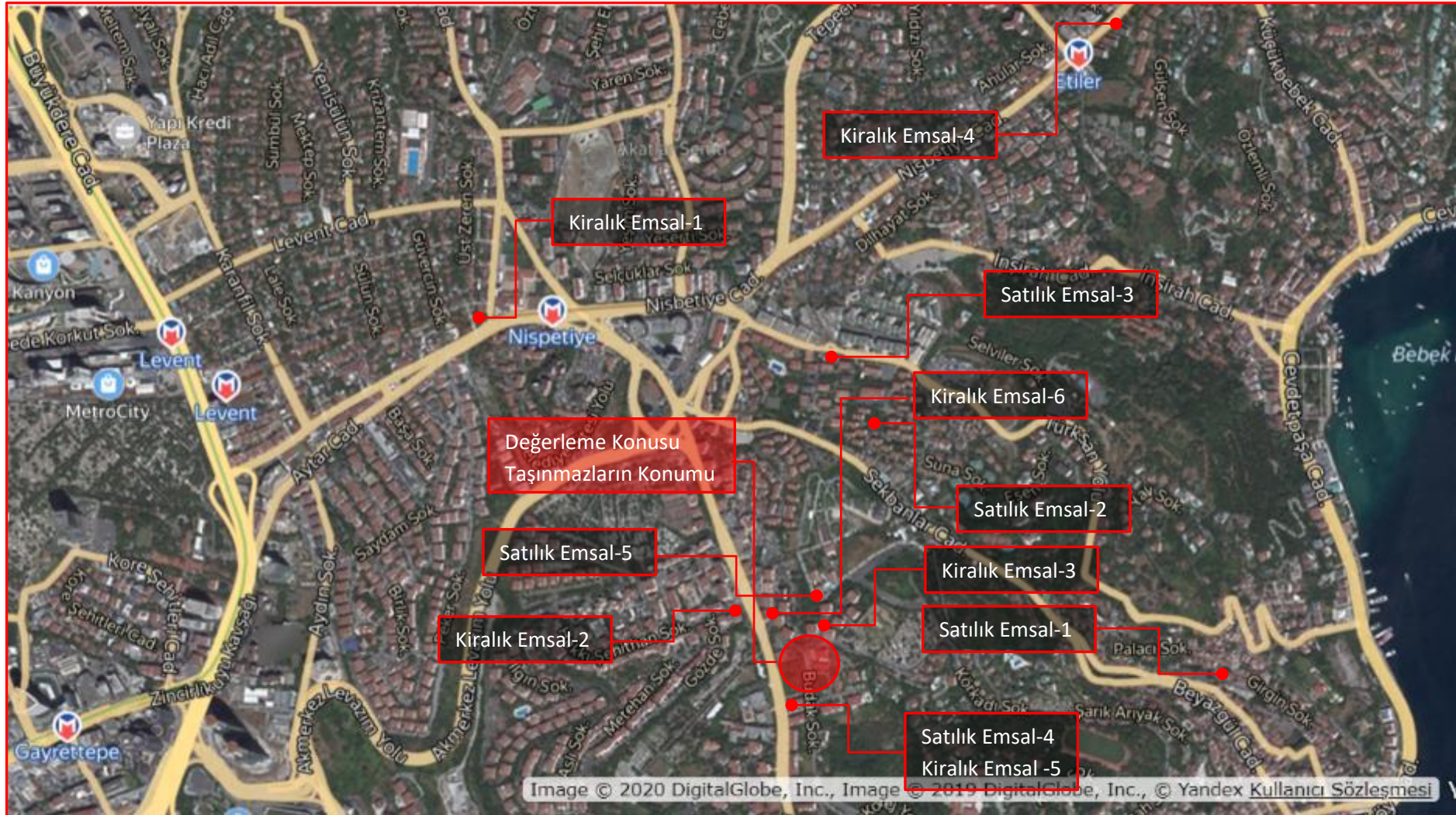
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu / Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Best Finder 0 (533) 432 25 54	Akat Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Kiralık	95	30.000	316	<ul style="list-style-type: none"> * Nispetiye Caddesi'ne yakın mesafede konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Bulunduğu binanın yaşı 30'un üzerindedir. * Binanın 1. katında bulunmaktadır. * 3+0 tiptedir. * <u>İç mekanı tadilatlı olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</u> * Bulunduğu binanın inşai kalitesi konu taşınmazlarla benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Kemer & Kemer Emlak Danışmanlık 0 (533) 812 43 30	Nispetiye Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Kiralık	300	85.000	283	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara ve Adnan Saygun Caddesi'ne yakın mesafede konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaj sahiptir. * <u>Yaklaşık 20 yıllık binada konumludur.</u> * <u>Bulunduğu binanın 4. katında konumludur.</u> * <u>5+1 tiptedir.</u> * <u>İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</u> * Bulunduğu binanın inşai kalitesi konu taşınmazlara göre yüksektir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	EYG Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı 0 (532) 426 25 41	Kültür Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Kiralık	100	25.000	250	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaj sahiptir. * <u>Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur.</u> * <u>Bulunduğu binanın zemin katında konumlu olup bahçe kullanım alanına sahiptir.</u> * Binadan bağımsız olarak müstakil girişe sahiptir. * <u>1,5+1 tiptedir.</u> * <u>İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</u> * Bulunduğu binanın inşai kalitesi konu taşınmazlarla benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu / Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Size Özel Emlak Etiler 0 (532) 311 66 16	Etiler Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Kiralık	250	75.000	300	<ul style="list-style-type: none"> * Nispetiye Caddesi'nin paralelindeki sokakta konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * <u>Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur.</u> * <u>Bulunduğu binanın 2. katında konumludur.</u> * <u>5+1 tiptedir.</u> * <u>İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</u> * Bulunduğu binanın inşai kalitesi konu taşınmazlarla benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Mete Gayrimenkul 0 (532) 223 09 94	Ulus Mahallesi'nde konumludur.	Daire	Kiralınmış/Yakın zaman önce	250	80.000	320	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmazların karşında, site içinde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Bulunduğu binanın yaşı 30'un üzerindedir. * Binanın ara katında konumludur. * İç mekanı tadilatlı olup iç mekan kalitesi oldukça yüksektir. * Bulunduğu binanın inşai kalitesi konu taşınmazlarla benzerdir. * Deniz manzarası bulunmamaktadır.
6	Mete Gayrimenkul 0 (532) 223 09 96	Ulus Mahallesi'nde konumludur.	Daire	Kiralık	280	80.000	286	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmazların karşında, site içinde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Yaklaşık 30 yıllık bina konumludur. * Bulunduğu binanın 3. katında konumludur. * İç mekanı tadilatlı olup iç mekan kalitesi konu taşınmazlara göre oldukça yüksektir. * Bulunduğu binanın inşai kalitesi konu taşınmazlarla benzerdir. * Kısmi deniz manzarasına sahiptir. * Taşınmaz 75.000.-TL bedelle kiralama teklifi almıştır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan araştırmalarda, konu taşınmaz ile benzer nitelikte olan binaların yaşı, inşaat ve iç mekan kalitesi, konumu, manzarası, kat sayısı gibi kriterlere göre el değiştirdiği belirlenmiş olup değerlemeye konu taşınmazların birim kira değerlerinin 200-205 TL/m²/ay aralığında olabileceği sonucuna varılmıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK TAŞINMAZLAR)							
Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satıma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	88.095	62.000	105.000	75.556	67.647	107.917
	Pazarlık Payı	-12%	-6%	-5%	-10%	-17%	-12%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	10%	-10%	0%	3%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-5%	-10%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	-5%	-5%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-17%	-15%	-20%	-12%	-18%	-20%
	Konfor Koşulları	0%	0%	-2%	-6%	10%	-10%
Düzeltilmiş Değer		52.716	52.452	52.868	52.360	53.340	52.232

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRALIK TAŞINMAZLAR)							
Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satıma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	316	283	250	300	320	286
	Pazarlık Payı	-10%	-6%	-9%	-6%	0%	-7%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	-7%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	2%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-8%	0%	0%	-12%	0%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-5%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-5%	0%	0%	-2%	-3%
	Kullanım Alanı	-20%	-13%	-20%	-15%	-15%	-13%
	Konfor Koşulları	0%	0%	10%	0%	-15%	-3%
Düzeltilmiş Değer		205	205	205	206	206	202

*Karşılaştırma tabloları, 48 no.lu parsel üzerindeki yapı baz alınarak hazırlanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
48 No.lu Parsel - A Blok	1.575,00	52.500,00	82.687.500
45 No.lu Parsel - B Blok	1.731,00	51.500,00	89.146.500
44 No.lu Parsel - C Blok	1.797,00	51.500,00	92.545.500
54 No.lu Parsel - D Blok	1.170,00	50.800,00	59.436.000
TOPLAM DEĞERİ			323.815.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			323.815.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Ulus bölgesinde, 4.katta yer alan 450 m² alanlı daire, 34.000.000 TL fiyat ile satılık olup aylık kira değerinin 100.000.-TL olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 100.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 34.000.000 \text{ TL} = 0,04$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 200-205.-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, muhtemel pazarlık payları ve konu taşınmazların ticari niteliği de dikkate alınarak kapitalizasyon oranı %5,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No.	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
48 No.lu Parsel - A Blok	1.575,00	205,0	322.875	5,00%	77.490.000
45 No.lu Parsel - B Blok	1.731,00	202,0	349.662	5,00%	83.918.880
44 No.lu Parsel - C Blok	1.797,00	202,0	362.994	5,00%	87.118.560
54 No.lu Parsel - D Blok	1.170,00	200,0	234.000	5,00%	56.160.000
TOPLAM DEĞERİ					304.685.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					304.685.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Ticaret” amaçlı kullanımınıdır.

7.8 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500- 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

8.5 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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının, taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlaması bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Beş normal bir çatı arası bahçeli kargir apartman” ve “Dört katlı bahçeli kargir apartman” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	323.815.000
Gelir Yaklaşımı	304.685.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	13.01.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	323.815.000.- TL	Üçyüzyirmiüçmilyonsekiyüzonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	382.101.700.- TL	Üçyüzseksenikimilyonyüzbirbinyediyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden;
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

D BLOK

İl	İstanbul	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ						FOTOĞRAF			
İlçe	Bağcıköy										
Bucağı											
Mahallisi	Kültür										
Köyü											
Sokağı	Zincirlikuyu										
Merkizi	Osmanlı										
Verginin		G. Safi İradı	Vergi Kıymeti	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüz Ölçümü			
Genel No.	Özel No. Eski Yeni							Ha.	M ²	Dm ²	
					82	1225	54	-	2520	00	
GAYRİMENKULÜN	Vazih	Dört Katlı Bahçeli Kargir Apartman									
	Sınırları	Planı gibidir									
	İktisadi	Alın: 23.000.000TL.									
	Sahibi	TSKB HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ									
GELDİŞİ		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	GİTTİŞİ				
Cilt No.		6818	10	949		24.8.1981		Cilt No.			
Sayfa No.		Sicilinde kayıtlıdır.							Sayfa No.		
Sıra No.		1985							Sıra No.		
Tarih	Zayıfından P.T.	Sicil No: 11040							Tarih		
NOT: Mülkiyada gayri ayni haklar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.											



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-13:33



Kayıdı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181623006762	20230110-1753-F06782	676

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1225/45
Taşınmaz Kimlik No:	26317802	AT Yüzölçüm(m2):	1370.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURU ÇEŞME M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/940	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI BAHÇELİ KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A M KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE BU PARSEL ALEYHİNE İETT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KROKİSİNDE KIRMIZI İLE İŞARETLİ 37.21		Beşiktaş 1.Bölge(Kapatildi)	-

1 / 2

	M2 Sİ TRAFÖ YERİ VE SARI İLE İŞARETLİ 70.80 M2 Sİ GEÇİŞ YERİ OLMAK ÜZERE TOPLAM 108.01 M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI TESİSİ. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		- 01-09-1982 00:00 - 7263
Beyan	2960 SAYILI KANUN GEÇİCİ 8.3194 SAYILI KANUN GEÇİCİ 7. 2981 SAYILI KANUN 18. MD. YE GÖRE 4.400.658 TL HARÇ TAHAKKUK ETMİŞ OLUP HER YIL ALINACAKTIR. 13/11/1985 3236 SAYILI (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	(SN:2859511) BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ VKN:1660045114	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
79607937	(SN:6249046) TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1370.00	1370.00	Satış 10-11-2008 11595	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UNRSddxOGkXaE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-13:33

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181623006762	20230110-1753-F06782	676

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1225/48
Taşınmaz Kimlik No:	26317803	AT Yüzölçümü(m2):	1180.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURU ÇEŞME M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/943	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI BAHÇELİ KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A H: KROKİDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE BU PARSEL İÇİNDE YAPILACAK 32.02 M2 LİK TRAFÖ MERKEZİ İÇİN 1225 ADA 38 PARSEL ALEYHİNE VE		Beşiktaş 1.Bölge(Kapatildi)	-

1 / 2

	İETT GENEL MD. LEHİNE 2.00 METRE ENİNDE VE 61.00 METRE BOYUNDA 122.00 M ² LİK YERALTI TRAFİKO ELEKTRİK KABLOSU GEÇİŞİ İÇİN YİNE BU PARSEL ALEYHİNE İETT İDARESİ LEHİNE KROKİDE GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE DOĞU VE KUZAY KENARLARI BOYUNCA TRAFİKOYA BAĞLANTILI CEMAN 126.30 M ² LİK ELEKTRİK KABLO GEÇİŞ HAKKI VE TRAFİKO İÇİN İNTİFA HAKKI TESİSİ.(Şablon: Geçiş Hakkı)		- 15-11-1976 00:00 - 9784	
Beyan	2960 SAYILI KANUN 18. MD. VE 3194 SAYILI KANUN GEÇİCİ 7. MD. 2981 SAYILI KANUN 18. MD. GÖRE 3.695.850 TL HARÇ TAHAKKUK ETMİŞ OLUP HER YIL ALINACAKTIR. 13/11/1985 / 3238 SAYILI(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	(SN:2859511) BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ VKN:1660045114	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
60842429	(SN:6249046) TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1180.00	1180.00	Satış 24-06-1981 3886	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6WFrqptgApb7M kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-13:33

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181623006762	20230110-1753-F06782	676

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1225/54
Taşınmaz Kimlik No:	26317804	AT Yüzölçümü(m2):	2520.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURU ÇEŞME M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ZİNCİRLİKUYU CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/949	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI BAHÇELİ KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İETT İŞLETMELERİ GN. MD. LEHİNE KROKİSİNDE OLDUĞU GİBİ İRTİFAK HAKKI VAADİ ŞERHİ. 15/06/1981 3688 YEV.(Şablon: İrtifak Hakkı Vaadi)	(SN:8096329) İETT İŞLETMELERİ	Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı)	-

1 / 2

		GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	- 15-06-1981 00:00 - 3688	
Beyan	2960 SAYILI KANUN GEÇİCİ 8. VE 3194 SAYILI KANUN GEÇİCİ 7. M 2981 SAYILI KANUN 18. MD. GÖRE 1.407.060 TL HARÇ TAHAKKUK ETMİŞ OLUP BU HARÇ HER YIL ALINACAKTIR. 13/01/1985 3240 SAYILI (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	(SN:2859511) BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ VKN:1660045114	-	-


MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
60842433	(SN:6249046) TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2520.00	2520.00	Satış 24-08-1983 6818	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) YramLvCM9Yo9u kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: Onaylı İmar Durumu


T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Boğaziçi İmar Müdürlüğü

Durum Bürosu
Sayı : 74796571-310.05/10881 9382
Konu : Beşiktaş, 1225 ada, 45 parsel hk.

14 Ocak 2021
.../.../2021


Sn. Harun POLAT
Kültür Mah. Budak sk. Tekfen sitesi, A blok No:7
Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi:30.12.2020 tarih, 10881 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 45 parsel sayılı yere ait imar durumunun gönderilmesi talep edilmektedir.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 45 parsel sayılı yer 22.07.1983 onanlı 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında "Dükkan Alanı"nda kalmaktadır. Plan paflası üzerinde "... 1225, ... adalarda yapılacak yeni inşaatlarda planda verilen irifada sabit kalmak şartı ile çevresindeki tescilli eski eser ve öneri eski eser binaların cephe mimarisi ve malzemesi ile uyum sağlayacak şekilde cephe şartı aranacaktır. Projeler Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun onayından geçecektir." notları mevcuttur.

Planda belirlenen blok ebatlarında ve H= 3,50 m. irifada yapı yapılabilir.
Diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacaktır. Bilgilerinize sunulur.


Elçin KARAOĞLU
Boğaziçi İmar Müdürü

Ek: 1/1000 ölçekli Plan örneği

Boğaziçi İmar Müdürlüğü, Çamlıcape (Derbenz) Mah.
Hacıosman Bayırı, 34457 Sarıyer / İSTANBUL
Tel: (0212) 512 64 00 Faks: (0212) 225 54 55
e-posta: bogazicimurag@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: www.ibb.gov.tr

Bilgi için: Serdar KOÇA
Dahili:663466
e-mail: serdar.kocag@ibb.gov.tr



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Boğaziçi İmar Müdürlüğü

Durum Bürosu
Sayı : 74796371-310.05/10874 **9386**
Konu : Beşiktaş, 1225 ada, 44 parsel hk.

14 Ekim 2021
.../.../2021

Sn. Harun POLAT
Kültür Mah. Budak sk. Tekfen sitesi, A blok No:7
Beşiktaş/İSTANBUL


İlgi:30.12.2020 tarih, 10874 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 44 parsel sayılı yere ait imar durumunun gönderilmesi talep edilmektedir.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 44 parsel sayılı yer 22.07.1983 onanlı,1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

2960 sayılı yasanın geçici 4. Maddesi uyarınca konut kullanımına ayrılmış ancak yapı yapılmamış yerlerde yeşil alan statüsü uygulanır.

Diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacaktır. Bilgilerinize sunulur.


Elçin KARAOĞLU
Boğaziçi İmar Müdürü

Ek: 1/1000 ölçekli Plan örneği



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Boğaziçi İmar Müdürlüğü

Durum Bürosu
Sayı : 74796371-310.05/10876 **5053**
Konu : Beşiktaş, 1225 ada, 54 parsel hk.

08 Ocak 2021
.../.../2021

Sn. Harun POLAT
Kültür Mah. Budak sk. Tekfen sitesi, A blok No:7
Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi:30.12.2020 tarih, 10874 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 54 parsel sayılı yere ait imar durumunun gönderilmesi talep edilmektedir.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 54 parsel sayılı yer 22.07.1983 onanlı,1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

2960 sayılı yasanın geçici 4. Maddesi uyarınca konut kullanımına ayrılmış ancak yapı yapılmamış yerlerde yeşil alan statüsü uygulanır.

Diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacaktır. Bilgilerinizi arz ederim.


Elçin KARAOĞLU
Boğaziçi İmar Müdürü

Ek: 1/1000 ölçekli Plan örneği



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Boğaziçi İmar Müdürlüğü

Durum Bürosu
Sayı : 74796371-310.05/10874 **9386**
Konu : Beşiktaş, 1225 ada, 44 parsel hk.

14 Ocak 2021
.../.../2021

Sn. Harun POLAT
Kültür Mah. Budak sk. Tekfen sitesi, A blok No:7
Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi:30.12.2020 tarih, 10874 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 44 parsel sayılı yere ait imar durumunun gönderilmesi talep edilmektedir.

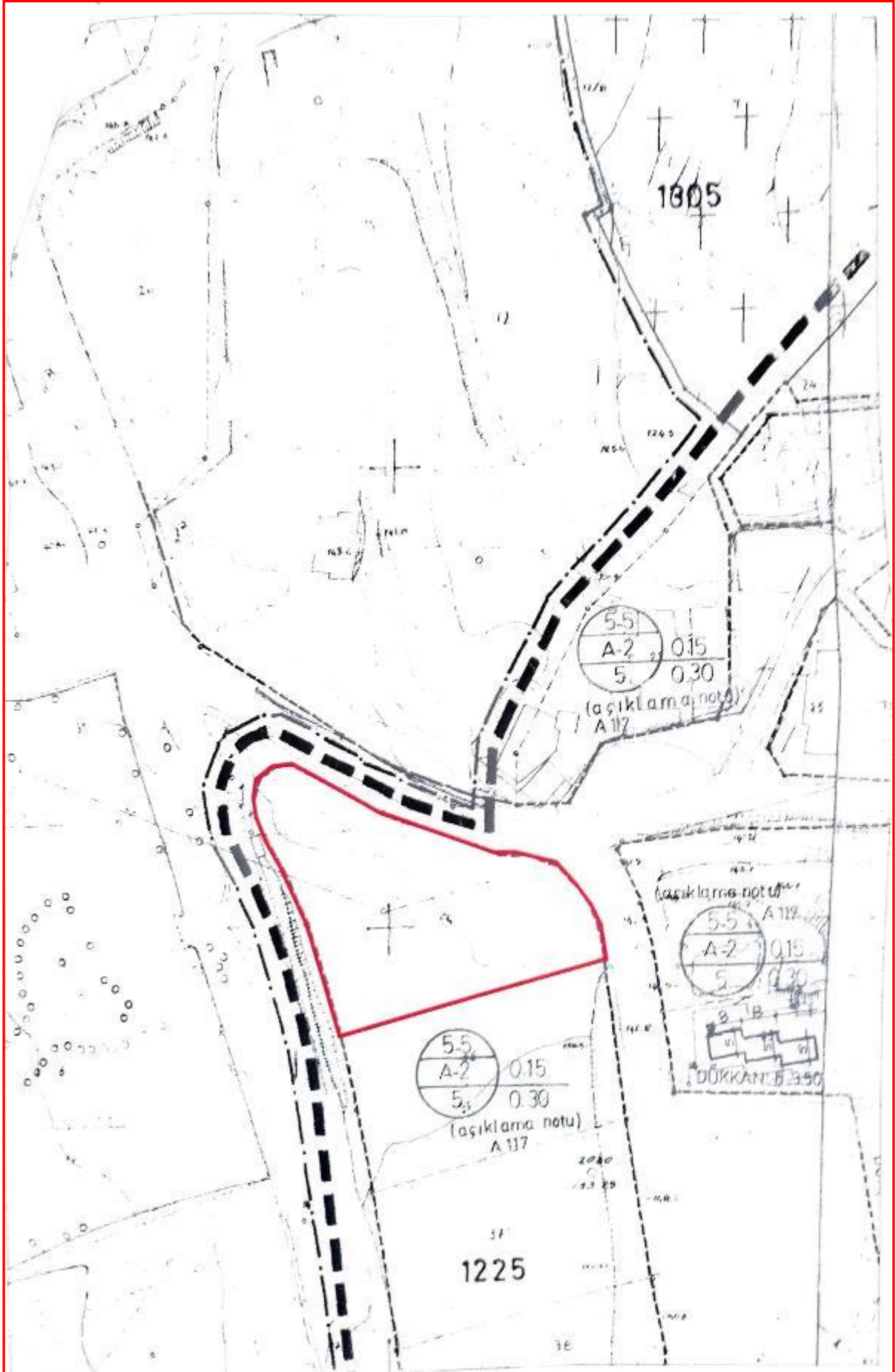
İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 44 parsel sayılı yer 22.07.1983 onanlı,1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

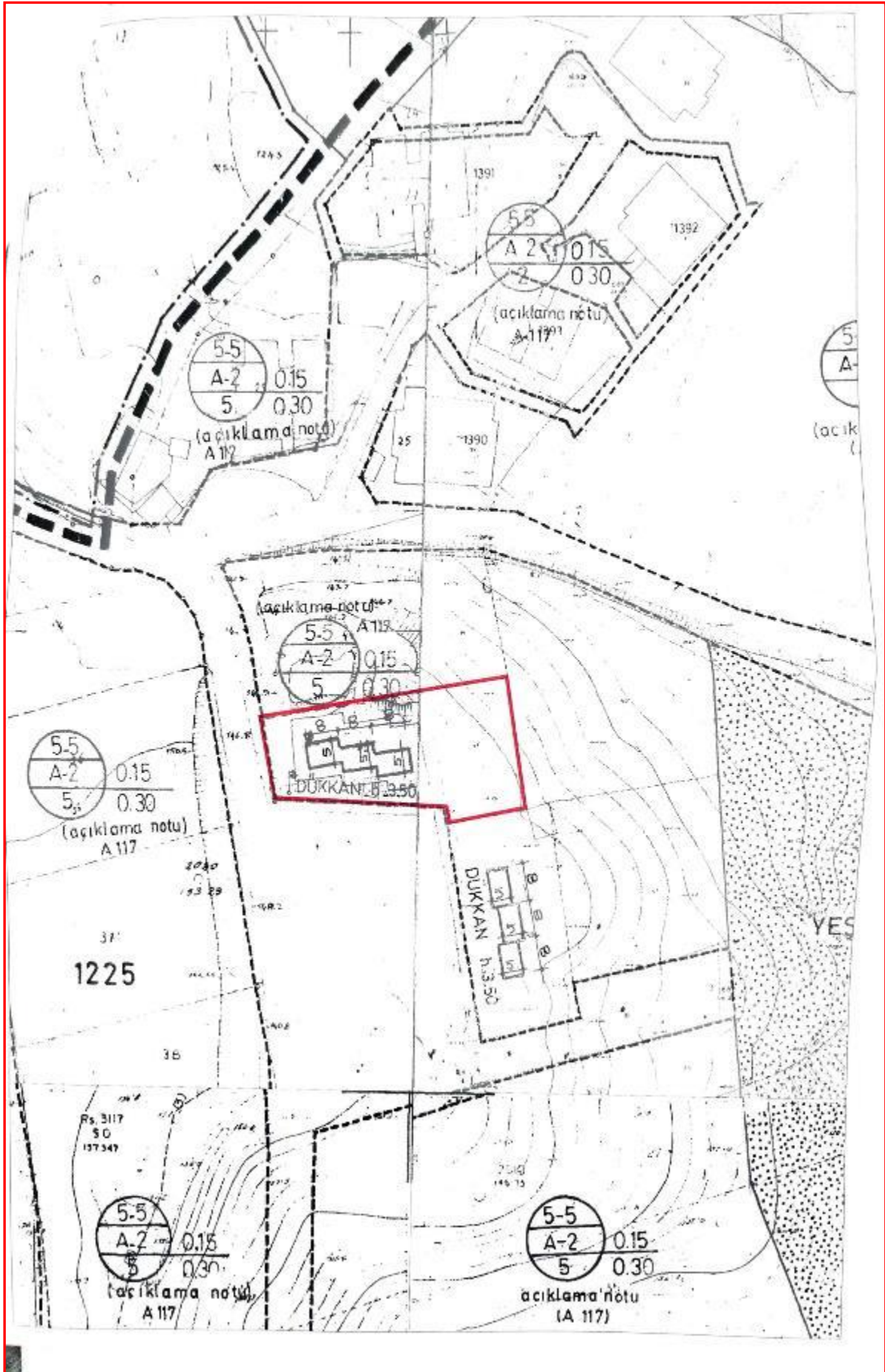
2960 sayılı yasanın geçici 4. Maddesi uyarınca konut kullanımına ayrılmış ancak yapı yapılmamış yerlerde yeşil alan statüsü uygulanır.

Diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacaktır. Bilgilerinize sunulur.

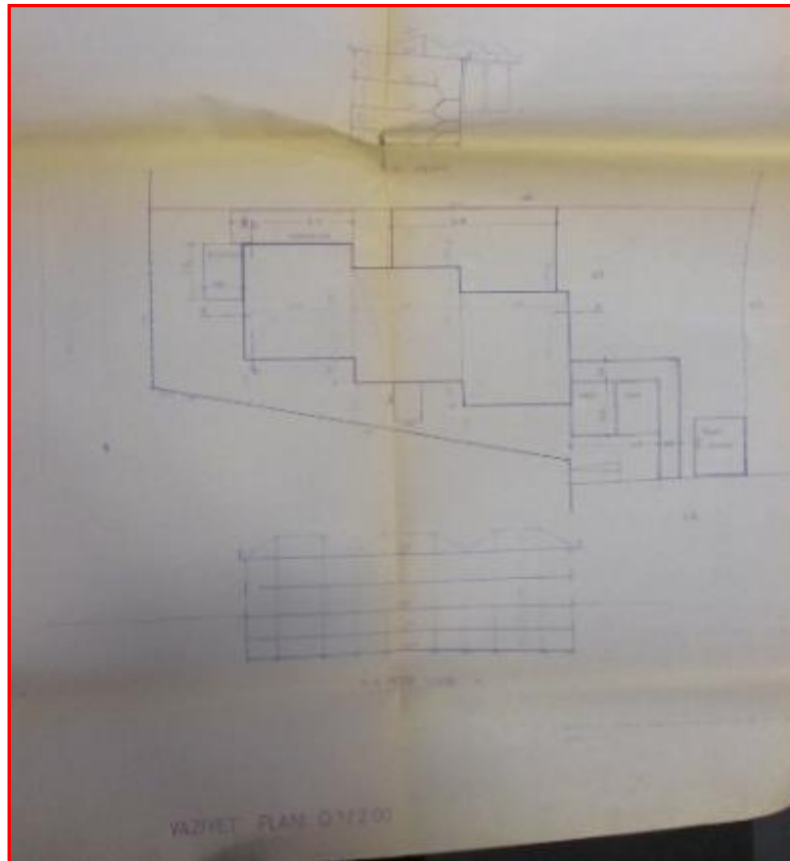
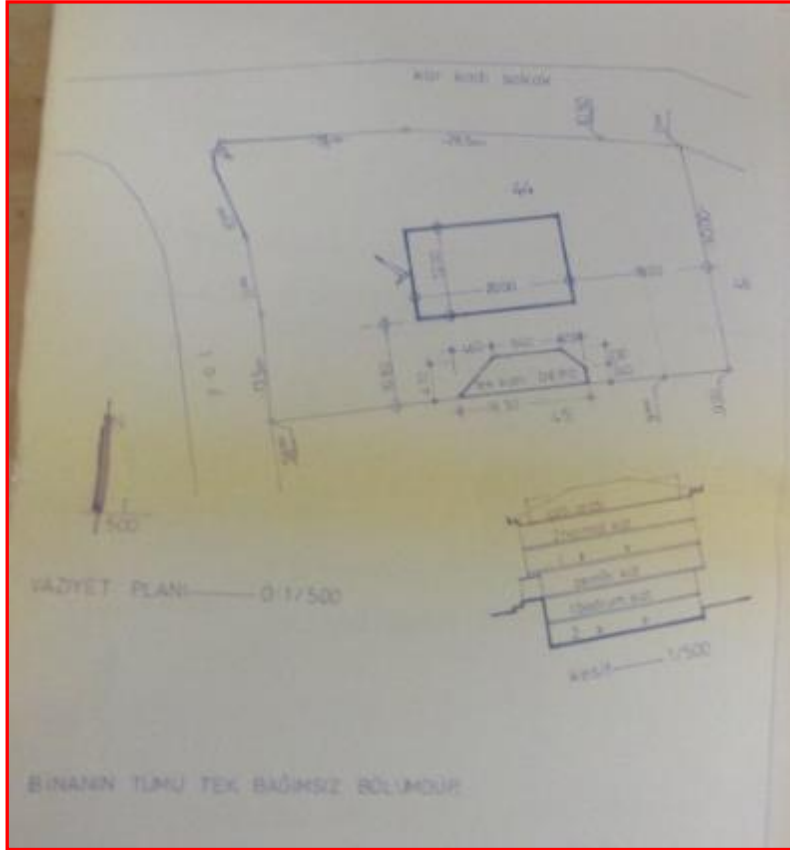

Ercan KARAOĞLU
Boğaziçi İmar Müdürü

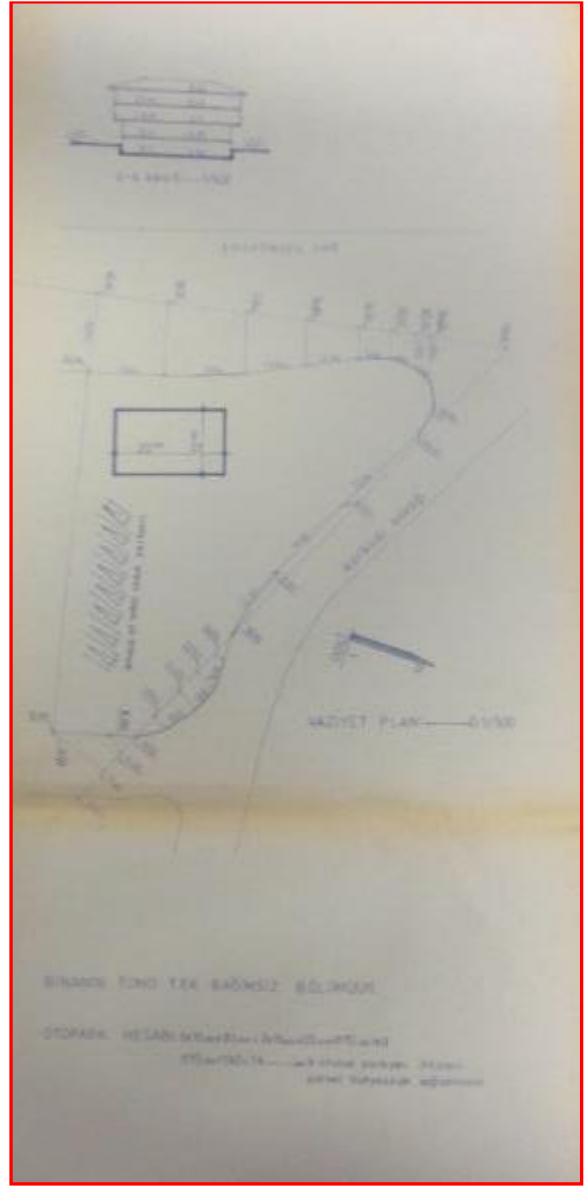
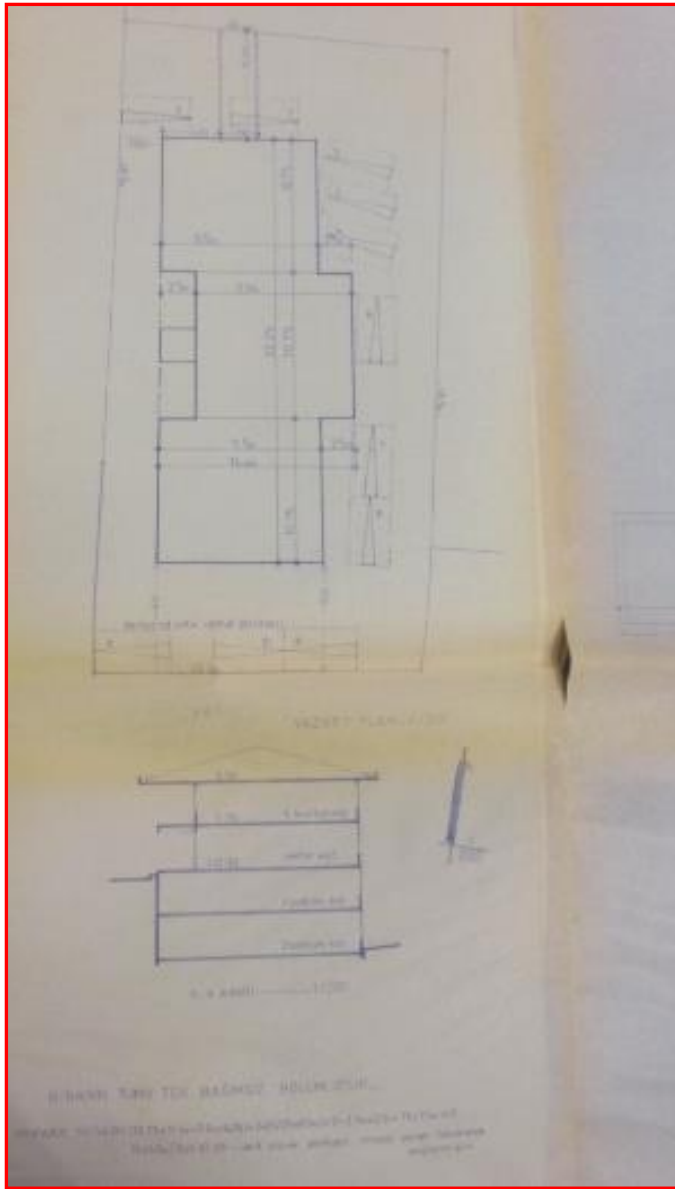
Ek: 1/1000 ölçekli Plan örneği





Ek 4: Vaziyet Planı





Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	<p>Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p>Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010)</p> <p>Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p>		
İş Tecrübesi	2023-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan