

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, FERİKÖY MAHALLESİ
1238 ADA 62 PARSEL NUMARALI
“8 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI”
26 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

23_400_150

17.05.2023



SPKF-01 / rev no:0


BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.
Sic. y. Mah. Dr. Z. İsmail Düyükdere Cad.
2. Blok Kat: 4 Kat No: 28 Ümraniye İstanbul
Tel: 0216 511 43 11 Fax: 0216 511 43 19
Alemdag Y.D.: 810044817 Tic.Sic.No: 054424
Mersis No: 01010044811717552

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	9
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	11
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	11
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	12
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	13
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	15
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	15
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	15
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	15
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	17
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	17
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	18
9. RAPOR EKLERİ	19
10. SERTİFİKASYONLAR	30

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Feriköy Mahallesi, 1238 ada 62 parsel numaralı, “8 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI” nitelikli ana gayrimenkulde konumlu, BORLEASE OTOMOTİV A.Ş. mülkiyetindeki 26 numaralı bağımsız bölümün 31.03.2023 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmaz için daha önce taşınmazın 14.12.2021 tarihli Pazar değeri 1.170.000 TL olarak takdir edilmiş 06.09.2023 tarihli 22_400_283 numaralı değerleme raporu bulunmaktadır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Onur Dolcan İşletme Gayrimenkul Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 409424 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Saray mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. Cessas Plaza Kat: 13, No: 4/2, 34771 Ümraniye/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 31.03.2023 tarihli pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 23_400_150
SÖZLEŞME TARİHİ	: 09.05.2023
DEĞERLEME TARİHİ	: 12.05.2023
RAPOR TARİHİ	: 17.05.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Feriköy Mahallesi 1238 Ada 62 Parsel Numaralı “8 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası” 26 Numaralı Bağımsız Bölüm.
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 3.000.000.-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. DAHİL)	: 3.540.000.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Feriköy Mahallesi, 1238 ada 62 parsel numaralı "8 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu 26 numaralı bağımsız bölüm BORLEASE OTOMOTİV A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazdır. Taşınmaza ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Tapu Web sitesinden temin edilen 11.05.2023 tarihli tapu kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazların tapu bilgileri aşağıda belirtilmiştir tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ/ İLÇESİ	: İSTANBUL / ŞİŞLİ
MAHALLESİ/KÖYÜ	: FERİKÖY
PAFTA NO	: 222
ADA NO/ PARSEL NO	: 1238/62
YÜZÖLÇÜMÜ	: 491,35
NİTELİĞİ	: 8 KATLI BETONARME BİNA VE
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 26
KAT	: 3
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	: Mesken
ARSA PAYI	: 60/4355
TARİH/YEVİMİYE	: 19.06.2019 / 10186
MALİK/HİSSE	: BORLEASE OTOMOTİV A.Ş.- 1/1

4.1.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden temin edilen TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede, konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır.

Beyanlar Hanesi;

-KM ne Çevrilmiştir. (24.07.2020 tarih, 11934 yevmiye)

-Yönetim Planı : 16/08/2018 (07.09.2018 tarih, 13803 yevmiye)

-Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (21.11.2017 tarih, 19424 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (10.11.2016 tarih, 19405 yevmiye)

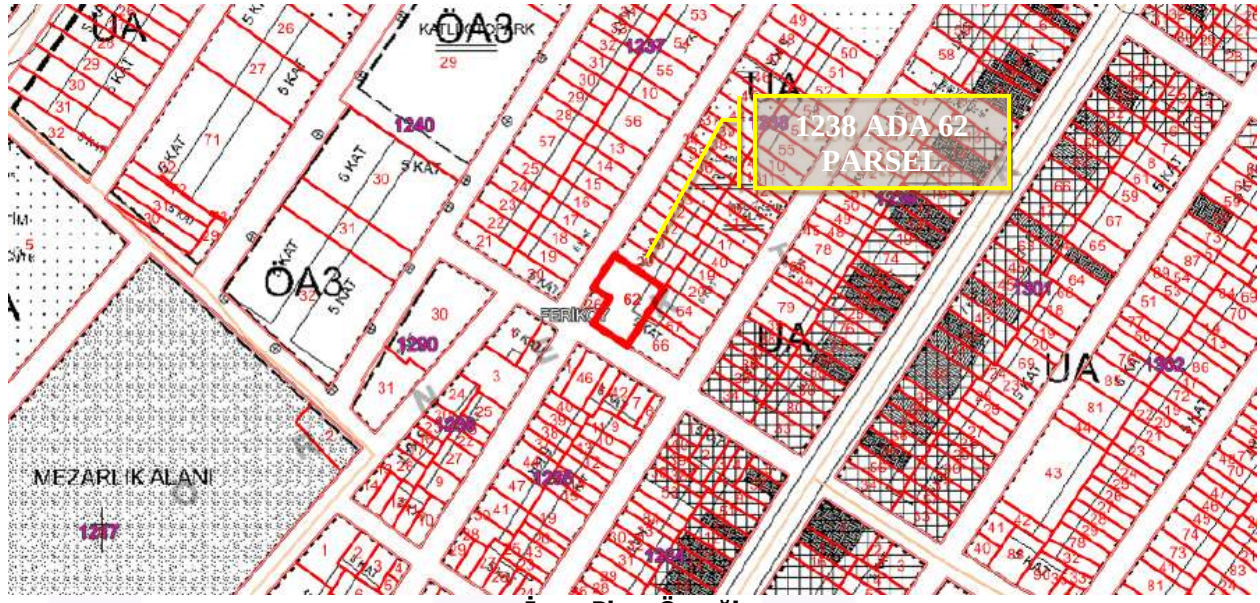
-59 PARSELDEKİ BİNA BU PARSELE 26.82 M2 TECAVÜZLÜDÜR. 01/03/1962 GÜN YEV 1130 (01.03.1962 tarih, 1130 yevmiye)

*Yukarıda bahsedildikten 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır beyanı 10.11.2016 tarihinde tescil edilmiş olup bu tarihten sonra 16.08.2018 tarihinde yönetim planı oluşturulmuştur. Söz konusu riskli yapı beyanı parsel üzerinde daha önce konumlu olan yapıya ait olduğu kanaatine varılmıştır.

4.1.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu parsel; "20.09.2022 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Şişli - Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları Ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı" kapsamında 1200 Kişi/Hektar yoğunluklu "Konut" alanında kalmaktadır. Parsele ait 1/1000'lik imar planının Büyükşehir Belediyesinde onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır.

Konu Taşınmaza Ait İmar Planı Örneği



-İmar Planı Örneği-

4.1.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Değerlemeye konu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Feriköy Mahallesi, 1238 Ada, 62 Parsel sayılı ana taşınmaz için Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemelerde, değerlendirme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yer alan yapılar için düzenlenen Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Mimari Projesi incelenmiş olup bahsi geçen belgelere ilişkin bilgiler süreç akışına göre aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

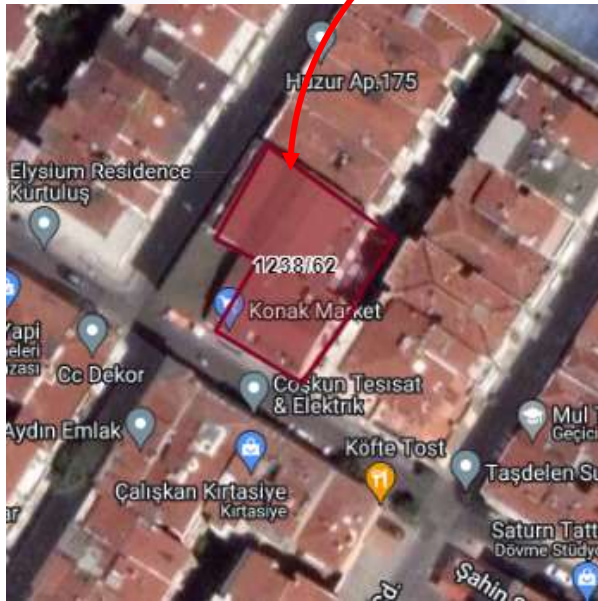
Tablo. 2 Taşınmaza Ait Evraklar

Belge Adı	Belge Tarih	Belge No
Mimari Proje	21.06.2017	2017/11254
Yapı Ruhsatı	27.07.2017	17/3-12
Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.06.2020	58129

Şişli Belediyesi Dijital İmar Arşivi'nde ve TKGM Portal üzerinden yapılan incelemelerde, 21.06.2017 tarihli mimari projesi incelenmiştir. 27.07.2017 tarihli 17/3-12 sayılı Yapı Ruhsatı ve 29.06.2020 tarih 58129 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Y22345C129D89 numaralı C Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi görülmüş olup 14.04.2030 tarihine kadar geçerlidir. Şişli Belediyesi Dijital İmar Arşivi'nde yapılan dosya incelemesinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmadığı görülmüştür.

4.2. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı Ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Feriköy Mahallesi, Şahin Sokak, No: 5/1/ 26, Şişli/İSTANBUL posta adresinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için, Kurtuluş caddesi üzerinde Kuzeydoğu yönünde ilerlerken sol kolda kalan Şahin Sokağına dönmek suretiyle sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz bina girişine göre sol tarafta yer almakta olup Savaş sokağına cephesi bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım özel ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım sağlanmaktadır.



KONUM KROKİLERİ

Taşınmazın yakın çevresi, zemin katlarda ticari üniteler, normal katlarda konut fonksiyonlu olarak gelişme göstermiş olup, genel yapılaşma, ortalama 5-6 katlı deprem öncesi ve sonrası inşa edilmiş, bitişik nizam betonarme tarzda inşa edilmiş yapılardan oluşmaktadır.

Taşınmazlara yakın konumda Şişli Kuvayı Milliye İlkokulu, Aya Lefter Kurtuluş Rum Ortodoks Mezarlığı, Osmanbey Metrosu, Hasan Zeyneb Cami, Cemil Topuzlu Açık Hava Tiyatrosu, Maçka Parkı gibi sosyal ve kamusal alanlar bulunmaktadır.

Gayrimenkulün Yakın Konumu



Tablo. 3 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
D-100 KARAYOLU	1,7
OSMANBEY METRO	0,8
MAÇKA PARKI	1
TAKSİM MEYDAN	1,3

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

4.3. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeyle Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Feriköy Mahallesi sınırları içerisinde 1238 ada 62 parselde kayıtlı 491,35 m2 yüzölçümlü "8 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu mesken nitelikli 26 numaralı bağımsız bölümdür. Ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre 3 bodrum + zemin kat + asma kat+ 4 normal kat + ÇAP olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Projesine göre bina girişi 1. Bodrum kattan kuzeydoğu cepheden sağlanmaktadır. Vaziyet planında bina giriş yönü belirtilmemiş olup vaziyet planında yer alan sokak isimleri ve bina köşe kotları aracılığı ile bina giriş yönü tespit edilmiştir. Projesine göre binanın 3. Bodrum katında; otopark, 2. Bodrum katında; otopark, sığınak, kazan dairesi, teknik hacimler, 1. Bodrum katında; bina girişi, 3 adet dükkan, Zemin + Asma katta; 2 adet dükkan, 1, 2, 3. Normal katların her birinde; 9'ar adet mesken, 4. Normal katta ise dubleks 9 adet mesken olmak üzere toplam 41 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Binanın dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyası kaplıdır. Giriş kapısı camekanlı demir doğrama kapıdır.



Değerleme konusu 26 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre 3. normal katta bina girişine göre sol tarafta, Savaş sokak cephesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz, mimari projesine göre 40 m² alanda salon, yatak odası, banyo, mutfak nişi ve antre hacimleri olarak planlanmıştır.

Müşteri bilgisi dahilinde konu taşınmazın içi görülemediği için iç mekan tespitleri yapılamamıştır. Taşınmazın konum ve alanı mimari projesi ile uyumlu olduğu ve iç özelliklerinin ortalama durumda olduğu kabulüyle 16.05.2023 tarihli pazar değeri takdir edilmiştir.



5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

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

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

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

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

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

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

5.3. Değerleme Yaklaşımları

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

5.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.3.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

5.3.3. 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.

Uygulama Yöntemleri

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

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

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değereleme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerelemesinde, varlıkların değerelemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

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

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Kat mülkiyetinin kurulmuş olması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kapalı otoparkının bulunması

❖ ZAYIF YANLAR

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkisi,
- Dünya genelinde yaşanan Covid 19 pandemisinin ekonomi ve gündelik hayata olumsuz etkisi,

❖ FIRSATLAR

- Çevresinde kısmen boş arsa ve fonksiyonel değişime açık yapılaşma bulunması nedeniyle gelişmekte olan bir bölgede yer alması.

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün artacak olması,
- İmar planı doğrultusunda kısıtlı bölgede yer alması ve yakın çevresindeki askeri alanın güncel olarak herhangi bir yapılaşma şartına sahip olmaması.

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.

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

Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel, mer'î imar planında "Ticaret-Turizm-Konut" alanı olarak planlanmış olup mahallinde ticaret fonksiyonlu (Mağaza + Ofis) olarak geliştirip inşa edilmiştir. Taşınmazlar için tarafımızca en etkin ve en verimli kullanım analize ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme taşınmazların değerlerinin belirlenmesinde Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı altında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Pazardan elde edilen veriler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlara kullanılan yöntem ve yaklaşımların ortalaması lehinde satış değeri takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımında taşınmazların birim maliyeti yapı kalitesi ve kullanım amacına yönelik piyasadan teyid edilerek tarafımızca takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan, konu taşınmaza emsal teşkil eden gayrimenkullerin güncel satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Satılık emsal krokisi;



Satılık Emsaller;

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Değer (₺)	Birim Değer (m ² /₺)	İletişim
1	Konu taşınmaza yakın konumda Bozkurt Caddesi üzerinde 5-10 yıllık bir binada yüksek girişli 90 m ² beyan edilen 75 m ² olduğu düşünülen 3+1 hacimli daire 5.950.000 TL ile pazarlanmaktadır. Cadde cepheli olması sebebiyle avantajlı olup bulunduğu kat sebebiyle avantajlıdır. Büyük alanlı olması sebebiyle birim değeri düşüktür.	75	₺5.950.000	₺79.333	Has Emlak 0 (532) 521 03 93
2	Konu taşınmaza yakın konumda 1-5 yıllık bir binada 2. Katta konumlu 80 m ² beyan edilen 65 m ² olduğu düşünülen 2+1 hacimli daire 5.200.000 TL ile pazarlanmaktadır. Binada otopark bulunmaktadır.	65	₺5.200.000	₺80.000	Özgür Emlak 0 (532) 411 61 167
3	Konu taşınmaza yakın konumda yeni bir binada 3. Katta konumlu 55 m ² beyan edilen ve öyle olduğu düşünülen 2+1 hacimli daire 4.500.000 TL ile pazarlanmaktadır. Binada otopark bulunmaktadır.	55	₺4.500.000	₺81.818	Property Turkey 0 (501) 700 80 77
4	Konu taşınmaza yakın konumda yeni bir binada 3. Katta konumlu 65 m ² beyan edilen 55 m ² olduğu düşünülen 2+1 hacimli daire 4.620.000 TL ile pazarlanmaktadır. Binada otopark bulunmaktadır.	55	₺4.620.000	₺84.000	Property Turkey 0 (554) 152 23 34
5	Konu taşınmaza yakın konumda 5-10 yıllık bir binada 2. Katta konumlu 80 m ² beyan edilen 65 m ² olduğu düşünülen 2+1 hacimli daire 4.500.000 TL ile pazarlanmaktadır. Binada otopark bulunmamaktadır. $4.100.000/65=65.384*1,1=71.923$	65	₺4.500.000	₺69.230	Remax Alkent 0 (542) 403 75 86
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ				₺56.000	

Emsal Düzeltme Tablosu;

No	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Değer (₺)	Birim Değer (m ² /₺)	Konum Düzeltmesi	Bina Yaşı Düzeltmesi	Alan Düzeltmesi	Pazarlık Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	75	₺5.950.000	₺79.333	5%	0%	-5%	-5%	₺75.555
2	65	₺5.200.000	₺80.000	0%	0%	0%	-5%	₺76.190
3	55	₺4.500.000	₺81.818	0%	+5%	0%	-5%	₺74.211
4	55	₺4.620.000	₺84.000	0%	+5%	0%	-5%	₺76.190
5	65	₺4.500.000	₺69.230	-10%	0%	0%	-5%	₺72.526
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ								₺74.934
YUVARLANMIŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ								₺75.000

Konu taşınmazın çevresinde yapılan araştırmada benzer özellikli konut nitelikli taşınmazların güncel tarihli birim satış değerini konum, kat, bina yaşı ve alan gibi kriterlerin etkilediği görülmüş olup bu doğrultuda yapılan düzeltmeler neticesinde birim değer 74.934 TL olarak hesaplanmış olup yapılan görüşmeler neticesinde bölge gayrimenkul pazarında 31.03.2023 tarihi ile 17.05.2023 tarihi arasında konut değerlerinde bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir. Bu nedenle taşınmaza 75.000 TL/m² birim satış değeri takdir edilmiştir.

6.1.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal taşınmazların güncel satış değerleri araştırılmıştır. Yapılan Pazar araştırmaları ve emlak ofisleri ile görüşmeler sonucunda; bölgedeki konutların şerefiyelerini konum, cephe ve büyüklük özelliklerinin yanı sıra konumlu oldukları binaların teknik özellikler, inşaat kalitesi ve yapım yılının etkili olduğu görülmüş olup taşınmazların alanları satış kabiliyetini arttırmak amacı ile abartılı telaffuz edilmektedir. Yapılan Pazar araştırması ve analizleri sonucu değerlemeye konu taşınmazlara yaklaşık 75.000-TL/m² birim değer takdir ve tahmin edilmiştir.

Tablo. 4 Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Satış Değeri

Kat	B.B. No	Mevcut Alan, m ²	Br Satış Değeri, TL/m ²	Değer, TL	31.03.2023 Tarihli Pazar Değeri (TL)
3. Normal	26	40	75.000	3.000.000	3.000.000

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Analizi kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akışları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akışları Analizi kullanılmamıştır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Değerleme konusu taşınmazın pazar değeri tek bir yöntem kullanılarak takdir edilmiş olup, değerler yuvarlatılarak uyumlaştırılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerlemeye konu; Söz konusu gayrimenkulün yerinde yapılan inceleme sonucu bulunduğu mevkii, kullanım maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti yönünden incelenmiştir. Değerleme raporunda; resmi kurumlardan ulaşılan asgari bilgilere yer verilmiştir. Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış olup bu yöntem ile ulaşılan değer lehinde yuvarlatılmıştır. Taşınmaza 31.03.2023 tarihi itibarıyla takdir edilen nihai satış değeri aşağıda belirtilmiştir.

Tablo. 5 Nihai Değer Tablosu

TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ, TL
İstanbul İli, Şişli İlçesi, Feriköy Mahallesi, 1238 Ada 62 Parsel Numaralı Ana Taşınmazda Konumlu 26 Bağımsız Bölüm Numaralı "Mesken"	3.000.000

Nihai değer tablosunda sunulduğu üzere; Değerleme konusu taşınmazın 31.03.2023 tarihli Pazar değeri **3.000.000-TL (Üçmilyon Türk Lirası)** olarak takdir ve tahmin edilmiştir

RAPORU HAZIRLAYAN**Onur DOLCAN****İşletme**

SPK LİSANS NO: 409424

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

RAPORU KONTROL EDEN**Erkan SÜMER****Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 404726

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

KURUM YETKİLİSİ**Aysel AKTAN****Harita Mühendisi-Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 400241

Sorumlu Değerleme Uzmanı

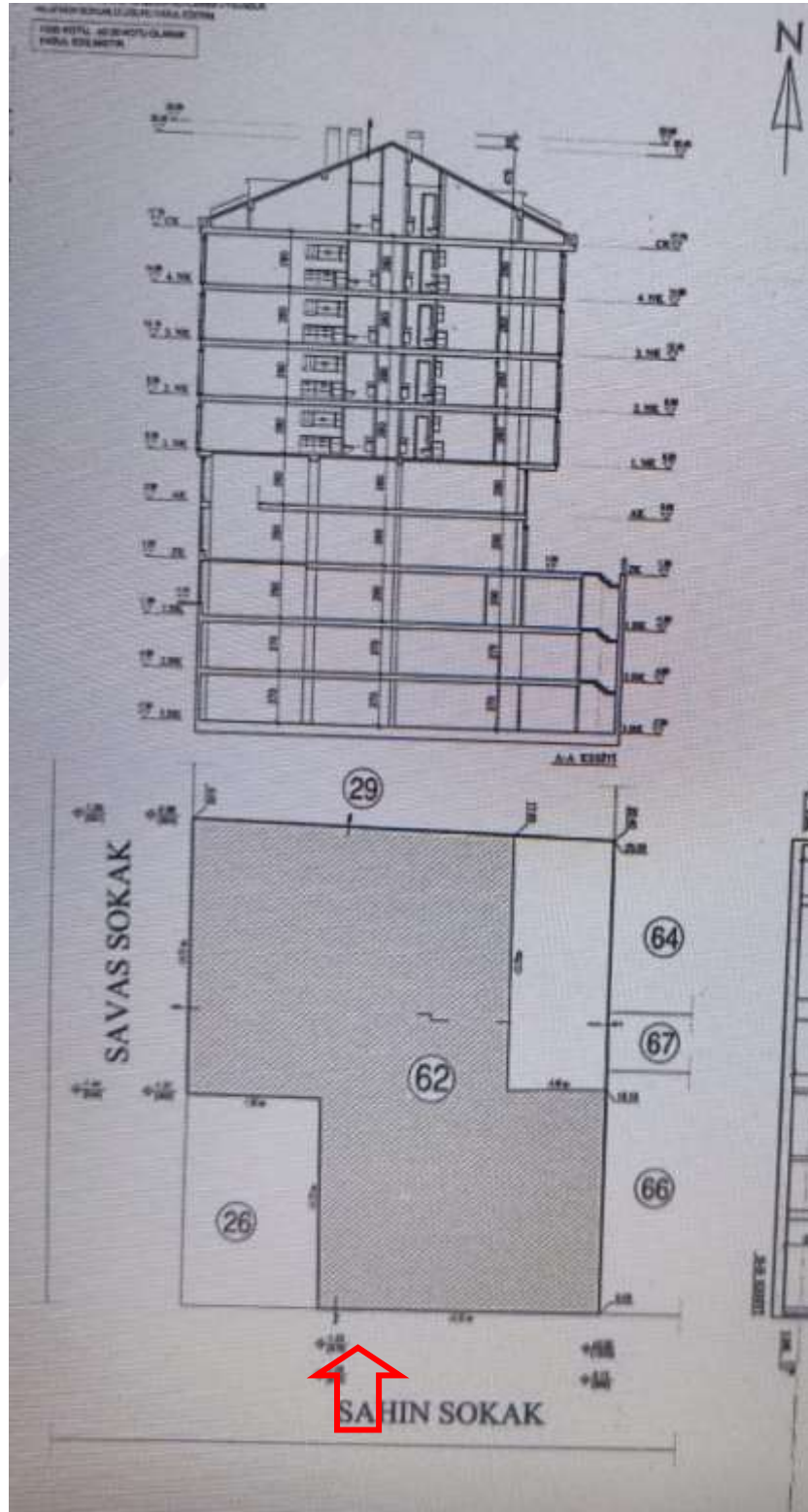
9. RAPOR EKLERİ

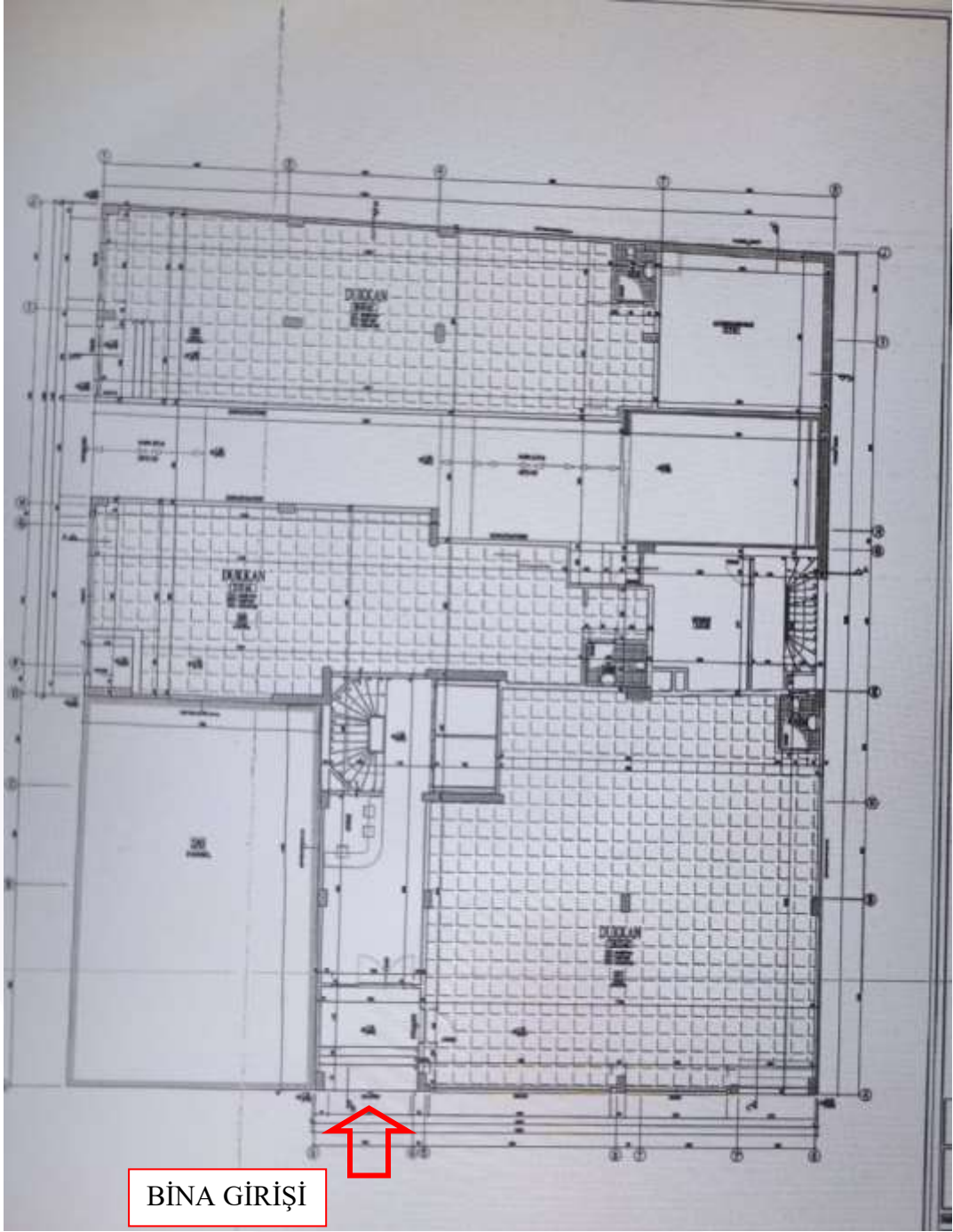
Mahal Fotoğrafları



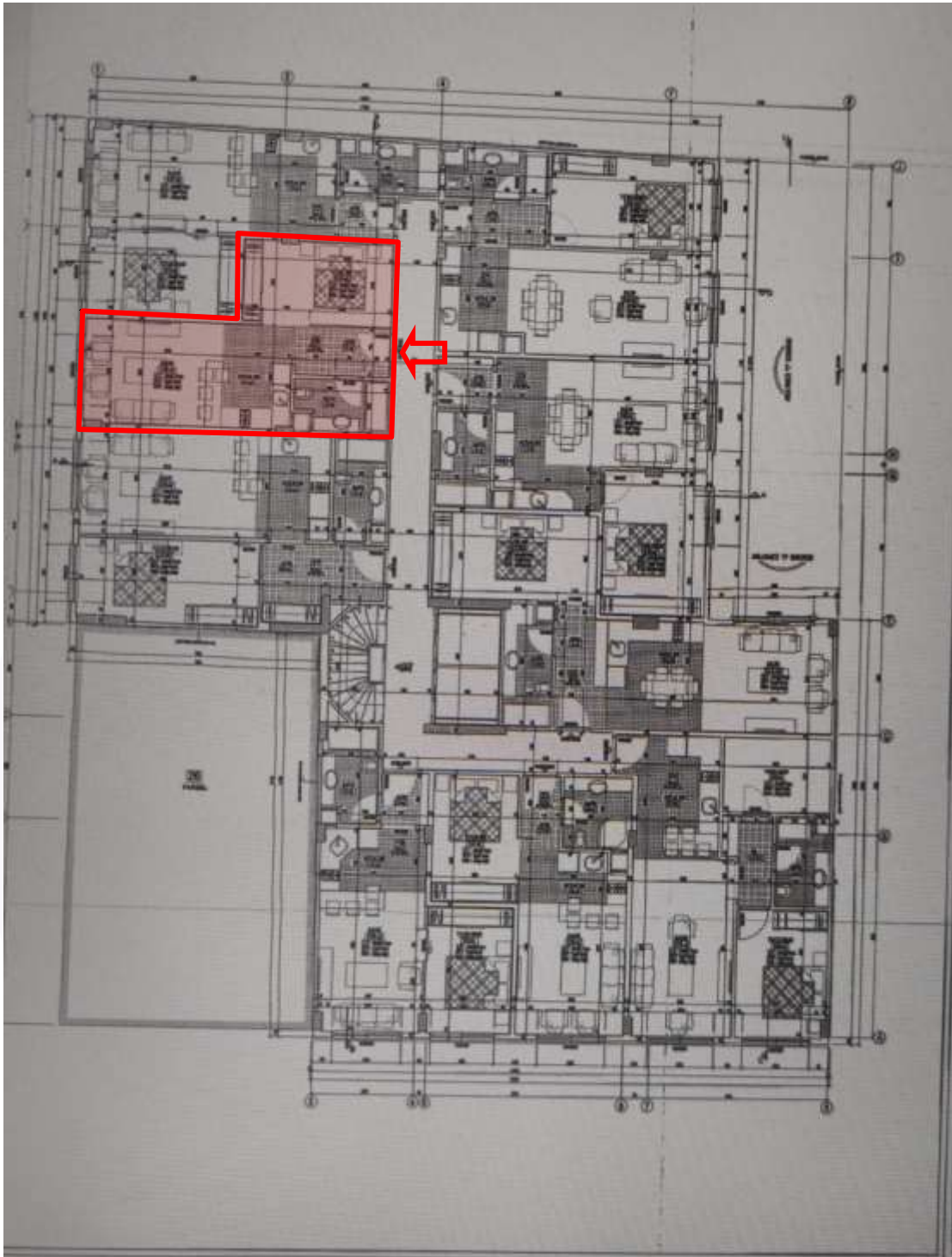
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ										
BAGIMSIZ BÖLÜM NO	BÖLÜMÜN KAT	KULLANIM AMAÇI	DEĞERLEME	İSTİF BÖLÜM ALAN	İSTİF NET ALAN	DİĞER BÖLÜM ALAN	DİĞER NET ALAN	ARSA PAYI	YERİNE	NOTLARI
1	1. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	55.90 m2	36.93 m2			
2	1. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	53.13 m2	35.10 m2			
3	1. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	81.66 m2	53.94 m2			
4	1. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	71.75 m2	47.40 m2			
5	1. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	71.18 m2	47.02 m2			
6	1. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	74.46 m2	49.39 m2			
7	1. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	62.70 m2	41.42 m2			
8	1. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	59.49 m2	39.30 m2			
9	1. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	75.54 m2	49.90 m2			
10	2. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	55.90 m2	36.93 m2			
11	2. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	53.13 m2	35.10 m2			
12	2. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	81.66 m2	53.94 m2			
13	2. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	71.75 m2	47.40 m2			
14	2. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	71.18 m2	47.02 m2			
15	2. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	74.46 m2	49.39 m2			
16	2. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	62.70 m2	41.42 m2			
17	2. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	59.49 m2	39.30 m2			
18	2. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	75.54 m2	49.90 m2			
19	3. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	55.90 m2	36.93 m2			
20	3. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	53.13 m2	35.10 m2			
21	3. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	81.66 m2	53.94 m2			
22	3. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	71.75 m2	47.40 m2			
23	3. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	71.18 m2	47.02 m2			
24	3. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	74.46 m2	49.39 m2			
25	3. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	62.70 m2	41.42 m2			
26	3. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	59.49 m2	39.30 m2			
27	3. NORMAL KAT	MERKEZ	----	----	----	75.54 m2	49.90 m2			
28	4. NORMAL KAT	EAT ALANINDA YATAY MÜHÜRLEME	----	----	----	100.66 m2	66.49 m2			
29	4. NORMAL KAT	EAT ALANINDA YATAY MÜHÜRLEME	----	----	----	90.03 m2	60.00 m2			
30	4. NORMAL KAT	EAT ALANINDA YATAY MÜHÜRLEME	----	----	----	142.41 m2	94.07 m2			
31	4. NORMAL KAT	EAT ALANINDA YATAY MÜHÜRLEME	----	----	----	112.86 m2	74.55 m2			
32	4. NORMAL KAT	EAT ALANINDA YATAY MÜHÜRLEME	----	----	----	120.56 m2	79.64 m2			
33	4. NORMAL KAT	EAT ALANINDA YATAY MÜHÜRLEME	----	----	----	120.00 m2	79.32 m2			
34	4. NORMAL KAT	EAT ALANINDA YATAY MÜHÜRLEME	----	----	----	113.81 m2	75.18 m2			
35	4. NORMAL KAT	EAT ALANINDA YATAY MÜHÜRLEME	----	----	----	104.03 m2	68.72 m2			
36	4. NORMAL KAT	EAT ALANINDA YATAY MÜHÜRLEME	----	----	----	131.92 m2	87.94 m2			
37	1. NORMAL KAT	DEKELAN	----	208.44 m2	137.65 m2	----	----			
38	1. NORMAL KAT	DEKELAN	----	125.99 m2	82.92 m2	----	----			
39	1. NORMAL KAT	DEKELAN	----	142.03 m2	93.78 m2	----	----			
40	2. NORMAL KAT	ARSA KATTA MÜHÜRLEME DEKELAN	----	166.19 m2	113.72 m2	----	----			
41	2. NORMAL KAT	ARSA KATTA MÜHÜRLEME DEKELAN	----	838.30 m2	570.73 m2	----	----			
TOPLAM				1500.55 m2	990.80 m2	2854.99 m2	1883.71 m2			
TOPLAM NET ALAN		2884.51 m2								
TOPLAM YATAY ALAN		1470.63 m2								
TOPLAM YATAY ALAN		4351.14 m2								

YAPI TOPLAM 41 (KIRKBİR) BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR.





1.BODRUM KAT



YAPRUHSATI

1. Personal Bilgi Adı: YAPRUHSATI Soyadı: YAPRUHSATI Doğum Tarihi: 19/03/2017 Doğum Yeri: 19/03/2017 Kimlik No: 2186706		2. Kurum Bilgi Kurum Adı: YAPRUHSATI Kurum No: 19/03/2017 Kurum Adres: 19/03/2017 Kurum Telefon: 19/03/2017		3. Eğitim Bilgi Eğitim Durumu: 19/03/2017 Eğitim Yeri: 19/03/2017 Eğitim Tarihi: 19/03/2017 Eğitim İçeriği: 19/03/2017	
4. Sağlık Bilgi Sağlık Durumu: 19/03/2017 Sağlık Yeri: 19/03/2017 Sağlık Tarihi: 19/03/2017 Sağlık İçeriği: 19/03/2017		5. Diğer Bilgi Diğer Bilgi: 19/03/2017 Diğer Yeri: 19/03/2017 Diğer Tarihi: 19/03/2017 Diğer İçeriği: 19/03/2017		6. Notlar Notlar: 19/03/2017 Not Yeri: 19/03/2017 Not Tarihi: 19/03/2017 Not İçeriği: 19/03/2017	

Yapı Bilgisi
 Yapı Adı: **YAPRUHSATI**
 Yapı No: **19/03/2017**
 Yapı Adres: **19/03/2017**
 Yapı Telefon: **19/03/2017**

Yapı Mülkiyet Bilgisi
 Mülkiyet Durumu: **19/03/2017**
 Mülkiyet Yeri: **19/03/2017**
 Mülkiyet Tarihi: **19/03/2017**
 Mülkiyet İçeriği: **19/03/2017**

Geriye Kalan Bilgi
 Geriye Kalan Durumu: **19/03/2017**
 Geriye Kalan Yeri: **19/03/2017**
 Geriye Kalan Tarihi: **19/03/2017**
 Geriye Kalan İçeriği: **19/03/2017**

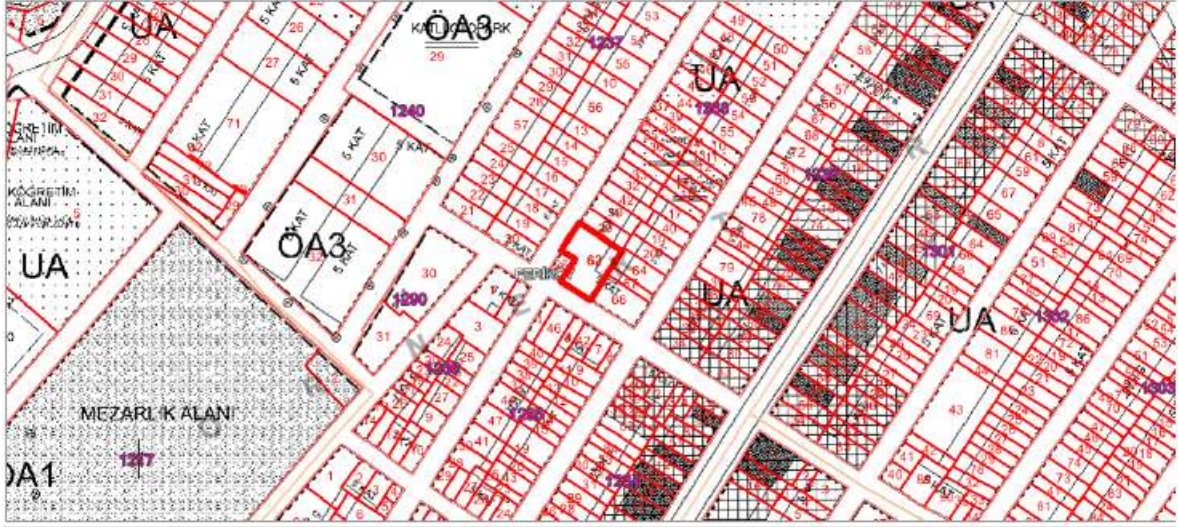
Yapı Mülkiyet Bilgisi Mülkiyet Durumu: 19/03/2017 Mülkiyet Yeri: 19/03/2017 Mülkiyet Tarihi: 19/03/2017 Mülkiyet İçeriği: 19/03/2017		Geriye Kalan Bilgi Geriye Kalan Durumu: 19/03/2017 Geriye Kalan Yeri: 19/03/2017 Geriye Kalan Tarihi: 19/03/2017 Geriye Kalan İçeriği: 19/03/2017	
---	--	--	--

Yapı Mülkiyet Bilgisi
 Mülkiyet Durumu: **19/03/2017**
 Mülkiyet Yeri: **19/03/2017**
 Mülkiyet Tarihi: **19/03/2017**
 Mülkiyet İçeriği: **19/03/2017**

Geriye Kalan Bilgi
 Geriye Kalan Durumu: **19/03/2017**
 Geriye Kalan Yeri: **19/03/2017**
 Geriye Kalan Tarihi: **19/03/2017**
 Geriye Kalan İçeriği: **19/03/2017**

[illegible]

İmar Planı



Mer'î İmar Planı	ŞİŞLİ - DOLAPDERE PİYALEPAŞA BULVARLARI VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Fonksiyon	Konut Alanı (495.370 m ²)
Tadilat Onay Tarihi	22.03.2021,18.05.2018,18.05.2008,14.11.2014,20.07.2015,20.06.2010
Tasdik Tarihi	08.02.2007

Ölçeği	1/1000	Ada	1238
İlçe	ŞİŞLİ	Parsel	62
Mahalle	FERİKÖY	Hesap Alanı	496,49 m ²

Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	5
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	BLOK
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

Etiket: KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (3)	
Projeksiyon	ED50, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 414261.06m - YUKARI (X) = 4548668.39m
Coğrafi Koordinat	41°2'55.443" N 28°58'46.950" E

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
FERİKÖY Mah. ŞAHİN Sok. No: 5 /1 / 26 ŞİŞLİ /
İSTANBUL

Bina Kodu:
5 /1

Bu adrese ait adres kodu:

5381995660

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın



bepTR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi: Apartman

İnşaat Ruhsat Tarihi: 27.7.2017

Tadilat Tarihi:

Toplam Alan: 4.090,21

Ada/Parsel/Pafta: 1238 / 62 / 222

UAVT Bina No: 558148359

Adı: İZZET PINTO , PINKAR KİMYA SAN.TİC.A.Ş

Adresi: FERİKÖY MAH. ŞAHİN SOK. NO: 5 /1 ŞİŞLİ/İSTANBUL

Belgenin

Veriliş Tarihi: 14.4.2020

Geçerlilik Tarihi: 14.4.2030

Performans Sınıfı: C

Emisyon Sınıfı: C

Binanın Görüntüsü



Sahibinin Adı Soyadı: İZZET PINTO , PINKAR KİMYA SAN.TİC.A.Ş

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

ORAN

A 0 - 39

B 40 - 79

C 80 - 99 97

D 100 - 119

E 120 - 139

F 140 - 174

G 175 - ...

Düşük

SERA GAZİ EMİSYONU

Yüksek

41,65 kg CO₂/m².yıl

ORAN

A 0 - 39

B 40 - 79

C 80 - 99 98

D 100 - 119

E 120 - 139

F 140 - 174

G 175 - ...

Düşük

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	447.004,96	170,37	0,00	0,00	C
Isıtma	339.292,60	129,32	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	46.007,77	17,54	0,00	0,00	C
Soğutma	4.429,09	1,69	0,00	0,00	A
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	57.275,50	21,83			G
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin

Numarası: Y22345C129D89

Veriliş Tarihi: 14.4.2020

Son Geçerlilik Tarihi: 14.4.2030

İptal Edilen EKB No:

Belge Düzenleyenin

Adı Soyadı: İBRAHİM ÖZÇELİK

Firması: İBRAHİM ÖZÇELİK

Sertifika No: MMO-34-0335

İmza:

Kare Kod



Takbis

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-5-2023-10:49



Kayıd Oluşturan: ÖZGÜR CEM HANCAN (BORLEASE OTOMOTİV ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1238/62
Taşınmaz Kimlik No:	101528479	AT Yüzölçüm(m2):	491.35
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	FERİKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//26
Cilt/Sayfa No:	80/7814	Arsa Pay/Payda:	60/4355
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	8 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Şişli - 24-07-2020 13:39 - 11934	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Şişli - 24-07-2020 13:39 - 11934	

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 16/08/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Şişli - 07-09-2018 09:54 - 13803	
Beyan	Yönetim Planı : 16/08/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Şişli - 07-09-2018 09:54 - 13803	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Şişli - 21-11-2017 14:32 - 19424	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Şişli - 10-11-2016 09:09 - 19405	
Beyan	59 PARSELDEKİ BİNA BU PARSELE 26.82 M2 TECAVÜZLÜDÜR. 01/03/1962 GÜN YEV 1130(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Şişli 1.Bölge(Kapatıldı) - 01-03-1962 00:00 - 1130	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
487446432	(SN:8122882) BORLEASE OTOMOTİV A.Ş. V	-	1/1	60	60	Satış 19-06-2019 10186	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 79n1bEyQhBb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

10. SERTİFİKASYONLAR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2019Belge No: 2019-01.2310

Sayın Aysel AKTAN
(T.C. Kimlik No: 32844449188 - Lisans No: 400241)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.09.2019Belge No: 2019-01.1442

Sayın Erkan SÜMER
(T.C. Kimlik No: 27454540326 - Lisans No: 404726)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.06.2021Belge No: 2021-01.4024

Sayın Onur DOLCAN
(T.C. Kimlik No: 32868702444 - Lisans No: 409424)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İdealtepe Mah. Rifkî Tongsir Cad. No:93/4 Demirhan PlazaMaltepe / İSTANBUL

Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84

www.harmonigd.com.tr info@harmonigd.com.tr