



Artemis Halı A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

1 Adet Bağımsız Bölüm

Beyoğlu / İstanbul

2023REV614 / Rapor Tarihi: 22.09.2023

Değer Tarihi: 09.06.2023

Artemis Halı A.Ş.

Balmumcu Mh. İtri sok. No:8/1 Beşiktaş/İstanbul

Sayın Erdem DEMİR,

Talebiniz doğrultusunda Beyoğlu'nda konumlu olan **"1 Adet Bağımsız Bölüm"**ün pazar değerine yönelik **2023REV614** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 34.196,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu olup yasal ve mevcut durumda 79,13 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	22.09.2023	
Değer Tarihi	09.06.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.095.000.-TL	Altı milyondoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	7.192.100.-TL	Yedimilyonyüzdoksanikibinyüz.-TL

*Değerleme konusu taşınmazın 31.12.2021 tarihli değeri KDV hariç 2.375.000 TL olarak hesaplanmış olup müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

*Değerleme konusu taşınmazın 26.08.2022 tarihli değeri KDV hariç 4.390.000 TL olarak hesaplanmış olup müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

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 13.09.2023 tarih, 2187 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
Esin EKEN

İrem CÖMERT
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405192

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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, halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2021 ve 26.08.2022 tarihli değerleri de takdir edilmiştir.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	İstiklal Mahallesi Piyalepaşa Bulvarı Piyalepaşa İstanbul Projesi M Blok 1. Kat Daire: 37 No:32/1 Beyoğlu/İstanbul			
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Hacıhüsrev Mahallesi, 2765 ada, 3 no.lu parsel, M Blok, 37 no.lu bağımsız bölüm			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	34.196,00 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret + Hizmet Alanı	TAKS: 0,40	KAKS: 2,00	Hmaks: -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret + Hizmet			
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER				
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı			
RAPOR TARİHİ	22.09.2023			
DEĞER TARİHİ	09.06.2023			
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.095.000.-TL			
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	7.192.100.-TL			

***Değerleme konusu taşınmazın 31.12.2021 tarihli değeri KDV hariç 2.375.000 TL olarak hesaplanmış olup müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.**

***Değerleme konusu taşınmazın 26.08.2022 tarihli değeri KDV hariç 4.390.000 TL olarak hesaplanmış olup müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.**

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Artemis Halı A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.09.2023 tarihinde, 2023REV614 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Hacıhüsrev Mahallesi, 2765 ada, 3 no.lu parsel, M Blok, 37 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 09.06.2023 tarihli 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; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) ve Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İrem CÖMERT (Lisans No: 405192) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme çalışmasının hazırlanmasına Esin EKEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.09.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.09.2023 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 Artemis Halı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2187 no.lu ve 13.09.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2187 no.lu ve 13.09.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Hacıhüsrev Mahallesi, 2765 ada, 3 no.lu parsel, M Blok, 37 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 09.06.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2021 ve 26.08.2022 tarihli değerleri de takdir edilmiştir. Bununla birlikte değerlendirme 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 Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Değeri (TL)
Rapor 1	26.08.2022	2022A524	Yaşar ÇARK Doğuşcan İĞDIR	4.390.000

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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Balmumcu Mh. İtri sok. No:8/1 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Artemis Halı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

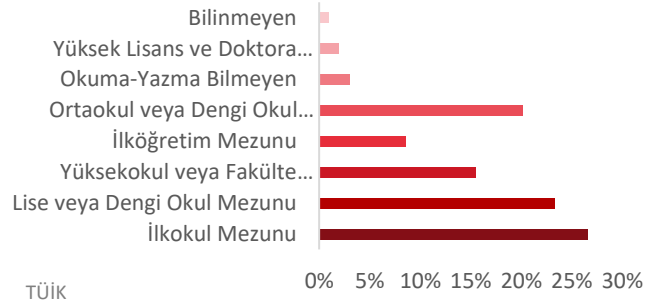
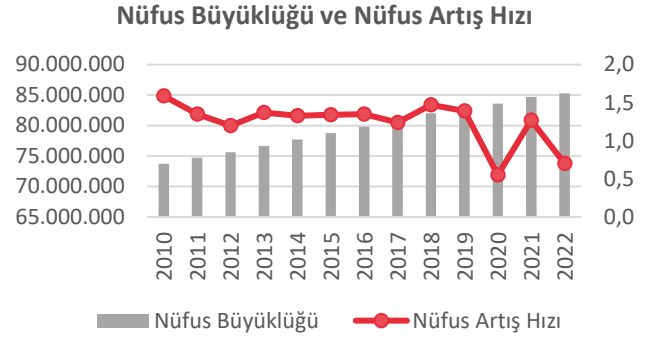
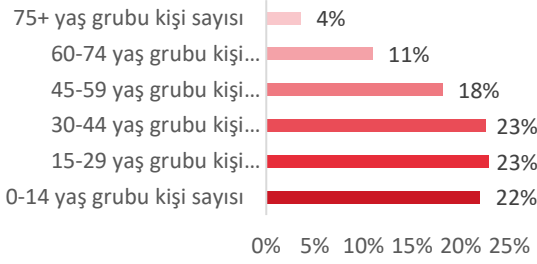
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

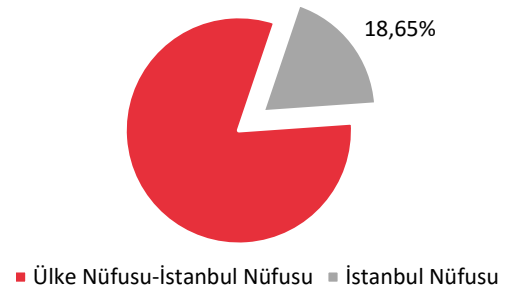
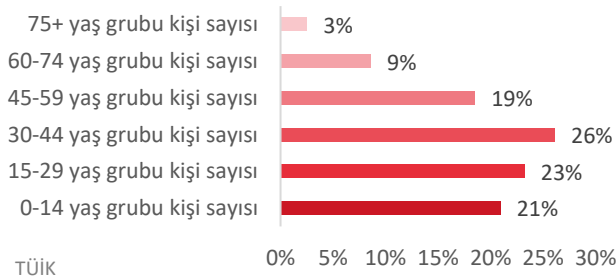
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



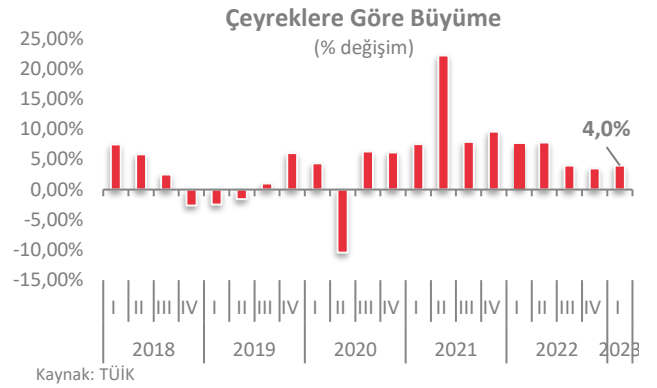
İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

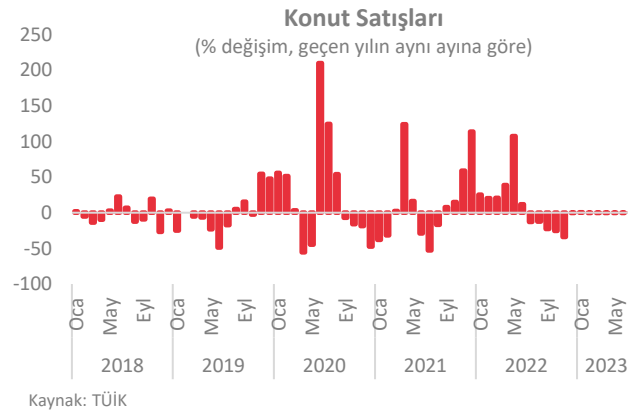
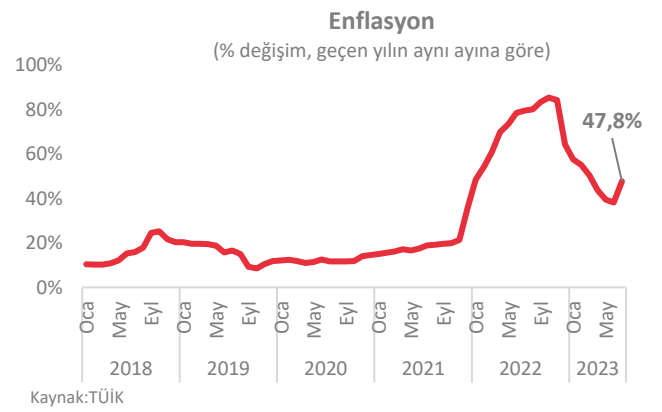


2.2 Ekonomik Veriler¹

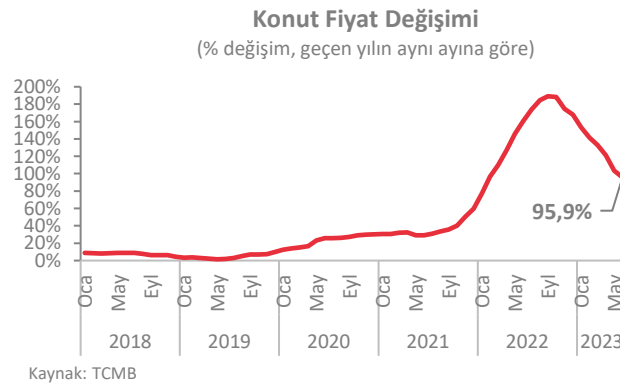
2023 ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH), takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi ise %3,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %3,5'ten %3,8'e, arındırılmamış seride %3,5'ten %4,0'a toparlanmıştır. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Bununla birlikte şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi çok belirgin olmamıştır.



Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin hafif üzerinde gelirken yıllık enflasyonda düşüş son bulmuştur. TÜFE aylık bazda %9,5 artarken yıllık enflasyon haziran ayındaki %38,2'den %47,8'e yükselmiştir. Momentum göstergelerindeki yükseliş yukarı yönlü risklerin sürdüğünü teyit etmiş olup vergi artışlarının ve birikmiş maliyetlerin etkileri öne çıkmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksinde (Yi-ÜFE) de güçlü artışlar devam etmiştir. Yi-ÜFE aylık bazda %8,2 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %40,4'ten %44,5'e çıkmıştır.



Temmuz ayında konut satışları yıllık bazda %16,7 artarak 109.548 olmuştur. Söz konusu yükselişte, 2022 yılı temmuz ayında bayram tatilinin yarattığı düşük bazın etkili olduğu görülmektedir. Nitekim temmuz ayı satış rakamları çalışma günü ile düzeltilildiğinde yıllık olarak değişim görülmezken uzun dönem ortalamasının %8 altında kaldığı görülmektedir. Yıllık bazda ipotekli satışlar %24,1 azalırken diğer satışlar %46,5 artış göstermiştir. Yabancılar satışları ise yıllık %28,89 azalmış ve toplam satışlardaki payı %2,6'ya gerilemiştir.



Konut fiyatları haziran ayında yıllık bazda %95,9 artış göstermiştir. Konut fiyat artış hızı, eylül ayındaki %189,1 seviyesinden bu yana gerilemektedir. Yıllık reel fiyat artışı ise %41,7 olmuştur. Mevsimsel etkilerden arındırılmış üç aylık ortalamanın reel değişimi haziran ayında %1,45 ile Ocak-Mayıs ortalaması %2,22'nin altında kalmıştır. İstanbul'da yıllık artış %85,1 olurken 120 metrekare bir konutun ortalama fiyatı geçen yıl haziran ayındaki 2,6 milyon TL seviyesinden 4,5 milyon TL seviyesine yükselmiştir.

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	Beyoğlu					
Mahallesi	Hacıhüsrev					
Köyü	-					
Sokağı	-					
Mevki	-					
Ada No	2765					
Parsel No	3					
Ana Gayrimenkulün Niteliği	A Blok 6 Katlı, B-C Blok 9 Katlı, D Blok 12 Katlı, E-F Blok 9 Katlı, G-H Blok 6 Katlı, K Blok 13 Katlı, L Blok 17 Katlı, M Blok 22 Katlı, N Blok 16 Katlı, O Blok 15 Katlı, P Blok 15 Katlı, P Blok 15 Katlı, J Blok 17 Katlı, I Blok 16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis İşyeri ve Arsa					
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	34.196,00 m²					
Blok	Bağımsız B. no.	Kat	Arsa Pay/Payda	Niteliği	Maliki	Hissesi
M Blok	37	1. Kat	80 / 136668	Konut	Artemis Halı 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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 22.09.2023 tarih, saat 10:21 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- ... KM ne çevrilmiştir. (04.07.2022 tarih ve 12035 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 13.02.2019 (08.03.2019 tarih ve 2500 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, FBK müddetli, faizsiz, 2.500.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (20.05.2020 tarih ve 4854 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığı kira sözleşmesi vardır (Taşınmazın tamamı üzerinde ekli krokide gösterilen kısımda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 05.10.2017 tarihinde başlamak üzere 99 yıl müddetle kira şerhi). (29.11.2017 tarih ve 10871 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, konu şerhin TEDAŞ'ın rutin uygulaması olup taşınmazın değerine etkisi olmayıp devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BELGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-9-2023-10:21



Kaydı Oluşturan: DAVUT BATALLI (ARTEMİS HALI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kot/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	2765/3
Tapınmaz Kimlik No:	104958124	AT Yüzölçümü(m2):	34196.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağimsız Bölüm Niteliği:	KONUT
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACI ÖRSER	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Satır/SBNo:	M/L/37
CH/Sayı/No:	5/866	Arsa Payı/Payda:	80/136668
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	A BLOK 6 KATLI, B-C BLOK 9 KATLI, D BLOK 12 KATLI, E-F BLOK 9 KATLI, G-H BLOK 6 KATLI, I BLOK 13 KATLI, L BLOK 17 KATLI, M BLOK 22 KATLI, N BLOK 16 KATLI, O BLOK 15 KATLI, P BLOK 15 KATLI, Q BLOK 15 KATLI, R BLOK 17 KATLI, I BLOK 16 KATLI, BETONARME MESKEN, OFİS İŞYERİ VE ARSA

1/4

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kuruluş Tarih- Yürürlüğü	Terkin Sebabi- Tarih- Yürürlüğü
Beyan	...KM'ye Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Tapınmazmal KM'ye Çevrilmiştir.)		Beyoğlu - 04-07-2022 13:09 - 12035	
Beyan	...KM'ye Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Tapınmazmal KM'ye Çevrilmiştir.)		Beyoğlu - 04-07-2022 13:09 - 12035	
Beyan	Yönetim Planı : 13/02/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Beyoğlu - 08-03-2019 15:51 - 2500	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Bilgi No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi- Tarih- Yürürlüğü	Terkin Sebabi- Tarih- Yürürlüğü
510686135	(SN:8106532) ARTEMİS HALI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	80	80	Satış 29-01-2020 1317	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Kiracı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kuruluş Tarih- Yürürlüğü	Terkin Sebabi- Tarih- Yürürlüğü
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	ARTEMİS	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Beyoğlu	

2/4

vardır. (-) Tapınmazın tamamı üzerinde ekli krokide gösterilen kısımda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 05/10/2017 tarihinde bağlamak üzere 99 yıl müddetle kira çarhi)	HALI ANONİM ŞİRKETİ YKN	A.Ş. (TEDAŞ) YKN:8790013397	29.11.2017 14:41 - 100/71	
---	-------------------------	-----------------------------	---------------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Akzadı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tescil Tarih - Yev
(SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. YKN:6000026814	Hayır	2500000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Beyoğlu - 20.05.2020 10:38 - 4854
İpotekin Konakladığı Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payı	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Beyoğlu - HACİ HÜSREV - (Aktif) - 2/65 Ada - 3 Parşel - 3/2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8106532) ARTEMİS HALI ANONİM ŞİRKETİ Y	2500000.00 TL	Beyoğlu - 20.05.2020 10:38 - 4854	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZVe5fnabUzF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokaklarda genellikle ayırık nizam 2 katlı konut alanları ve Sıracevizler Caddesi üzerinde ise 17-20 katlı konut+ticaret alanları bulunmaktadır.

Beyoğlu Belediyesi'nde 18.09.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Dolapdere, Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 28.11.2011

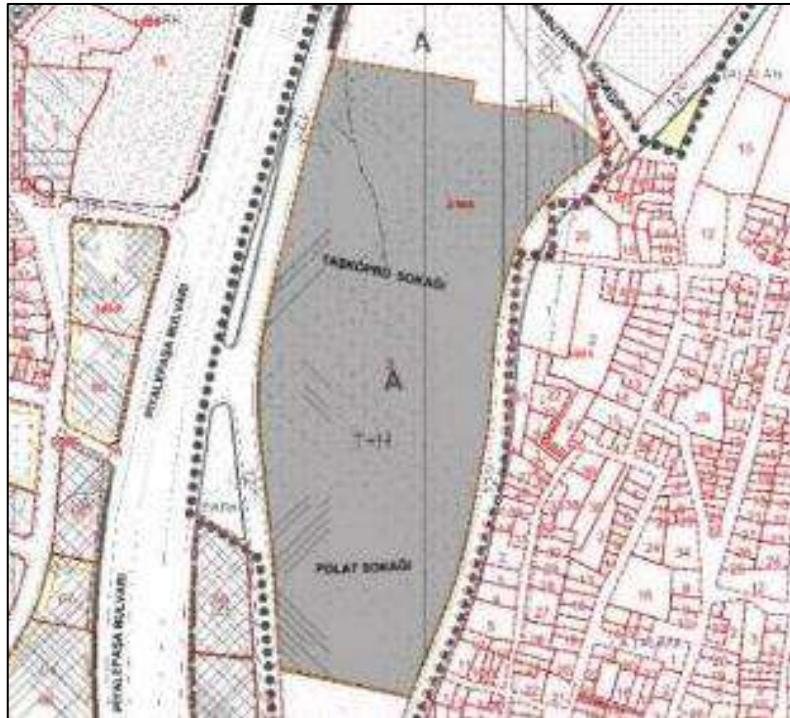
Lejandi: Ticaret+Hizmet Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- TAKS: 0,40
- H_{maks}: -
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam

Plan Notları

- 20.000 m² üzerindeki parsellerde emsal KAKS değeri 0,25 oranında artırılabacaktır.



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 taşınmazın konumlu olduğu parsel, 28.11.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Dolapdere, Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup söz konusu planda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Beyoğlu Belediyesi’nde 18.09.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	07.05.2015	Bila no.	36.031,71	Tadilat	8 bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kat olmak üzere toplam 22 katlı M Blok için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	14.05.2015	02-25	36.031,71	Yeni Yapı	8 bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kat olmak üzere toplam 22 katlı M Blok için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	27.09.2017	06-26	36.031,71	İsim Değişikliği	8 bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kat olmak üzere toplam 22 katlı M Blok için hazırlanmıştır.
Yapı Kullanma İzni	08.01.2019	06-14	36.031,71	Yeni Yapı	8 bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kat olmak üzere toplam 22 katlı M Blok için hazırlanmıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Burhaniye Mahallesi, Eski Kısıklı Caddesi No:39 İç Kapı No:3 Üsküdar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren As Yapıt Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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 taşınmaza ilişkin; 07.05.2015 tarihli “Mimari Proje” ve 08.01.2019 tarih, 06-14 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, 04.12.2018 tarih ve Y2234A7CABE56 numaralı performans sınıf C (81) olan enerji kimlik belgesi düzenlenmiştir.

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 değerlendirme çalışması bir projenin değerlendirme çalışması için yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İstiklal Mahallesi Piyalepaşa Bulvarı Piyalepaşa İstanbul Projesi M Blok 1. Kat
Daire: 37 No: 32/1 Beyoğlu/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un tarihi dokusu açısından önemli bir yerleşim yeri olan Beyoğlu ilçesinde konumludur. Bölgenin gelişimi turizm ve ticaret odaklı dinamikler üzerinde şekillenmektedir. Beyoğlu ilçesi; ADNKS 2022 verilerine göre 225.920 kişi nüfusa sahip olmakla birlikte günlük nüfus değişim oranının yüksek olduğu bir ilçe niteliğindedir. İlçede özellikle turizm ve hizmet sektörü kapsamında İstiklal Caddesi ön plana çıkmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Piyalepaşa Bulvarı, önemli gayrimenkul yatırımlarının yapılmaya başlandığı bunun yanı sıra kamusal yatırımların da geliştirildiği, D-100 Karayolu ve TEM bağlantılarına, Dolmabahçe ve Kağıthane tünellerine, Çağlayan Adliyesi ve hastanelere yakın konumuyla merkezi bir aks olarak ön plana çıkmaktadır. Ayrıca, İstiklal Caddesi, Karaköy, Kabataş, Nişantaşı ve Beşiktaş gibi şehrin merkezi noktalarına oldukça yakın konumludur.



Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan Bahariye Caddesi de ticari hareketliliğin yüksek olduğu, Kasımpaşa-Taksim-Şişhane hattını entegre eden bir cadde niteliğindedir. Konu taşınmazın yakın çevresinde İngiltere Konsoloslugu, TRT Taksim Tepebaşı Stüdyoları, Kızılay Meydanı Parkı, İstanbul Bilgi Üniversitesi Dolapdere Kampüsü, Ermeni ve Rum Kiliseleri gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
İstiklal Caddesi	840 m
Taksim Meydanı	1,30 km
D-100 Bağlantı Yolu	2,05 km
Haliç Köprüsü	2,27 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	5,30 km
TEM Otoyolu	7,01 km
İstanbul Havalimanı	30,70 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, Beyoğlu ilçesi, Hacıhüsrev Mahallesi 2765 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu Piyalepaşa İstanbul Projesinde M Blok'ta yer alan 37 no.lu bağımsız bölümdür.

2765 ada 3 no.lu parsel 34.196,00 m² yüz ölçümüne sahip olup parselin belirli bir geometrik formu bulunmamaktadır. Söz konusu parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup parsel üzerinde A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O ve P olmak üzere toplam 16 adet blok yer almaktadır. Söz konusu parselin Piyalepaşa Bulvarı'na yaklaşık 263 metre cephesi bulunmaktadır.



Onaylı mimari projesine göre konu parsel üzerinde yer alan bloklara ilişkin kat ve alan bilgisi aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

2765 ADA 3 NO.LU PARSEL ÜZERİNDEKİ BLOKLARA İLİŞKİN BİLGİLER		
Blok	Kat Bilgisi	İnşaat Alanı (m ²)
A Blok	4 bodrum kat, zemin kat ve normal kat	6.206,23
B ve C Blok	4 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat	12.704,96
D Blok	4 bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat	7.781,47
E ve F Blok	4 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat	12.501,79
G ve H Blok	4 bodrum kat, zemin kat ve normal kat	6.785,37
I Blok	5 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kat	20.161,55
J Blok	6 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kat	32.760,74
K Blok	6 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kat	8.853,77
L Blok	6 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kat	27.647,19
M Blok	8 bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kat	36.031,71
N Blok	5 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kat	24.368,76
O Blok	5 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat	22.164,52
P Blok	5 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kat	26.325,93
2765 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN BLOKLARIM TOPLAM İNŞAAT ALANI		244.293,99

Onaylı mimari projesine göre M Blok'un 7., 6. ve 5 bodrum katı otopark, 4. bodrum kat dükkân ve depo, 3., 2. ve 1. bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kat konut olarak tasarlanmış olup blokta 192 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

TAŞINMAZA İLİŞKİN ALANSAL BİLGİLER					
Blok	Bağımsız B. no.	Kat	Niteliği	Net Alanı (m ²)	Brüt Alan (m ²)
M BLOK	37	1.Normal Kat	Konut	43,87	79,13

Taşınmazın mahalinde yapılan incelemede kullanımında olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın net kullanım alanı giriş holü 3,84 m², salon+mutfak 21,90 m², yatak odası 12,33 m² ve banyo 5,80 m² olmak üzere balkon hariç toplam 43,87 m²'dir. Taşınmazın 6,61 m² balkon kullanımı bulunmaktadır. Toplam brüt alan 79,13 m²'dir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	M Blok: 8 bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	M Blok: 36.031,71 m ²
Yaşı	~3
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, acil durum asansörü, kartlı geçiş

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

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

Kullanım Amacı	Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	M Blok: 36.031,71 m ²
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Konu taşınmaz mahalinde yapılan incelemede; mevcut durum ile yasal durum arasında aykırılık tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgeye ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Söz konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazın bulunduğu proje itibarıyla misafir girişinin sağlandığı nokta ile bağımsız bölüm kapısı arasında ki mesafe dikkate alınır ölçüde fazladır.
- Taşınmazın konumlu olduğu Piyalepaşa Bulvarı'nda günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmaz İstanbul'un prestijini kaybetmeyecek bir bölgesinde konumlanmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

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 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. 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 değerlemede 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.

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 yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Konut” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması 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.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Piyalepaşa İstanbul Projesi Satış Ofisi Beytullah Bey	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Satılmış / 3 ay önce	80	5.500.000	68.750	* Taşınmaz ile aynı proje ve blokta konumludur. * 1+1 daire tipine sahiptir. * Açık mutfaklıdır. * Proje içerisinde M Blok'un 2. bodrum katı katında konumlanmaktadır.
2	Kaan Sezer 0 (532) 172 98 87	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Satılık	80	6.250.000	78.125	* Taşınmaz ile aynı proje konumludur. * 1+1 daire tipine sahiptir. * Açık mutfaklıdır. * Proje içerisinde A Blok'un 2. katında konumlanmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
3	XY Gayrimenkul Yatırım Yönetimi 0 (530) 833 92 34	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Satılık	80	6.800.000	85.000	* Taşınmaz ile aynı proje ve blokta konumludur. * 1+1 daire tipine sahiptir. * Açık mutfaklıdır. * Proje içerisinde M Blok'un 5. katında konumlanmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
4	Tayyar Ekşioğlu 0 (541) 302 31 92	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Satılık	178	14.500.000	81.461	* Taşınmaz ile aynı proje konumludur. * 3+1 daire tipine sahiptir. * Kapalı mutfaklıdır. * Proje içerisinde K Blok'un 7. katında konumlanmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
5	Piyalepaşa İstanbul İkinci El Satış ve Kiralama 0 (535) 201 17 03	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Satılmış / Aralık 2021	65	1.400.000	21.538	* Taşınmaz ile aynı proje konumludur. * 1+1 daire tipine sahiptir. * Proje içerisinde K Blok'un 3. katında konumlanmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
6	Piyalepaşa İstanbul İkinci El Satış ve Kiralama 0 (543) 650 21 53	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Satılmış / Aralık 2022	80	6.500.000	81.250	* Taşınmaz ile aynı proje konumludur. * 1+1 daire tipine sahiptir. * Proje içerisinde M Blok'un 6. katında konumlanmaktadır.
7	Piramit Emlak 0554 958 80 80	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Satılık / Ağustos 2022	80	4.650.000	58.125	* Taşınmaz ile aynı proje ve blokta konumludur. * 2+1 daire tipine sahiptir. * Kapalı mutfaklıdır. * Proje içerisinde M Blok'un 13. katında konumlanmaktadır. * <u>26.08.2022 tarihi itibarıyla satılıktır.</u>
8	Sayan Emlak 0537 305 07 49	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Satılık / Ağustos 2022	168	9.650.000	57.440	* Taşınmaz ile aynı proje ve blokta konumludur. * 3+1 daire tipine sahiptir. * Kapalı mutfaklıdır. * Proje içerisinde M Blok'un 8. katında konumlanmaktadır. * <u>26.08.2022 tarihi itibarıyla satılıktır.</u>

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarına göre taşınmaza benzer nitelikteki konutların satış bedellerinin, alanına, bulunduğu lokasyona, bilinirliği yüksek bir projede konumlu olup olmamasına, bulunduğu kata, cephe durumuna, iç mekân özelliklerine, ulaşım alternatiflerine yakınlığı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip konut brüt birim satış değerinin ortalama 77.000-80.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2021 tarihli değeri için satılmış emsaller dikkate alınmıştır. Konu taşınmazın bu değer tarihi itibarıyla birim satış değerinin 27.000-30.000.TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 26.08.2022 tarihli değeri için satılmış emsaller dikkate alınmıştır. Konu taşınmazın bu değer tarihi itibarıyla birim satış değerinin 55.000-58.000.TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Piyalepaşa İstanbul Projesi Beytullah Bey	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Kiralanmış/ 3 ay önce	80	18.500	231	* Taşınmaz ile aynı proje ve blokta konumludur. * 1+1 daire tipine sahiptir. * Açık mutfaklıdır. * Proje içerisinde M Blok'un 5. katında konumlanmaktadır. * Kira başlangıcında 1 yıllık peşin ödeme yapıldığı öğrenilmiştir.
2	Piyalepaşa İstanbul İkinci El Satış ve Kiralama 0 (543) 650 21 53	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	80	25.000	313	* Taşınmaz ile aynı proje konumludur. * 1+1 daire tipine sahiptir. * Açık mutfaklıdır. * Proje içerisinde K Blok'un 7. katında konumlanmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Piyalepaşa İstanbul İkinci El Satış ve Kiralama 0 (535) 201 17 03	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	80	25.000	313	* Taşınmaz ile aynı projede konumludur. * 1+1 daire tipine sahiptir. * Kapalı mutfaklıdır. * Proje içerisinde J Blok'un 9. katında konumlanmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
4	Remax Müjde Venera Alishova 0 (553) 569 93 10	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	108	30.000	278	* Taşınmaz ile aynı projede konumludur. * 2+1 daire tipine sahiptir. * Açık mutfaklıdır. * Acil satış değeridir. * Proje içerisinde B Blok'un 11. katında konumlanmaktadır.
5	Vizyon Investment 0 (532) 726 41 45	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Kiralanmış / Aralık 2021'de	60	6.000	100	* Taşınmaz ile aynı projede konumludur. * 1+1 daire tipine sahiptir. * Proje içerisinde A Blok'un 2. katında konumlanmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
6	Piyalepaşa İstanbul İkinci El Satış ve Kiralama 0 (543) 650 21 53	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Konut	Kiralanmış / Aralık 2022'de	80	20.000	250	* Taşınmaz ile aynı projede aynı blokta konumludur. * 1+1 daire tipine sahiptir. * Proje içerisinde M Blok'un 7. katında konumlanmaktadır.
7	Errahome 0 (532) 613 57 72	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Bina	Kiralık / Ağustos 2022	179	38.000	212	* Taşınmaz ile aynı projede konumludur. * 3+1 daire tipine sahiptir. * Kapalı mutfaklıdır. * Proje içerisinde J Blok'un 6. katında konumlanmaktadır. * <u>26.08.2022 tarihi itibarıyla kiralıktır.</u>
8	Sirac Gayrimenkul 0 (545) 436 01 88	Piyalepaşa İstanbul Projesi'nde konumlu	Bina	Kiralık / Ağustos 2022	80	15.000	188	* Taşınmaz ile aynı projede konumludur. * 1+1 daire tipine sahiptir. * Açık mutfaklıdır. * Proje içerisinde J Blok'un 11. katında konumlanmaktadır. * <u>26.08.2022 tarihi itibarıyla kiralıktır.</u>

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarına göre taşınmaza benzer nitelikteki konutların kira bedellerinin, alanına, bulunduğu lokasyona, bilinirliği yüksek bir projede konumlu olup olmamasına, bulunduğu kata, cephe durumuna, iç mekân özelliklerine, ulaşım alternatiflerine yakınlığı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip konut brüt birim kira değerinin ortalama 288-290 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2021 tarihli değeri için kiralanmış emsaller dikkate alınmıştır. Konu taşınmazın bu değer tarihi itibarıyla birim kira değerinin 100-110.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 26.08.2022 tarihli değeri için kiralanmış emsaller dikkate alınmıştır. Konu taşınmazın bu değer tarihi itibarıyla birim kira değerinin 208-210.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATIŞ

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	68.750	78.125	85.000	81.461
	Pazarlık Payı	0%	-7%	-6%	-12%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	9%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	1%	-4%	-5%	-7%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	5%
	Konfor Koşulları	2%	11%	2%	10%
	Diğer	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		77.186	77.742	77.503	77.420

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	231,3	312,5	312,5	277,8
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-5%	-7%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	30%	0%	0%	15%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-4%	-7%	-8%	-9%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	4%
	Konfor Koşulları	0%	10%	5%	2%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		289,0	290,0	288,0	288,0

✓ 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 TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ				
Ada/Parsel	Kat / Bağımsız Bölüm	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
2765 ada 3 parsel	1.Kat / 37 no.lu BB	79,13	77.000	6.093.010
TAŞINMAZIN DEĞERİ				6.093.010
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ				6.095.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN 31.12.2021 PAZAR DEĞERİ				
Ada/Parsel	Kat / Bağımsız Bölüm	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
2765 ada 3 parsel	1.Kat / 37 no.lu BB	79,13	30.000	2.373.900
TAŞINMAZIN DEĞERİ				2.373.900
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ				2.375.000

***Değerleme konusu taşınmazın 31.12.2021 tarihli değeri müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.**

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN 26.08.2022 PAZAR DEĞERİ				
Ada/Parsel	Kat / Bağımsız Bölüm	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
2765 ada 3 parsel	1.Kat / 37 no.lu BB	79,13	55.500	4.391.715
TAŞINMAZIN DEĞERİ				4.391.715
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ				4.390.000

***Değerleme konusu taşınmazın 26.08.2022 tarihli değeri müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.**

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 ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran 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

- Taşınmazla aynı projede M blokta konumlu, 5. katta yer alan 80 m² alanlı konut, 6.000.000 TL fiyat ile satılabileceği ve aylık 21.500 TL' den kiralanabileceği düşünülmektedir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 21.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.000.000 \text{ TL} = 0,043$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 208-210 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,5 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN 09.06.2023 PAZAR DEĞERİ						
Ada/Parsel	Kat / Bağımsız Bölüm	Kapalı Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/m ²)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
2765 ada 3 parsel	1.Kat / 37 no.lu BB	79,13	288,00	22.789	4,5%	6.077.184
TAŞINMAZIN DEĞERİ						6.077.184
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ						6.075.000

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN 31.12.2021 PAZAR DEĞERİ						
Ada/Parsel	Kat / Bağımsız Bölüm	Kapalı Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/m ²)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
2765 ada 3 parsel	1.Kat / 37 no.lu BB	79,13	100,00	7.913	4,0%	2.373.900
TAŞINMAZIN DEĞERİ						2.373.900
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ						2.375.000

***Değerleme konusu taşınmazın 31.12.2021 tarihli değeri müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.**

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN 26.08.2022 PAZAR DEĞERİ						
Ada/Parsel	Kat / Bağımsız Bölüm	Kapalı Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/m ²)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
2765 ada 3 parsel	1.Kat / 37 no.lu BB	79,13	208,00	16.459	4,5%	4.389.077
TAŞINMAZIN DEĞERİ						4.389.077
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ						4.390.000

***Değerleme konusu taşınmazın 26.08.2022 tarihli değeri müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.**

7.4 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 getiriye 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 **"Konut"** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için, değer tarihinde geçerli olan mevzuat gereği %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
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 Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 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.

** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise 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 husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın 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

Taşınmaz üzerindeki 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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, konu şerhin TEDAŞ'ın rutin uygulaması olup taşınmazın değerine etkisi olmayıp devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama 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 çalışması bir projenin değerlendirilmesi için yapılmamıştır.

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 taşınmaz 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.

09.06.2023 Değeri:

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	6.095.000
Gelir Yaklaşımı	6.095.000

31.12.2021 Değeri:

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	2.375.000
Gelir Yaklaşımı	2.375.000

***Değerleme konusu taşınmazın 31.12.2021 tarihli değeri müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.**

26.08.2022 Değeri:

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	4.390.000
Gelir Yaklaşımı	4.390.000

***Değerleme konusu taşınmazın 26.08.2022 tarihli değeri müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.**

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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	22.09.2023	
Değer Tarihi	09.06.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.095.000.-TL	Altı milyondoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	7.192.100.-TL	Yedimilyonyüzdoksanikibinyüz.-TL

***Değerleme konusu taşınmazın 31.12.2021 tarihli değeri KDV hariç 2.375.000 TL olarak hesaplanmış olup müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.**

***Değerleme konusu taşınmazın 26.08.2022 tarihli değeri KDV hariç 4.390.000 TL olarak hesaplanmış olup müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak verilmiştir.**

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

İrem CÖMERT Değerleme Uzmanı Lisans No: 405192	Yaşar ÇARK Değerleme Uzmanı Lisans No: 411337	Doğuşcan İĞDIR, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244
--	---	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL
	İlçe:	BEYOĞLU
	Mahalle/Köy:	HACIHÜSREV
	Ada:	2765
	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	34.196,00 m2
Niteliği:	Arsa	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	KONUT
	Arsa Payı:	80/136668
	Blok/Giriş/Kat No:	M/- / 1
	Beğimsiz Bölüm No:	37
Proje m²:	NET : 49,73 BRÜT : 79,13	Cilt/Sayfa No: 9 - 866
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Artemis Hali Anonim Şirketi
	Hissesi:	Tam
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	104968124
	Kat İrtifakı	
	Konum Bilgisi:	
	Edinme Nedeni:	Satış
Tescil Tarihi/Yevmiye No:	29/01/2020 - 1317	İşlem Bedeli: 950.000,00
		Stiline Uygundur  Veriliş Tarihi: 29/01/2020 Mürat KALENDER Yerel Müdür Yardımcısı
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BELGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22.9.2023 10:21



Kaydı Oluşturan: DAVUT BATALLI (ARTEMİS HALI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPUKAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	2/65/3
Taahhüt Kimlik No:	10-968124	Af Yüzölçümü(m²)	34196,00
İl/İlçe	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Niteliği	KONUT
Kurum Adı	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Makale/Köy Adı	HACI HİSREV	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevki	-	Blok/Kat/Sıra/DİNo:	M/1/37
Çit/Sayfa No:	9/66	Ana Pay/Payda	80/1.0668
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Taahhüt Niteliği:	A BLOK 6 KATLI ,B-C BLOK 9 KATLI,D BLOK 12 KATLI,E-F BLOK 9 KATLI,G-H BLOK 6 KATLI,K BLOK 13 KATLI,L BLOK 17 KATLI,M BLOK 22 KATLI,N BLOK 16 KATLI,O BLOK 15 KATLI,P BLOK 15 KATLI,Q BLOK 15 KATLI,R BLOK 17 KATLI,S BLOK 16 KATLI İETONARME MESKEN OFİS İŞYERİ VE ASGA

1 / 4

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yerineye	Teslis Sebep-Tarih-Yerineye
Beyan	... KM'ye Çevrilmiştir.(Şahsen Bu Taşınmazın KM'ye Çevrilmiştir.)		Beyoğlu 04-07-2022 13:09 12035	
Beyan	... KM'ye Çevrilmiştir.(Şahsen Bu Taşınmazın KM'ye Çevrilmiştir.)		Beyoğlu 04-07-2022 13:09 12035	
Beyan	Yönetim Planı : 13/02/2019 (Şahsen: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Beyoğlu - 08-03-2019 15:51 - 2500	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıra No	Malik	E-Bilgi No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebep-Tarih-Yerineye	Teslis Sebep-Tarih-Yerineye
516886135	(5168106332) ARTEMİS HALI ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	80	80	Satış 29-01-2020 1317	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yerineye	Teslis Sebep-Tarih-Yerineye
Satış	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	ARTEMİS	(5168106332) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Beyoğlu -	

2 / 4

varsa: (-Tapınmazın tamamı üzerinde ekli kaskıda gösterilen kısımda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 05/10/2017 tarihinde başlamak üzere 99 yıl muddetle haa gahi)	HALLİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790813097	29.11.2017 14:41 10871	
--	--------------------------	-----------------------------	---------------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müstenek M?	Borç	Faiz	Devlet Dışı	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:2201340) KİMEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	Hayır	2500000.00 TL	faizsiz	1/0	F.R.K.	Beyoğlu - 20-05-2020 10:38 - 4054
İpotekin Konusduğu Hisses Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebabi Tarih Yev	
Beyoğlu - HACI HÜSREV - (Akrit) - 2765 Ada - 3 Parsel - 37 nolu Bağ. Bldm	1/1	(SN:8106537) ARTEMİS HALLİ ANONİM ŞİRKETİ V	2500000.00 TL	Beyoğlu - 20-05-2020 10:38 - 4054	-	

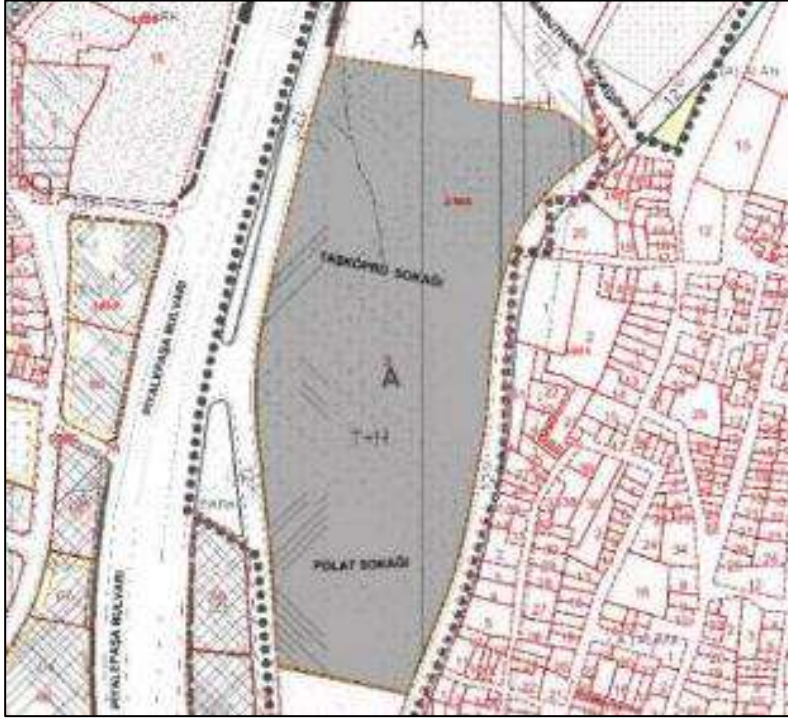
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZVe5fnabUzF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

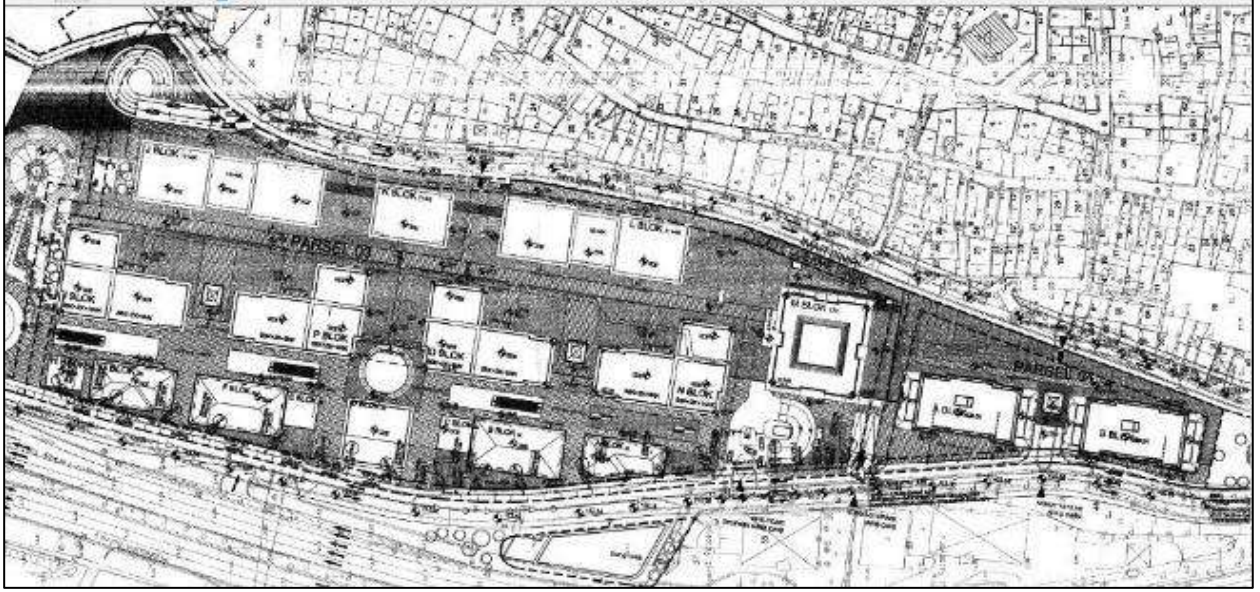


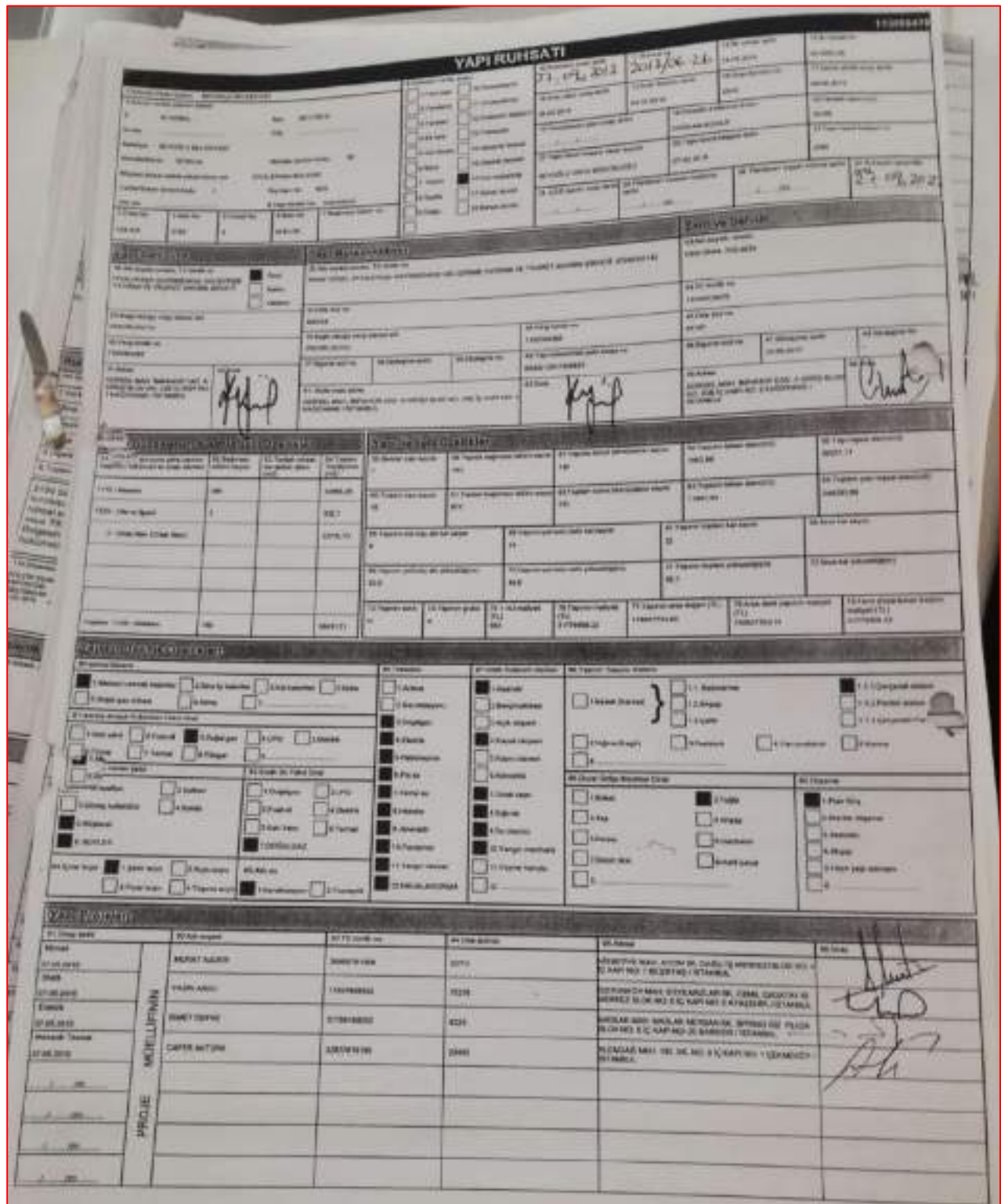
4 / 4

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı





48

[illegible]

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İrem CÖMERT		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 22.08.1988		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Hüseyin Yıldız Anadolu Lisesi (2002-2006) Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama (2009-2014) Yüksek Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı (2015-2018)		
İş Tecrübesi	2023-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2018-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2015-2017	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.	Gayrimenkul Portföy Geliştirme Uzmanı
	2014-2015	Ensar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti.	Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
	2013-2014	Respa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzman Yardımcısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405192)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Yaşar ÇARK		
Doğum Yeri, Tarihi	Giresun, 01.01.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017-)		
İş Tecrübesi	01.2022-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2020-01.2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	03.2017- 01.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) 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) Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
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		

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

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016

No : 405192

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

İrem ALBAYRAK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 27.12.2018

No : 411337

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

Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





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





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.06.2023

Belge No: 2023-01.11863

Sayın İrem CÖMERT

(T.C. Kimlik No: 22798306232 - Lisans No: 405192)

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.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021

Belge No: 2021-01.3798

Sayın Yaşar ÇARK

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337)

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: 09.10.2019

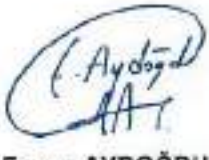
Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21980782084 - 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 meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan