

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Dükkan,
2 Adet Daire
(3 Adet Bağımsız Bölüm)

Abbasağa Mahallesi
Beşiktaş / İstanbul



Rapor Tarihi: 30.09.2021
Değerleme Tarihi: 22.09.2021
Değer Tarihi: 28.09.2021

Sunulan;
SERVE FİLM PRODÜKSİYON EğLENCE A.Ş.
Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor No;
2021_ÖZ_2170



SERVE FİLM PRODÜKSİYON EĞLENCE A.Ş.

Abbasağa Mahallesi, Jandarma Mektebi Sokak, No: 16, Beşiktaş / İstanbul

Konu: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi sınırlarında konumlu olan 1 adet dükkan, 2 adet meskenin Pazar Değeri Tespiti

Sayın Yetkili,

Talebiniz doğrultusunda konu gayrimenkuller için hazırlamış olduğumuz, "Pazar Değeri Tespiti" çalışmamızı ekte bilgilerinize sunuyoruz.

Gayrimenkuller ve çevre özelliklerini yerinde inceledikten sonra konu gayrimenkullerin bölgedeki konumunu da dikkate alarak çalışmalarımız tamamlanmıştır.

Ekteki rapor; gayrimenkuller ilgili kısıtlamaları, gayrimenkullerin fiziki ve hukuki tanımlarını, imar durumunu ve lokasyon bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgileri, çevre gelişimlerini ve gayrimenkullerin pazar koşullarını kapsamaktadır.

Konu gayrimenkuller ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin vermiş olduğumuz sonuçlarla bağlantısı olmadığını belirtiriz.

Saygılarımızla,

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Fatih TOSUN

Genel Müdür



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Dış Mekan / Jandarma Mektebi Sokak



Dış Mekan / Jandarma Mektebi Sokak



Dış Mekan / Jandarma Mektebi Sokak





İç Mekan



Konu Parselin Harita Üzerindeki Konumu



Yönetici Özeti

Rapor Tarihi ve Numarası	30.09.2021 / 2021_ÖZ_2170
Raporu Talep Eden	Serve Film Prodüksiyon Eğlence A.Ş
Değerleme Tarihi	22.09.2021
Değer Tarihi	28.09.2021
Gayrimenkulün Açık Adresi	Abbasağa Mah. Jandarma Mektebi Sokak, No: 14,16,16A, Beşiktaş / İstanbul
Gayrimenkulün Kullanımı	İşyeri (1, 2 ve 3 nolu bağımsız bölümler ortak olarak ofis kullanımındadır.)
Tapu Kayıtları	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi, 590 m ² yüzölçümlü 337 ada 18 parselde kayıtlı "Altı Normal Bir Çatı Arası Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Depolu Dükkan" vasıflı 1 no.lu bağımsız bölüm ile "Mesken" vasıflı 2, 3 no.lu bağımsız bölümler
İmar Durumu	Konu parsel, 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı kapsamında, "Blok Nizam, H: 18.00 m" yapılaşma şartlarında "Ticaret + Konut" alanında kalmaktadır.

Pazar Değeri (28.09.2021 tarihli, KDV hariç)	1 no.lu B.B. 1.920.000	2 no.lu B.B. 640.000	3 no.lu B.B. 640.000	3.200.000 TL Üç Milyon İki Yüz Bin TL
Pazar Değeri (28.09.2021 tarihli, KDV dahil ¹)	1 no.lu B.B. 2.265.600	2 no.lu B.B. 755.200	3 no.lu B.B. 755.200	3.776.000 TL Üç Milyon Yedi Yüz Yetmiş Altı Bin TL

Gayrimenkuller için %18 KDV uygulanacağı varsayılmıştır.¹

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususlar;

- Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadanyla doğru olduğunu;
 - Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) Kapsamında düzenlendiğini
 - Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofizik" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlarına göre tanzim edilmiştir.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Süleyman IŞIKGÖZ
Lisans No: 411411

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918



1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası.....	8
1.2 Raporu Hazırlayanlar	8
1.3 Değerleme Tarihi	8
1.4 Dayanak Sözleşmesi Bilgileri	8
1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri (Tebliğin 1.Maddesi 2. Fıkrası) Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	8
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	8
1.7 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	8
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	9
2.1 Şirket Bilgileri.....	9
2.2 Müşteri Bilgileri.....	9
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Kabuller.....	9
2.4 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	10
3.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Takyidat Bilgileri.....	10
3.1.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	17
3.3 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	17
3.3.1 İmar Durumu	17
3.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	17
3.5 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler	18
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	19
3.7 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
3.8 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi.....	19
3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.).....	19
3.10 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	19
4. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUM BİLGİLERİ	20
4.1 Gayrimenkulün Yakın Çevresi.....	20
4.2 Ulaşım	20
4.3 Gayrimenkullerin Konumu	21
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
5.2 Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	27
5.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	27
5.4 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	27
6. EKONOMİK VE DEMOGRAFİK VERİLER	28



6.1	Ekonomik Veriler.....	28
6.2	Türkiye Demografik Veriler	29
6.3	İstanbul İli Demografik Veriler.....	31
6.4	Gayrimenkul Sektör Verileri.....	32
6.4.1	Konut Sektörü.....	32
6.4.2	Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü.....	34
7.	DEĞER TANIMLARI VE KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	35
7.1	Değer Tanımları	35
7.2	Değerleme Yöntemleri.....	35
7.3	Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri	37
7.3.1	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	37
7.3.2	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığında İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ..	38
7.3.3	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar (Sonuca Ulaşılrken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)	39
7.4	Diğer Tespit Ve Analizler	40
7.4.1	Gelir Yöntemi	40
7.4.2	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....	40
7.4.3	Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları 41	
7.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	41
7.4.5	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	42
7.4.6	En Etkin Ve Verimli Kullanım Değeri Analizi	43
7.4.7	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	43
7.4.8	KDV Konusu	43
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	44
8.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Nedenlerinin Açıklaması	44
8.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	44
8.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	44
8.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	44
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	44
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 45	
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.....	45
8.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
9.	SONUÇ	46
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanı Görüşü	46
9.2	Nihai Değer Takdiri	46
10.	EKLER.....	47



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, müşterimizin 13.09.2021 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.09.2021 tarihinde, 2021_ÖZ_2170 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerlendirme uzmanı Süleyman IŞIKGÖZ (411411) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Niyazi AYDIN (400918) tarafından hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu rapor; 17.09.2021 ila 28.09.2021 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi Bilgileri

Bu rapor, "Abbasoğa Mahallesi, Jandarma Mektebi Sokak, No: 16A, Beşiktaş / İstanbul" adresinde faaliyet gösteren ikamet eden "Serve Film Prodüksiyon Eğlence A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri (Tebliğin 1.Maddesi 2. Fıkrası) Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

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

Bu rapora konu olmuş gayrimenkullere dair son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.7 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Kuşbakışı Caddesi No:29 Aşuroğlu Sitesi Altunizade – Üsküdar / İstanbul adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2 Müşteri Bilgileri

Bu rapor "Abbasağa Mahallesi, Jandarma Mektebi Sokak, No: 16A, Beşiktaş / İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Serve Film Prodüksiyon Eğlence A.Ş." talebinde istinaden hazırlanmıştır.

"Köklü bir kurumsal yapıya sahip olan Serve 15.11.2018 tarihinde ana sözleşme değişikliğine giderek, faaliyet alanı özellikle ülkemizin gelişen sektörlerinden sinema, dizi ve prodüksiyon alanına kaydırılmıştır. Bununla birlikte mevcut ana sözleşmeye gıda, cafe ve restaurant işletmeciliği faaliyetleri de eklenmiştir. Şirket faaliyetlerinin sürekli gelir getiren bir yapıya dönüştürülmesi amacı ile özellikle prodüksiyon alanında gerekli çalışmalara başlanılmıştır." (Kaynak: www.serve.com.tr)

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Kabuller

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

Taşınmazların incelemesi tarafımızca şahsen yerinde yapılarak, mevcut durum fotoğrafları çekilmiştir.

Taşınmazların konumu "<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>" adresinden teyit edilmiştir.

Bu raporda şifahi olarak edinilen ve raporda sunulan bilgilerin edinilme tarihleri rapor içeriğinde sunulmuştur. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişimlerin bu raporda belirtilen bilgi ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

Bu raporda kullanılan değerlendirme ve hipotetik modeller Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir.

Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

2.4 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi, 590 m² yüzölçümlü 337 ada 18 parselde kayıtlı "Altı Normal Bir Çatı Arası Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan ve Serve Film Prodüksiyon Eğlence A.Ş. mülkiyetindeki "Depolu Dükkan" vasıflı 1 no.lu bağımsız bölüm ile "Mesken" vasıflı 2, 3 no.lu bağımsız bölümlerin 28.09.2021 tarihli "Pazar Değerinin" Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışmasının amacı; şirket aktifinde yer alan gayrimenkul olması nedeni ile değerlendirme raporu hazırlanmasıdır.

Değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda müşteri tarafından tapu bilgileri beyan edilen gayrimenkulün "Sermaye Piyasası Kurulu, III-62.3 sayılı tebliği" ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" kapsamında hazırlanarak müşteriye imzalı ve güvenli elektronik imzalı (e-imza) şekilde teslim edilmiştir.



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

3.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Takyidat Bilgileri

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri									
İl	İlçe	Köyü	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçüm	Nitelik	
İstanbul	Beşiktaş	Abbasağa	-	-	337	18	590 m ²	Altı Normal Bir Çatı Arası Kargir Apartman	
Bağımsız Bölümler Tapu Kaydı Listesi									
Blok	Kat	Bağ. Böl.	Arsa Payı	Niteliği	Malik		Hisse	Cilt	Sahife
-	1.Bod.+2.Bod.	1	24/480	Dükkan	SERVE FİLM PRODÜKSİYON EĞLENCE A.Ş.		1/1	31	2978
-	1.Bod.	2	8/480	Mesken	SERVE FİLM PRODÜKSİYON EĞLENCE A.Ş.		1/1	31	2979
-	1.Bod.	3	8/480	Mesken	SERVE FİLM PRODÜKSİYON EĞLENCE A.Ş.		1/1	31	2980
Edinme Sebebi		Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 23-09-2021 - 13971 (Ortak Bilgi)							

Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Konu taşınmazlara ait takyidat kayıtları, Web Tapu sistemi üzerinden 15.09.2021 tarih ve saat 15:03'de yapılan inceleme ve müşteri tarafından temin edilen 23.09.2021 tarih 10:07 saatine ait kayıt bilgileri edinilmiş olup, bilgileri aşağıda görselleri rapor ekinde sunulmuştur.

Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri				Tarih Yevmiye Açıklama	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.			02.05.2017	4149
Beyan	YÖNETİM PLANI:13/01/1988			-	-
Şerh	Kamu Haczi: BEŞİKTAŞ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 20/12/2018 tarih 17452107 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç:25000 TL (Alacaklı:Beşiktaş sosyal güvenlik merkezi)			20.12.2018	12582
Şerh	Kamu Haczi: KAYSERİ MELİKGAZİ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 07/11/2019 tarih 17155159 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 59200 TL (Alacaklı: 0)			07.11.2019	13092
Şerh	İhtiyati Haciz: İstanbul Anadolu 25. İcra Dairesinin 28/11/2019 tarih 2019/37258 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 263393.99 TL. (Alacaklı: Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İthalat İhracat Ve Ticaret A.Ş.)			28.11.2019	14245
Şerh	İhtiyati Haciz: İstanbul 35. İcra Dairesinin 09/12/2019 tarih 2019/44191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 2750000 TL. (Alacaklı: Türkiye İş Bankası A.Ş.)			10.12.2019	14843
Şerh	İhtiyati Haciz: İstanbul 35. İcra Dairesinin 30/01/2020 tarih 2016/36397 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 237442.91 TL. (Alacaklı: Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İthalat İhracat Ve Ticaret Anonim Şirketi)			30.01.2020	1497
Şerh	İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesinin 05/03/2020 tarih 2019/28282 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28656.93 TL bedel ile Alacaklı:Sedat İlhan lehine haciz işlenmiştir.			05.03.2020	3497
Şerh	Kamu Haczi: Ä sayılı yazıları ile. Borç: İSTANBUL BEŞİKTAŞ S.G.M.nin 21/09/2020 tarih 45b07fddead4e4495ceb5bdb4366289 sayılı Haciz Yazısı (Alacaklı: 568000)			21.09.2020	10708
Şerh	İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesinin 20/10/2020 tarih 2019/28282 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32163.95 TL bedel ile Alacaklı: Sedat İlhan lehine haciz işlenmiştir.			20.10.2020	12339
Şerh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 26/11/2019 tarih 2019/5901 ESAS sayılı Resmi Yazı			27.11.2020	14167
İpotek	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.lehine 850.000 TL bedelle 1.0 derece ipotek bulunmaktadır.			31.08.2016	9399
İpotek	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.lehine 650.000 TL bedelle 1.0 derece ipotek bulunmaktadır.			31.08.2016	9400
İpotek	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.lehine 500.000 TL bedelle 1.0 derece ipotek bulunmaktadır.			31.08.2016	9401



Kaydı Oluşturan: NİYAZİ AYDIN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181621210689	20210915-824-F05539	21068

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parcel:	337/18
Taşınmaz Kimlik No:	24197548	AT Yüzölçüm(m2):	590.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABBASAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1-BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	31/2978	Arsa Pay/Payda:	24/480
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTI NORMAL BİR ÇATI ARASI KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 6

Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)	Beşiktaş - 02-05-2017 16:55 - 4149	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:13/01/1988(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
55085905	(SN:5779318) SERVE KIRTASIYE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 03-08-1998 3462	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : BEŞİKTAŞ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 20/12/2018 tarih 17452107 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 25000 TL (Alacaklı : beşiktaş sosyal güvenlik merkezi)	SERVE KIRTASIYE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Beşiktaş - 20-12-2018 16:33 - 12582	
Serh	Kamu Haczi : KAYSERİ MELİKGAZI SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 07/11/2019 tarih 17155159 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 59200 TL (Alacaklı : 0)	SERVE KIRTASIYE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Beşiktaş - 07-11-2019 11:40 - 13092	

2 / 6



Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu 25. İcra Dairesi nin 28/11/2019 tarih 2019/37258 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 263393.99 TL . (Alacaklı : Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İthalat İhracat Ve Ticaret A.Ş.)	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 28-11-2019 16:15 - 14245
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 09/12/2019 tarih 2019/44191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2750000 TL . (Alacaklı : Türkiye İş Bankası A.Ş.)	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 10-12-2019 08:15 - 14843
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 30/01/2020 tarih 2016/36397 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 237442.91 TL . (Alacaklı : Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İthalat İhracat Ve Ticaret Anonim Şirketi)	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 30-01-2020 14:52 - 1497
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2019/28282 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28656.93 TL bedel ile Alacaklı : Sedat İlhan lehine haciz işlenmiştir.	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 05-03-2020 12:15 - 3497
Serh	Kamu Haczi : A sayılı yazıları ile. Borç : STANBUL BEA?A KTA? S.G.M. nin 21/09/2020 tarih 45b07fdfead4e4495ceb5bdb4366289 sayılı Haciz Yazısı (Alacaklı : 568000)	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 21-09-2020 17:10 - 10708
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 20/10/2020 tarih 2019/28282 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32163.95 TL bedel ile Alacaklı : Sedat	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET	Beşiktaş - 20-10-2020 15:02 - 12339

3 / 6

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	850000.00 TL	%27 değişken	1/0	F.B.K.	Beşiktaş - 31-08-2016 14:59 - 9399
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Beşiktaş - ABBASAĞA - (Aktif) - 337 Ada - 18 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5779318) SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	850000.00 TL	Beşiktaş - 31-08-2016 14:59 - 9399	-	
Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi						
Ş/B/i	Açıklama			Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 26/11/2019 tarih 2019/5901 ESAS sayılı Resmi Yazı				27-11-2019 12:14 - 14167	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) o-o4Lh8aWTC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu 25. İcra Dairesi nin 28/11/2019 tarih 2019/37258 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 263393.99 TL . (Alacaklı : Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İthalat İhracat Ve Ticaret A.Ş.)	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 28-11-2019 16:15 - 14245
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 09/12/2019 tarih 2019/44191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2750000 TL . (Alacaklı : Türkiye İş Bankası A.Ş.)	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 10-12-2019 08:15 - 14843
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 30/01/2020 tarih 2016/36397 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 237442.91 TL . (Alacaklı : Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İthalat İhracat Ve Ticaret Anonim Şirketi)	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 30-01-2020 14:52 - 1497
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2019/28282 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28656.93 TL bedel ile Alacaklı : Sedat İlhan lehine haciz işlenmiştir.	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 05-03-2020 12:15 - 3497
Serh	Kamu Haciz : A sayılı yazıları ile. Borç : STANBUL BEA?A KTA? S.G.M. nin 21/09/2020 tarih 45b07fdfead4e4495ceb5bdb4366289 sayılı Haciz Yazısı (Alacaklı : 568000)	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 21-09-2020 17:10 - 10708
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 20/10/2020 tarih 2019/28282 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32163.95 TL bedel ile Alacaklı : Sedat	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET	Beşiktaş - 20-10-2020 15:02 - 12339

3 / 6

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-9-2021-15:03



Kayıd Oluşturan: NİYAZİ AYDIN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181621210689	20210915-824-F05539	21068

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	337/18
Taşınmaz Kimlik No:	24197549	AT Yüzölçüm(m2):	590.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABBASAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1-BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	31/2979	Arsa Pay/Payda:	8/480
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTI NORMAL BİR ÇATI ARASI KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 6



Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)	Beşiktaş - 02-05-2017 16:55 - 4149	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:13/01/1988(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
55085906	(SN:5779318) SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 03-08-1998 3462	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : BEŞİKTAŞ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 20/12/2018 tarih 17452107 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 25000 TL (Alacaklı : beşiktaş sosyal güvenlik merkezi)	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Beşiktaş - 20-12-2018 16:33 - 12582	
Serh	Kamu Haczi : KAYSERİ MELİKGAZI SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 07/11/2019 tarih 17155159 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 59200 TL (Alacaklı : 0)	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Beşiktaş - 07-11-2019 11:40 - 13092	

2 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	650000.00 TL	%27 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Beşiktaş - 31-08-2016 15:01 - 9400
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Beşiktaş - ABBASAĞA - (Aktif) - 337 Ada - 18 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5779318) SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	650000.00 TL	Beşiktaş - 31-08-2016 15:01 - 9400	-	
Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi						
Ş/B/İ	Açıklama			Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteklin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 26/11/2019 tarih 2019/5901 ESAS sayılı Resmi Yazı				27-11-20 19 12:14 - 14167	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _60HV9KP2z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Kaydı Oluşturan: NİYAZI AYDIN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181621210689	20210915-824-F05539	21068

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	337/18
Taşınmaz Kimlik No:	24197550	AT Yüzölçüm(m2):	590.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABBASAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1-BODRUM//3
Cilt/Sayfa No:	31/2980	Arsa Pay/Payda:	8/480
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTI NORMAL BİR ÇATI ARASI KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 6

Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)	Beşiktaş - 02-05-2017 16:55 - 4149	-
-------	---	------------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
55085907	(SN:5779318) SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 03-08-1998 3462	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : BEŞİKTAŞ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 20/12/2018 tarih 17452107 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 25000 TL (Alacaklı: beşiktaş sosyal güvenlik merkezi)	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Beşiktaş - 20-12-2018 16:33 - 12582	
Serh	Kamu Haczi : KAYSERİ MELİKGAZİ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 07/11/2019 tarih 17155159 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 59200 TL (Alacaklı: 0)	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Beşiktaş - 07-11-2019 11:40 - 13092	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu 25. İcra	SERVE		Beşiktaş -	

2 / 6



	Dairesi nin 28/11/2019 tarih 2019/37258 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 263393.99 TL . (Alacaklı : Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İthalat İhracat Ve Ticaret A.Ş.)	KIRTASIYE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	28-11-2019 16:15 - 14245
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 09/12/2019 tarih 2019/44191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2750000 TL . (Alacaklı : Türkiye İş Bankası A.Ş.)	SERVE KIRTASIYE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 10-12-2019 08:15 - 14843
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 30/01/2020 tarih 2016/36397 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 237442.91 TL . (Alacaklı : Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İthalat İhracat Ve Ticaret Anonim Şirketi)	SERVE KIRTASIYE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 30-01-2020 14:52 - 1497
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2019/28282 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28656.93 TL bedel ile Alacaklı : Sedat İlhan lehine haciz işlenmiştir.	SERVE KIRTASIYE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 05-03-2020 12:15 - 3497
Serh	Kamu Haczi : A sayılı yazıları ile. Borç : STANBUL BEA?A KTA? S.G.M. nin 21/09/2020 tarih 45b07fdfead4e4495ceb5bdb4366289 sayılı Haciz Yazısı (Alacaklı : 568000)	SERVE KIRTASIYE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Beşiktaş - 21-09-2020 17:10 - 10708
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 20/10/2020 tarih 2019/28282 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32163.95 TL bedel ile Alacaklı : Sedat İlhan lehine haciz işlenmiştir.	SERVE KIRTASIYE SANAYİ VE TİCARET ANONİM	Beşiktaş - 20-10-2020 15:02 - 12339

3 / 6

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	500000.00 TL	%27 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Beşiktaş - 31-08-2016 15:02 - 9401
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Beşiktaş - ABBASAĞA - (Aktif) - 337 Ada - 18 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5779318) SERVE KIRTASIYE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	500000.00 TL	Beşiktaş - 31-08-2016 15:02 - 9401	-	
Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi						
Ş/B/i	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Serh	İLK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 26/11/2019 tarih 2019/5901 ESAS sayılı Resmî Yazı		27-11-20 19 12:14 - 14167	-		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ce7lun-OaBF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

15.09.2021 tarihli Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Online adresinden Alınan Taşınmazlara Ait Tapu Kayıtlarıdır. Müşteri tarafından paylaşılan 23.09.2021 tarihli Taşınmazlara Ait Tapu Kayıtları ise rapor ekinde sunulmuştur.

3.1.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın tapu kaydına göre üzerinde banka ipoteği, haciz kayıtları ile riskli yapı beyanı bulunmaktadır. Bu kayıtlar, alıcının riskleri kabul etmesi şartı ile taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. Konu kayıtlar gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.



3.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Konu taşınmazlara ait son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Konu taşınmazların Serve Kırtasiye Sanayi ve Ticaret A.Ş. olan mülkiyet sahibi kaydı, Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi nedeni ile 23-09-2021 - 13971 yevmiye numarası ile Serve Film Prodüksiyon Eğlence A.Ş olarak değişmiştir.

3.3 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler


İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

3.3.1 İmar Durumu

Beşiktaş Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmada; Aşağıda sunulan 23.09.2021 tarih 11755 sayılı Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Serve Film Prodüksiyon Eğlence Plastik Sanayi ve Ticaret A.Ş. hitaben yazılan yazıdan elde edinilen bilgilere göre; "Rapora konu Beşiktaş İlçesi Abbasağa Mahallesi, 337 ada, 18 no.lu parsel numaralı taşınmaz; 16.07.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı ve Plan notu tadilleri kapsamında, "H: 15.50 m (5 Kat) veya H ençok 18.00 m (5 Kat) irtifada, blok nizam yapılanma koşullarında "TK2" lejantlı "Ticaret+Konut" alanında kalmaktadır" bilgisi alınmıştır.

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

Beşiktaş Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından alınan bilgiye göre "Son 3 yıl içerisinde herhangi bir imar planı fonksiyon ve parsel büyüklüğü değişikliği olmamış, kamulaştırma vb işlemlere konu olmamıştır. Plan notlarında kısmi değişiklikler olsa da değerlendirme konusu taşınmazın hüviyet ve haklarını değiştirir nitelikte olmadığı öğrenilmiştir.

	T.C. BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	09.09.2021 11:43:10
Sayı : E-24864664-115-6764/11755		23.09.2021
Konu : Bilgi		
Serve Film Prodüksiyon Eğlence A.Ş. Abbasaga Mah. Jandarma Mektebi Sok. No:16/A Beşiktaş/İSTANBUL		
İlgi : 15.09.2021 tarih ve 96035 sayılı dilekçeniz.		
İlgi dilekçeniz ile imar durumu bilgisi talep edilen, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi, 49 pafta, 337 ada, 18 parsel, 16.07.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında H: 15.50 m (5 KAT) veya H ençok: 18.00 m (5 KAT) irtifada, blok nizam yapılanma koşullarında "TK2" lejantlı "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.		
Bilgilerinize rica olunur.		
İlker ÖZSALMAN Belediye Başkanı a. Başkan Yardımcısı		

23.09.2021 tarih 11755 sayılı Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Serve Film Prodüksiyon Eğlence Plastik Sanayi ve Ticaret A.Ş. hitaben yazılan yazısı





Konu taşınmazları barındıran parselim imar planındaki konumu

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

21.09.2021 tarihinde Beşiktaş Belediyesi arşivinde ve Web Tapu sisteminde dosyası incelenmiştir.

- 02.06.1987 tarih 1/40 sayılı Yeni Yapı amaçlı **Yapı Ruhsatı** bulunmakta olup, 17 bağımsız bölümden oluşan 2+4=6 katlı 2.302 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- 20.05.1987 tarih 3092 sayılı kat irtifakına esas **Mimari Proje** incelenmiş olup, Web Tapu projesi ile aynı proje olduğu görülmüştür.
- 13.06.1990 tarih 90/3995 sayılı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** bulunmaktadır. İlgili belge, 17 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. Konu taşınmaz, 29.06.2001 kabul tarihli 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" öncesinde inşa edilmiş olması sebebiyle yapı denetim şirketi bulunmamaktadır.



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

02.06.2017 yılında düzenlenmiş yapı denetim bürosu evrakında taşınmazın riskli yapı ilan edildiği belirtilmektedir. Ana taşınmaz için maliklerin isteği üzerinde riskli yapı tespiti yapılmış, itiraz süreci tamamlanmış ve yıkımı için 60 günlük tahliye süresine dair tebligat 02.06.2017 tarihinde yapılmıştır. Dosyasında Beşiktaş Belediyesinin 10.02.2020 tarihinde henüz tahliye edilememiş binanın suyunun kesilmesi talebi ile İSKİ'ye yazdığı yazı mevcuttur. Beşiktaş Belediyesine İSKİ'nin 30.04.2020 tarihli cevap yazısında ise pandemi süreci ve Çevre Şehircilik Bakanlığının 2020/7 sayılı genelgesi nedeniyle su kapaması yapılamadığı belirtilmiştir. Riskli yapı beyan kaydına konu olan ve değerlendirme konusu taşınmazları barındıran binada geçen süre zarfında tahliye gerçekleştirilemediğinden yıkım yapılamamıştır.

6306 Sayılı Kanununun Uygulama Yönetmeliğinde (Resmi Gazete Tarihi:15.12.2012 Resmi Gazete Sayısı: 28498) riskli yapıların yıktırılmasında, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya konu değerlendirmelerde "arsa payı değeri" üzerinden değer tespiti yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Taşınmazda ayrıca imar kanuna aykırı tespit edilen yasal ve mevcut durum farklılıkları raporun 3.7. maddesinde yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerde proje hilafı uygulama ve ortak mahal niteliğindeki alanlara yönelik büyümeler mevcuttur.

- ✓ Yasal durumda 2. Bodrum katta yer alan 1 no.lu dükkan deposu **105 m²**, 1. Bodrum katta yer alan 1 no.lu dükkan **80 m²**, 2 no.lu daire **80 m²**, 3 no.lu daire **58 m²** olarak projelendirilmiştir.
- ✓ Mevcut durumda 2 ve 3 no.lu mesken nitelikli bağımsız bölümler işyerine çevrilmiştir. Mevcutta 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler birleştirilerek malik tarafından ofis ve depo alanı olarak kullanılmaktadır.
- ✓ 1 no.lu depolu dükkan, 2. Bodrum katında kapıcı dairesi giriş holü ve sığınak bölümünün 55 m² kısmını kapalı alanına eklemiş, 1. Bodrum katında yaklaşık 30m² alanlı kapıcı dairesini kapalı alanına eklemiş durumdadır. 1 no.lu dükkan projesine göre 185 m² (80+105)alanlı iken mevcutta 270110+160) m² toplam alana sahiptir.

Bu proje hilafı fonksiyon değişiklikleri ve büyümelerle ilgili tadilat projesi, tadilat ruhsatı veya yapı kayıt belgesi bulunmamakta olup, ilgili kurum (belediye) kayıtlarına da herhangi bir olumsuzluk belirtir yansıması görülmemiştir.

3.8 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.10 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

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir.



4. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUM BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Abbasağa Mahallesi, İstanbul ili Beşiktaş ilçesine bağlı bir mahalledir. Mahalle sınırları doğuda Cihannüma mahallesi, güneyde ve batıda Türkali mahallesi, kuzeyde ise Dikilitaş Mahallesi ile çevrilidir. 2019 yılı nüfus verilerine göre 176.513 kişiden oluşan Beşiktaş ilçesinin 4.580 kişisi Abbasağa mahallesini oluşturmaktadır. Bölgede genellikle konut, dükkan ve ofis amaçlı kullanılan yapılaşmalar bulunmaktadır. Üst ve orta düzey gelir grubuna hitap eden bir bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği ihtiyaçlar kısa mesafelerden karşılanabilmektedir. Beşiktaş Çarşısı ve Abbasağa Parkına'e yaklaşık 100 m mesafededir. E-5 otoyolu ile Boğaziçi Köprüsü'ne yakın konumdadır. Yakın çevrede Bahçeşehir Üniversitesi, Sabancı Lisesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi vardır.



Yakın Çevre



Yakın Çevre



Yakın Çevre



Yakın Çevre

4.2 Ulaşım

Konu taşınmazlar, "Abbasağa Mahallesi, Jandarma Mektebi Sokak, No: 14,16,16A, Beşiktaş / İstanbul" posta adresinde konumlandırılmıştır.

Tarif olarak, bölgenin ana ulaşım akslarından olan Barbaros Bulvarı üzerinde kuzey yönde ilerlerken sol kolda bulunan Yıldız Caddesine ardından sol kolda yer alan İhlamur Yıldız caddesine dönlür, sol kolda yer alan Jandarma Mektebi Sokak üzerinde sol kolda ana taşınmaza erişilir.

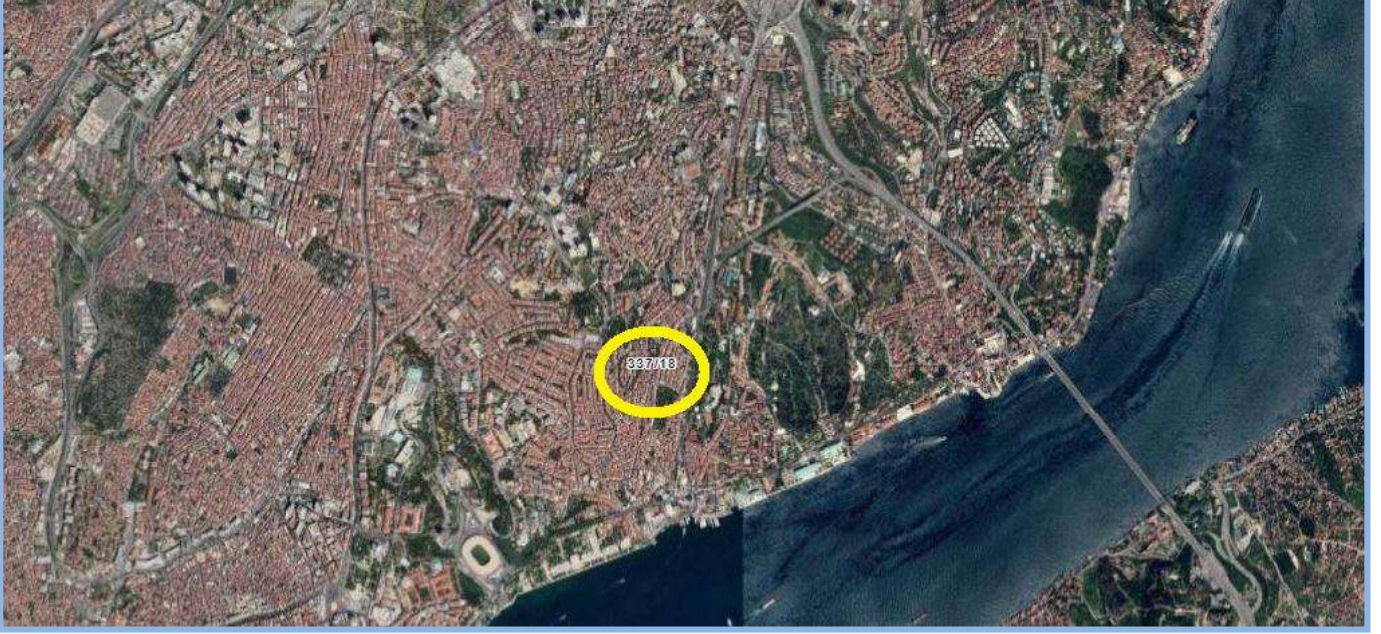
Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)*
E-5 Otoyolu	~ 2 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~ 6 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~ 2 km.
İstanbul Havalimanı	~ 40 km.

*Yaklaşık bilgilerdir.



4.3 Gayrimenkullerin Konumu



Uzak Görünüm



Uzak Görünüm



Yakın Görünüm



5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Parsel Özellikleri

- ✓ Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi, **590 m²** yüzölçümlü 337 ada 18 parselde kayıtlı "**Dört Blokluk Kargir Apartman**" vasıflı ana gayrimenkuldür.
- ✓ Konu parsel, hafif eğimli bir topoğrafya da yer almakta olup, geometrik açıdan amorf şeklindedir.
- ✓ Konu parsel, batı cephedeki Jandarma Mektebi Sokak'a yaklaşık 40 m. cephelidir.

Yasal Duruma Göre Bina Özellikleri

- ✓ Ana taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 3 normal olmak üzere toplam **6** kat olarak inşa edilmiş olup, 1 dükkan + 16 konut + ortak alanlar olmak üzere toplamda **17** bağımsız bölümlüdür.
- ✓ Mimari projesine göre 2.bodrum katta 1 nolu dükkan deposu, kapıcı dairesi girişi, sığınak ve kazan dairesi; 1.bodrum katta 1 dükkan, 3 daire ve kapıcı dairesi; zemin katında bina girişleri ve 4 daire; 1. ve 2.normal katlarda 3'er daire; 3.normal katta 3 çatı dubleksli daire olmak üzere toplamda 17 bağımsız bölümden (1 dükkan + 16 daireden) oluşmaktadır.
- ✓ Yasal durumda 2. Bodrum katta yer alan 1 nolu dükkan deposu **105 m²**, 1. Bodrum katta yer alan 1 nolu dükkan **80 m²**, 2 nolu daire **80 m²**, 3 nolu daire **58 m²** olarak projelendirilmiştir. 1 nolu depolu dükkan 1. Bodrum katında dükkan ve banyo+WC bölümlerinden, 2. Bodrum katında ise depo bölümünden oluşmaktadır toplam yasal alanı **185 m²**'dir. 2 ve 3 nolu daireler 2+1 olarak planlı, 2 oda, salon, mutfak, banyo+WC ve antre alan dağılımına sahiptir.
- ✓ Bina girişleri ve dükkan girişi, Jandarma Mektebi Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Dükkan girişi 1. Bodrum kat seviyesinde, bina girişleri zemin kat seviyesindedir.

Mevcut Duruma Göre Bina Özellikleri

- ✓ Ana taşınmaz mahallinde, 2 bodrum + zemin + 3 normal olmak üzere toplam 6 kat olarak inşa edilmiş olup, 1 dükkan + 16 konut + ortak alanlar olmak üzere toplamda 17 bağımsız bölümlüdür.
- ✓ Mevcut durumda 2 ve 3 nolu mesken nitelikli bağımsız bölümler işyerine çevrilmiştir. Mevcutta 1 ,2 ve 3 nolu bağımsız bölümler birleştirilerek malik tarafından ofis ve depo alanı olarak kullanılmaktadır.
- ✓ 2.bodrum katta bölümlendirilmiş ofisler, mutfak ve WC, 1.bodrum katında bölümlendirilmiş ofisler ve WC vardır.
- ✓ 1 nolu depolu dükkan, 2. Bodrum katında kapıcı dairesi giriş holü ve sığınak bölümünün 55 m² kısmını kapalı alanına eklemiş, 1. Bodrum katında yaklaşık 30 m² alanlı kapıcı dairesini kapalı alanına eklemiş durumdadır. 1 nolu dükkan projesine göre 185 m² (80+105)alanlı iken mevcutta 270 (110+160) m² toplam alana sahiptir.
- ✓ Bina girişleri ve dükkan girişi, Jandarma Mektebi Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Dükkan girişi 1. Bodrum kat seviyesinde, bina girişleri zemin kat seviyesindedir.

Dekorasyon Özellikleri

- ✓ Binanın dış cephesi sıva üzeri boyadır. Balkon korkulukları demirdir. Zeminler ofislerde parke ve ıslak hacimlerde seramiktir. Duvarlar sıva üzeri boya, ıslak hacimlerde seramiktir. Tavanlar kartonpiyer uygulamalı boyadır. Pencereler PVC'dir.
- ✓ Kısmi tadilat gereksinimi vardır.

Yasal ve Mevcut Duruma Göre Alan Dağılımı

Katlar	Yasal	Büyüme	Mevcut	BB Nitelik	BB Toplam
2.Bodrum	105	+55	160	Dükkan Deposu	160
1.Bodrum	80	+30	110	Dükkan	110
1.Bodrum	80		80	Daire	80
1.Bodrum	58		58	Daire	58
Toplam	323		408		408



Dış Mekan Fotoğrafları

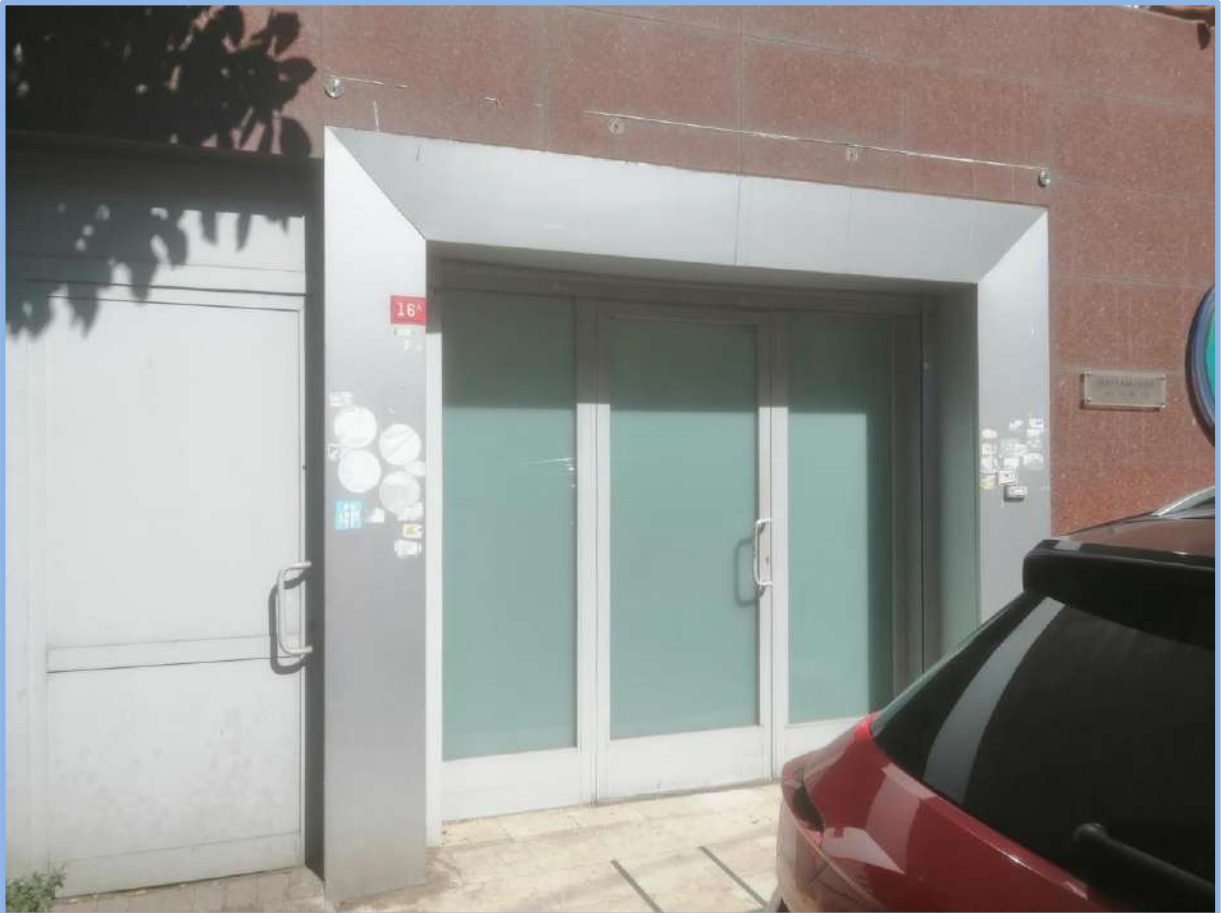


Jandarma Mektebi Sokak / Batı Cephe





Jandarma Mektebi Sokak / Batı Cephe

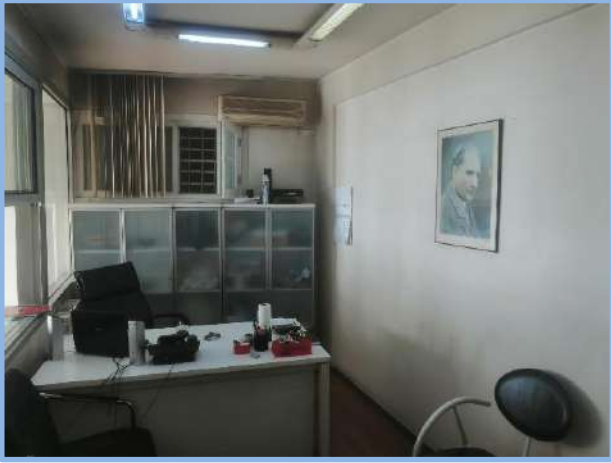


Jandarma Mektebi Sokak / Batı Cephe



İç Mekan Fotoğrafları





5.2 Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu bağımsız bölümlerde proje hilafı uygulama ve ortak mahal niteliğindeki alanlara yönelik büyümeler mevcuttur.

- ✓ Yasal durumda 2. Bodrum katta yer alan 1 no.lu dükkan deposu **105 m²**, 1. Bodrum katta yer alan 1 no.lu dükkan **80 m²**, 2 no.lu daire **80 m²**, 3 no.lu daire **58 m²** olarak projelendirilmiştir.
- ✓ Mevcut durumda 2 ve 3 no.lu mesken nitelikli bağımsız bölümler işyerine çevrilmiştir. Mevcutta 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler birleştirilerek malik tarafından ofis ve depo alanı olarak kullanılmaktadır.
- ✓ 1 no.lu depolu dükkan, 2. Bodrum katında kapıcı dairesi giriş holü ve sığınak bölümünün 55 m² kısmını kapalı alanına eklemiş, 1. Bodrum katında yaklaşık 30 m² alanlı kapıcı dairesini kapalı alanına eklemiş durumdadır. 1 no.lu dükkan projesine göre 185 m² (80+105)alanlı iken mevcutta 270 (110+160) m² toplam alana sahiptir.

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

Bu proje hilafı fonksiyon değişiklikleri ve büyümelerle ilgili tadilat projesi, tadilat ruhsatı veya yapı kayıt belgesi bulunmamakta olup, ilgili kurum (belediye) kayıtlarına da herhangi bir olumsuzluk belirtir yansıması görülmemiştir. Konu parsel üzerindeki yapı için riskli bina kaydı ve yıkım kararı mevcut olup, bu bağlamda mevcut yapının tahliye edilip, yıkılması ve yeniden bir projelendirme yapılması halinde ruhsat alınması gerekecektir.

5.4 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda 2 ve 3 no.lu mesken nitelikli bağımsız bölümler işyerine çevrilmiştir. Mevcutta 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler birleştirilerek malik tarafından ofis ve depo alanı olarak kullanılmaktadır.



6. EKONOMİK VE DEMOGRAFİK VERİLER

6.1 Ekonomik Veriler

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran kovit salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması bunu takiben dünyada bazı ülkelerde ve Türkiye de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Aşılamanın yaygınlaşması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı ilk yarısı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta Hindistan, Brezilya ve bazı AB ülkelerinde dördüncü dalga endişelerini de artırmıştır. Diğer taraftan aşılama daha hızlı davranan ülkelerde dahi 'delta' varyantının etkisinin artması dikkat çekmektedir.

Yapılan analiz ve gözlemlerde pek çok ülkede eskisi gibi bir kapanmanın olmayacağı beklentisi hakimdir. Bu nedenle vaka sayılarındaki artışın ekonomiyi eskiye oranla etkisinin daha az olabileceği düşünülebilir.

Küresel olarak ekonomik gidişat konusunda önemli göstergelerden birisi olan büyüme tahminlerine baktığımızda ise genel bir fotoğraf çıkarmak mümkündür. Uluslararası Para Fonu (IMF), Temmuz ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 6, 2022'de de yüzde 4,9 büyüyeceği yönündeki tahminini sabit tutmuştur. Söz konusu raporda başta Asya olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde ekonomik büyüme beklentisi aşağı doğru revize edilirken, gelişmiş ülkelerde ise yükseldiği belirtilmiştir. IMF'nin Nisan ayı raporunda, Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yüzde 6, 2022'de ise yüzde 3,5 büyüyeceği tahmini yaparken son raporunda 2022 yılı büyüme tahminini yüzde 3,3 oranına revize etmiştir.

Gerek küresel salgın gerekse ülke bazlı farklı sorunların en önemli etkisi de gelir dağılımı ve kazançlar üzerinde olmuştur. Bu yüzden pek çok sektör ve tüketicide eğilimlerini buna göre şekillendirmek durumunda kalmışlardır. Gayrimenkul ve inşaat sektörü de bu süreçten etkilenmiştir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2021 yılının ilk yarısına baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 552 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 624 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk yarısında 266 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 60,9 azalarak yaklaşık 104 bin adet civarında gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisi (kapanma) ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Öte yandan 2020 yılında itibaren, yükselen talebin konut fiyatlarını artırdığı ve süreci enflasyonist beklentilerinde etkilediği görülmektedir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,1, reel olarak ise yüzde 10,7 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselmemeyen fiyatların dengelenmesi ve artan inşaat maliyetlerinin bir etkisi olarak da yorumlanabilir.

2021 yılı ilk yarısı itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü bileşenlerinin gerek pandemi ile meydana gelen değişimlerin gerekse sürdürülebilir bir dünya için yapılması gerekenlerle birlikte ciddi bir dönüşüme ihtiyaç duyduğu da ortadadır. Bu amaçla hem ilgili kurumlar hem de meslek örgütleri ile akademi dünyasının ortak çözümler bulup hayata geçirmesi yerinde olacaktır.

Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir.



Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

Kaynak: TÜİK, GYODER (*1.çeyrek sonu verisi; **Zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2009=100)



* Kaynak: TÜİK ve GYODER

6.2 Türkiye Demografik Veriler

Türkiye nüfusu 2020 yılına göre toplam **83.614.362** olup, **41.915.985** erkek ve **41.698.377** kadından oluşmaktadır.



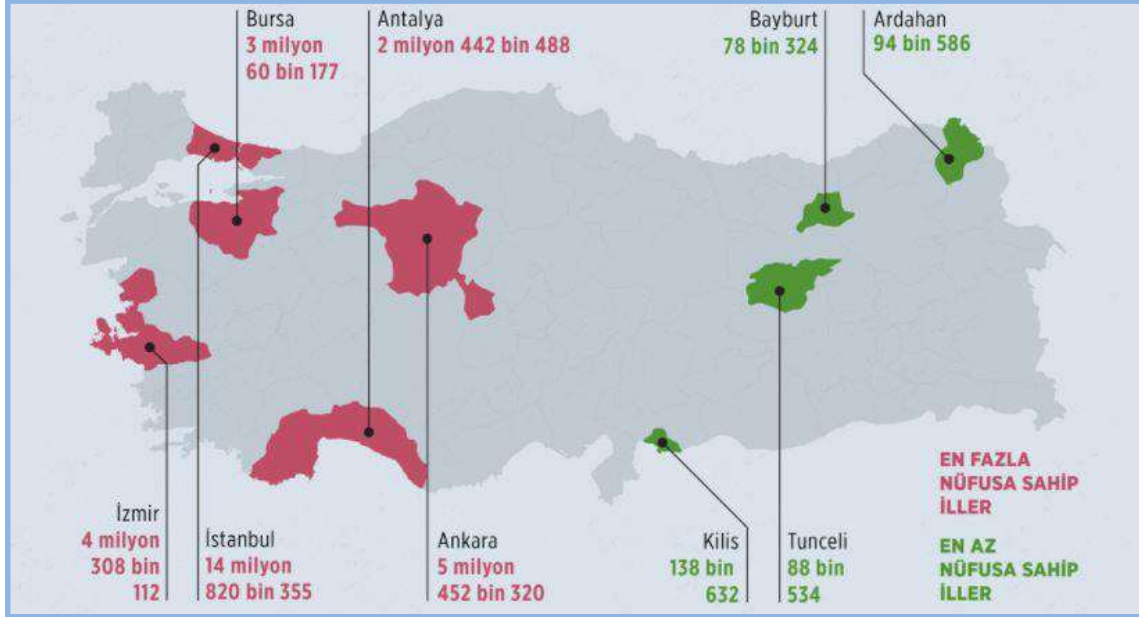
* Kaynak: TÜİK ve GYODER

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) verilerinden bağımsız olarak, Adres Kayıt Sistemi esas alınarak hazırlanan nüfus haritasına göre;

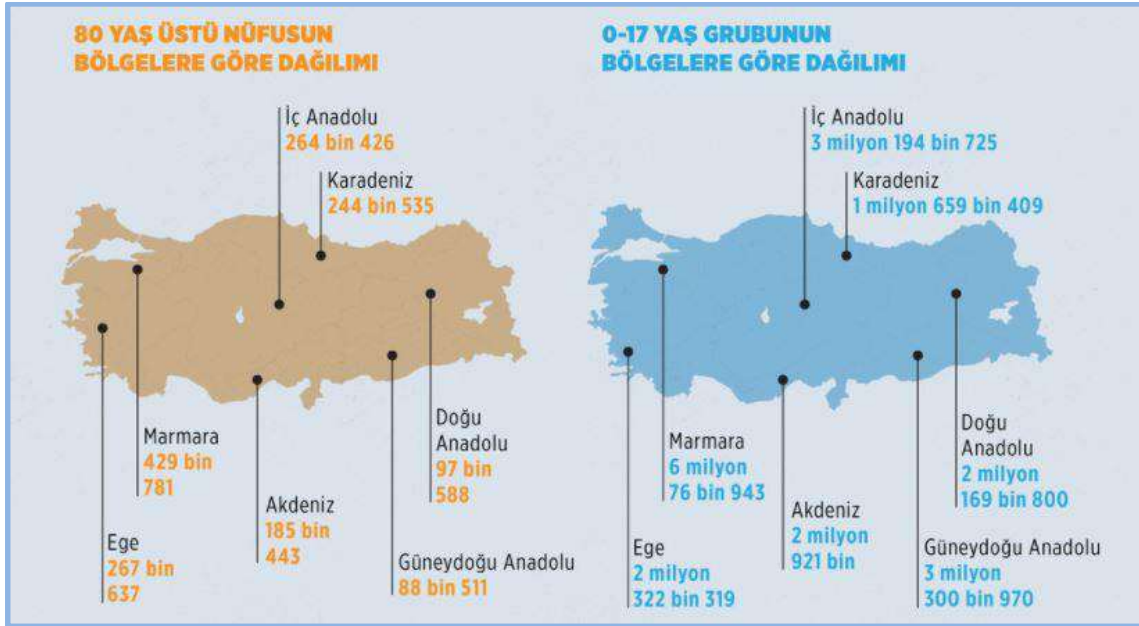
- Türkiye'de nüfus yoğunluğu en yüksek bölge 24.899.126 kişinin yaşadığı Marmara, en düşük bölge ise 6.513.106 kişinin yaşadığı Doğu Anadolu.



İllere göre nüfus dağılımında ilk sırada 14.820.355 kişinin yaşadığı İstanbul yer alıyor. İstanbul'u, 5.452.320 nüfus ile Ankara, 4.308.112 nüfus ile İzmir, 3.060.177 nüfus ile Bursa, 2.442.488 nüfus ile Antalya takip ediyor. Türkiye'nin en az nüfusa sahip illeri arasında 78.324 ile Bayburt, 88.534 ile Tunceli, 94.586 ile Ardahan ve 138.632 ile Kilis yer alıyor.



Kadın-erkek dağılımına göre ise; Marmara'da **12.483.740 erkek, 12.415.386 kadın** yaşıyor. İç Anadolu'da ise **6.407.291 erkek, 6.488.964 kadın** bulunmaktayken, Akdeniz'de **5.214.804 erkek, 5.269.702 kadın**, mevcuttur. Güneydoğu Anadolu'da **4.333.219 erkek, 4.243.172 kadın** bulunurken, Karadeniz'de **3.828.053 erkek, 3.868.079 kadın**, Doğu Anadolu'da ise **3.308.921 erkek, 3.204.185 kadın** nüfusu bulunuyor.



80 yaş ve üstü nüfusun en yüksek olduğu bölge, 429.781 ile Marmara. Marmara'yı, 267.637 kişi ile Ege, 264.426 kişi ile İç Anadolu, 244.535 kişi ile Karadeniz, 185.443 kişi ile Akdeniz, 97.588 kişi ile Doğu Anadolu bölgeleri izliyor. 80 yaş ve üstü nüfusun en düşük olduğu bölge ise 88.511 ile Güneydoğu Anadolu.

Türkiye'deki 0-17 yaş aralığının bölgelere dağılımı da nüfus haritasında yer alıyor. **En yüksek genç nüfus 6.076.943 ile Marmara'da** yaşıyor. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde 3.300.970, İç Anadolu Bölgesi'nde 3.194.725, Akdeniz Bölgesi'nde 2.921.000, Ege Bölgesi'nde 2.322.319, Doğu Anadolu Bölgesi'nde 2.169.800, Karadeniz'de 1.659.409 kişi 0-17 yaş aralığında bulunuyor.

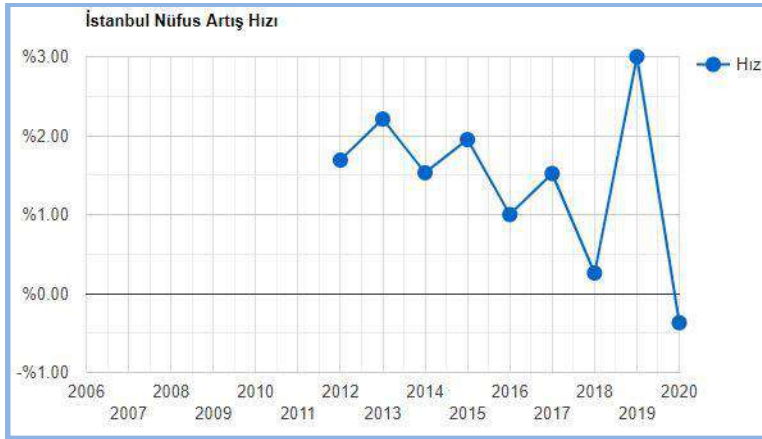
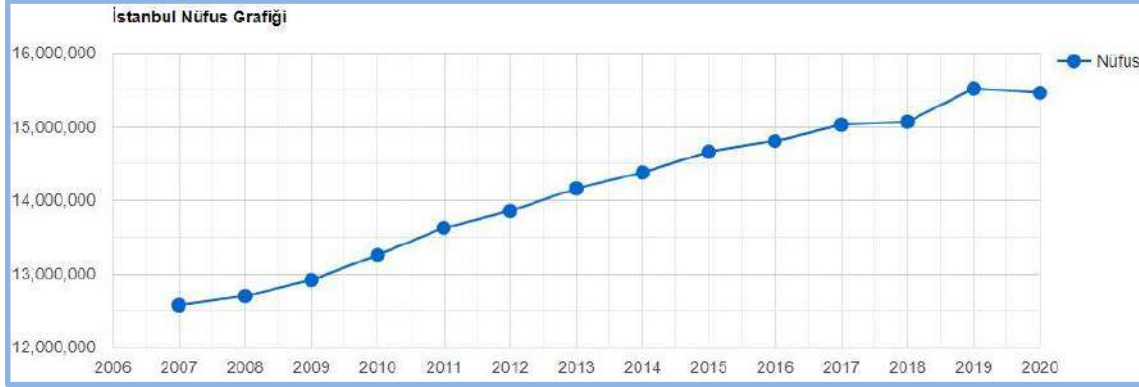


6.3 İstanbul İli Demografik Veriler

İstanbul 2021 nüfusu, tahmini verilere göre **15.634.257**. Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. İstanbul 2021 resmi nüfus bilgileri 2022 yılının başında açıklanacaktır.

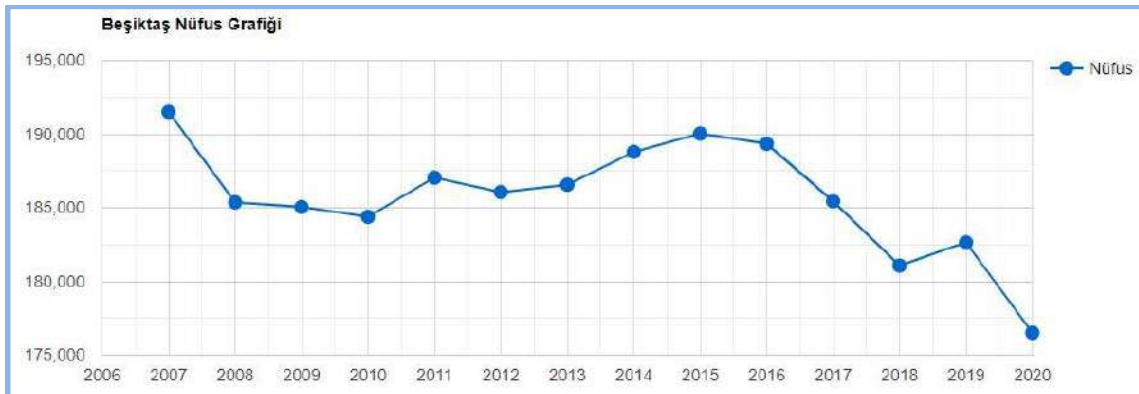
İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 56.815 azalmıştır. **İstanbul nüfusu 2020** yılına göre **15.462.452**'dir. Bu nüfus, **7.750.836** erkek ve **7.711.616** kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: **%50,13** erkek, **%49,87** kadındır.

Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye **2910** insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu **2910/km²**'dir.



Beşiktaş nüfusu 2020 yılına göre 176.513. Bu nüfus, 80.715 erkek ve 95.798 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %45,73 erkek, %54,27 kadındır. 8.4 km sahil şeridinde sahip ilçe, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı noktasında yer alıyor. Hem doğasının, konumunun güzelliği, hem kültürel, tarihi anlamda önemli bir ilçe oluşu Beşiktaş'ı İstanbul'un odak noktalarından biri yapıyor. BJK İnönü Stadi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Ortaköy'deki Fransızca eğitim diline sahip olan Galatasaray Üniversitesi, pek çok önemli kamu kuruluşu, konsolosluklar ve İş Kuleleri de Beşiktaş'da bulunuyor.

Beşiktaş Meydanı ve İskelesi önemli ulaşım noktalarından biri aynı zamanda. İstanbul'u ziyarete gelenler için illa ki görülmesi gereken Bebek, Arnavutköy, Ortaköy, Yıldız gibi değerli, eski semtlerin bulunduğu ilçede gezilebilecek onlarca yer sayılabilir: Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Yıldız Parkı, Ortaköy Camii, Malta Köşkü, İstanbul Deniz Müzesi, İhlamur Kasrı, Beşiktaş Çarşısı gibi.



6.4 Gayrimenkul Sektör Verileri

6.4.1 Konut Sektörü

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir. İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir.

Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir.

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılar 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.



Ceyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İki Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	176.186	326.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.468	105.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	105.577	378.586	100.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.850	148.574	256.423	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	306.686	481.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.916	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.937	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7

Kaynak: GYODER

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir.

Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07' ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20,62'den %17,40'a, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesindeydi.



Kaynak: TBB ve GYODER



6.4.2 Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

Avrupa Yakası	Ç4'20			Ç1'21			Ç2'21		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	881	18,9	25	881	18,0	25	881	18,0	25
Maslak	891	19,3	15	891	19,5	15	891	19,5	15
Zi Kuyu - Şişli Hattı	539	11,3	15	539	16,9	14	539	16,9	14
Taksim ve Çevresi	187	22,0	9	187	21,1	9	187	21,1	9
Kağıthane	302	39,0	11	302	38,8	9	302	38,8	9
Beşiktaş	103	14,1	9	103	13,8	9	103	13,8	9
Bağcılar - Beşiktaş	829	4,9	6	829	4,5	6	829	4,5	6
Çekirge - Seyrantepe	422	70,0	11	422	66,7	9	422	66,7	9

Kaynak GYODER: Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı (Avrupa Yakası)



Kaynak GYODER: Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Verisi



7. DEĞER TANIMLARI VE KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

7.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.



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

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



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 benzer nitelikli taşınmazların satış işlemleri dikkate alınarak el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" yöntemi uygulanmıştır. Ayrıca 2.yöntem olarak "Gelir Yaklaşımı" yöntemi bu çalışmada uygulanmıştır.

Bu kapsamda taşınmazların fonksiyonu gözetilerek konut ve ticari ünite emsalleri araştırılmıştır. Ayrıca taşınmazın yer aldığı binanın riskli yapı kaydı mevcut olduğu için arsa değeri ve bağımsız bölümlerin arsa payı değeri tespiti yapılmıştır. Bu bağlamda yapılan araştırmada bölgenin gelişimini tamamlamış olması, boş arsa stokunun sınırlı veya satışa arz edilmemiş olduğu görülmüştür. Bu çerçevede taşınmazların yer aldığı binanın kentsel dönüşüme konu olması ve mevcut imar koşulları gözetilerek ayrıca arsa payı değeri tespiti yapılmıştır.

7.3.1 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık / Kiralık Dükkanlar					
No	Durumu	Paz. Alan (m ²)	Düş. Alan (m ²)	Pazarlanan Fiyatı (TL)	Brim Fiyatı (TL/m ²)
1	Satılık	200	170	2.495.000	14.676
Açıklama	Türkali Mahallesinde nispeten pasif konumda ve ticari kabiliyeti düşük dükkan ve mesken birleştirilmesi ile oluşturulmuş home office olarak tanımlı mülk satışta olup, tadilat görmesi nedeni ile şerefiyesi iyidir.				
2	Satılık	80	70	1.350.000	19.286
Açıklama	Abbasağa Mahallesinde nispeten iyi konumda ve ticari kabiliyeti nispeten iyi depolu dükkan satışta olup, bakım seviyesi benzer olup, aynı şekilde kentsel dönüşüme konudur.				
3	Satılık	100	90	2.500.000	27.777
Açıklama	Abbasağa Mahallesinde nispeten iyi konumda (Balmumcu-Nişantaşı arasında geçiş yolunda) ticari kabiliyeti nispeten daha iyi yarı bodrum (düz ayak) vitrin kabiliyeti olan dükkan satışta olup, bakım durumu, kot seviyesi ve konumu nedeni ile şerefiyesi çok düşüktür.				
4	Satılık	110	80	695.000	8.687
Açıklama	Türkali Mahallesinde nispeten pasif konumda ve ticari kabiliyeti düşük dükkan satışta olup, bakım durumu, kot seviyesi ve konumu nedeni ile şerefiyesi çok düşüktür.				
5	Satılık	170	150	1.900.000	12.667
Açıklama	Türkali Mahallesinde nispeten pasif konumda ve ticari kabiliyeti düşük 3 katlı dükkan satışta olup, bakım durumu, kot seviyesi ve konumu nedeni ile şerefiyesi benzer kabul edilmiştir.				
6	Kiralık	300	275	20.000	73
Açıklama	Abbasağa Mahallesinde nispeten pasif konumda, cephesi vitrin özellikleri sebebiyle ticari kabiliyeti benzer, iki katlı eski binadaki dükkan kiralıktır.				
7	Kiralık	100	80	6.000	75
Açıklama	Abbasağa Mahallesinde nispeten pasif konumda, cephesi vitrin özellikleri sebebiyle ticari kabiliyeti benzer, iki katlı yeni binadaki dükkan kiralıktır.				
Satılık Konutlar					
No	Durumu	Paz. Alan (m ²)	Düş. Alan (m ²)	Pazarlanan Fiyatı (TL)	Brim Fiyatı (TL/m ²)
1	Satılık	120	100	800.000	8.000
Açıklama	Aynı mevkide satılık, bodrum kat 2+1 daire olup, benzer yapısal özellikte ve şerefiyededir.				
2	Satılık	100	80	700.000	8.750
Açıklama	Aynı mevkide satılık, bodrum kat 2+1 daire olup, benzer yapısal özellikte ve şerefiyededir.				
3	Satılık	75	60	450.000	7.500
Açıklama	Aynı mevkide satılık, bodrum kat 2+1 daire olup, benzer yapısal özellikte ve şerefiyededir.				
4	Satılık	75	60	480.000	8.000
Açıklama	Aynı mevkide satılık, bodrum kat 2+1 daire olup, benzer yapısal özellikte ve şerefiyededir.				
5	Satılık	80	50	725.000	14.500
Açıklama	Aynı mevkide yeni binada satılık, bodrum kat 2+1 daire olup, kısmen yüksek şerefiyededir.				
6	Satılık	80	55	1.100.000	20.000
Açıklama	Aynı mevkide yeni binada satılık, 1. kat 2+1 daire olup, yüksek şerefiyededir.				
7	Satılık	80	60	1.300.000	21.667
Açıklama	Aynı mevkide benzer yaşta binada kiralık, 1. kat 2+1 daire olup, kısmen yüksek şerefiyededir.				



8	Kiralık	75	65	3.750	58
Açıklama		Aynı mevkide benzer yaşta binada kiralık, 1. kat 2+1 daire olup, kısmen yüksek şerefliededir.			
9	Kiralık	80	65	3.500	54
Açıklama		Aynı mevkide yeni binada satılık, 2. kat 2+1 daire olup, yüksek şerefliededir.			

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler, gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve p araştırmaları ile derlenmiştir.

Satılık Arsa

No	Durumu	Paz. Alan (m ²)	İmar	Pazarlanan Fiyatı (TL)	Brim Fiyatı (TL/m ²)
1	Satılık	90	Konut	2.750.000	27.778
Açıklama		Aynı mevkide satılık, 3 kat imarlı olup, boyutu proje için küçüktür. Konumuna, boyutuna ve imar hakkına bağlı ticari kabiliyeti çok düşüktür.			
2	Satılık	540	T+K	12.500.000	23.148
Açıklama		Daha kötü imar koşullarına (2 kat, Emsal =0,50) haiz Mecidiye Mahallesi'nde daha iyi konumda ancak ticari kabiliyeti daha düşük benzer boyuttaki arsa satılıktır.			

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler, gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve p araştırmaları ile derlenmiştir.

7.3.2 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığında İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + İskanlı ve kat mülkiyetli olması
- + İşyeri / ofis kullanımı olması
- + Bahçeşehir Üniversitesi ve çevresindeki çekim merkezlerine yakınlık
- + İş merkezlerinin oldukça yoğunluk kazandığı Barbaros Bulvarı ve İhlamur Yıldız aksına yakınlık

Zayıf Yönleri

- * Proje hilafı büyüme ve uygulamalar
- * Bağımsız bölümlerin birleştirilerek sınırlarının kaldırılmış 2 ve 3 nolu bağımsız bölümlerin tapudaki niteliğinden farklı kullanıma dönüşmüş olması
- * Deprem öncesi inşa edilmiş yaklaşık 34 yaşında eski bir yapı olması
- * Parseldeki kot farkı ve cadde / sokak görünürlüğü açısından ticari kabiliyetinin düşük olması
- * Taşınmaz takyidatlarında çok sayıda kamu haczi, icrai haciz ve ihtiyati tedbir şerhlerinin bulunması
- * Riskli yapı ilan edilmiş olması

Fırsatlar

- + Tercih edilen ve üst gelir grubuna hitap eden bir bölgede konumlu olması sebebiyle, oldukça değerli bir pazarda yer alması
- + Tüm bağımsız bölümlerin birlikte sinerjik değer artışı oluşturma ihtimali,
- + Yeni projede otopark ihtiyacının çözümlenmesi

Tehditler

- * Değerli konut vergisinin bölgede değerlerde olumsuz etki yaratacak olması
- * Konut vasfındaki taşınmazların ofis olarak kullanılmasında mevzuat kısıtlılığı olması tasarrufunda engel teşkil edebilmesi
- * Döviz kurundaki ani yükselişten kaynaklanan sektörel zorluklar
- * Kentsel dönüşüm sürecinin uzun sürmesi



Ticari Ünite Emsallerinin Değerlendirilmesi

Emsal	Birim Fiyat (TL/m ²)	Konum	Yapısal Durum	Ticari Potansiyel	Boyut	Pazarlık Payı	Düz. Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	14.676	15%	-20%	20%	0%	-15%	13.772
Emsal 2	19.286	5%	-10%	10%	-10%	-20%	14.434
Emsal 3	27.777	-10%	-20%	-15%	-10%	-15%	13.005
Emsal 4	8.687	35%	10%	25%	-10%	-10%	13.061
Emsal 5	12.667	15%	0%	10%	0%	-15%	13.620
Emsal 6	14.016	10%	0%	10%	0%	-15%	14.415
Emsal 7	15.750	20%	-20%	0%	-10%	-10%	12.247
Ortalama							13.508

Emsaller şerefiye kriterleri ve piyasa koşulları altındaki pazarlık payları gözetilerek değerlendirilmiştir. Kiralık emsallerin birim değeri ise kira çarpanı (16 – 17,5 yıl mertebesi) ile satılık rayicine dönüştürülüp, değerlendirmeye alınmıştır.

Konut Emsallerinin Değerlendirilmesi

Emsal	Birim Fiyat (TL/m ²)	Konum	Yapısal Durum	Kat Konum	Pazarlık Payı	Düz. Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	8.000	5%	0%	10%	-7%	8.593
Emsal 2	8.750	0%	0%	5%	-6%	8.636
Emsal 3	7.500	0%	0%	5%	-5%	7.481
Emsal 4	8.000	0%	0%	5%	-5%	7.980
Emsal 5	14.500	10%	-50%	15%	-6%	8.621
Emsal 6	20.000	10%	-50%	-20%	-7%	8.184
Emsal 7	21.667	10%	-50%	-25%	-8%	8.223
Ortalama						8.245

Emsaller şerefiye kriterleri ve piyasa koşulları altındaki pazarlık payları gözetilerek değerlendirilmiştir.

Emsal	Birim Fiyat (TL/m ²)	Konum	İmar Hakkı	Fonksiyon	Pazarlık Payı	Düz. Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	27.778	15%	75%	35%	-10%	67.922
Emsal 2	23.148	20%	200%	0%	-15%	70.833
Ortalama						69.378

7.3.3 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar (Sonuca Ulaşılrken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Aynı bölgede tespit edilen emsaller incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Aynı bölgede az sayıda satılık / kiralık dükkan ve daire arzı bulunmaktadır.
- Emsallerin kullanım alanları indirgenmiş, vasfına ve piyasa koşullarına bağlı tahminlerimize göre %5 - %20 civarında pazarlık payı öngörülmüştür.
- Bölgede daha çok konut amaçlı kullanılan yapılar ön plana çıkmaktadır.
- Pazarlanan kullanım alanları ile proje yasal kullanım alanları arasında farklılık olması veya alanların abartılı ifade edilmesi TL/m² değerlerinin farklı çıkmasına neden olmaktadır.
- Bölgede taşınmaz ile benzer özelliklerde kiralık ticari bina az sayıda bulunmaktadır.
- Aynı bölgedeki eski yapılarda satılık konut üniteleri **pazarlıklı**, bakım seviyesi ve kat konumuna göre şerefiye etkisinde gözetildiğinde taşınmazlar için **8.250 TL/m²** rayiç elde edilmiştir. Yeni konutlar için yapı donanımı ve kat konumu gözetildiğinde 20.000 TL/m² - 25.000 TL/m² aralığına ulaştığı öğrenilmiştir.
- Yakın çevredeki satılık emsalleri incelendiğinde pasif ticari noktalarda yer almakla birlikte erişim, çevre özellikleri, yapısal özellik ile görünürlük gibi kriterler ile değer değişimi göstermektedir. Dükkanlar **pazarlıklı** ve şerefiye etkisinde değerlendirildiğinde, ticari nitelikli taşınmaz için **13.500 TL/m²** rayiç elde edilmiştir. Yeni yapılar için ise bu rakamın 20.000 TL/m² üstüne ulaştığı öğrenilmiştir.
- Sınırlı arsa arzı çerçevesinde taşınmaz için arsa değeri rayiç aralığı 68.000-71.000 TL/m² mertebesinde elde edilmiştir.



Değer Tablosu (Emsal Karşılaştırma Analizi)							
Katlar	Bağ. Böl No.	Nitelik	(Alan m ²)	Birim Değer (m ² /TL)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer	
1.bodrum+2.bodrum	1	Depolu Dükkan	185	13.500	2.497.500	2.500.000	
1.bodrum	2	Daire	80	8.250	660.000	660.000	
1.bodrum	3	Daire	58	8.250	478.500	480.000	
					Toplam	3.640.000	
					Yaklaşık Toplam	3.640.000	

Taşınmazlar yasal boyutları ile değerlendirmeye alınmış olup, mevcut durumda proje hilafı yapılmış olan büyümeler göz ardı edilmiştir.

7.4 Diğer Tespit Ve Analizler

7.4.1 Gelir Yöntemi

Kiralık Dükkanlar

No	Durumu	Paz. Alan (m ²)	Düş. Alan (m ²)	Pazarlanan Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m ²)
6	Kiralık	300	275	20.000	73
Açıklama	Abbasağa Mahallesinde nispeten pasif konumda, cephesi vitrin özellikleri sebebiyle ticari kabiliyeti benzer, iki katlı eskii binadaki dükkan kiralıktır.				
7	Kiralık	100	80	6.000	75
Açıklama	Abbasağa Mahallesinde nispeten pasif konumda, cephesi vitrin özellikleri sebebiyle ticari kabiliyeti benzer, iki katlı yeni binadaki dükkan kiralıktır.				

Kiralık Dükkan Emsallerin Değerlendirilmesi

	Birim Fiyat (TL/m ²)	Konum	Yapısal Durum	Ticari Potansiyel	Boyut	Pazarlık Payı	Düz. Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 6	73	10%	0%	10%	0%	-15%	75
Emsal 7	75	20%	-20%	0%	-10%	-10%	58

Kiralık Konutlar

No	Durumu	Paz. Alan (m ²)	Düş. Alan (m ²)	Pazarlanan Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m ²)
8	Kiralık	75	65	3.750	58
Açıklama	Aynı mevkide benzer yaşta binada kiralık, 1. kat 2+1 daire olup, kısmen yüksek şerefliyededir.				
9	Kiralık	80	65	3.500	54
Açıklama	Aynı mevkide yeni binada satılık, 2. kat 2+1 daire olup, yüksek şerefliyededir.				

Kiralık Konut Emsallerin Değerlendirilmesi

	Birim Fiyat (TL/m ²)	Konum	Yapısal Durum	Kat Konumu	Boyut	Pazarlık Payı	Düz. Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 8	58	0%	-10%	-25%	0%	-15%	33
Emsal 9	54	0%	-10%	-25%	0%	-5%	35

7.4.2 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Kapitalizasyon Oranının Tespiti

Bu amaçla satışa arz edilmiş olup, aynı zamanda kiracısı mevcut olan iki adet dükkana ait piyasa verisi ile kira verisi bilgisi paylaşılmış satılık konut arzı incelenmiştir.

İnceleme 1

- Emlak ofisinin belirtisine göre 2.100.000 TL satış bedeli talep edilen, İhlamur Caddesine cepheleli dükkan için kiracısı 7.500 TL/ay ödeme yapmaktadır.
- Kiracının eski olması ve güncel kira pazarından %10 düşük olduğuna kanaat getirilmiştir.
- Taşınmazın satışında %20 pazarlık payı oluşacağı öngörülmüştür.
- $K1 = (7.500 * 1,10 * 12) / (2.100.000 * 0,80) = 0,059$



Inceleme 2

- Emlak ofisinin belirtisine göre 1.500.000 TL satış bedeli talep edilen, Barbaros Bulvarına yakın konumlu dükkan için kiracısı 5.000 TL/ay ödeme yapmaktadır.
- Kiracının eski olması ve güncel kira pazarından %10 düşük olduğuna kanaat getirilmiştir.
- Taşınmazın satışında %20 pazarlık payı oluşacağı öngörülmüştür.
- $K1=(5.000*1,10*12)/(1.500.000*0,80)=0,055$

Inceleme 3

- Emlak ofisinin belirtisine göre 695.000 TL satış bedeli talep edilen, yakın konumlu benzer yaştaki binadaki konutun kiracısı 2.500 TL/ay ödeme yapmaktadır.
- Kiranın günceli yansıttığına kanaat getirilmiştir.
- Taşınmazın satışında %7 pazarlık payı oluşacağı öngörülmüştür.
- $K1=(2.500*12)/(695.000*0,93)=0,046$

Inceleme 4

- Emlak ofisinin belirtisine göre 875.000 TL satış bedeli talep edilen, yakın konumlu benzer yaştaki binadaki konutun kiracısı 2.750 TL/ay ödeme yapmaktadır.
- Kiranın günceli yansıttığına kanaat getirilmiştir.
- Taşınmazın satışında %10 pazarlık payı oluşacağı öngörülmüştür.
- $K1=(2.750*12)/(875.000*0,90)=0,042$

Bu veriler bağlamında dükkan nitelikli 1 no.lu bağımsız bölüm taşınmaz için kapitalizasyon oranı 0,055-0,059 aralığında, konut nitelikli 2 ve 3. no.lu bağımsız bölümler için ise 0,042-0,046 aralığında belirlenmiştir.

Katlar	Bağ. Böl No.	Alan	Birim Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Aylık Kira Değeri (TL)	Gelire Göre Değeri (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
1.bodrum+2.bodrum	1	185	65	0,057	12.025	2.531.579	2.530.000
1.bodrum	2	80	33	0,046	2.640	688.696	690.000
1.bodrum	3	58	34	0,046	1.972	514.435	515.000
Toplam						3.734.710	3.735.000
Yaklaşık Toplam						3.735.000	3.735.000

Not: Kira değeri kapitalizasyon oranı ve piyasa kira rayiçlerine bağlı tahmin edilmiştir. Ancak taşınmazların yer aldığı bina için riskli yapı beyan kaydı ve yıkım kararı mevcut bulunduğu için bu kira getirisi takdirinin sürdürülebilir olması ayrıca değerlendirilmelidir.

7.4.3 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bölgede faaliyet gösteren müteahhitlerin kat karşılığı inşaat oranları araştırılmış, yapılan projelerde üretilen gayrimenkul tipine göre oranların %75 mertebesine ulaştığı bunun da bölgede satış hızının yüksek, arsa arzının sınırlı ve maliyete karşılık satış bedelinin yüksek olmasının etken olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar arsa alanının büyüklüğüne, projenin kapsamına ve toplam getirisine, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre kısmen değişkenlik göstermektedir.

7.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Konu taşınmazların yer aldığı parseldeki yapı için riskli bina kaydı mevcut olması gözetilerek, taşınmazlar her ne kadar kat mülkiyetine haiz olsa da yıkım konu olacağı gözetilerek; 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde (Resmi Gazete Tarihi:15.12.2012 Resmi Gazete Sayısı: 28498) riskli yapıların yıktırılmasında, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya konu değerlendirmelerde "arsa payı değeri" üzerinden değer tespiti yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bu bağlamda bağımsız bölümlerin arsa payı değeri tespiti için yapılan araştırmada bölgenin gelişimini tamamlamış olması, boş arsa stokunun sınırlı veya satışa arz edilmemiş olduğu görülmüştür. Bu çerçevede taşınmazların yer aldığı binanın kentsel dönüşümüne konu olması ve mevcut imar koşulları gözetilerek 2.yöntem olarak "Gelir Yaklaşımı" yöntemi bu çalışmada uygulanmıştır.



7.4.5 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Gelir Yöntemi

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut imar koşulları gözetilerek (blok nizam, 5 kat) yeni yapılacak yapı boyutları yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Bu alan inşaat alanı, satılabilir alan ve ortak alan olarak tabloda gösterilmiştir.

Kat	İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir Alan (m ²)	Ortak Alan (m ²)
3. Bodrum	500	0	500
2. Bodrum (Ticari)	375	300	75
1. Bodrum (Ticari)	375	325	50
Zemin (Ticari)	375	300	75
1. normal (Konut)	425	375	50
2. normal (Konut)	425	375	50
3. normal (Konut)	425	375	50
4. normal (Konut)	425	375	50
Çatı (Konut)	250	225	25
Toplam (m²)	3575	2650	925

- Projede Arsa Sahibi payı %75 belirlenmiştir.
- Müteahhittin satılabilir alan için 3.000 TL/m², ortak alanlar için 1.500 TL/m² maliyeti olacağı öngörülmüştür.
- Emsaller çerçevesinde ticari nitelikli satılabilir alan için güncel birim satış bedeli 21.250 TL/m² olarak takdir edilmiştir.
- Emsaller çerçevesinde konut nitelikli satılabilir alan için güncel birim satış bedeli 22.500 TL/m² olarak takdir edilmiştir.
- Mevki, arz talep durumu, proje süresi ve niteliği, boyutu gözetildiğinde riskin %10, finansman maliyetinin %18 olacağı öngörülmüştür. Proje sürecinde satış bedellerinde artış ise %10 olarak öngörülmüştür.

Kat Karşılığı	75%	Yapı Birim Maliyeti	3.000,00 TL	Daire Toplam Değeri	Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Arsa Alanı	590,00		1.500,00 TL		1725,00	1,000	22.500,00 TL
Yönetmelik	-	Proje Maliyeti	7.950.000,00 TL				
TAKS	-		1.387.500,00 TL	Daire Toplam Değeri			38.812.500,00 YTL
KAKS	-		9.337.500,00 TL	Birim Değer			10.858,64 TL
Ruhsat Alanı	3.575,00			Dükkan (Konut + Ticari)	Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Satılabilir Alan	2.650,00				925,00	1,000	21.250,00 TL
Ortak Alan	925,00			Dükkan Toplam Değeri			19.658.250,00 YTL
				Dükkan Var mı?			Evet
Toplam Ciro			58.468.750 TL				
Arsa Sahibine Düşen Değeri			43.851.563 TL				
Proje Süresi			12				
Proje Riski	10%		4.385.156 TL				
Finansman Maliyeti	18%		7.893.281 TL				
Satış Fiyatında Artış	10%		4.385.156 TL				
Arsa Değeri			35.958.281 TL				
Arsa M2 birim Fiyatı			60946,24				
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı							
Müteahhite maliyet			9.337.500,00 TL				
Müteahhit Geliri			14.817.187,50 TL				
Kar /Zarar			5.279.687,50 TL				
Karlılık Oranı			36%				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı							
Arsayı satın alarak proje bedeli			45.295.781,25 TL				
Müteahhit kan			13.172.968,75 TL				
Karlılık Oranı			29%				
Toplam Arsa Değeri			35.958.281,25 TL				
Yaklaşık Toplam Olarak			36.000.000,00 TL				
Yaklaşık Birim Arsa Değeri			61.000,00 TL				



Proje gelir yöntemi ile hesaplanan birim arsa değeri 61.000 TL ve emsal arsa rayiçleri ortalaması 69.000 TL birim arsa değeri aralığı gözetilerek taşınmazların arsa payı değeri hesabı için arsa değeri **65.000 TL/m²** takdir edilip, hesaplama yapılmıştır.

Bağımsız Bölüm	Hisse		Arsa Alanı (m ²)		Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	Arsa Payı Değeri (TL)	Yaklaşık Değeri (TL)
	Pay	Payda					
1 No.lu	24	480	590	29,50	65.000	1.917.500	1.920.000
2 No.lu	8	480	590	9,83	65.000	639.167	640.000
3 No.lu	8	480	590	9,83	65.000	639.167	640.000
				49,17		Toplam	3.200.000

7.4.6 En Etkin Ve Verimli Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- bir kullanımın mümkün olduğunun belirlenmesi; piyasa katılımcıları tarafından makul kabul edilebilecek olan kullanım göz önüne alınmalıdır,
- yasal olarak izin verilebilirlik şartını yansıtmaması; varlığın kullanımına ilişkin herhangi bir kısıtlama, örn. İmar tahsisleri, dikkate alınmalıdır,
- kullanımın finansal olarak uygulanabilir olması şartı ise, fiziksel olarak mümkün ve yasal olarak izin verilebilir bir alternatifin, bu kullanıma dönüştürülme maliyetlerini hesaba kattıktan sonra, tipik bir piyasa katılımcısına mevcut kullanımın getirisinin ötesinde, yeterli getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevre özellikleri, arazi yapısı, mevcut imar durumu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının "**Ticaret ve Konut**" ünitesi olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

7.4.7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

7.4.8 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu "Arsa" vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.



8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında; konu taşınmazların arsa vasıflı olması, üzerinde herhangi bir yapı olmaması, gelir getiren bir mülk olmaması sebebiye, konu taşınmazları değerlerinin takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, kullanım alanı büyüklüğü, hisse durumu ve şerefiye gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri yapılmıştır.

Yaklaşımlara göre ortaya çıkan değerler aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu		
Özet Tablo	Değer (TL)	
Pazar Yaklaşımına Göre Değeri (Arsa Değeri)	1. no.lu B.B	2.500.000
	2. no.lu B.B	660.000
	3. no.lu B.B	480.000
Maliyet Yaklaşımına Göre Değeri(*) (Arsa Ve İnşaa Edilmiş Kısımın Değeri)	Kullanılmamıştır.	
Gelir Yaklaşımına Göre Değeri (Projenin İnşaa Edilmesi, Ünitelerin Satışı Sonucunda Oluşacak Gelirlerin Net Bugünkü Değeri)	1. no.lu B.B	2.530.000
	2. no.lu B.B	690.000
	3. no.lu B.B	515.000
Taşınmazların arsa payı değeri kentsel dönüşüm kapsamında uygulamalara yönelik hesaplanmış olup, tasarrufa yönelik değerlendirmelerde arsa payı değeri ile değerlendirilmelidir.		

8.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlar kat mülkiyetlidir. Ancak bünyesinde konumlu oldukları yapı hakkında riskli yapı beyan kaydı mevcuttur. Bu bağlamda tahliye edilmesi ve yıkılması gerekmektedir.

8.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3. Maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. Ancak riskli yapı beyan kaydı taşınmazların kullanım sürecini kesintiye uğratabilecek niteliktedir.

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

Taşınmazlar üzerinde devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır. Ancak riskli yapı beyan kaydı taşınmazların genel alıcı kitlesini etkileyecek niteliktedir.



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

Taşınmazlar üzerinde 6306 sayılı kanun gereğİ riskli yapı beyan kaydı 02.05.2017 tarihi itibariyle mevcut olup, henüz üzerindeki yapı mevcut ve yıkılmamıştır.

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 çalışmasının konusu "Üst Hakkı Değerlemesi" veya "Devre Mülk Hakkı Değerlemesi" değildir.

8.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme çalışması, taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı yapılmamaktadır.



9. SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanı Görüşü

- Serve Film Prodüksiyon Eğlence A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi, 590 m² yüzölçümlü 337 ada 18 parselde kayıtlı "Altı Normal Bir Çatı Arası Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Depolu Dükkan" vasıflı 1 no.lu bağımsız bölüm ile "Mesken" vasıflı 2, 3 no.lu bağımsız bölümler piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.
- Pazar Yaklaşımı ve kontrol amaçlı Gelir Yöntemi uygulanmıştır.
- Ancak taşınmazların yer aldığı bina için 6306 sayılı kanun çerçevesinde riskli yapı beyan kaydı mevcut olup, yıkım kararı alınmış olmasına rağmen tahliye süreci gerçekleşmemiştir.
- Bu bağlamda taşınmazlara arsa payı değeri takdir edilip, rapor nihai değeri olarak sunulmuştur.
- Taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda ve riskli yapı tahliye süreci de gözetildiğinde satış süresinin "Uzun", görüşünün "Alıcısı Az" olacağı düşünülmektedir.
- Gayrimenkulün acil veya icra satışları söz konusu olursa, belirtilen piyasa değeri üzerinden yüksek oranda indirimler yapılması gerekecektir.
- Raporda taşınmazların yasal kayıt niteliği ve mevcut kullanım niteliği belirtilmiş olup, tasarrufa konu edildiğinde ilgili riskler gözetilmeli, uzman ve hukuki görüş alınması tavsiye edilir. Değer takdir hesapları yasal boyut ve fonksiyon üzerinden belirlenip, rapor sonucu olarak sunulmuştur.

9.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazın toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Pazar Değeri (28.09.2021 tarihli, KDV hariç)	1 no.lu B.B.	1.920.000	3.200.000 TL Üç Milyon İki Yüz Bin TL
	2 no.lu B.B.	640.000	
	3 no.lu B.B.	640.000	
Pazar Değeri (28.09.2021 tarihli, KDV dahil ¹)	1 no.lu B.B.	2.265.600	3.776.000 TL Üç Milyon Yedi Yüz Yetmiş Altı Bin TL
	2 no.lu B.B.	755.200	
	3 no.lu B.B.	755.200	

Gayrimenkuller için %18 KDV uygulanacağı varsayılmıştır.1

- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdiri yapılmıştır.
- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlarına göre tanzim edilmiştir.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Süleyman IŞIKGÖZ
Lisans No: 411411

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918

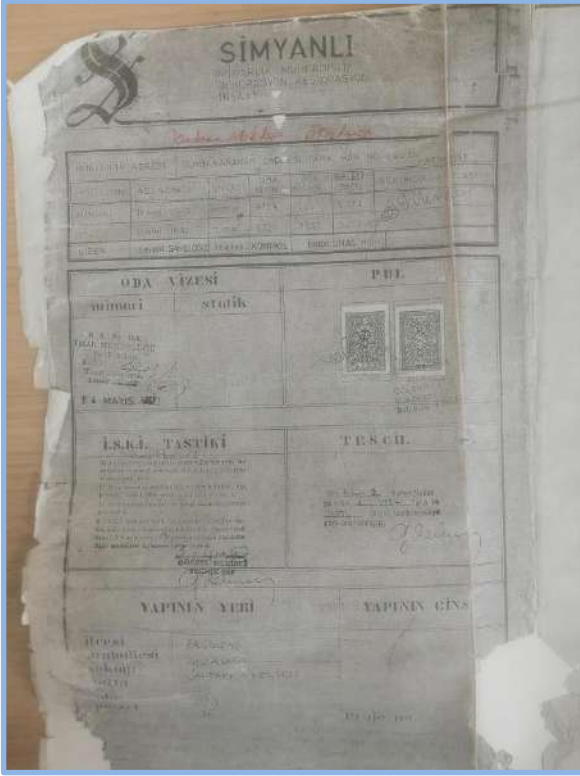


10. EKLER

1. Mimari Proje
2. Yapı Ruhsatı
3. Yapı Kullanma İzin Belgesi
4. Takyidat Kayıtları
5. Adres Kodları
6. SPK Lisansları



1 - MİMARİ TADİLAT PROJE

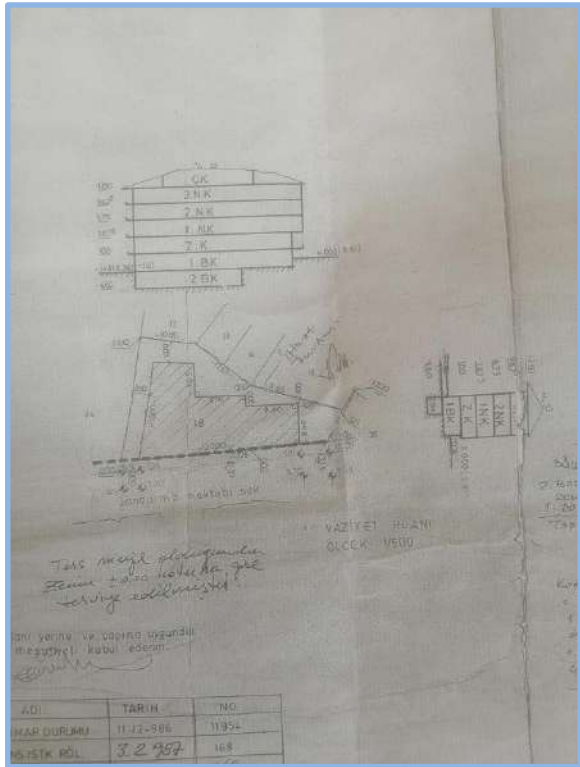


Kapak

KAT. NO	BAG. BÖL.	NİTELİĞİ	EKLİNTİSİ	APSA PAYI	SAHİBİ
1. Bodrum	1	Döğkran	2. Bodrumdaki depo ile dubleks		
"	2	Garaj			
"	3	Bufile			
"	4	"			
Zemin	5	"			
"	6	"			
"	7	"			
"	8	"			
1. Normal	9	"			
"	10	"			
"	11	"			
2. Normal	12	"			
"	13	"			
"	14	"			
3. Normal	15	"	Çatı arası ile dubleks		
"	16	"			
"	17	"			

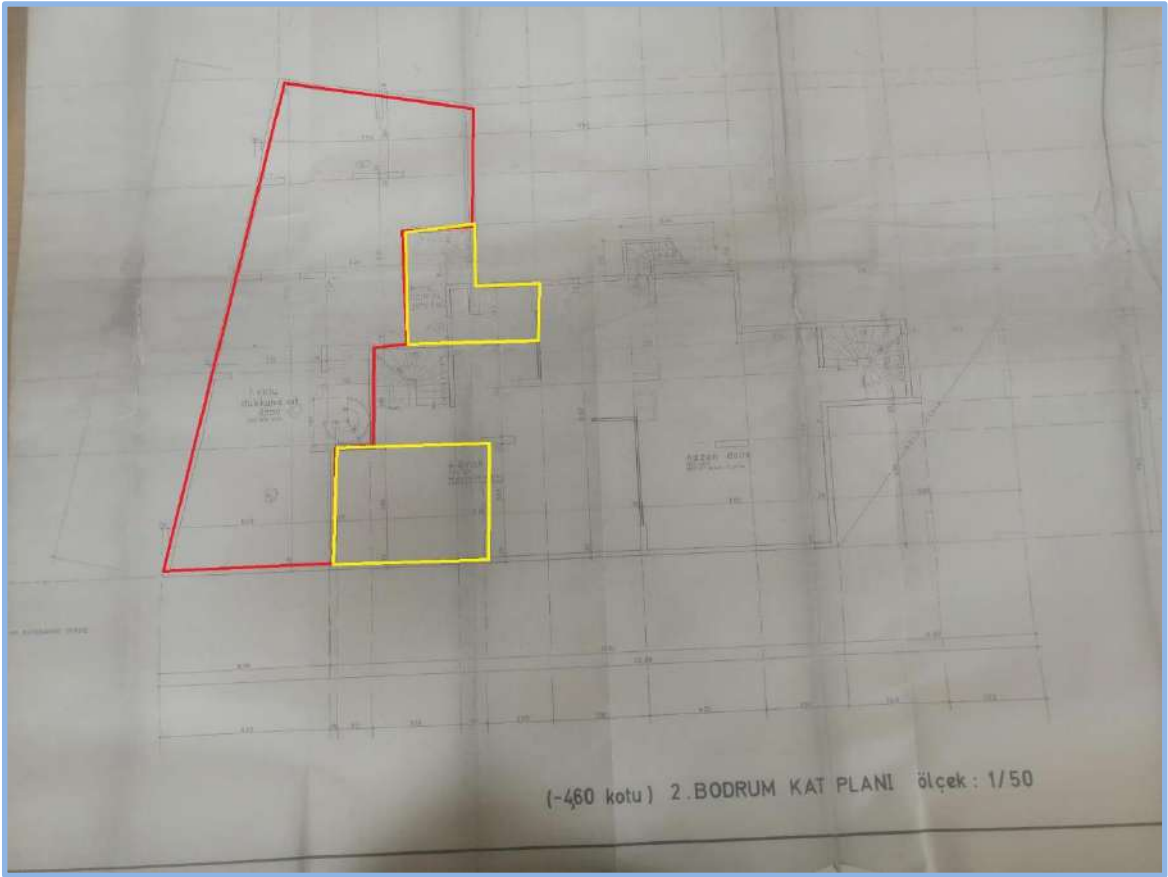
YALNIZ 17. BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR

BB Listesi

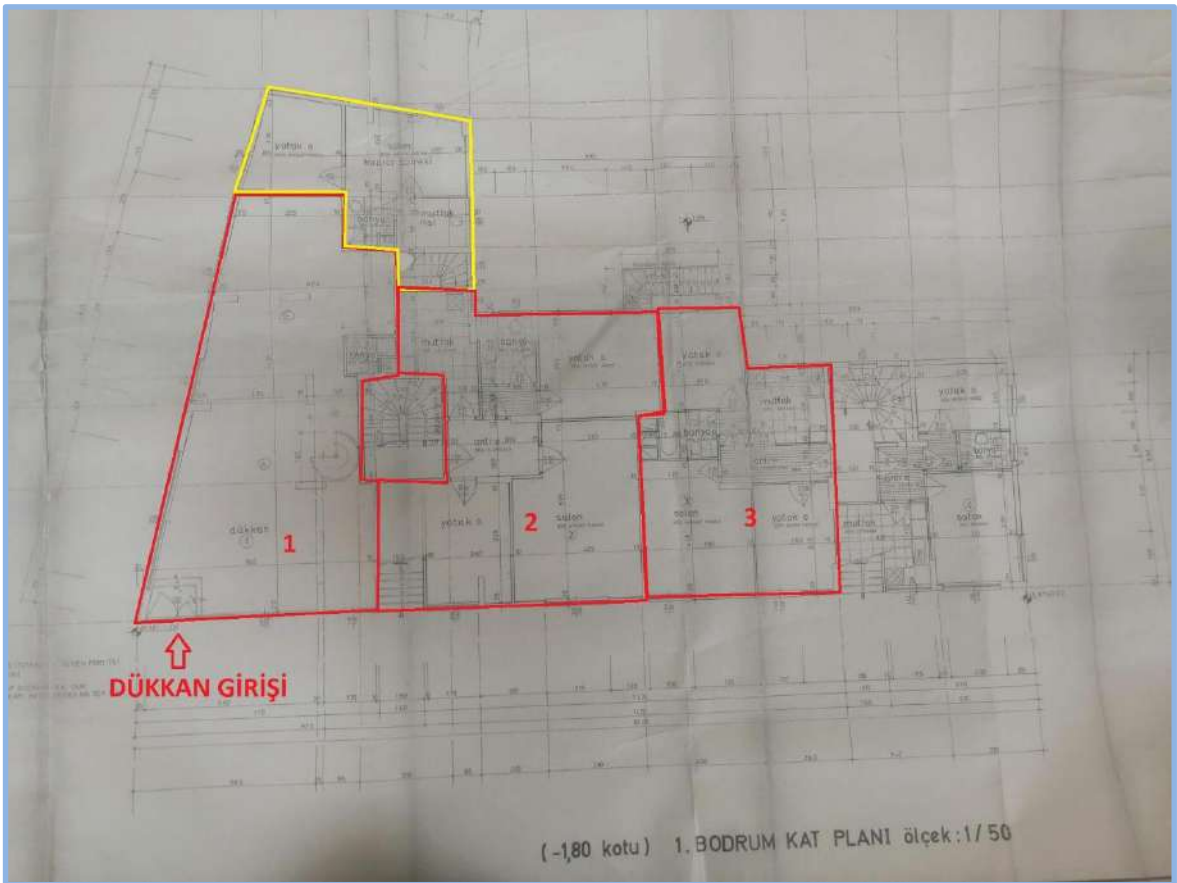


Vaziyet Planı



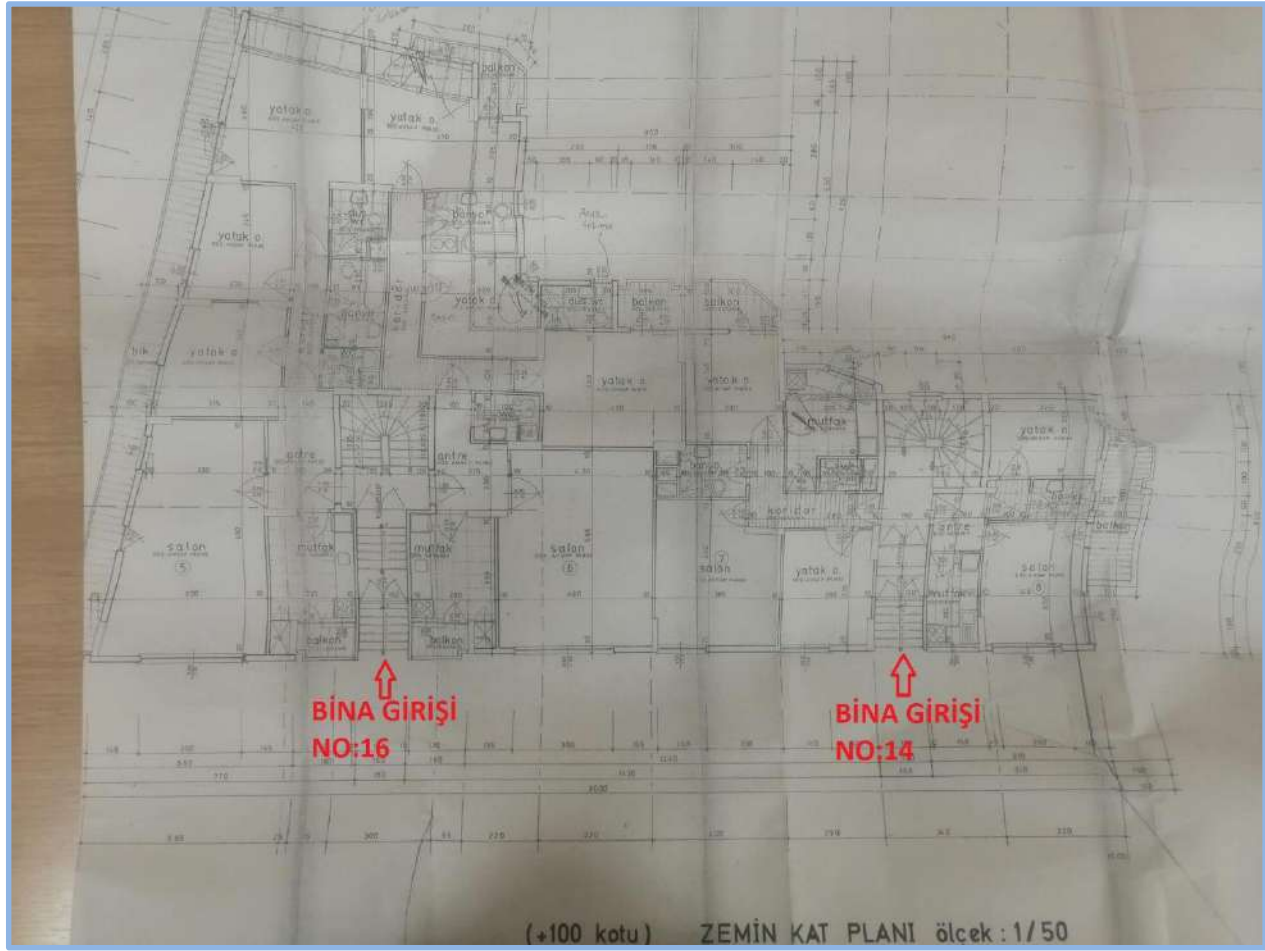


2.Bodrum Kat Planı



1.Bodrum Kat Planı





Zemin Kat Planı



2 - YAPI RUHSATLARI

BESİKTAS / RUHSAT 300268

(Yanıt. İlave, Tasarım İnşaatı için Kısıtlıdır)
RUHSAT NAME

Bu YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı) Dikkat ve Korumaya İnşaat için verilmiş olup, inşaatın yapılması için gerekli tüm izinlerin alınmış olması halinde geçerlidir.
BÖLÜM : I - Yapının yeri (Adresi) :

Semti Mahallesi : Besiktas-Abbasağa
Sokak, İnce Kapı No. su : Marmara Mektebi
Kadastro : Pafta : 49 Ada : 339 Parşel : 18

BÖLÜM: III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 - Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>	KOT
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	
3 - Tadilat için <input type="checkbox"/> 4 - Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	

BÖLÜM: V

Proje Adı	TASDİK		Beige Adı	TASDİK	
	Tarih	No. su		Tarih	No. su
Mimari Statik	20.5.87	3092	Tapu	15.6.50	bilâ
Sabit tesisat	16.4.87	3216	Çap	2.8.85	1254
Elektrik	"	"	Röperü kroki	24.12.86	3196
Kalorifer	"	"	Kot rölovesi	26.5.82	4682
Asansör	"	"	İstikamet	3.2.87	168

BÖLÜM: VII - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümünü :

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOT
1. Ev apartman daire sayısı (16-)	2096	7. İmalâtخانه		
2. Dük mağaza sayısı (1-)	206	8. Sinema, tiyatro		
3. İşhanı, Pasaj (içinde işyeri sayısı) (.....)		9. Oteli, motel		
4. Depo, ardiye (.....)		10. Lokanta, Gastro		
5. Garaj, hangar (.....)		11. Hastane		
6. Fabrika; atölye (.....)		12. Okul, cami		
		13. Resmî daire		
		TOPLAM	2302 M2.	

BÖLÜM: VIII - Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.	H=12,50 mt. irtifa- fali yerde 2 bodrum + zemin + 3 normal katlı B.İ. K. Dükkan ve Kona- inşaatı.
Harc OTOPARK	3.600.000.-		
TL. sı 27.5.87 gün ve			
Ceza N. 8867/432667 sayılı			
Toplam	3.600.000.-		

BÖLÜM: VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

Yapının kat sayısı	Yapının yüksekliği (Metre)	Yapının toplam alanı (M2)	KOT
6	12.50 mt.	2302 M2.	

BÖLÜM: IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi: Levent Şamiloğlu 880

Yapının taşıyıcı sistemi: Dolgu malzemesinin cinsi Yığma

İskeletin cinsi: 1. Sac, çelik levha Yığma cinsi:

1. Çelik 2. Beton blok 1. Briket

2. Betonarme 3. Briket Tuğla 2. Tuğla

3. Ahşap 4. Taş, Kerpiç 3. Taş

4. Diğer 5. Ahşap 4. Kerpiç

BÖLÜM: II - Yapının sahibi: Adı Soyadı : Hasan Kurtel Varisleri
Adresi : Parkhan no:25 Fatih

B. Yapının: Adı ve Soyadı : İsmail Unel Mimar
runtuluğu Bel. Sicil : 5273 Meslek Odası : 8729
nu alan Adresi : Parkhan no:25 Fatih-İst.

İNŞAAT VERGİSİ

Daireler 150 m2.den küçük olup Kr.	TOPLAM
1) Konut harçlarından-mus. Harç = 410.844 -	
2) İşyeri Dükkan, Resto. = 410.844 -	
TOPLAM : 410.844 -	

Yukarıda yeri (Adres), özellikleri ve fenni şartları yazılı İnşaat için Hasan Kurtel Varisleri bu (YAPI İZİN BELGESİ) 3194 sayılı İmar Kanununun 22. maddesine göre TEMEL RUHSATI verilmiş yapı, ruhsat ve denetleme harcı Belediye Gelirleri Kanununa göre 27.5.87 tarih ve N. 8870/432667 sayılı makbuzla ödendiği anlaşıldığından, ruhsatın verilmesi hususunda inşaatın yapılması için gerekli tüm izinlerin alınmış olması halinde geçerlidir.

YAPI BELGEYİ Tek El. Yapı Den. Müdür Mu. İmza Başkan Yar. Bel. Başkanı
Fenni Tadilat Sorumlusu Tasarım Eden
İMZA N.K. M. ÖZPEREL K. BAYRAKTAR-İ. HOYBAN GÜ. TALAY Müstaez KOL
27.5.1987 27.5.87 22.1.87 02 HAZİRAN

Aşağıdaki form imzalı edilmedikçe, YAPIYA (Zemin kat taban döşeme betonu üzeri) DEVAM EDİLMEZ Yapıya devam edildiği takdirde 1996/3 sayılı Genelgeçer göre yapı sahibine veya müteahhide 500.000.- TL. para cezası uygulanır.
İSTANBUL İmar Yönetmeliğinin 3.02 maddesi gereğince temel inşaatı biten yapı için zemin kat döşeme betonu üzeri inşaat faaliyetine devam için İhbarınin Müdürlüğümüze yaptığınız/198... gün ve sayılı müracaatı 1) Raptın tesisat prosesine uygun bağlandığı fotoğrafları Müdürlüğümüzden/198... tarih sayılı ve İSKİ Genel Müdürlüğünün/198... tarih ve sayılı yazısından 2) Mesul inşaat faaliyetinin de tasdikli projesi uyarınca yapıldığı İmar Müdürlüğünce tesbit edildiği anlaşıldığından, uygun şekilde zemin kat taban döşeme betonu üzeri inşaat faaliyetine devam izni verilmiştir.

Yeni Yapı Ruhsatı



3 - YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

İSTANBUL İLİ
BEŞİKTAŞ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLANLAMA MD.
Sayı : 90/3995

Yapı Sahibi : HANCI KAYIŞI VE HESK
Müracaat Tarihi : 12.6.1990
Müracaat No. : 3995
Muayene Tarihi : 13.6.1990

BEŞİKTAŞ / İSKAN 400078
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Adres.	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Mim. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Rulusu Tarih ve Sayı
Abbasağa Mah Jandarma mektebi Sokak	49	337	18	16.4.987/3216	20.5.987/3092	2.6.987/1-40

YAPININ NİTELİĞİ

Yukarıda adresi yazılı yerde bulunan 2.Bodrum+Zemin+3 Normal+Çatı ara katlı yapının tamamlandığı görülmüş olup,kullanılabileceğine dair belgedir.

Not:

2.Bodrum katta :Sığınak,kazan dairesi,1bodrum kattaki dükkana ait depo, kapıcı dairesi giriş holü.

1.Bodrum katta :Üç adet daire,bir adet dükkan ve kapıcı dairesi.

Zemin katta :Dört adet daire.

1,2,3 Normal katlarda :Üçer adet daire vardır.

Çatı ara katta :3.normal kattaki dairelere ait yaşam mahalli vardır.

İşbu belge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edildi.

Aşansör	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Sihhi
Yok	Var	Yok	Yok	Var	Var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar mevzuatına ve işaretli teklifinin Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
İmar Kanununun 30. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen teknik eden Fen mensubu memurlar.

FEN ELEMANLAR

Tek. El. İ. YILDIRIM
Tek. El. N. ALKAN
Tek. El. M. YILDIRIM

İşbu rapor 13.6.1990 tarih 3995 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olmuştur.

Büro Seli İ. YILDIRIM
F. ÇETİNER Y.
İMAR PLANLAMA MÜDÜRÜ MÜAVİNİ T. YILDIRIM
İMAR PLANLAMA BAŞ. MD. MÜD. İ. HOYHAN
İMAR VE PL. MÜDÜRÜ K. BAYRAK PAROĞLU
Belediye Başkanı Adına Teknik Başkan Yardımcısı: NURETTİN ERBAĞDAR 13.7.90

15 HAZİRAN 1990

İskan Belgesi



İSTANBUL İLİ
BEŞİKTAŞ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLANLAMA MD.
Sayı : 90/3995

Yapı Sahibi : BAHAN KURTUL ve HAN
Müracaat Tarihi : 12.6.1990
Müracaat No. : 3995
Muayene Tarihi : 13.6.1990

BEŞİKTAŞ / İSKAN 400078
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Mim. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Rulusu Tarih ve Sayı
Abbasağa Mah Jandarma mektebi Sokak	49	337	18	16.4.987/3216	20.5.987/3092	2.6.987/1-40

YAPININ NİTELİĞİ

Yukarıda adresi yazılı yerde bulunan 2.Bodrum+Zemin+3 Normal+Çatı ara katlı yapının tamamlandığı görülmüş olup,kullanılabileceğine dair belgedir.

Not:

2.Bodrum katta :Sığınak,kazan dairesi,1bodrum kattaki dükkana ait depo,
kapıcı dairesi giriş holü.

1.Bodrum katta :Üç adet daire,bir adet dükkan ve kapıcı dairesi.

Zemin katta :Dört adet daire.

1,2,3 Normal katlarda :Üçer adet daire vardır.

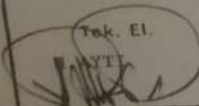
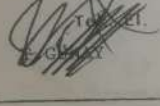
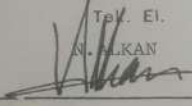

Çatı ara katta :3.normal kattaki dairelere ait yaşam mahalli vardır.

İşbu belge (Yapı Kullanma İzin Belgesi)6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edildi.

Aşansör	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Sihhi
Yok	Var	Yok	Yok	Var	Var

Yukarıda teknik adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar mevzuatına ve işaretli te.
lisatinın Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
İmar Kanununun 30. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen teknik.
edici Fen mensubu memurlar.

FEN ELEMANLAR

Tek. El.  Tek. El.  Tek. El.  Tek. El. 

İşbu rapor 13.6.1990 tarih 3995 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olu-
muştur.

Bu Seli İmar Planlama İmar Planlama İmar ve pl. Müdürü Belediye Başkanı Adına
T. YILDIRIM Müdür Muavini T. YILDIRIM Baş. Md. Muav. İ. HOYHAN K. BAYRAKTAROĞLU Teknik Başkan Yardımcısı
F. ÇİTNER Y. İZNER NURDİN ERBAKAR 13.7.90

15 İZİRAN 1990



4 - TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel : 337/18					
Zemin No : 24197548	Yüzölçüm : 590,00 m2					
İl / İlçe : İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik : ALTI NORMAL BİR ÇATI ARASI KARGIR APARTMAN					
Kurum Adı : Beşiktaş TM	Blot/Kat/Giriş -B.B.No : - / 1-BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 1)					
Mahalle / Köy Adı : ABBASAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda : 24/480					
Mevkii :	Bağ.Böl. Nitelik : DEPOLU DÜKKAN					
Çit / Sayfa No : 31 / 2978						
Kayıt Durum : Aktif						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI:13/01/1988		-	-		
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		02/05/2017 - 4148	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
608816216	SERVE FİLM PRODUKSİYON EĞLENCE A.Ş.	TAM			Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği - 23/09/2021 - 13971-	-
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	Kamu Haczi : BEŞİKTAŞ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 20/12/2018 tarihli 17452107 sayılı Haciz Yazarı sayılı yazıları ile. Borç : 25000 TL. (Alacaklı : beşiktaş sosyal güvenlik merkezi)		20/12/2018 - 12582	-		
Serh	Kamu Haczi : KAYSERİ MELİKGAZİ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 07/11/2019 tarihli 17155159 sayılı Haciz Yazarı sayılı yazıları ile. Borç : 59200 TL. (Alacaklı : 0)		07/11/2019 - 13492	-		
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu 25. İcra Dairesi nin 28/11/2019 tarihli 2019/37258 sayılı Haciz Yazarı sayılı yazıları ile. Borç : 263393.99 TL. (Alacaklı : Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İhtalat İhracat Ve Ticaret A.Ş.)		28/11/2019 - 14245	-		
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 09/12/2019 tarihli 2019/44191 sayılı Haciz Yazarı sayılı yazıları ile. Borç : 2750000 TL. (Alacaklı : Türkiye İş Bankası A.Ş.)		10/12/2019 - 14843	-		
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 30/01/2020 tarihli 2016/36397 sayılı Haciz Yazarı sayılı yazıları ile. Borç : 237442.91 TL. (Alacaklı : Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İhtalat İhracat Ve Ticaret Anonim Şirketi)		30/01/2020 - 1497	-		
Serh	İcra Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarihli 2019/28282 sayılı Haciz Yazarı sayılı yazıları ile. 28656.93 TL bedel ile Alacaklı : Sedat İlhan lehine haciz işlemiştir.		05/03/2020 - 3497	-		
Serh	Kamu Haczi : A sayılı yazıları ile. Borç : STANBUL BEA7A K7AA7 S.G.M. nin 21/09/2020 tarihli 4586077d03ead4e4495ceb5b354366289 sayılı Haciz Yazarı (Alacaklı : 568000)		21/09/2020 - 10708	-		
Serh	İcra Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 20/10/2020 tarihli 2019/28282 sayılı Haciz Yazarı sayılı yazıları ile. 32163.95 TL bedel ile Alacaklı : Sedat İlhan lehine haciz işlemiştir.		20/10/2020 - 12359	-		
İpotek						
Rapor Tarihi / Saati : 23.09.2021 10:07						

Alacaklı	Müşterekim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112378694	Evet	850000.00 TL	%27 değişken 1 / 0		F.B.K.	31/08/2016- 9399	SERVE KIRTASIYE SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Beşiktaş TM - ABBASAĞA Mah. 337 Ada 18 Parsel : 1 / 1 1 nolu Bağ. Bölüm		SERVE FİLM PRODUKSİYON EĞLENCE A.Ş.	850000.00 TL	31/08/2016- 9399	-			
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpotekin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 26/11/2019 tarihli 2019/5901 ESAS sayılı Resmî Yazı		27/11/2019 - 14167	-				
İpotek ŞBİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
				-				
Düşünceler								
				-				
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)								
Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel : 337/18							
Zemin No : 24197549	Yüzölçüm : 590,00 m2							
İl / İlçe : İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik : ALTI NORMAL BİR ÇATI ARASI KARGIR APARTMAN							
Kurum Adı : Beşiktaş TM	Blot/Kat/Giriş -B.B.No : - / 1-BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 2)							
Mahalle / Köy Adı : ABBASAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda : 8/480							
Mevkii :	Bağ.Böl. Nitelik : MÜSKEN							
Çit / Sayfa No : 31 / 2979								
Kayıt Durum : Aktif								
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Beyan	YÖNETİM PLANI:13/01/1988		-	-				
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		02/05/2017 - 4148	-				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
608816217	SERVE FİLM PRODUKSİYON EĞLENCE A.Ş.	TAM			Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği - 23/09/2021 - 13971-	-		
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
				-				
Rapor Tarihi / Saati : 23.09.2021 10:07								



Şerh	Kamu Haczi : BEŞİRTAŞ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 20/12/2018 tarih 17452107 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 25000 TL. (Alacaklı : beşiktaş sosyal güvenlik merkezi)	20/12/2018 - 12582	--
Şerh	Kamu Haczi : KAYSERİ MELİKGAZI SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 07/11/2019 tarih 17155159 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 59200 TL. (Alacaklı : 0)	07/11/2019 - 13092	--
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu 25. İcra Dairesi nin 28/11/2019 tarih 2019/37258 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 263393.99 TL. (Alacaklı : Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İhtalat İhracat Ve Ticaret A.Ş.)	28/11/2019 - 14245	--
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 09/12/2019 tarih 2019/44191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2750000 TL. (Alacaklı : Türkiye İş Bankası A.Ş.)	10/12/2019 - 14843	--
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 30/01/2020 tarih 2016/36397 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 237442.91 TL. (Alacaklı : Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İhtalat İhracat Ve Ticaret Anonim Şirketi)	30/01/2020 - 1497	--
Şerh	İcra Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2019/28282 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 28656.93 TL bedel ile Alacaklı : Sedat İhan lehine haciz işlemiştir.	05/03/2020 - 3497	--
Şerh	Kamu Haczi : A sayılı yazıları ile. Borç : STANBUL BEA7A. KTAAT S.G.M. nin 21/09/2020 tarih 45b078dfdead4e4495ceb5bdb4366289 sayılı Haciz Yazısı (Alacaklı : 568000)	21/09/2020 - 10708	--
Şerh	İcra Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 20/10/2020 tarih 2019/28282 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 32163.95 TL bedel ile Alacaklı : Sedat İhan lehine haciz işlemiştir.	20/10/2020 - 12339	--

İpotek

Alacaklı	Müsterakim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:49) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:48110058590 SicilNo:431112/378694	Evet	650000.00 TL	%27 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	31/08/2016- 9400	SERVE KIRTASIYE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Beşiktaş TM - ABBASAGA Mah. 337 Adit 18 Parsel 2 no.lu Bağ. Bölüm	1 / 1	SERVE FILM PRODUKSİYON EĞLENCE A.Ş.	650000.00 TL	31/08/2016- 9400	--			
S/B'd	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Şerh	BK 150/c Md. Gereği İpotekin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir, İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 26/11/2019 tarih 2019/5901 ESAS sayılı Resmî Yazı			27/11/2019 - 14167	--			
İpotek S/B'd Bilgisi								
S/B'd	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								

Rapor Tarihi / Sayı : 23.09.2021 / 1657

3

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 337/18
Zemin No	: 24197550	Yüzölçümü	: 590.00 m2
R / İnce	: İSTANBUL/BEŞİRTAŞ	Arsa Tap. Nitelik	: ALTI NORMAL BİR ÇATI ARASI KARGIR APARTMAN
Korumun Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: - / 1-BODRUM / - (Bağ.Böl.No:3)
Mahalle / Köy Adı	: ABBASAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 8/480
Mevkii	:	Bağ. Böl. Nitelik	: MESKEN
Çift / Sayfa No	: 31 / 2980.	Kayıt Durum	: Aktif

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B'd	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		02/05/2017 - 4149	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
608816218	SERVE FILM PRODUKSİYON EĞLENCE A.Ş.		YAM		İhtisli Kısıtlıların Unvan Değişikliği - 23/09/2021 - 13971-	--
S/B'd	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	Kamu Haczi : BEŞİRTAŞ SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 20/12/2018 tarih 17452107 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 25000 TL. (Alacaklı : beşiktaş sosyal güvenlik merkezi)		20/12/2018 - 12582	--		
Şerh	Kamu Haczi : KAYSERİ MELİKGAZI SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 07/11/2019 tarih 17155159 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 59200 TL. (Alacaklı : 0)		07/11/2019 - 13092	--		
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu 25. İcra Dairesi nin 28/11/2019 tarih 2019/37258 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 263393.99 TL. (Alacaklı : Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İhtalat İhracat Ve Ticaret A.Ş.)		28/11/2019 - 14245	--		
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 09/12/2019 tarih 2019/44191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2750000 TL. (Alacaklı : Türkiye İş Bankası A.Ş.)		10/12/2019 - 14843	--		
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 30/01/2020 tarih 2016/36397 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 237442.91 TL. (Alacaklı : Nasa Bilgi İşlem Ürünleri İhtalat İhracat Ve Ticaret Anonim Şirketi)		30/01/2020 - 1497	--		
Şerh	İcra Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2019/28282 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 28656.93 TL bedel ile Alacaklı : Sedat İhan lehine haciz işlemiştir.		05/03/2020 - 3497	--		
Şerh	Kamu Haczi : A sayılı yazıları ile. Borç : STANBUL BEA7A. KTAAT S.G.M. nin 21/09/2020 tarih 45b078dfdead4e4495ceb5bdb4366289 sayılı Haciz Yazısı (Alacaklı : 568000)		21/09/2020 - 10708	--		
Şerh	İcra Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 20/10/2020 tarih 2019/28282 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 32163.95 TL bedel ile Alacaklı : Sedat İhan lehine haciz işlemiştir.		20/10/2020 - 12339	--		

İpotek

Alacaklı	Müsterakim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı

Rapor Tarihi / Sayı : 23.09.2021 / 1657

4



(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	500000.00 TL	%27	1 / 0	F.B.K.	31/08/2016-9401	SERVE KIRTASIYE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
VergiNo:4810058590			DEĞİŞKEN					
SicilNo:431112/378694								
İpotek Konudağı Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Beşiktaş TM - ABBASAGA Mah. 337 Adn 13 Parsel 3 mofa Bağ. Bölüm	1 / 1	SERVE FİLM PRODUKSİYON EĞLENCE A.Ş.	500000.00 TL	31/08/2016- 9401	---			
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Şerh	İK 130/c Md. Gereği İpotekün paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nın 26/11/2019 tarih 2019/5901 ESAS sayılı Resmî Yazı		27/11/2019 - 14167	---				
İpotek Şerh Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düstünceler								

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportörün: 1137/463
Fatma-GÜNGÖR ALI MUŞ
Kaydedilmiştir.
27.09.2021

Rapor Tarihi / Saati : 25.09.2021 / 10:07

5

Müşteriden Temin Edilen 23.09.2021 Tarihli Tapu Kayıt Belgesi

5 – ADRES KODLARI



Kent Bilgi Sistemi



Adres Kodunuz

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

Adres:
ABBASAĞA Mah. JANDARMA MEKTEBİ Sok.
KURTEL APARTMANI No: 16 A / 1 BEŞİKTAŞ /
İSTANBUL

Bina Kodu:
16 A

Bu adrese ait adres kodu:

2243514680

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres Kodunuz

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

Adres:
ABBASAĞA Mah. JANDARMA MEKTEBİ Sok.
KURTEL APARTMANI No: 16 A / 2 BEŞİKTAŞ /
İSTANBUL

Bina Kodu:
16 A

Bu adrese ait adres kodu:

3986804908

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres Kodunuz

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

Adres:
ABBASAĞA Mah. JANDARMA MEKTEBİ Sok.
KURTEL APARTMANI No: 16 A / 3 BEŞİKTAŞ /
İSTANBUL

Bina Kodu:
16 A

Bu adrese ait adres kodu:

1146796972

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)



6 – SPK LİSANSLARI



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eşleşim Kuruluşu

Tarih : 10.01.2019 No : 411411

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

Süleyman IŞIKGÖZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2008 No : 400918

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Niyazi AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

