

Vaka Analizi Kitapçığı

DENGE
DEĞERLEME

Teminat Departmanı

ÖNSÖZ

Hata yapmayan insan yoktur, kişinin insanlıktaki derecesi, hatalarını kabul edip düzeltmek için gösterdiği gayret ve titizlikle ölçülmelidir der Einstein. Biz de bu prensiple; hatalarımızın tekrar etmemesi, bilinirliğin artması amaçlı: raporlarımızda karşımıza çıkan farklı konulara dikkat çekilmesi, yeni ilave konuların özümsemesi, güncellenen bilgilerin içselleştirilmesi için yıl içinde düzenli olarak Vaka Analizlerini paylaşmaktayız.

Her yıl daha da gelişen sektörümüzde; güncel bilgi ve gelişmelere adaptasyonumuzun hızlı olması ve farkındalığımızın artması için paylaşılan analizleri kitapçık haline getirdik.

Sektörde bir ilk olan Uygulama Esasları, Uzman El kitabı, Denetmen El kitabı, Değer Değişim Analiz Raporları, Revize analizi vb. uygulamalarımızın devamı niteliğindeki bir başka baş yapıt olan Vaka Analizleri kitapçığımız ile sektörün gelişimine katkı sağlayacağını umut ediyoruz.

Çalışmamızın planlanmasında, araştırılmasında, yürütülmesinde ve oluşumunda ilgi ve desteğini esirgemeyen, engin bilgi ve tecrübelerinden yararlandığımız, yönlendirme ve bilgilendirmeleriyle çalışmamızı şekillendiren başta Rapor Kontrol Birim Müdürümüz Mehmet Ali HARTAVİ, İstanbul Avrupa Yakası Bölge Sorumlumuz İlhami BULUT, Bölge Sorumlularımız, Denetmenlerimiz, Uzmanlarımız ve Uzman Yardımcısı ve tüm çalışma arkadaşlarımıza sonsuz teşekkürlerimizi sunarız.

Hatalarınızdan ders çıkarmak akıllıca bir şeydir, başkalarının hatalarından ders çıkarmak daha da akıllıca bir şeydir!

Teminat GMY

Latif AKSOY

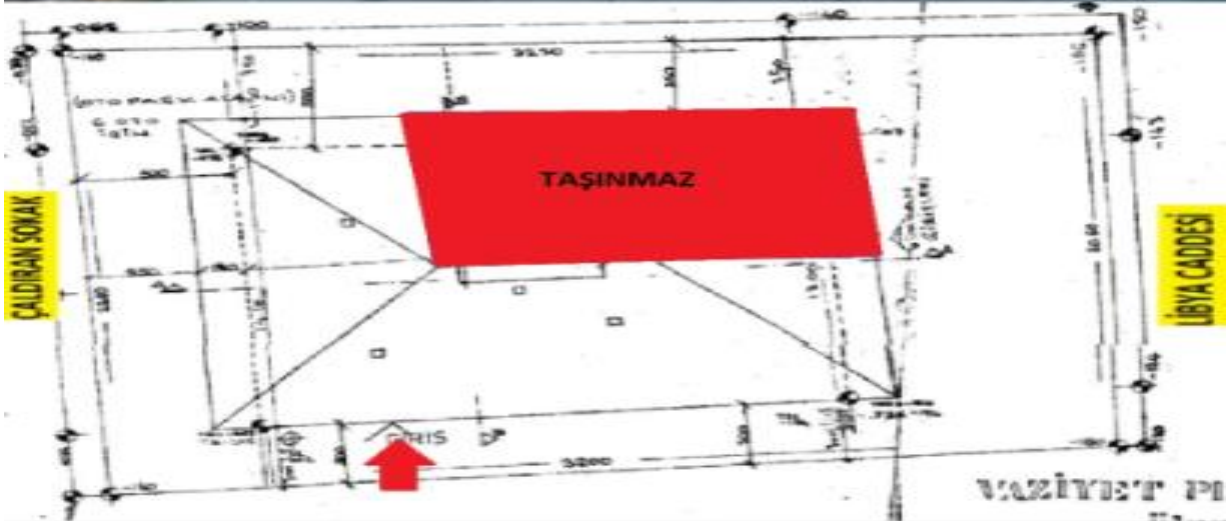
İçindekiler Tablosu

Saha Çalışma Analizleri	1
Teknik Analizler.....	27
Emsal Araştırma Analizleri.....	37
Resmi Kurum Analizleri	42
Banka Uygulamaları Analizleri	55
Merkez Bankası Veri Girişi Analizleri	66
OSB de Bulunan Taşınmaz Analizleri	69
Akaryakıt Analizleri.....	70
İmar Barışı Kanunu Analizleri	75
Enerji Kimlik Belgesi Analizleri	78
Üst Hakkı Analizleri.....	79

1. SAHA ÇALIŞMA ANALİZLERİ

Vaka - 1:

Rapor anlatımlarımız kadar raporu görsellerle ifade etmekte önemlidir.

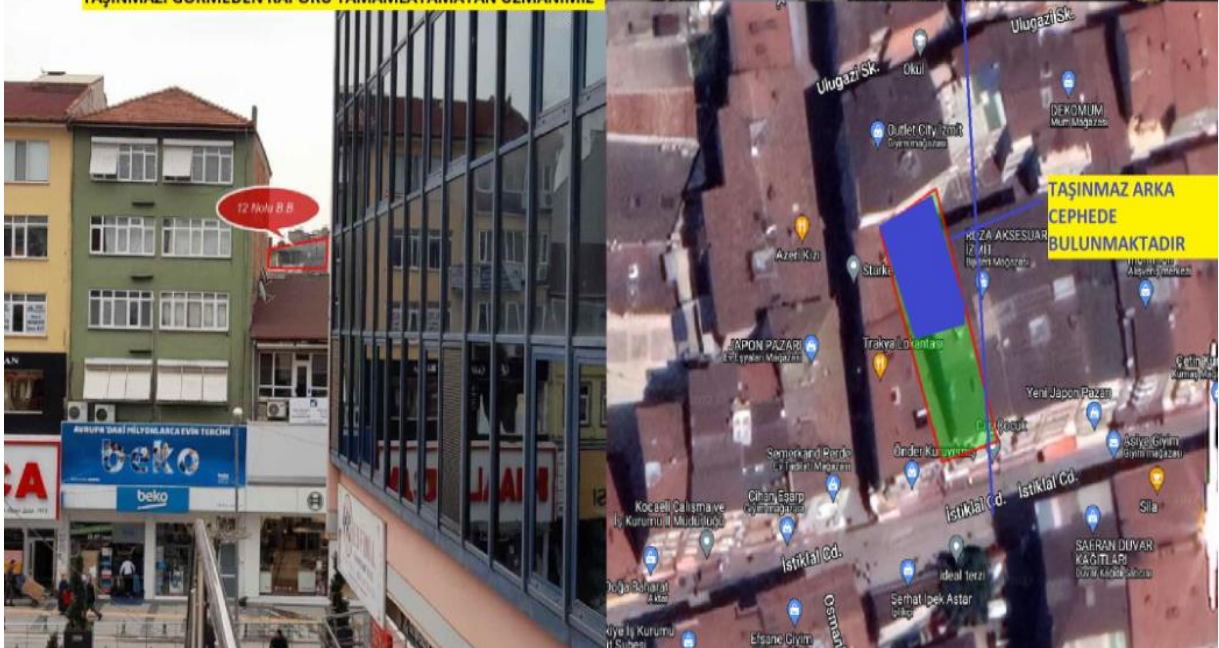


Vaka - 2:

Uzmanımızın, Taşınmazın arka cephede olduğunu daha nasıl kanıtlayabilirim adlı çalışmasıdır.



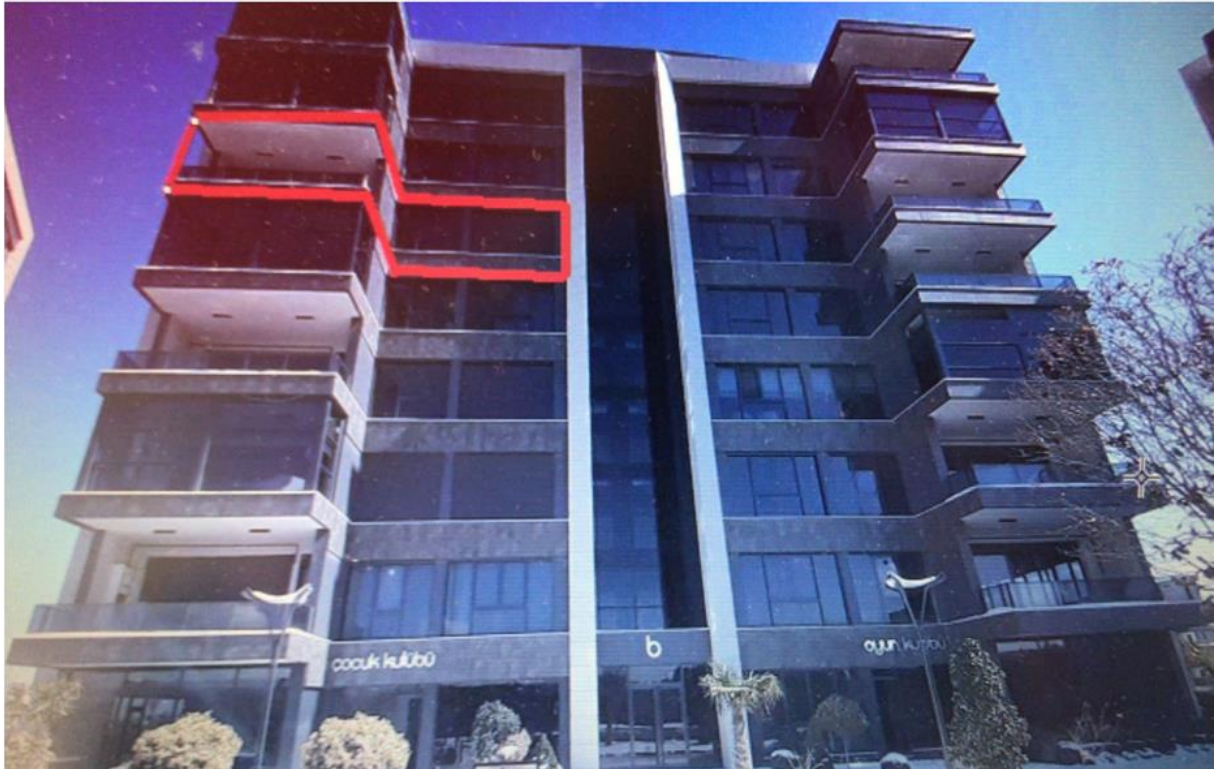
TAŞINMAZI GÖRMEDEN RAPORU TAMAMLAYAMAYAN UZMANIMIZ



**TAŞINMAZ ARKA
CEPHEDE
BULUNMAKTADIR**

Vaka - 3:

Her rapor bizim için önemlidir. Sahada yoğunluğumuza bağlı olarak hızlı hareket edecek durumlarda kalabiliriz ancak ne olursa olsun raporun bizim tarafından bankaya yollandığı ve Şirketi temsil ettiğini unutmamalıyız.

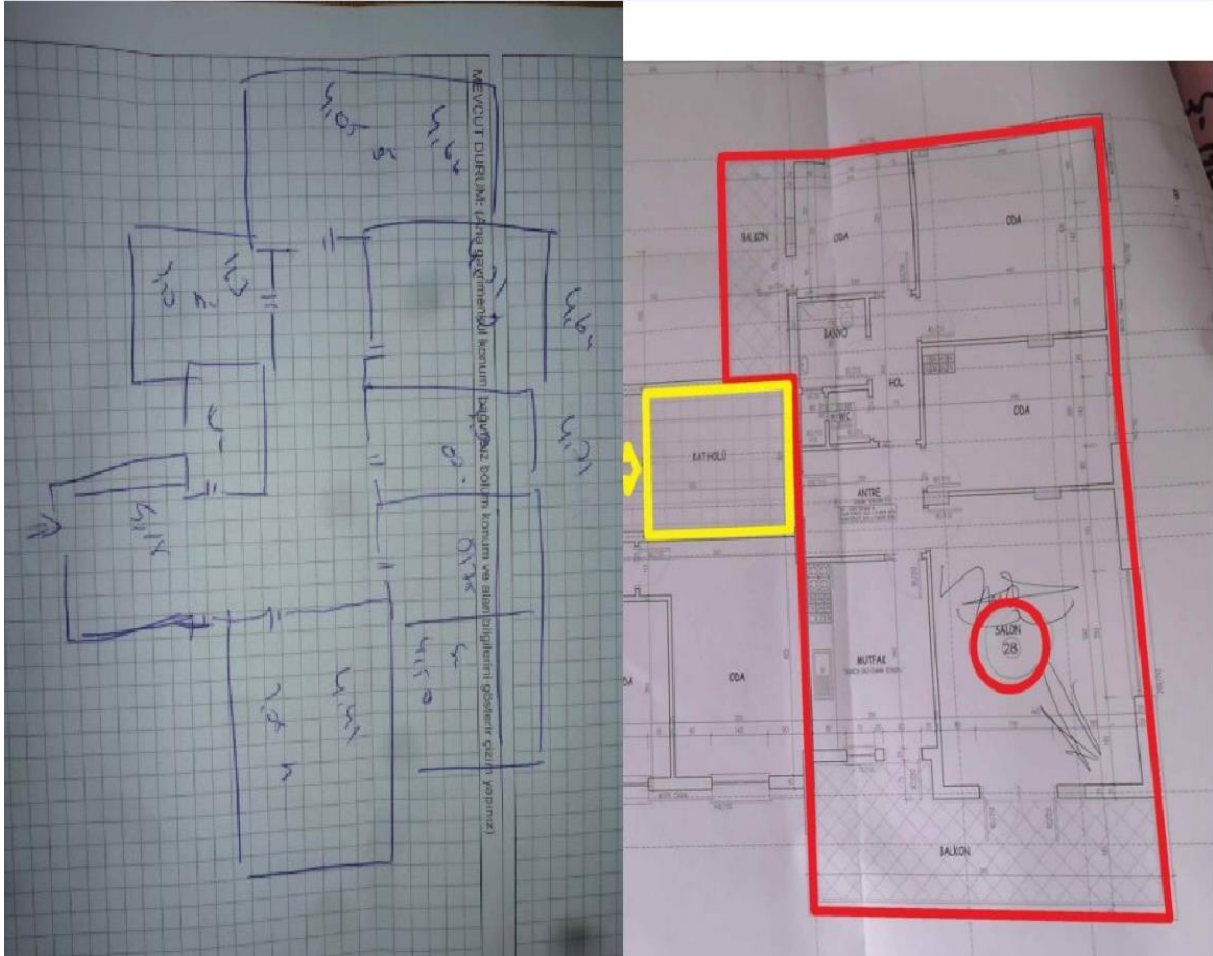
Uzmanımızdan gelen**Bankaya giden**

Vaka - 4:

Aşağıda saha çalışma formu ile kat planı bulunmakta olup, saha çalışma formu ile kat planları tamamen farklıdır.

Saha çalışma formuna büyümeleri işlemiş ancak rapor sorunsuz şekilde (sadece ortak alan büyütmesini göstererek) ilerlenmiştir.

Kat planı ile b.b. iç mekan fotoğrafları karşılaştırılmadan raporların tamamlanmaması konusunda desteğinizi bekliyoruz.



Vaka - 5:

Bizimde Pisa kulemiz var artık.. Demek isterdik lakin **kadrajımızdan çıkan resim.**

Sahadan gelen görsellere göre raporlarımızı hazırlıyoruz. Bu nedenle saha da olabildiğince taşınmazı doğru anlatacak görsellere ihtiyacımız var.



Vaka - 6:

Özellikle manzara durumu, gayrimenkul değerlerine direk etki eden önemli bir husustur.

Sahadan gelen verilere göre raporlar bankaya sunulmaktadır. Bölgenin şartlarına göre yer görmede değere etki edecek hususlara dikkat etmemiz gereklidir.



Vaka - 7:

Takyidat bilgisi açıklamasını; 13.06.2022 Tarihli Takbis Belgesi yerine Güncel Tarihli Duvar Yazısına göre yazacağımız zamanlarda geldi.

Yurdum insanında çareler tükenmiyor.



ESKİ MAL SAHİBİ TARAFINDAN, BANKA MALI TAŞINMAZIN SATILMAMASI VE DEĞERİNİN DÜŞMESİ İÇİN BİNA CEPHESİNE YAZILMIŞ YAZIDIR.

Vaka - 8:

Özellikle yoğun dönemde yapılan ekspertiz işlemlerimizde, gönderilen tapu ile gösterilen binanın farklı olması veya elimizdeki işlerin fazla olmasından bina resimlerinin karışma durumu olabilir.

Raporlarımızı tamamlamadan önce son kontrollerimizi yaparak ve saha çalışma formlarımızı kontrol ederek yollamamız önemlidir.



Vaka - 9:

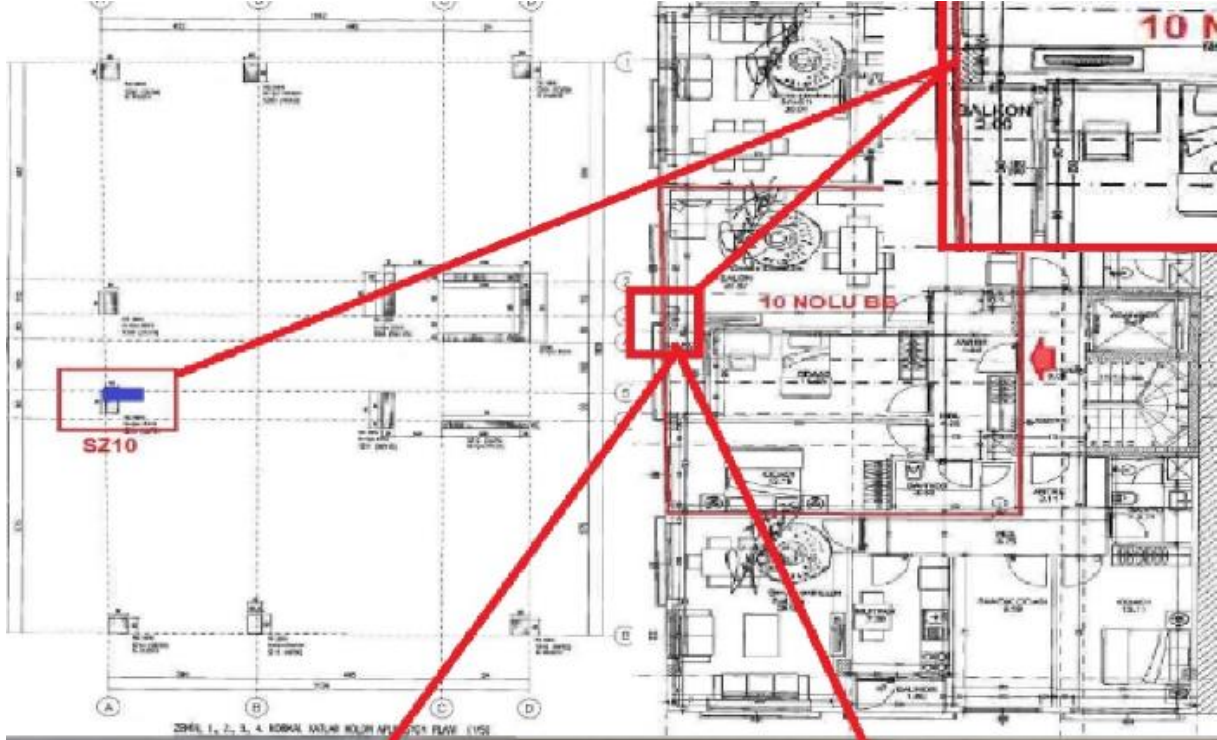
Saha incelemelerimizi yaparken bazen yan yana yada karşı karşıya benzer binalarla karşılaşabiliyoruz. Saha çalışma formu oluşturmadan yapacağımız işlerde Bina bazında konum çelişkisi yaşayabileceğimiz durumlarla karşılaşabiliriz.

Saha incelemesine gitmeden önce yapacağımız ön hazırlıklar, yerinde alınacak saha çalışma formları sahada yaşanacak kafa karışıklığı yada doğru tespitlerimiz noktasında önemlidir.



Vaka - 10:

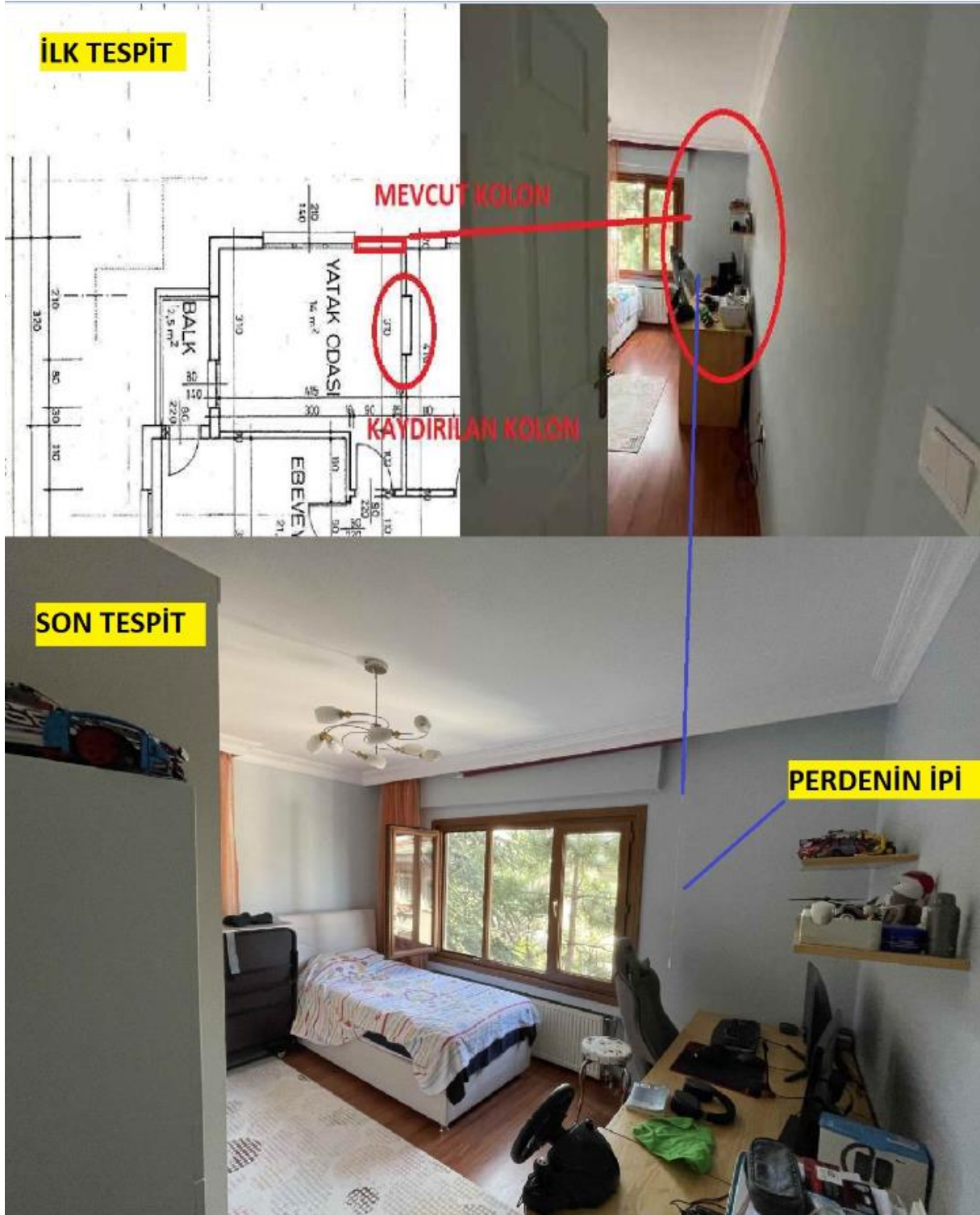
Bizim yaptığımız tespitlere göre banka kredi veriyor ya da vermiyor. Bu nedenle saha araştırmamızda emin olamadığımız proje aykırı durumları ortak alandan ya da farklı 2. bir yerden teyit etmemiz raporun kendini savunması açısından önemlidir.



Vaka - 11:

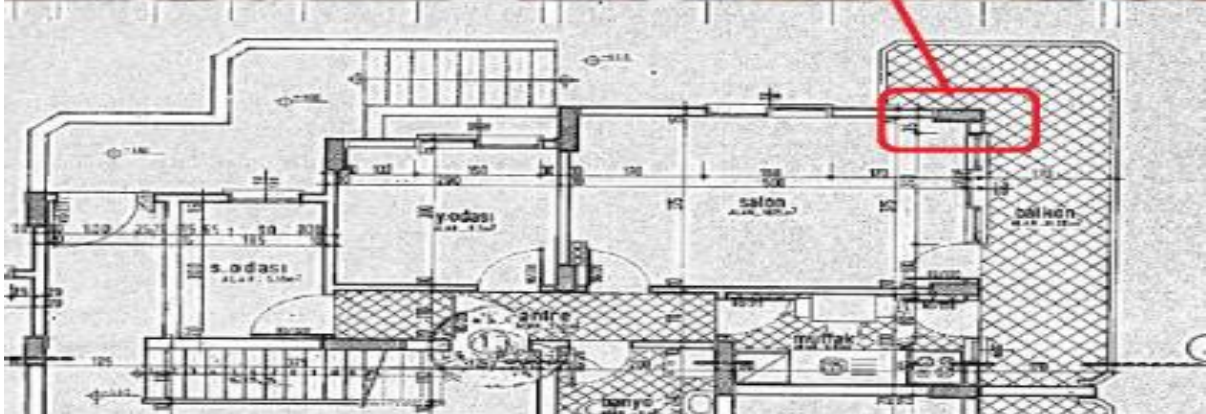
Saha incelemelerinde yaptığımız tespitler kadar tespitleri görsellerle ifade etmekte önemlidir.

Tek açıdan çekilen resimler yanıltıcı sonuçlar doğurabileceğinden görsellerimizi farklı açılardan da çekmemiz işimizi dahada kolaylaştırır.



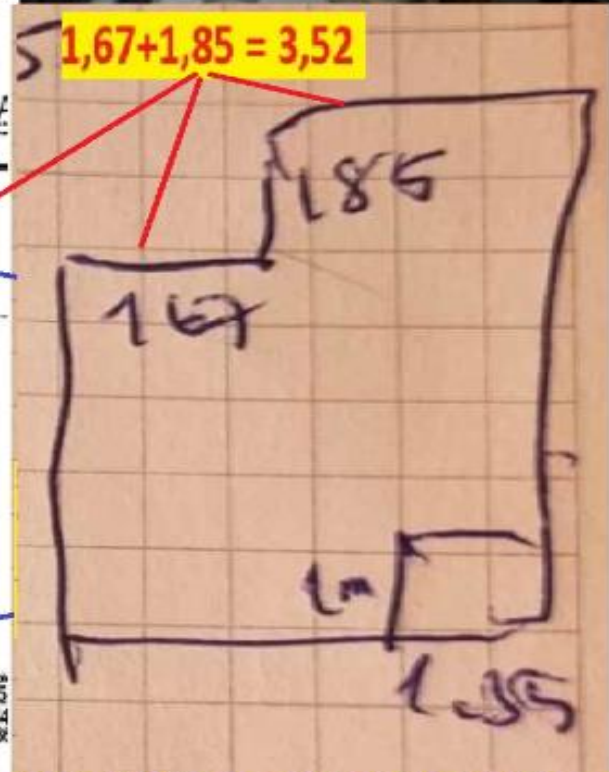
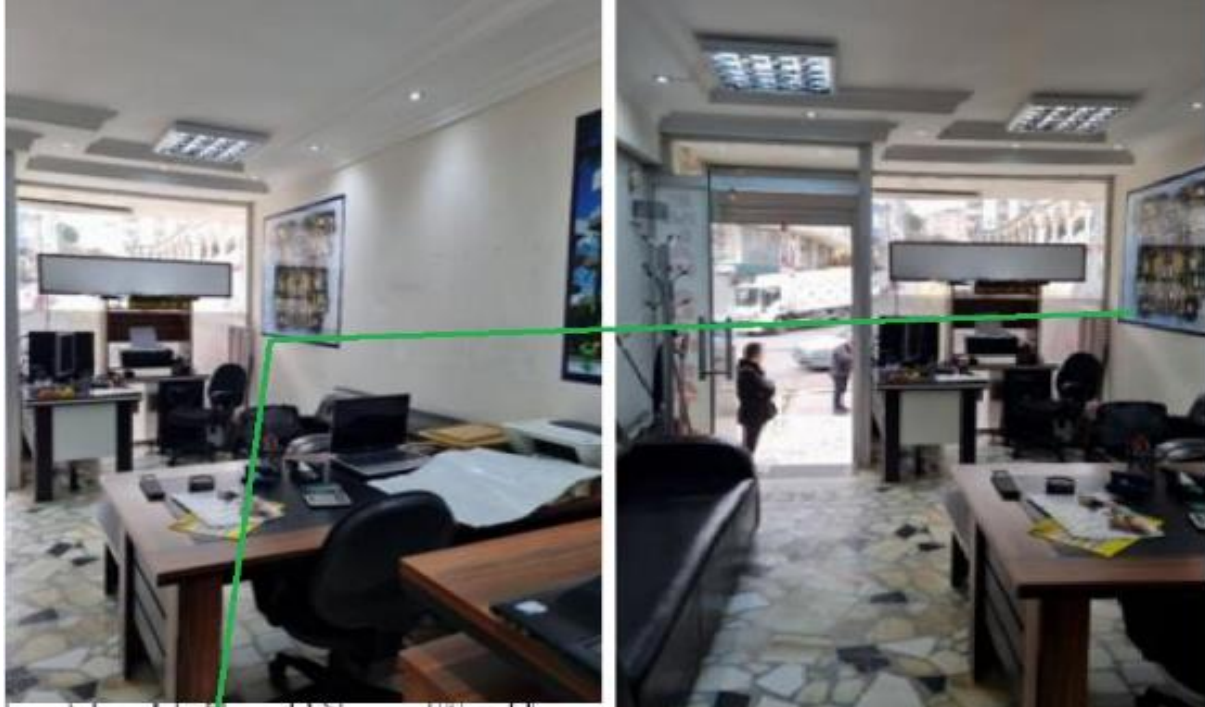
Vaka - 12:

Saha incelemelerinde yaptığımız tespitler kadar tespitleri görsellerle ifade etmekte önemlidir.



Vaka – 13:

Sahada yapacağımız ölçü ve krokiler, rapor yazımı veya kontrolünde önemli noktaları yakalamamıza yardımcı olacaktır.



SAHA ÇALIŞMA FORMUNDA ALDIĞIMIZ ÖLÇÜLER İLE PROJİYİ KARŞILAŞTIRABİLİRSEK PROJESİNE AYKIRI YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİ DAHA KOLAY BULABİLİRİZ.

Vaka - 14:

Saha çalışmalarımız esnasında çoğu zaman bodrum katlarla alakalı proje uyumsuzlukları ile karşılaşmaktayız.

Özellikle Ticari anlamda değerin yüksek olduğu bölgelerde yaptığımız tespitlerimiz raporlarımızı savunmamız anlamında önemlidir.



Vaka - 15:

Saha çalışmalarımız esnasında çoğu zaman bodrum katlarla alakalı proje uyumsuzlukları ile karşılaşmaktayız.

Özellikle villa yapı tarzında yada ticari olarak değerli olan bölgelerde açığa çıkarılan bodrum katlar değeri önemli şekilde etkilemektedir.

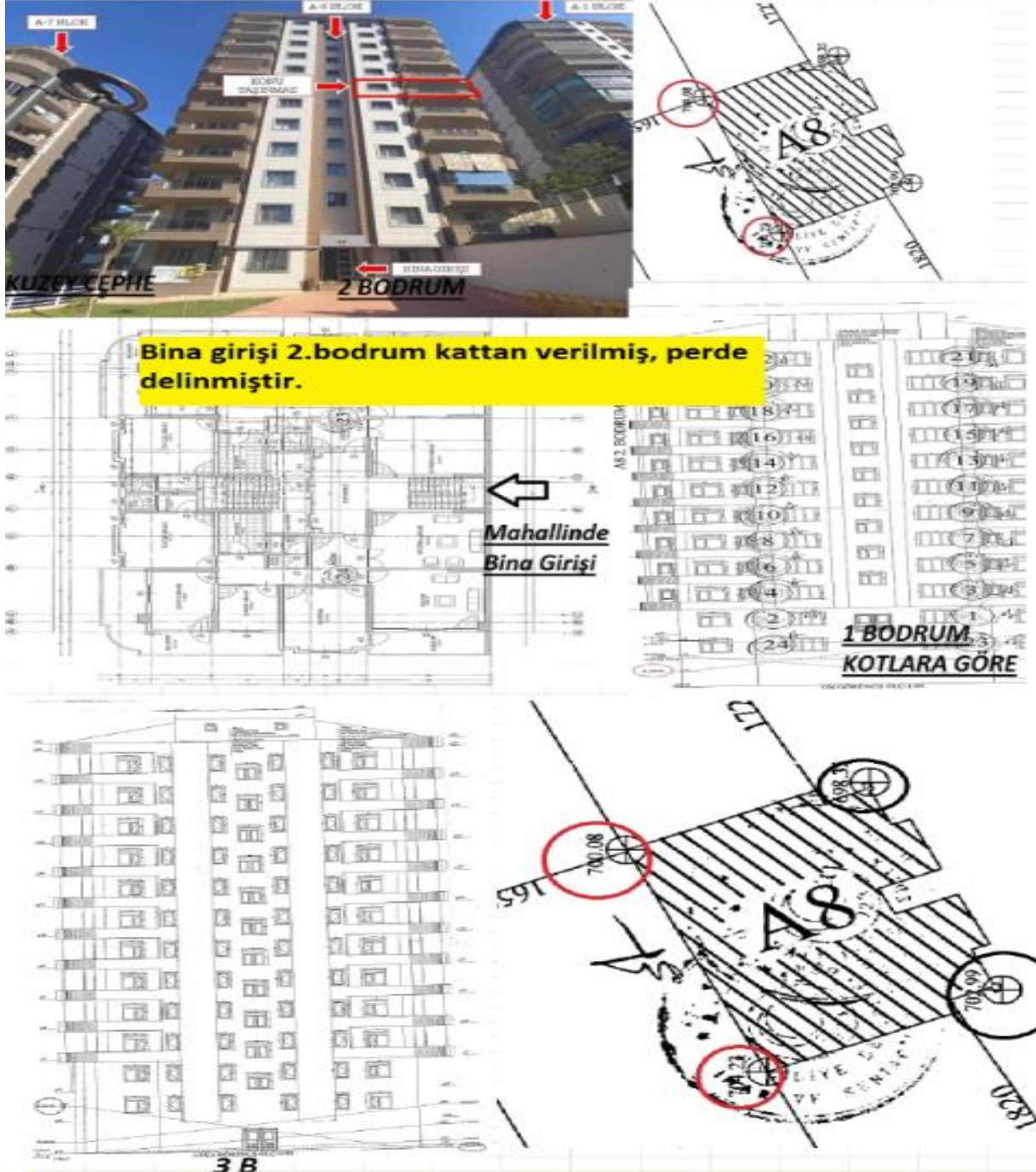
Sahada alınan verilerin karşı tarafın daha kolay anlaması açısından basit bir şekilde raporlanması ve aktarılması önem arz etmektedir.



Vaka - 16:

Taşınmazı etkilesin/etkilemesin, raporun değerini, satış kabiliyeti etkilesin/etkilemesin bizim yaptığımız her tespit çok önemlidir.

Banka şartnameleri ne olursa olsun bizim sahadaki tespitlerimizi yapıp bunları raporlarımızda belirtmemiz gerekmektedir.



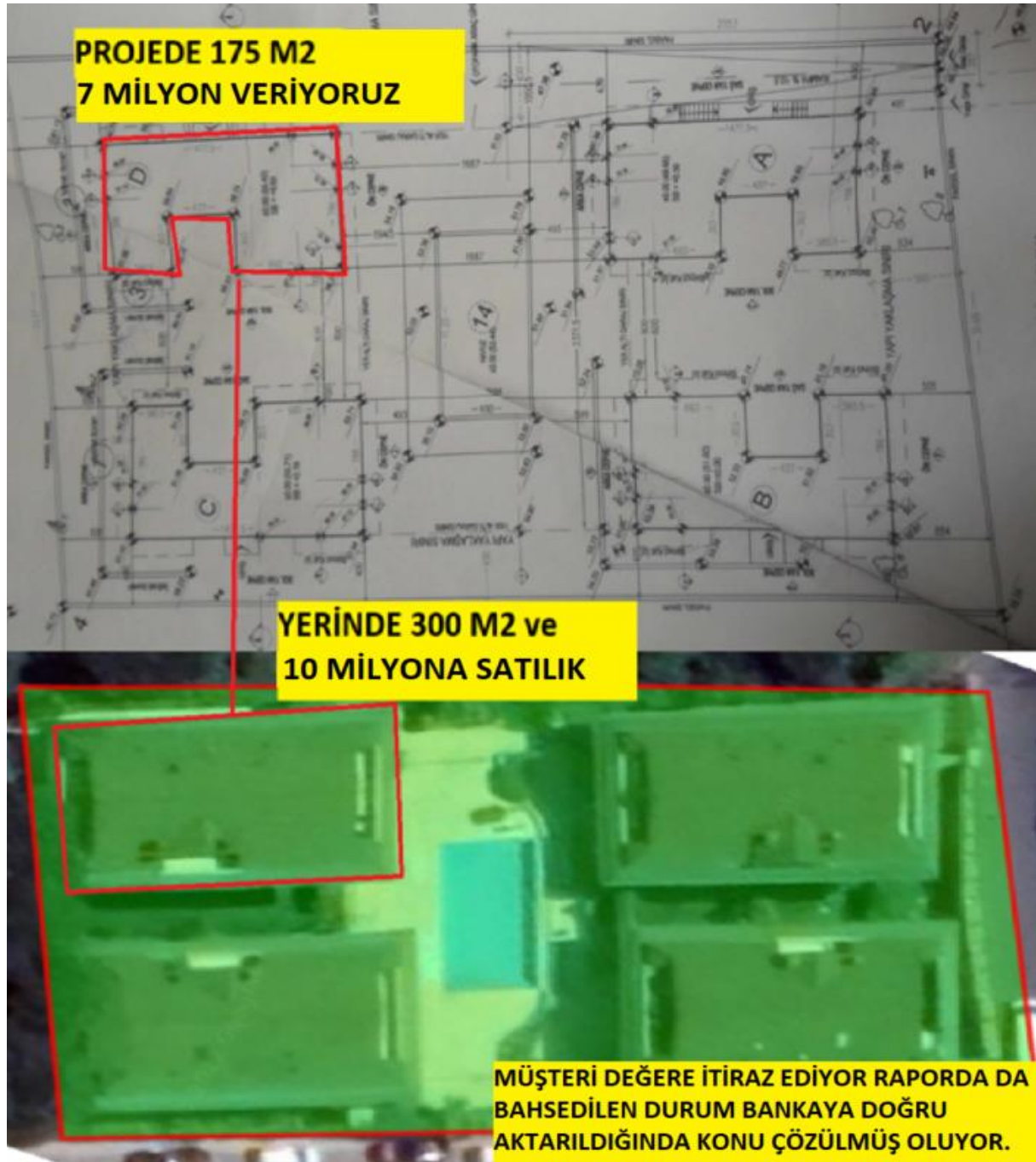
Vaziyet planında kuzey oku mevcut olup bina girişi gösterilmemiştir. Kat planlarında kuzey oku işli değildir. Bina görünüşleri incelendiğine yön belirtmesi yapılmamıştır. Kat planı ve vaziyet planı karşılaştırıldığında binanın döndürülerek inşa edildiği riski bulunmaktadır

Vaka – 17:

Dışardan ekspertiz işi dendi rahatız hızlı hızlı yazıp geçelim diyoruz, uydudan bir bakıyoruz, yapı kilo almış 😊

Ekspertiz işlemlerimizi dışardan olsa dahi, Google Earth den yapacağımız veya dışarıdan yapacağımız gözlemlerimize göre mevcut durumla alakalı görüşlerimizi raporlarımızda bahsetmemiz gerekmektedir.

Alan yada diğer görüşlerimiz kesin olmayacağından değerlememiz proje üzerinden belirtilebilir ancak buradaki önemli konu mevcut durumda yapılmış olan projesine aykırı değişiklikler.



Vaka - 18:

Saha incelemelerimizde yer alan tespitlerimizi raporda belirtmezsek kendi raporlarımızı savunamaz duruma düşeriz.

2 Gün önce havuzlu site diye değer verilen daireye şimdi havuzsuz site değeri verildiğinde, müşteriye durumu açıklayamayacak halde oluruz.



HAVUZ 5 NOLU PARSEL ÜZERİNDE OLMASINA KARŞIN 1 NOLU PARSELDEKİ DAİRELERDE HAVUZLU SİTE DİYE PAZARLANMAKTA VE MEVCUT DURUMDA DA HAVUZU KULLANMAKTADIRLAR.



5 NOLU PARSEL MALİKLERDEN BİRİ BUNU FARK EDİYOR, MAHKEMEYE BAŞVURARAK DAVAYI KAZANIYOR, PARSELLER ARASINA DUVAR ÖRÜLEREK İKİ AYRI SİTEYE AYRILIYOR.

Vaka - 19:

Sosyal donatıları bulunan sitede oturan birisi olarak sabah evden çıkıyorsunuz, akşam bir geliyorsunuz havuz, çocuk oyun alanı yok.

Aklınıza ben buraya ekspertiz yaptırmıştım orada beni uyardı mı diyorsunuz, rapora bakılıyor başka parselde yer alan sosyal donatılar bizim parseldeymiş gibi raporda bahsedilmiş. Sonra raporda yanlış beyandan dolayı kişinin zarara uğratıldığı gerekçesiyle dava konusu olunabiliyor!!

Bugün yaptığımız bir işi, basit bir konut diye dikkate almazsak yarın önümüze daha büyük bir sorun olarak çıkma ihtimali vardır.



Yapı Cinsi : Betonarme

Yapının Sınıf ve Grubu : 3 B

Ana Yapı Özellikleri : Özel Güvenlik, Açık Otopark, Kapalı Otopark, Açık Yüzme Havuzu, Çocuk Bahçesi, Asansör



Değerlemeye konu Marina Life Sitesi 4408,09 m2 imar parseli üzerine, betonarme karkas sistemle ayrıık nizamdı blokdan oluşmaktadır. Site girişi Olimpiyat Caddesinden sağlanmaktadır. Site çevresi brüt betonla çevrili olup gi Site içinde: 24 saat güvenlik hizmeti ve açık otopark alanı bulunmaktadır. Açık alanı peyzaj düzenlemesi yapılmı yolları parke taş kapadır. Site dahilinde spor salonu, açık havuz ve çocuk oyun parkı bulunmaktadır. Değerleme

Vaka - 20:

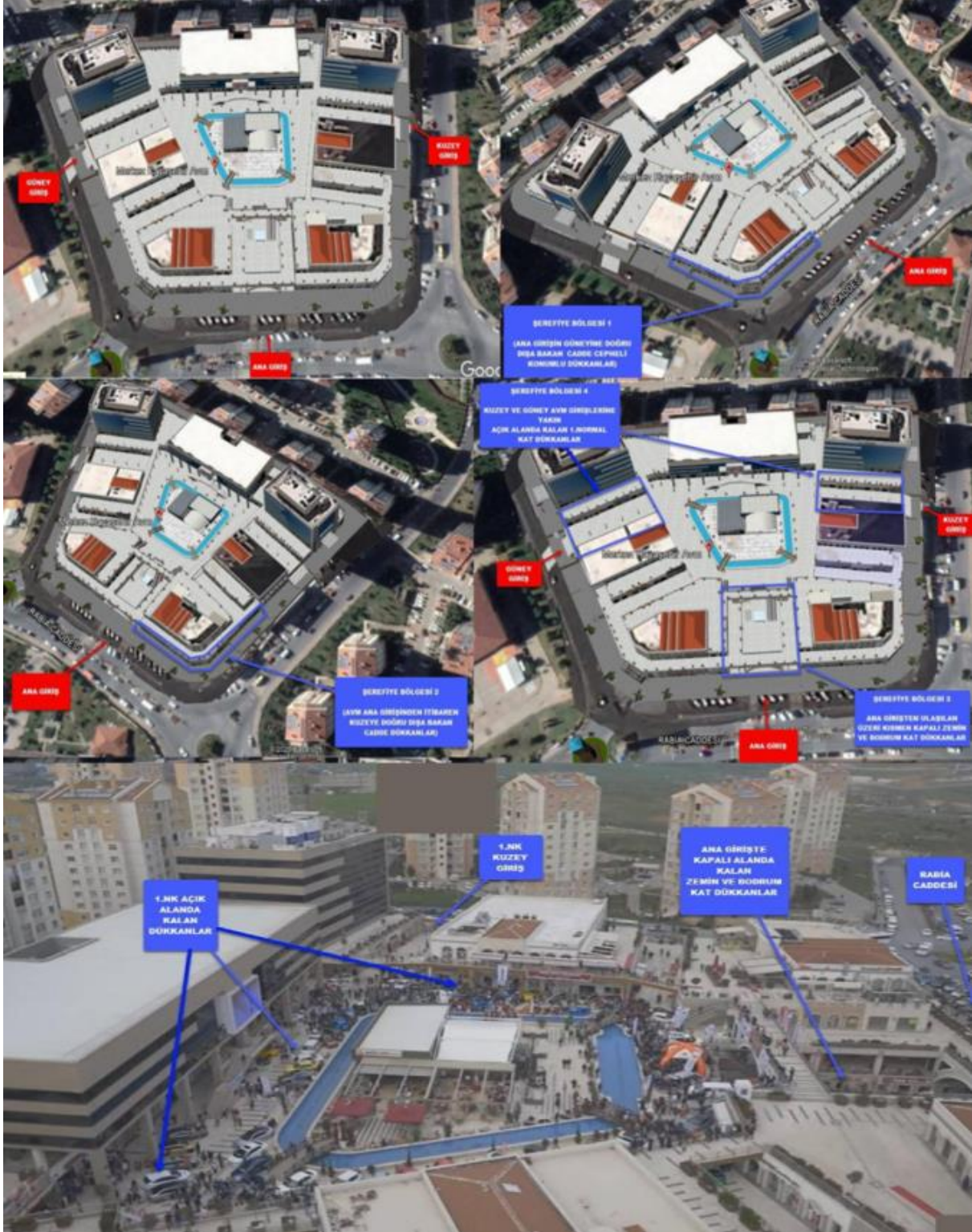
Taşınmazlar üzerinde yer alan hali hazırda Dini Tesis Alanı gibi kamusal kullanım durumunda olan Bankaya kalması halinde olumsuz sonuçlar doğuracak taşınmazların değerlemesinde dikkatli olmamız gereklidir.



Vaka - 21:

Bağımsız bölümlerden oluşan **dükkan, AVM veya çarşı raporlarının daha anlaşılabilir olması ve binada yer alan dükkanların şerefiyelendirilmesi** açısından raporda aşağıdaki gibi çalışmaların yapılması, hem bakış açılarımızın gelişmesi hem de aynı yerde yapılacak sonraki raporlara altlık olması açısından önemlidir.

Konuya herkesin aynı bilinç ve hassasiyetle yaklaşmasını açısından paylaşılmıştır.

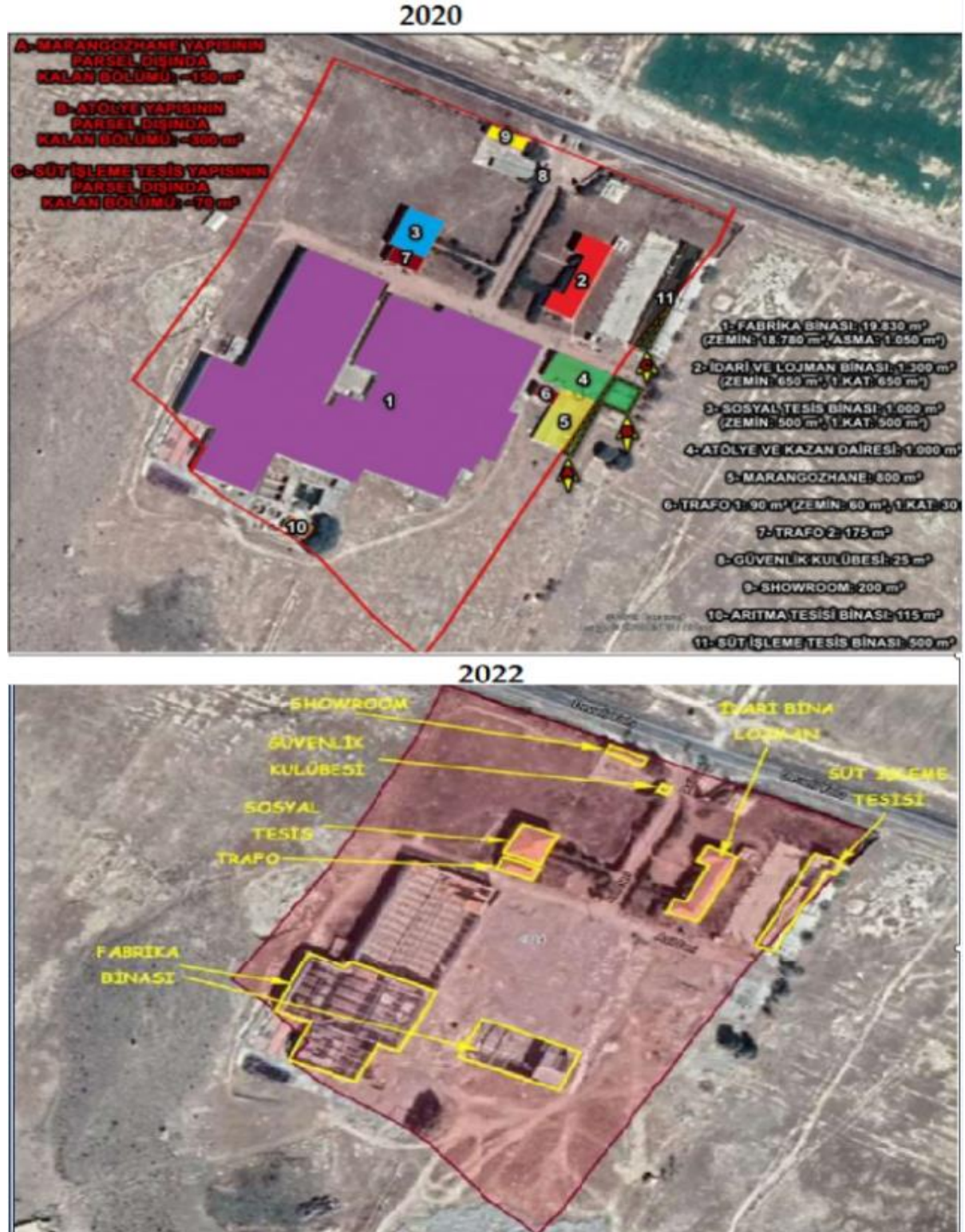




Vaka - 22:

2020 yılında yaptığımızda **24.525 m²** olan tesis, 2022 yılında **6.910 m²** olduğu tespit edilmiştir. Geçen sürede yapıların yıkıldığı veya söküldüğü görülmüştür.

Birden fazla yapıdan oluşan tesislerde vaziyet planı ve haritada binaların işaretlenmesinin ne kadar önemli olduğunu bir kez daha anlamış olduk.



Vaka - 23:

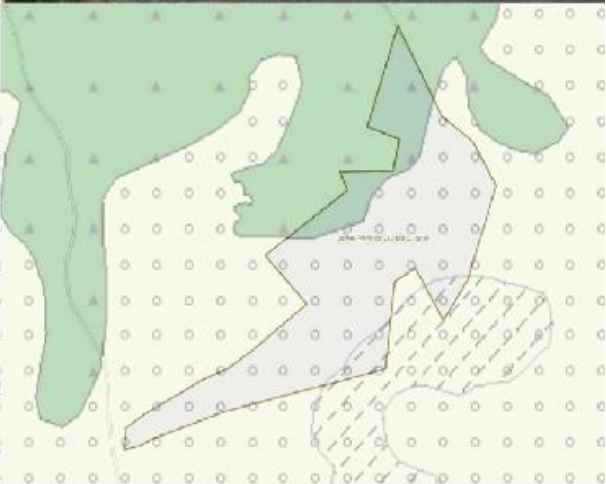
Ekspertize konu Taşınmazların içerisinde cami, türbe, mezar yeri vs. gibi manevi değeri olan yerlerin ekspertizinde çok hassas olmamız gerekmektedir.

Banka mülkü olan bir taşınmaz 15 yıl önce alınan değerden hala satılamamaktadır. Detaya inildiğinde tarla içerisinde eski sahibinin babasının mezarı bulunduğundan kimse almadığı tespit edilmiştir.

Merkez ofis ve Banka ile görüşmeden raporlarımız sonuçlandırılmamalıdır.



Değerleme konusu taşınmaz içerisinde halk arasında "Yaren Baba Türbesi" olarak bilinen, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafında tescile uygun görülmemiş mezar yer almakta, mezar halka açık olarak ziyaret edildiğinden ve bölgede bu tür taşınmazların satışının uygun olmayacağı ve alıcı portföyünün oldukça düşük olacağı ön görülmüştür.



Vaka - 24:

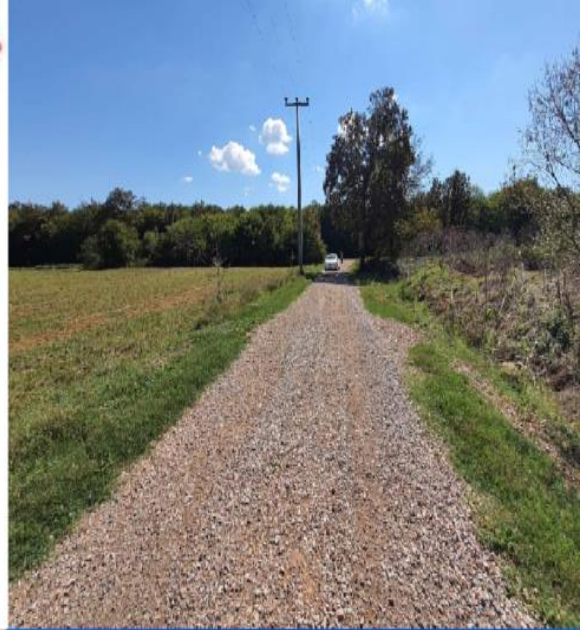
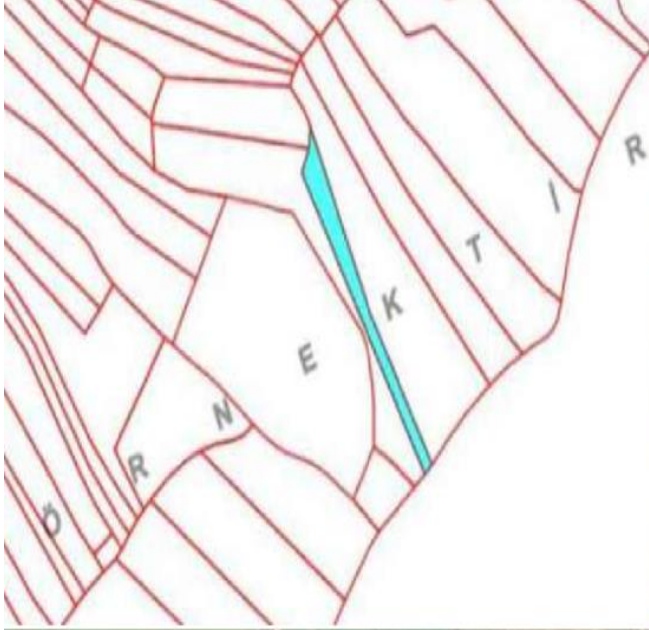
Taşınmaza yakın sayılabilecek yerler Yatır, Türbe...
Taşınmazın konumu bina girişine göre solda, Türbenin üzerinde...
Binada rapor hazırlarken Türbe şerefiyesi unutulmamalı...



Vaka - 25:

Taşınmazın Mutlak Tarım alanında kalmasına karşın mevcut kullanım durumu yol, park gibi kamu kullanımına uygun şekilde düzenlenmiş taşınmazların değerlemesinde teminat açısından sakıncalı durumlar raporda detaylıca bahsedilmelidir.

Bankaların kendi şartnamelerine göre yasal değer veya satış kabiliyeti ayrıca belirtilmelidir.



2. TEKNİK ANALİZLER

Vaka - 26:

Yatay kat irtifaklı villa çalışmalarında konum tespitinde önceliğimiz vaziyet planındaki oturma alanının doğru olmasıdır.

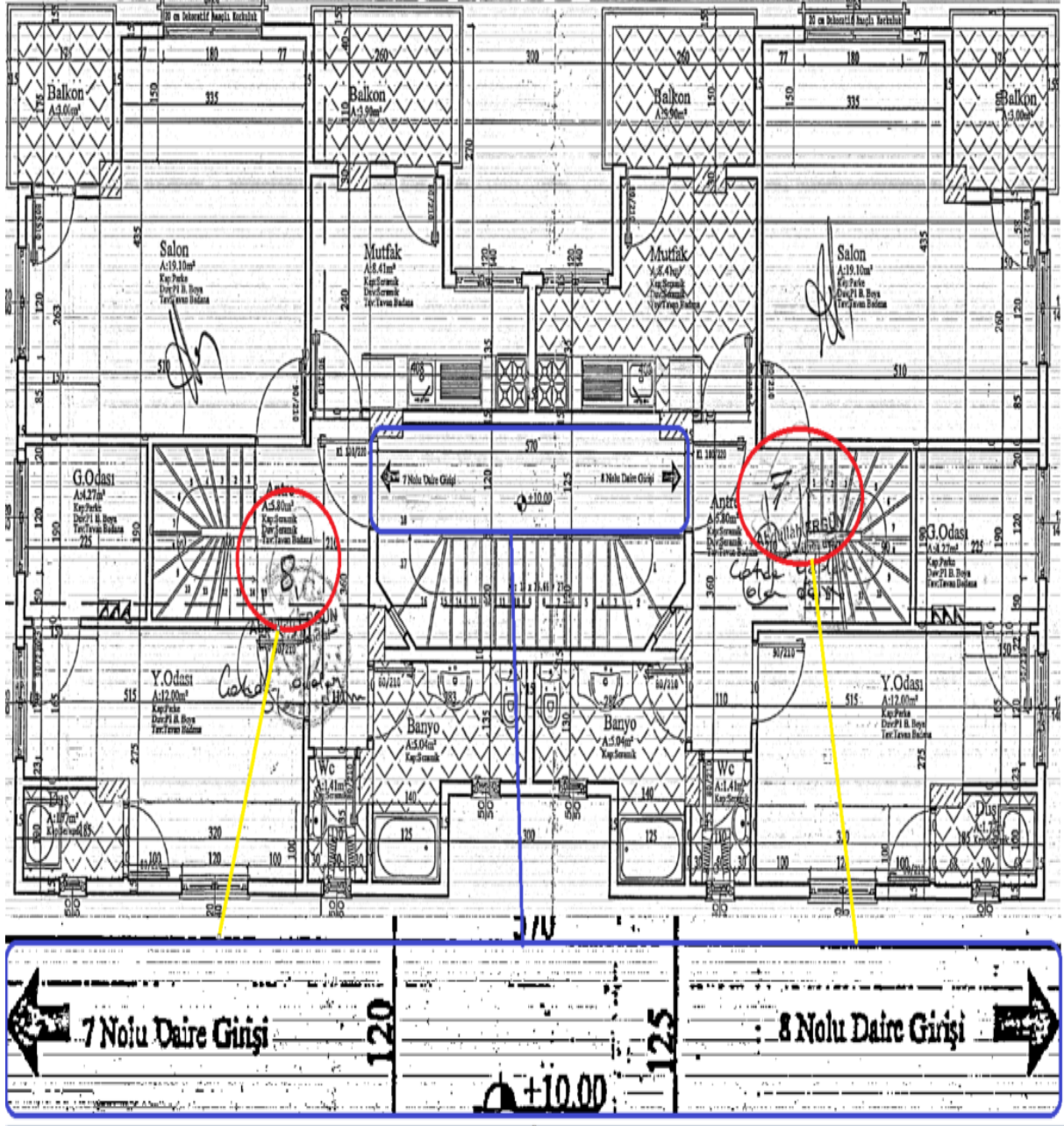
Özellikle sitede yer alan villa çalışmalarında, tek tip proje hazırlanmasından dolayı bazı taşınmazlarda vaziyet planındaki villa oturumları ile kat planları arasında uyumsuz (aynalama yapılmış gibi) görülmektedir.

Proje ile mevcut durum karşılaştırmalarımızı vaziyet planı ve kat planları ile karşılaştırarak raporlarımızı sonuçlandırmalıyız.



Vaka - 27:

Banka bazlı sonuçlarda değişiklikler olabilir ancak raporlarımızda konum tespitlerimizi neye göre yaptığımızı detaylı şekilde açıklamalıyız.



Vaka - 28:

Konum tespitinde önceliğimiz bloğun oturumunun doğru olmasıdır.

Blok oturumundaki eksik veya yanlış tespitlerimiz bütün raporumuzu hatalı yapar.

Proje ile mevcut durum karşılaştırmalarımızı her raporda muhakkak yapmalıyız.

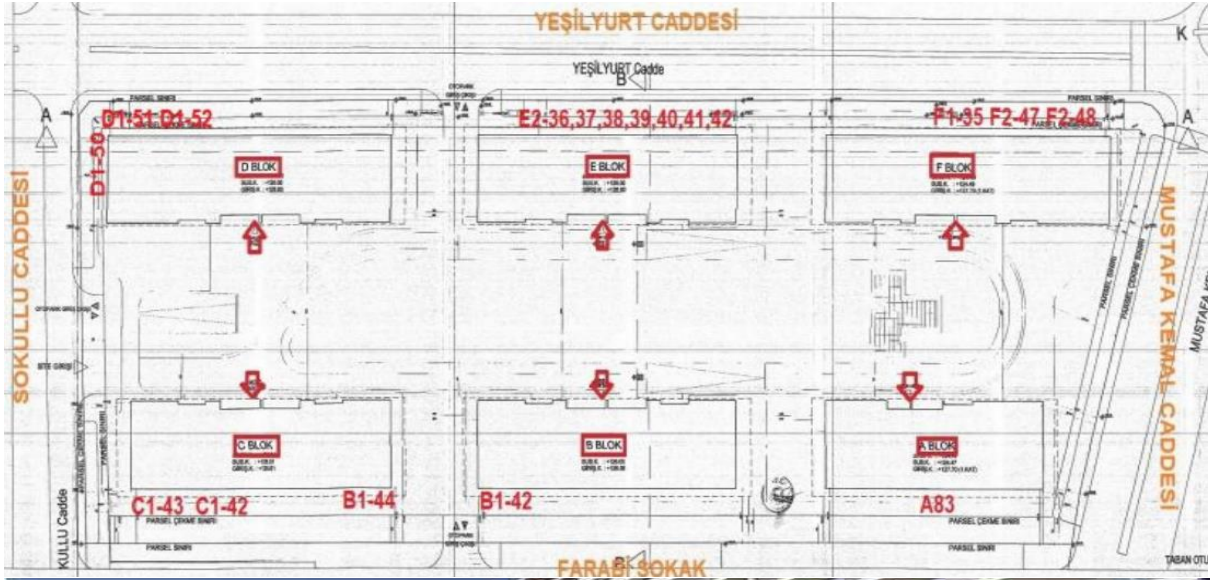
VAZİYET PLANINA GÖRE BAZI BLOKLARIN DÖNMÜŞ OLDUĞU GÖZÜKMEKTEDİR.



Vaka - 29:

Konutlarda manzara şerefiyelendirilmesi veya Dükkan vb. taşınmazlarda Ticari yoğunluğu gösterebilmek adına konum gösterimleri çok önemlidir.

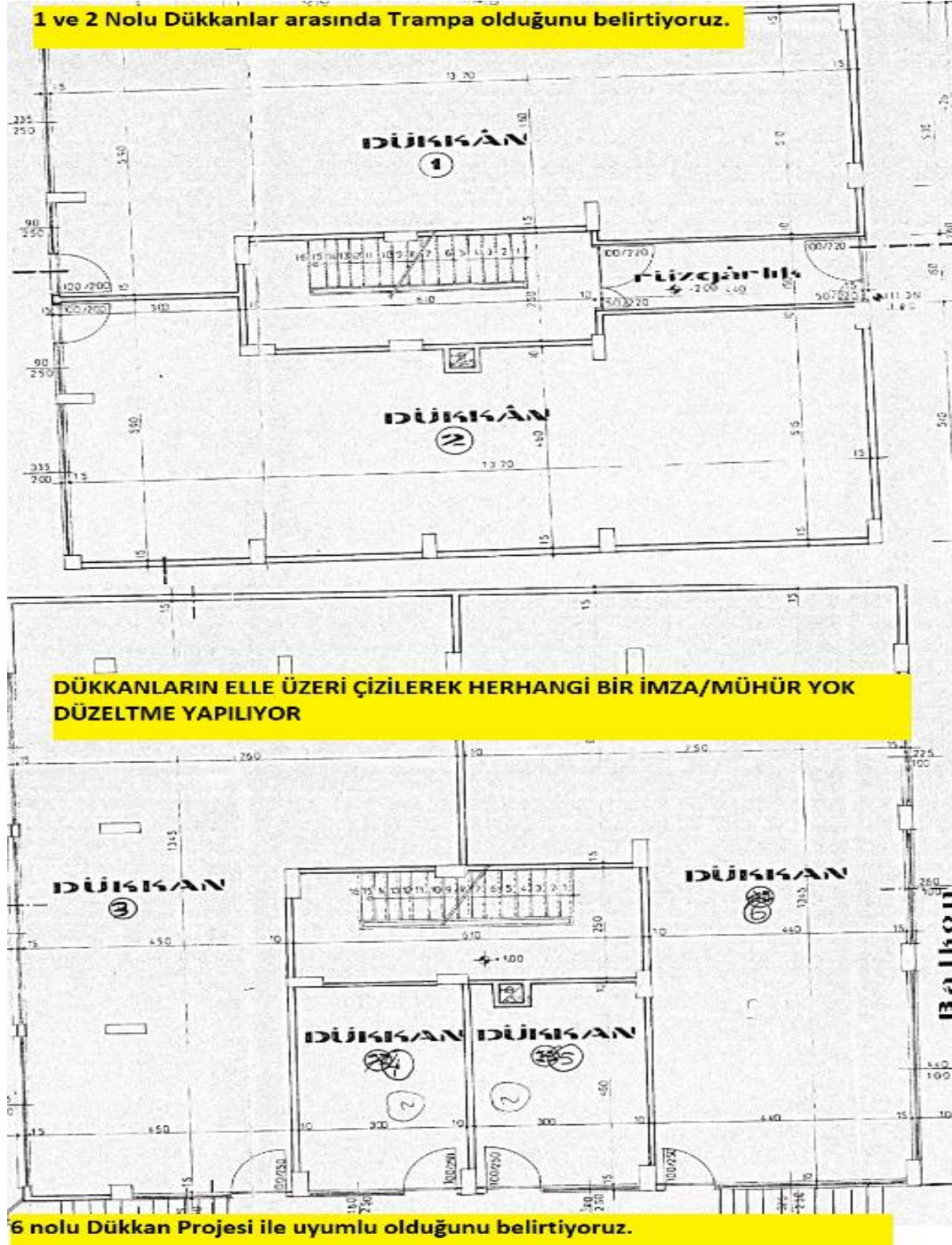
Taşınmazların şerefiyelendirilmesinin daha kolay yapılabilmesi açısından vaziyet planında veya krokilerdeki gösterimler işimizi daha da kolaylaştırabilir.



Vaka - 30:

Banka bazlı sonuçlarda değişiklikler olabilir ancak raporlarımızda teknik tespitlerimizden detaylı şekilde bahsetmeliyiz.

Raporlarımızda konum tespitini neye göre yaptığımızı açıklamak önem arz etmektedir.



Vaka - 31:

Görsellerde de gördüğümüz üzere vaziyet planındaki elle yazılan bina giriş isimleri ile kat planındakiler farklıdır.

- **Vaziyet planı üzerine elle işaretlenmiş bina girişleri sehven deyip bina şekline göre olumlu ilerleyebiliriz.**

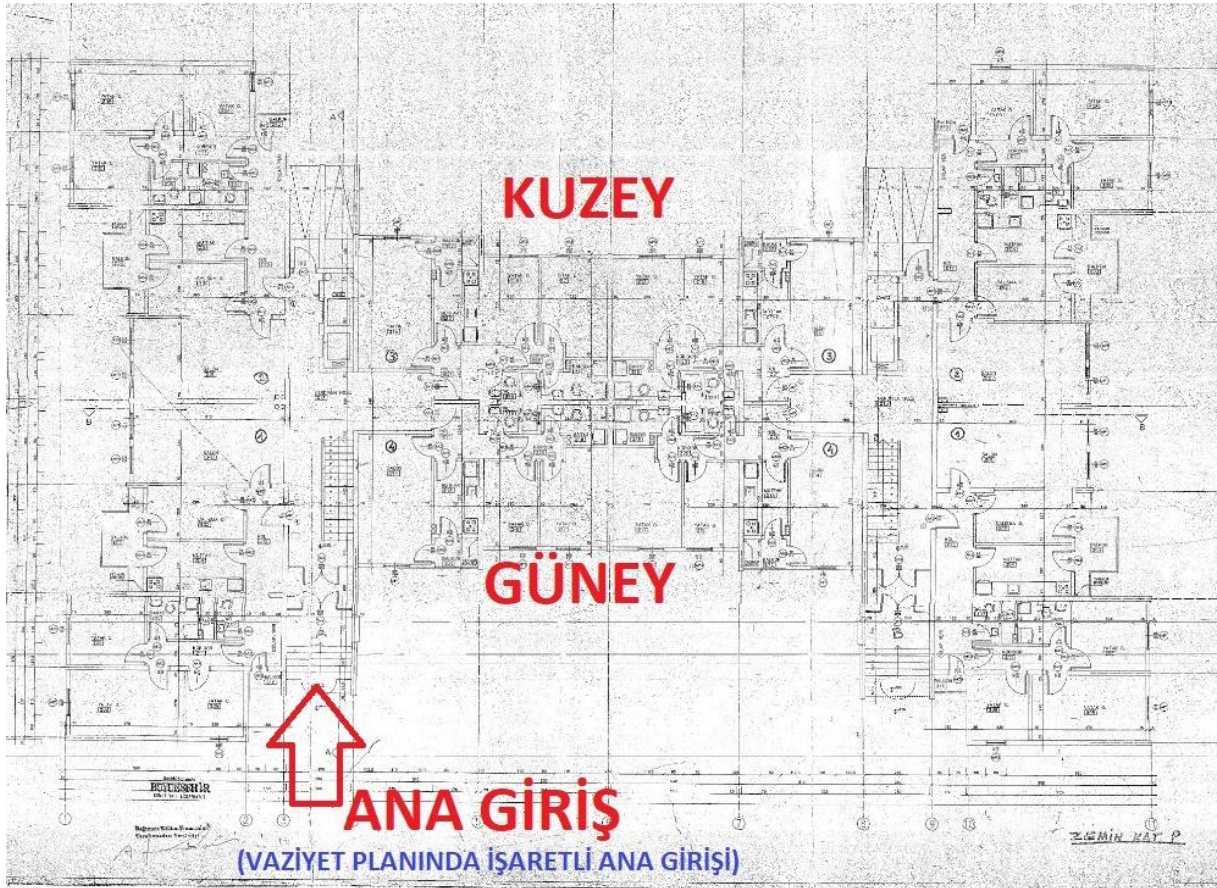
Ya da

- **Vaziyet planındaki girişleri doğru kabul edip kat planlarındaki blok girişleri ile çelişkili olmasından dolayı olumsuz ilerleyebiliriz.**

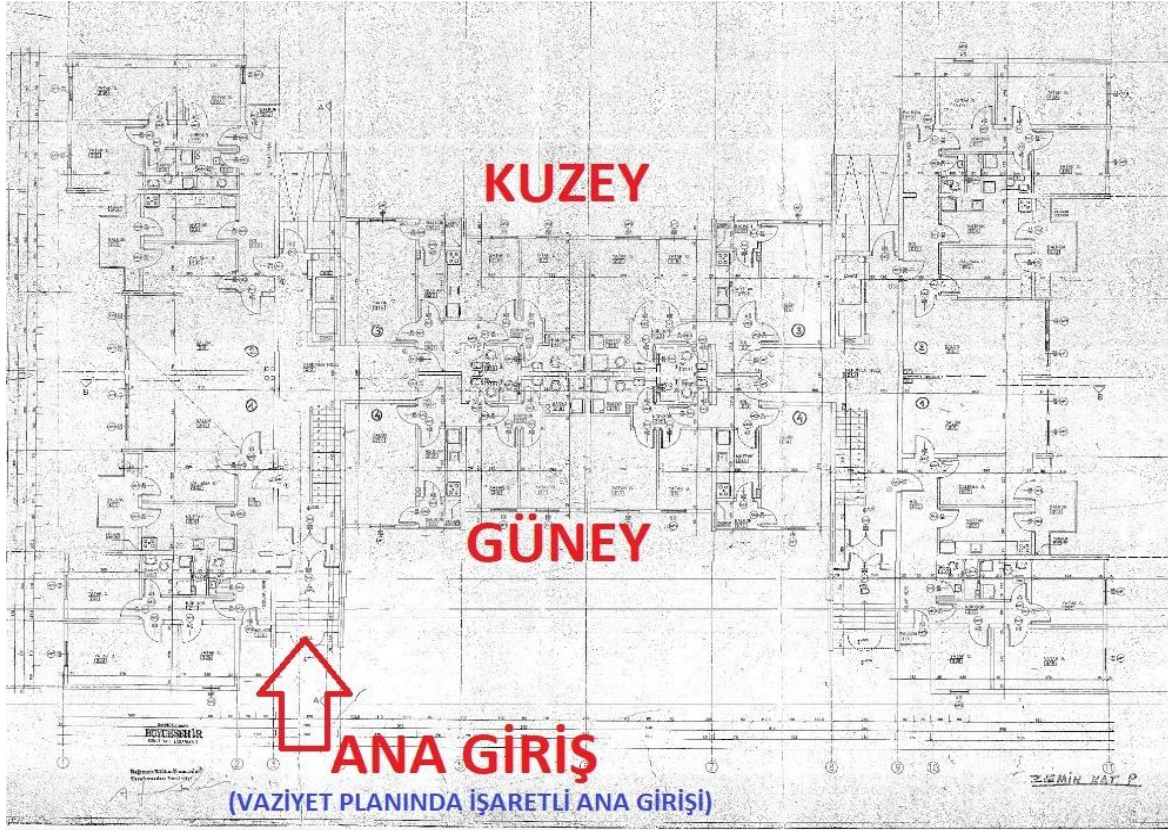
Raporlarımızın nasıl sonuçlandırılacağı banka şartnamelerine göre değişebilir. Önemli konu bizim tespitlerimizi yapıp raporda bunu belirtmemizdir.

Vaziyet planında bina girişleri yangın merdivenlerinin bulunduğu tarafta güney cepheden A ve B olarak gösterilmiştir.

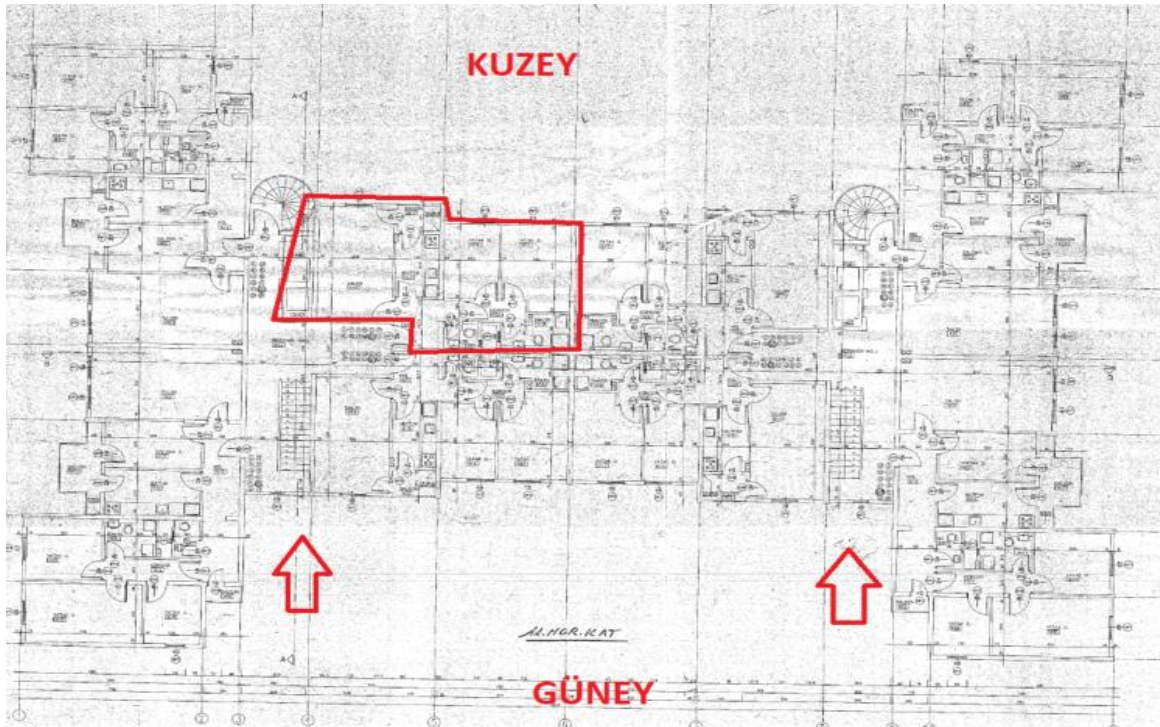
Vaziyet planı ile mevcut durumdaki bina oturumu uyumludur.



Zemin kat bina giriş yönünü vaziyet planına göre oturtduğumuzda konu taşınmaz A girişine göre sağ tarafta ve kuzey cephede yer almaktadır. Ancak konu taşınmaz mevcut durumda güney cephede yer almaktadır.



Bina şekli (yuvarlak yangın merdivenleri) dikkate alındığında konu taşınmaz güney cephede yer almakta ve mevcut durumla uyumludur.



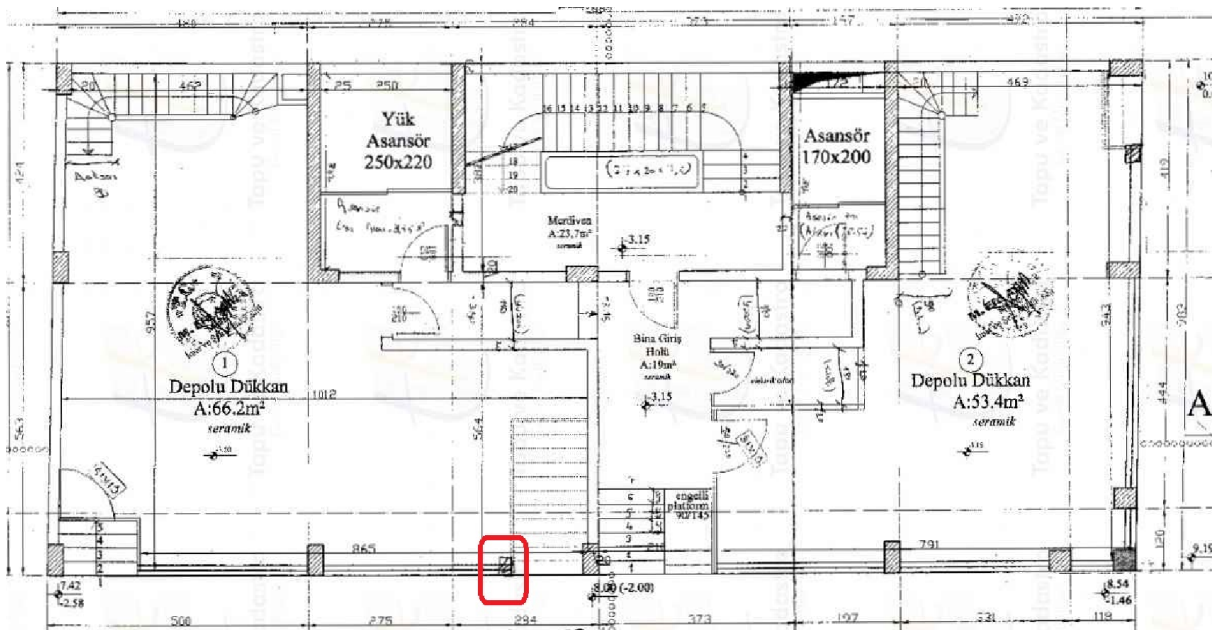
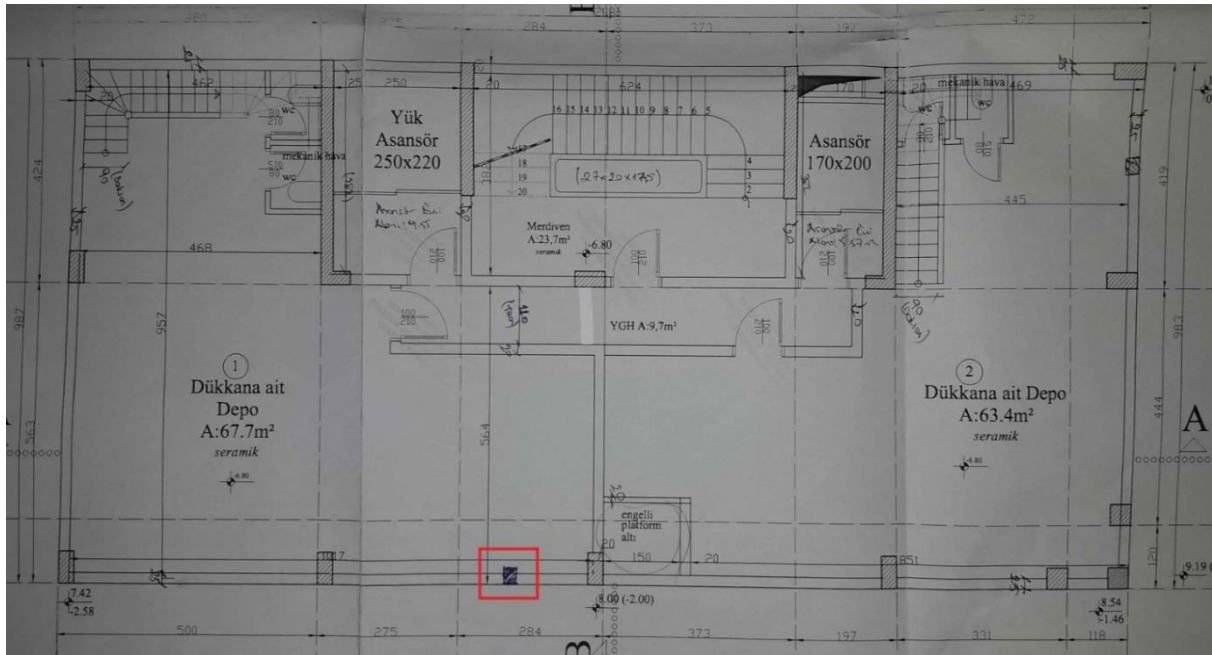
Vaka - 32:

Taşınmazın taşıyıcı sistem olarak uyumlu olması mimari projeye değil statik projeye bağlıdır.

Aşağıda yer alan proje incelendiğinde, **proje üzerinde elle statik değişiklik** yapıldığı anlaşılmaktadır. **Bu tür durumlarda muhakkak statik projenin incelenmesi gerekmektedir.**

Bununla birlikte tadilat projesi olan taşınmazlarda statik proje ile uyumsuz durumlar oluşabilmektedir. Bu nedenle iskân olsa dahi yukarıda belirtilen durumlar tespit edildiğinde statik proje incelenmelidir.

Statik proje incelenirken sadece taşınmazın bulunduğu kat ile birlikte yapının geneline (bodrum kat, zemin kat ve ortak alanlar gibi alanlardaki perdelerde yırtık olma durumu) bakılmalıdır.



Vaka - 33:

Kat irtifak tapusu var, ancak projede kat planlarında böyle bir bağımsız bölüm yok.

Özellikle çoklu taleplerde Tarafımızdan ekspertizi istenilen bağımsız bölümün mutlaka projesinde olup/olmadığı kontrol edilmelidir.

Sıra	Blok	Kat	BBNo	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Malik Adı Soyadı - Hissesi	Tür*
1	A GİRİŞ	ZEMİN	10	DÜKKAN--	25 / 918	GÜL-PA GIDA VE TEMİZLİK MADDELERİ PAZARLAMA TİCARET VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ - (1/1)	KM
2	A GİRİŞ	ZEMİN	11	DÜKKAN--	25 / 918	GÜL-PA GIDA VE TEMİZLİK MADDELERİ PAZARLAMA TİCARET VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ - (1/1)	KM
3	B GİRİŞ	ZEMİN	9	DÜKKAN--	31 / 918	GÜL-PA GIDA VE TEMİZLİK MADDELERİ PAZARLAMA TİCARET VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ - (1/1)	KM
4	B GİRİŞ	ZEMİN	10	DÜKKAN--	30 / 918	GÜL-PA GIDA VE TEMİZLİK MADDELERİ PAZARLAMA TİCARET VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ - (1/1)	Kİ

Sıra	Blok	Kat	BBNo	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Malik Adı Soyadı - Hissesi	Tür*
1		ZEMİN 2		DÜKKAN--	15 / 1004	ILKER KARABULUT - (1/1)	KM



Vaka - 34:

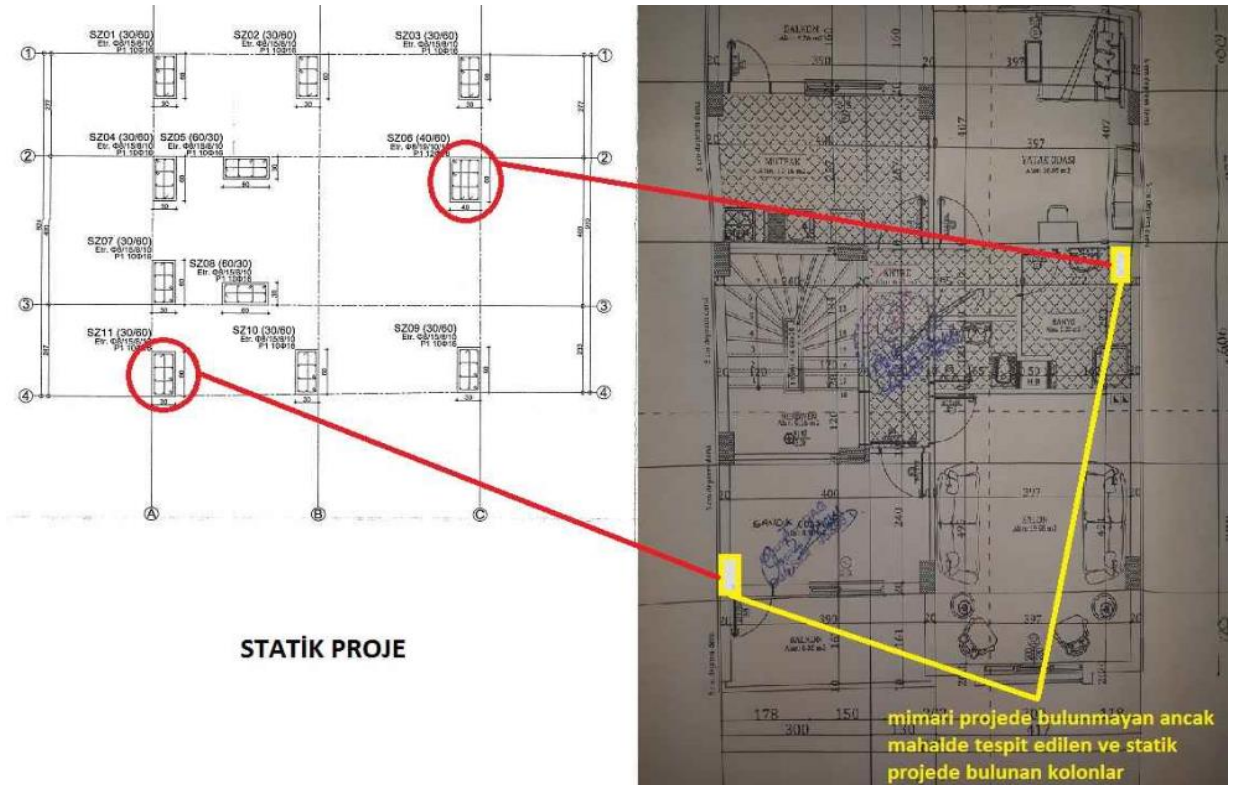
Mimari projede eksik kolonlar bulunmakta olup, statik proje ile mevcut durumda bahse konu yerde kolon bulunmaktadır.

Statik proje bulunmasa dahi, teknik bir gözle konunun irdelenmesi önemlidir.

7,90m açıklığı kolonsuz geçmek için özel imalat gerekmektedir.

Mimari projede olmayan mevcutta ise konu açıklıkta kolon bulunmaktadır.

Statik incelendiğinde durum anlaşılmaktadır.



3. EMSAL ARAŞTIRMA ANALİZLERİ

Vaka - 35:

Emsal araştırmalarımızı yaparken ekspertize konu taşınmaz gibi benzer özelliklerde yer alan bina/sitedeki emsalleri raporlarımızda belirtmemiz bölge analizi ve doğru değere ulaşmamız açısından önemlidir.



Konu taşınmaza yakın	Konu taşınmaza yakın	Konu taşınmaza yakın	Konu taşınmaza yakın
konumda, Karizma Kulede 11.katta yer alan, 2+1 ve 105 m2 beyan edilen ancak daire brütünün 83 m2 olduğu bilinen daire 1.090.000 TL den pazarlıklı olarak satılık olup, aylık kirasının 3.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.	konumda, Ans Pastel Frekansta 1.katında yer alan, 2+1 ve 125 m2 beyan edilen ancak brüt 80 m2 olduğu düşünülen daire 815.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olup, aylık kirasının 2.500 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.	konumda, Golden Tulipste 2.katında yer alan, 2+1 ve 125 m2 beyan edilen ancak brüt 85 m2 olduğu düşünülen daire 1.100.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olup, aylık kirasının 3.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.	konumda, Kartal Kulede 1.katında yer alan, 2+1 ve 125 m2 beyan edilen ancak brüt 80 m2 olduğu düşünülen daire 960.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olup, aylık kirasının 2.500 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

Vaka - 36:

Yoğun olduğumuz dönemde yapılan Banka şubesi kira ekspertiz çalışmasına güzel bir örnek.

Bütün emsallerin konumları doğru, banka şubesi emsalleri veya kurumsal kiracılara sadece kiralık dükkân emsalleri bulunmaktadır.

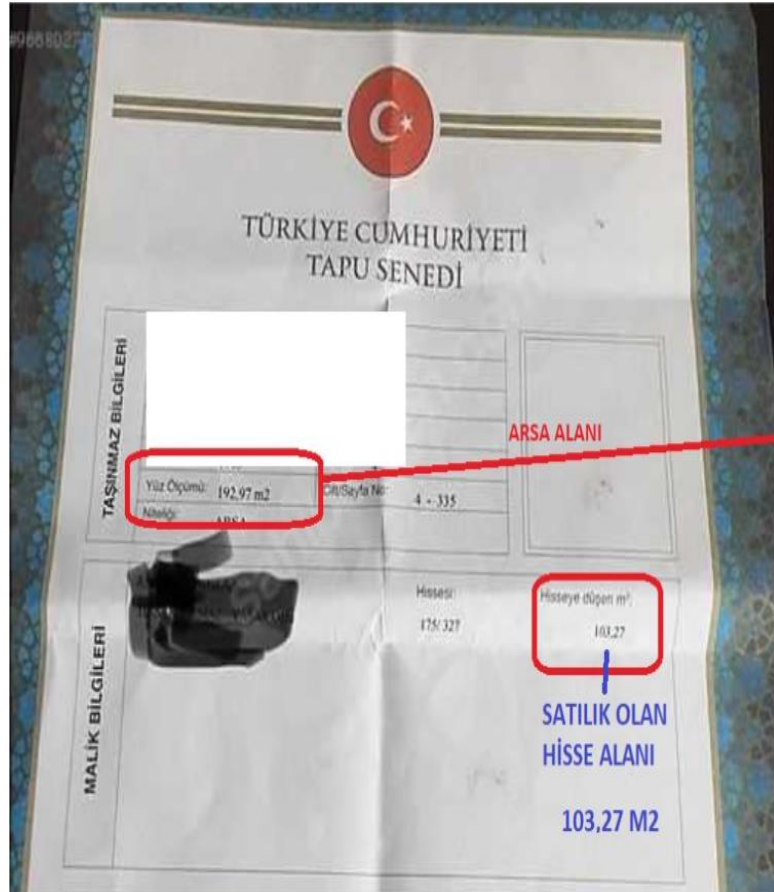
Bölgedeki dükkân raporlarına da altlık oluşturabilecek verilere sahip olması açısından önemli bir çalışma.



Vaka - 37:

Taşınmaz ilanda 192 m2 olarak gösterilmiş raporda da bu şekilde belirtilmiş ancak görüşüldüğünde detaya inildiğinde 103 m2 lik hissesinin o fiyata satıldığını öğreniyoruz.

Rapora eklenen emsalleri aramazsak, detaya inilmezse yanıltıcı bilgilerle sonuca gidip hatalı raporlar üretmemiz kaçınılmaz olur.



95.000 TL
m² fiyatı: 495 TL/m²

İlan Tarihi	07 Şubat 2022
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Konut
m ²	192
m ² Fiyatı	495

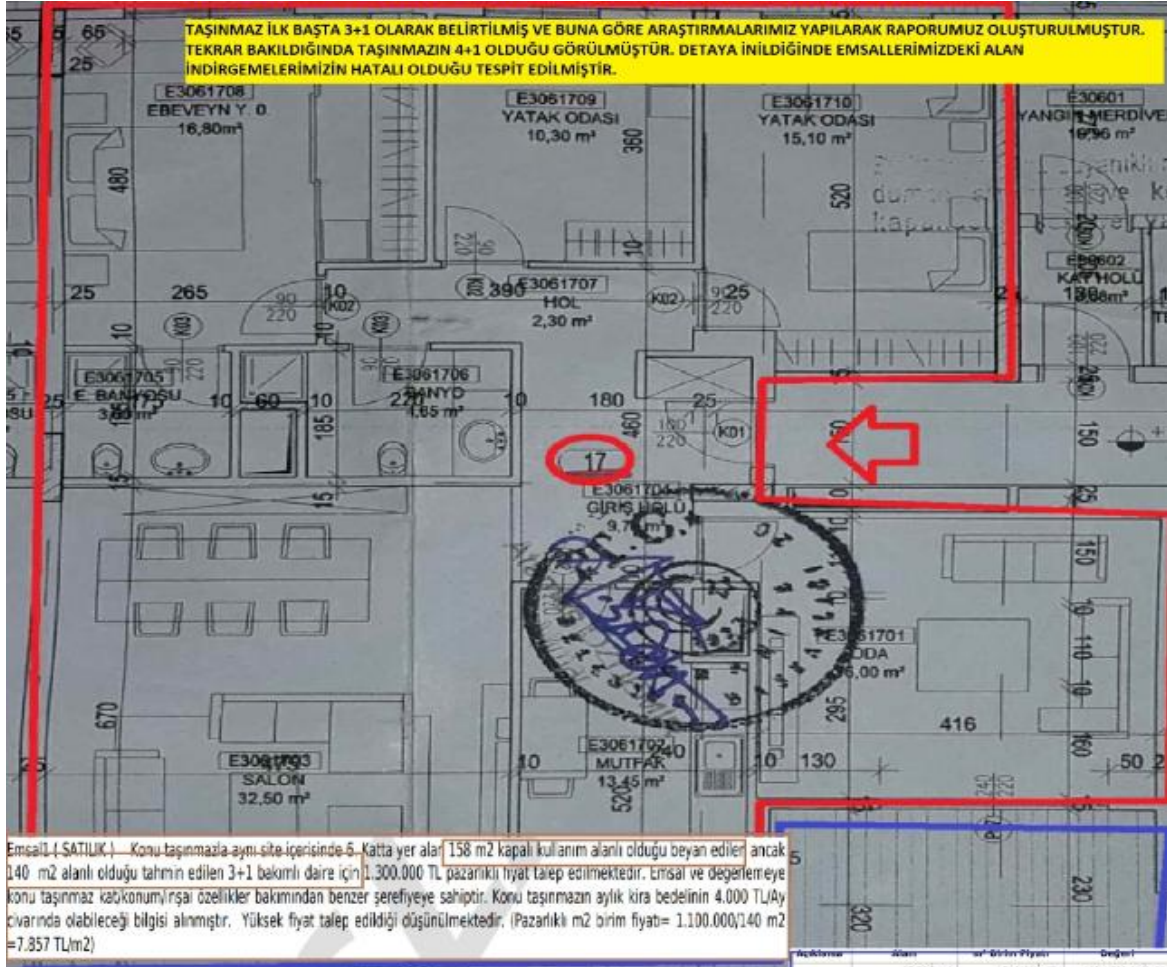
Pafta No	4
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	12.50
Tapu Durumu	Müstakil Parsel
Kat Karşılığı	Evet
Krediye Uygunluk	Evet
Kimden	Sahibinden
Takas	Evet

İlan ile ilgili Şikayetim Var

Vaka - 38:

Yasal ve mevcut durumda taşınmazın kaç odalı olduğu ve bölgede oda sayılarına göre değer aralıklarının ne durumda olduğunu iyi analiz etmeliyiz.

Emsal araştırmalarımızda yakın raporlarımızdaki bölgedeki alan indirgemeleri ile site içerisinde yer alan taşınmazların belirtilen alanlar ile kendi alanımızın oranını kullanarak emsal alanlarını indirgemeliyiz.



**Değerleme konu 17 no.lu bağımsız bölümün kullanım alanı onaylı mimari projesine göre yaklaşık 134 m² dir.

**Bağımsız bölüm projesinde 3 adet oda, mutfak, salon, 2 adet banyo ve giriş holünden oluşmaktadır.

Emsal5 (SATILIK) - Konu taşınmazla aynı site içerisinde 4. (ara) Katta yer alan 200 m² kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 139 m² kapalı alan + 30 m² balkon alanı olduğu tahmin edilen 4+1 bakımlı daire için 1.950.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Konu taşınmazın kirasının 6.000 TL/Ay civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal meskenin içinin bakımlı olması avantaj kabul edilmiş olup bir miktar yüksek fiyat (piyasa rayicinin üzerinde) fiyat talep edildiği düşünülmektedir. (Pazarlıklı) m² birim fiyatı= 1.700.000/169 m² = 10.059 TL/m²)

Emsal6 (SATILIK) - Konu taşınmazla aynı site içerisinde F Blokta konumlu aynı tip binanın 4. (ara) katında yer alan 200 m² kapalı kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 139 m² kapalı alan + 25 m² balkon alanı olduğu tahmin edilen 4+1 bakımlı daire için 1.990.000 TL pazarlıklı fiyat talep edilmektedir. Emsal taşınmazın aylık kirasının 5.000 TL/Ay civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal meskenin içinin bakımlı olması avantaj kabul edilmiş olup bir miktar yüksek fiyat (piyasa rayicinin üzerinde) fiyat talep edildiği düşünülmektedir.

**Değerleme konu 17 no.lu bağımsız bölümün kullanım alanı onaylı mimari projesine göre yaklaşık 139m² dir.

**Bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğündeki onaylı mimari projesinde 4 adet oda, mutfak, salon, 2 adet banyo ve giriş holünden oluşmaktadır.

Açıklama	Alan	m ² Birim Fiyatı	Değeri
	78,85 m ²	5.000,00 -TL	394.250,00 -TL
	134,00 m ²	1.016,00 -TL	136.144,00 -TL
	134,00 m ²	1.016,00 -TL	136.144,00 -TL
4+1 134 m² için TAKDİR EDİLEN DEĞER			619.606,00 -TL
			1.450.000,00 -TL
			1.450.000,00 -TL

Vaka - 39:

Aynı sitede, aynı manzarada, aynı tipte benzer özelliklerdeki daire fiyatları arasında %30-35 arası değer farkı bulunuyor.

Detaylı araştırıldığında düşük değerde olan dairelerin bulunduğu bloğun projesine uygun olmadığı, çoğu bankadan kredi çekilemediği bilgisi ediniliyor.

Sahadan edinilen bilgiler raporlarımızın sağlıklı sonuçlandırılması açısından çok önemlidir.

SITESİNDE YUKSEK KATTA SATILIK 2+1

#10279427005

TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BLOKTA KOLON EKSİKLİĞİ VAR, STATİK OLARAK UYUMSUZ

1.800.000 TL Kredi Teklifleri

İlan Tarihi	30 Mayıs 2022
Emlak Tipi	Satılık Daire
m ² (Brüt)	
m ² (Net)	
Oda Sayısı	2+1
Bina Yaşı	5-10 arası
Bulunduğu Kat	15
Kat Sayısı	17
Isıtma	Merkezi (Pay Ölçer)
Banyo Sayısı	1
Balkon	Var
Eşyalı	Hayır
Kullanım Durumu	Kiraçılı
Site İçerisinde	Evet
Site Adı	
Fiyat (TL)	1.800.000
Krediye Uygun	Hayır
Tapu Durumu	Kat İrtifaklı
Kimden	Emlak Ofisinden
Görüntülü Arama İle Gezilebilir	Evet

HARİKA BİR DAİRE....

#1027947951

AYNI SİTEDEKİ DİĞER BLOKLAR, MİMARİ VE STATİK PROJESİNE GÖRE UYUMLULAR

2.400.000 TL Kredi Teklifleri

İlan Tarihi	24 Mayıs 2022
Emlak Tipi	Satılık Daire
m ² (Brüt)	
m ² (Net)	
Oda Sayısı	2+1
Bina Yaşı	4
Bulunduğu Kat	6
Kat Sayısı	17
Isıtma	Merkezi (Pay Ölçer)
Banyo Sayısı	2
Balkon	Var
Eşyalı	Hayır
Kullanım Durumu	Kiraçılı
Site İçerisinde	Evet
Site Adı	
Fiyat (TL)	2.400.000
Krediye Uygun	Evet
Tapu Durumu	Kat İrtifaklı
Kimden	Emlak Ofisinden
Görüntülü Arama İle Gezilebilir	Hayır
Takas	Hayır

Vaka - 40:

Emsaller ile takdir edilen değerin uyumsuz olması sonucunda bankalardan gelen revizelere karşı savunma yapamıyoruz. Raporumuzun kendini savunması için **taşınmaza uygun emsaller** eklenmelidir.

1. Tabloda emsaller hep yeni binada ve kısmen daha iyi konumda bu nedenle emsaller daha yüksek. En az 2 tane eski binadan emsal eklenmeliydi.

Konu Mülke Mesafesi	-	431 m	659 m	227 m	595 m										
Emsal Açıklaması Konum karşılaştırması, kullanım amacı, bina yaşı, inşaat kalitesi, tadilat ihtiyacı, bahçe, otomatik, sosyal donatıların karşılaştırılması. Boş arazi ise, imar lejandı, Emsal, yeşil alan, silt alanı vb. koşulların, terkihi yapılmış m.		Konu taşınmaza yakın konumda yeni tamamlanmış 4 katlı binada ve 2 katta yer alan 3 + 1, 150 M2 Alanlı olarak beyan edilen ancak 140 M2 Alanlı olduğu düşünülen mesken için 215.000 TL talep edilmekte olup, aylık kirasının 900 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır.	Konu taşınmaza yakın konumda yeni tamamlanmış 6 katlı binada ve 2 katta yer alan 3 + 1, 160 M2 Alanlı olarak beyan edilen ancak 150 M2 Alanlı olduğu düşünülen mesken için 250.000 TL talep edilmekte olup, aylık pazarlık değeri 220.000 TL olabileceği aylık kirasının 1000 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal meskenin yeni binada ve ara katta konumlu olması avantaj kabul edilmiştir.	Konu taşınmaza yakın konumda yeni tamamlanmış 8 katlı binada ve 3 katta yer alan 3 + 1, 165 M2 Alanlı olarak beyan edilen ancak 145 M2 Alanlı olduğu düşünülen mesken için 210.000 TL talep edilmekte olup, aylık pazarlık değeri 195.000 TL olabileceği aylık kirasının 900 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal meskenin yeni binada avantaj kabul edilmiştir.	Konu taşınmaza yakın konumda yeni tamamlanmış 6 katlı binada ve 1 katta yer alan 3 + 1, 185 M2 Alanlı olarak beyan edilen ancak 160 M2 Alanlı olduğu düşünülen mesken için 240.000 TL talep edilmekte olup, aylık kirasının 900 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal meskenin yeni binada avantaj kabul edilmiştir.										
Emsaller ile ilgili Diğer Açıklamalar, Emsal Yok ise Değeri Oluşturan Etkenler ve Alınan Yorumlar, Genel Rayiç Değerlendirmesi.	Konu mülke yakın konumlu ve benzer özelliklerdeki taşınmazlar emsal olarak belirtmiştir. Emsaller konum olarak aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin pazarlanırken belirtilen alanların; merdiven kovası, hava boşluğu vb alanların da eklenmesi sureti ile olduğundan %15-25 daha büyük beyan edilerek söylenmiş olduğu düşünülmektedir. Tabloda belirtilen emsal alanları, pazarlanan alanlar üzerinden tabii edilen proje alanlarına indirgenmiş olarak belirtilmiştir. Yakın çevredeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler ve yukarıda detaylı verilen emsal bilgilerinden yola çıkılarak taşınmazın diğer olumlu/olumsuz özellikleri (manzara, iç mekan kalitesi/büyükölçü vb) dikkat alınarak değeri takdir edilmiştir.														
11. Değerleme Bilgileri															
(Değerleme Bilgileri Listesi)															
Pa															
Sıra	Blok	Kat	BBNo	Yasal Alanı (m ²)	Mevcut Alanı (m ²)	Tamam. Oranı (%)	Yasal Durum	Piyasa Değeri	Mevcut Durum Piyasa Değeri	İnşaat Halinde İse Tahmini Bitmiş Durum Değeri	İnşaat Halinde İse Tahmini Bitirme Maliyeti	Sigortaya Esas Değeri	Yapı Birim Değeri	Arsa Birim Değeri	Eksperin Kanaatı
1		ALTIN	15	142,00	142,00	100		185.000,00	185.000,00	185.000,00		106.500,00	1.302,00		SATILABİLİR

2. Tabloda taşınmaz 1+0, emsaller 1+1—1+0 emsal olsa müşteri 60.000TL altında daire yok tezi çürütülürdü.

Emsal Açıklaması Konum karşılaştırması, kullanım amacı, bina yaşı, inşaat kalitesi, tadilat ihtiyacı, bahçe, otomatik, sosyal donatıların karşılaştırılması. Boş arazi ise, imar lejandı, Emsal, yeşil alan, silt alanı vb. koşulların, terkihi yapılmış m.		Konu taşınmaza yakın konumda yaklaşık 3 yıllık binada ve 4. katta yer alan 1+1, 57 M2 Alanlı olarak beyan edilen ancak 51 M2 Alanlı olduğu düşünülen mesken için 85.000 TL talep edilmekte olup, aylık kirasının 600 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır.	Konu taşınmaza yakın konumda yaklaşık 3 yıllık binada ve Zemin katta yer alan 1+1, 60 M2 Alanlı olarak beyan edilen ancak 55 M2 Alanlı olduğu düşünülen mesken için 89.000 TL talep edilmekte olup, aylık kirasının 600 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır.	Konu taşınmaza yakın konumda yaklaşık 3 yıllık binada ve 3. katta yer alan 1+1, 50 M2 Alanlı olarak beyan edilen ancak 45 M2 Alanlı olduğu düşünülen mesken için 90.000 TL talep edilmekte olup, aylık kirasının 600 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır.	Konu taşınmaza yakın konumda yaklaşık 2 yıllık binada ve 2. katta yer alan 1+1, 55 M2 Alanlı olarak beyan edilen ancak 50 M2 Alanlı olduğu düşünülen mesken için 95.000 TL talep edilmekte olup, aylık kirasının 600 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır.										
Emsaller ile ilgili Diğer Açıklamalar, Emsal Yok ise Değeri Oluşturan Etkenler ve Alınan Yorumlar, Genel Rayiç Değerlendirmesi.	Bölgede, değerlendirilmesi istenen gayrimenkul ile ortak özelliklere sahip daireler emsal alınmıştır. Detaylar emsal açıklamalarında belirtilmiştir.														
11. Değerleme Bilgileri															
(Değerleme Bilgileri Listesi)															
TABLO 3 (Değerleme Bilgileri Listesi)															
Sıra	Blok	Kat	BBNo	Yasal Alanı (m ²)	Mevcut Alanı (m ²)	Tamam. Oranı (%)	Yasal Durum	Piyasa Değeri	Mevcut Durum Piyasa Değeri	İnşaat Halinde İse Tahmini Bitmiş Durum Değeri	İnşaat Halinde İse Tahmini Bitirme Maliyeti	Sigortaya Esas Değeri	Yapı Birim Değeri	Arsa Birim Değeri	Eksperin Kanaatı
1	B Giriş	3	36	28,00	28,00	100		45.000,00	45.000,00	45.000,00		21.000,00	1.607,00		SATILABİLİR

Vaka - 41:

Emsal karşılaştırma yönteminde emsaller birebir aynı bulunamayabilir fakat mutlak suretle emsalin açıklaması ve konu taşınmaz ile karşılaştırması kendi içinde yapılmalıdır.

Konuya hâkim olmayan bir kişi okuduğunda da kafasında en ufak bir soru işareti bırakmayacak şekilde raporun emsallerine göre değeri yorumlanmış olması gerekmektedir.

Bu emsallerle **raporumuzu müşteriye sunamayız.**

Raporlarımızda en az 4 farklı kişiden emsaller, emsallerimizin hepsi aynı siteden değil ayrıca bölgeyi anlamamız için farklı benzer sitelerden de emsaller eklenmelidir.

İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Niteliği	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
Konu taşınmaza uzaklığı (metre)					
İrtibat bilgileri/isim/Telefon-Emlak Firması adı	TNL Emlak Uğur 0532 633	TNL Emlak Uğur 0532 633	TNL Emlak Uğur 0532 633	Uğur 0532 633	Uğur 0532 633
Brüt alanı (m ²)	220,00m ²	700,00m ²	700,00m ²	90,00m ²	130,00m ²
Oda sayısı	3				
Katı	18	5	15	18	10
Yaşı					
Konum ve Manzarası					
Satılık/Kiralık (seçmeli)	Satılık	Satılmış	Satılık	Satılık	Satılık

***TEK EMLAK OFİSİ**

***AYNI TELEFON NO.LARI**

***HEPSİ AYNI SİTEDEN EMSALLER**

DEĞERİN BÖLGEYE GÖRE ANALİZİ YOK...

DEĞER NE KADAR DOĞRU??

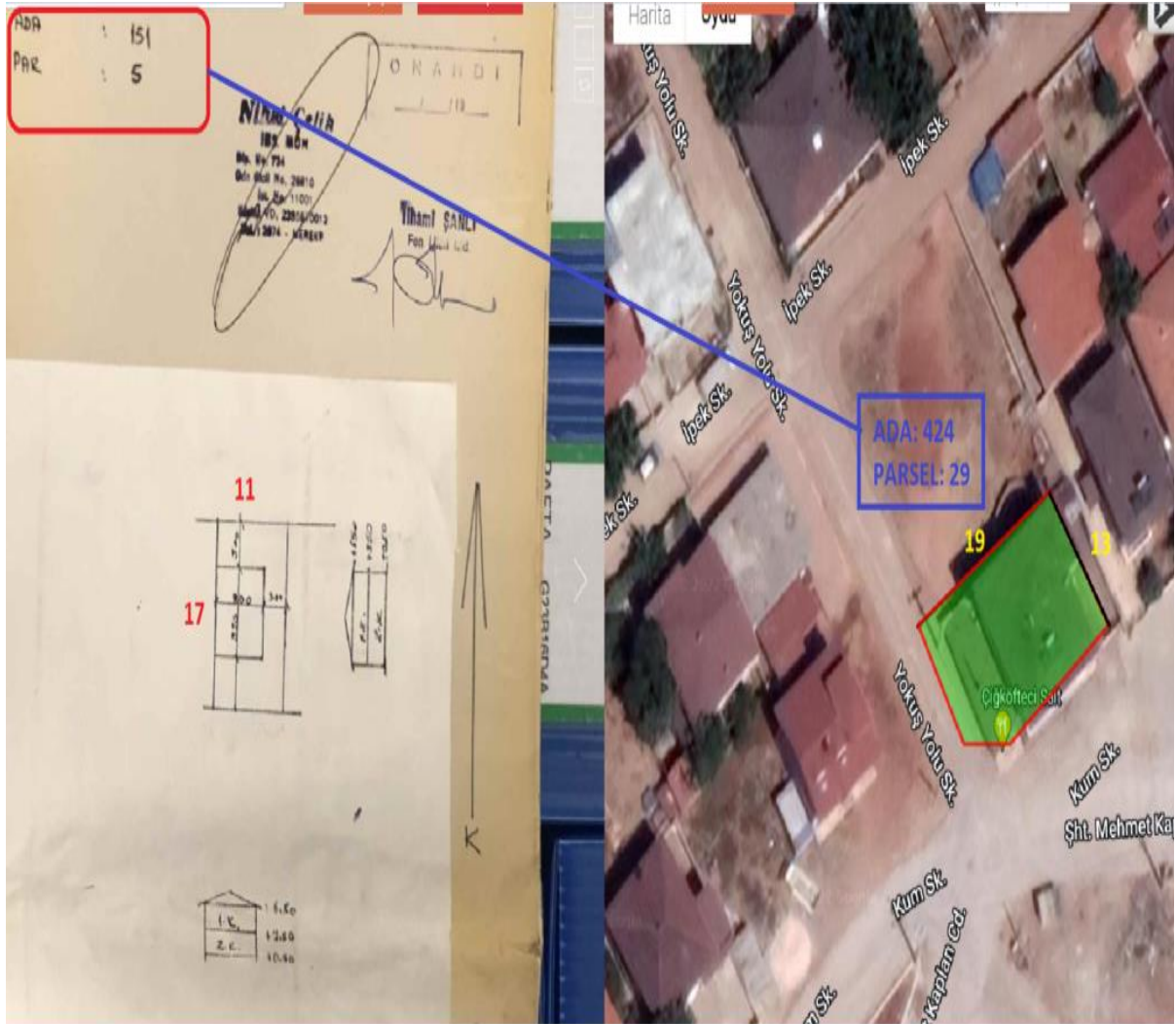
Kapitalizasyon oranı	0,000	0,000	0,048	0,000	0,000
Ortalama kapitalizasyon oranı	0,000				
AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında)	Konu taşınmazla aynı site içerisinde Kule 3' te 18. normal katta ver	Konu taşınmazla aynı site içerisinde Kule 1 ile aynı özelliklere	Konu taşınmazla aynı site içerisinde Kule 1 ile aynı özelliklere sahip Kule 2 içerisinde	Konu taşınmazla aynı site içerisinde Kule 3' te 18. normal	Konu taşınmazla aynı site içerisinde Kule 3' te 10.

4. RESMİ KURUM ANALİZLERİ

Vaka - 42:

Güncel takbis belgesindeki ada/parsel numaraları ile resmi evraklardaki ada/parsel numaraları farklı olması durumunda taşınmazın eski ada/parsel numarası her zaman ruhsat/projede yazan numaralar olmayabilir.

Mutlaka Geçmiş ada/parsel numaralarını Belediye veya Kadastro Müdürlüklerinden teyit edilmesi gerekmektedir.

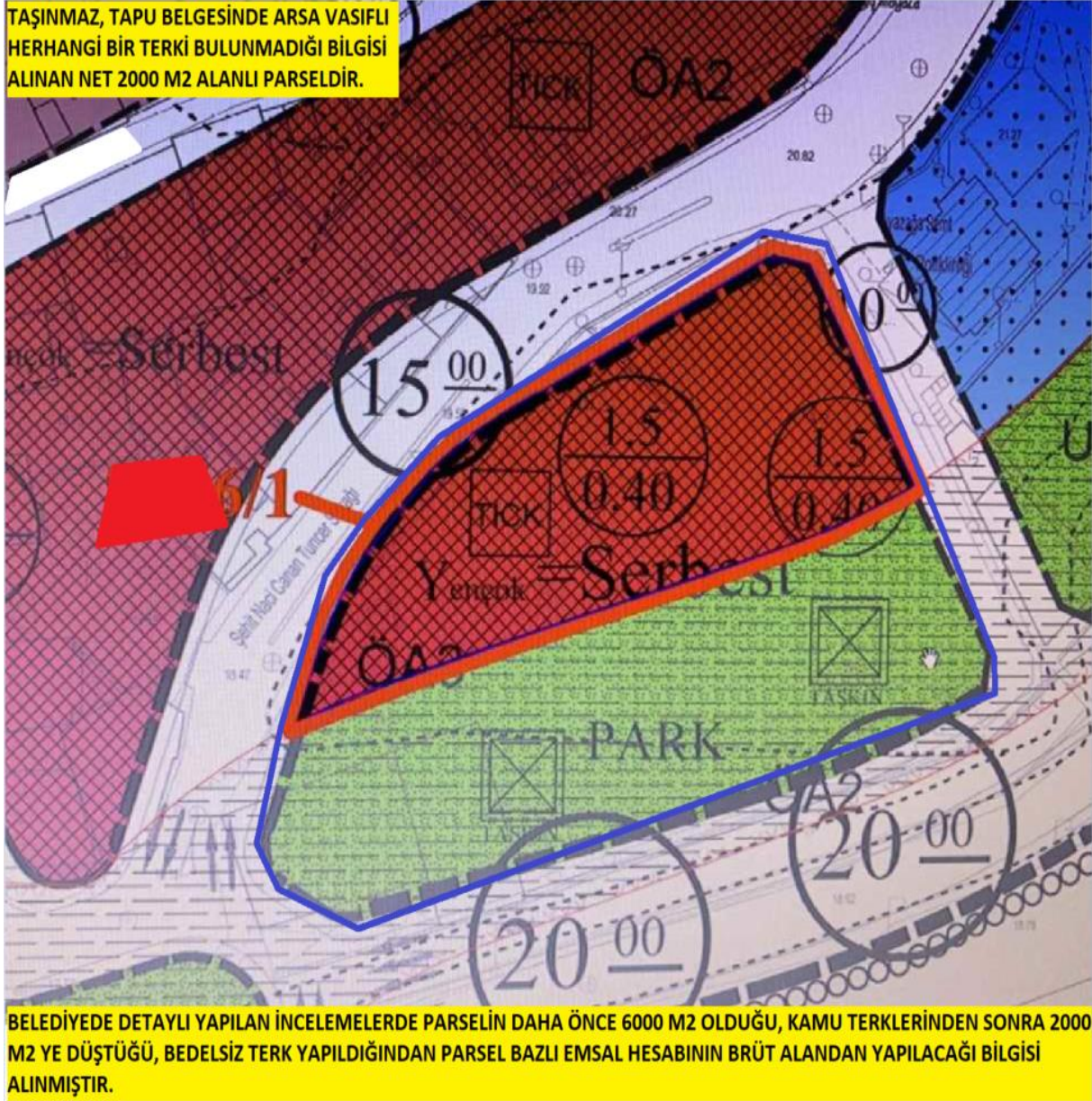


RESMİ KURUMDA İNCELEDİĞİMİZ EVRAKLARDAKİ ADA/PARSEL GÜNCEL ALINAN TAKBİS BELGESİNE GÖRE FARKLI, PARSEL ŞEKLİ FARKLI, ÜZERİNDE YER ALAN YAPI FARKLIDIR.

Vaka - 43:

Resmi kurum incelemeleri yaparken Bir kişiden alınan sözlü bilgilerde bazen eksiklikler çıkabiliyor.

Özellikle Arsa, Tarla, Bina, Fabrika gibi ana taşınmaz vasfındaki yerlerin ekspertizinde Belediyede İmar ve Planlama Müdürlüğünden ayrı ayrı bilgi almaya çalışalım.



Vaka - 44:

CBS Parsel sorgusunu mutlaka bütün raporlarımızda kullanmaya çalışalım.



Vaka - 45:

Binaya ait proje ve ruhsatlar 3 ve 8 parselin tevhit edilmiş gibi hazırlandığı, ancak mevcut durumda bu işlemin yapılmadan ruhsat ve proje hazırlandığı, ayrıca kat irtifakı kurulması da tevhit işlemi yapılmadan yapıldığı görülmüştür.

Sahada yaptığımız incelemeler kadar resmi kurum incelemelerde çok önemlidir.



Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi Bina/BB Listesi

Parsel	8
Tapu Alanı	387,23
Nitelik	Arsa
Mevki	-
Zemin Tipi	Ka
Pafta	L46

Favorilere ekle

8 NOLU PARSEL 387,23 M2

8 NOLU PARSEL İÇİN ALINAN RUHSATTA PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ 612 M2

Şantiye Şefinin

Suphi TAYFUR

Kat No	Sıra No	Arsa payı	Niteliği	Eklentisi
Zemin	1	10/253	Mesken	Yok
Birinci	2	10/253	Mesken	Yok

Vaka - 46:

Çoğu zaman kendi taşınmazın imarla ilgili herhangi bir sorunu bulunmamasına karşın komşu parsellerin imar koşullarını sağlayamamasından dolayı tevhit şartı koyulduğu görülmektedir.

Bazı belediye yetkililerinin yeterli seviyede olmaması yada yeterli dikkati vermeden hızlıca geçiştirmesi gibi durumlardan gözden kaçabiliyor.

Belediyeden imar durum bilgileri öğrenirken konu taşınmaz ve etrafındaki parsellerin konumlarını da kontrol ederek bilgiler almamız önemlidir.



Vaka - 47:

Taşınmazın imarla ilgili herhangi bir sorunu bulunmamasına karşın komşu parsellerin imar koşullarını sağlayamamasından dolayı tevhit şartı koyulduğu görülmektedir.

Belediyeden imar durum bilgileri öğrenirken konu taşınmaz ve etrafındaki parsellerin konumlarını da kontrol ederek bilgiler almamız önemlidir.




Vaka - 48:

Özellikle Arsa, Tarla ya da ana taşınmaz vasfındaki raporlarımızda tapu yüzölçümü kontrollerimizi CBS parsel sorgu ekranının ile karşılaştırarak dikkatli yapmalıyız.

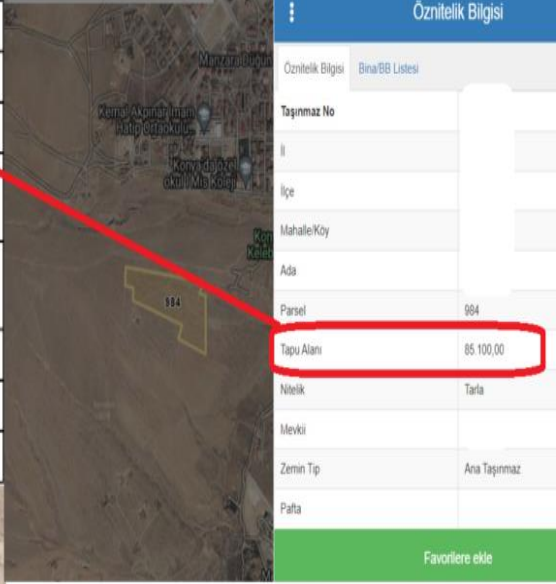
Raporlarımızda gözden kaçıracağımız hususlar, ileride karşımıza geri dönüşü mümkün olmayan sonuçlar çıkarabilir.

Ada/Parsel:	0/984
AT Yüzölçüm(m2):	85100.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAPU ALANI 85100 M2



CBS PARSEL
SORGUDA ALANI
60000 M2 YAKLAŞIK



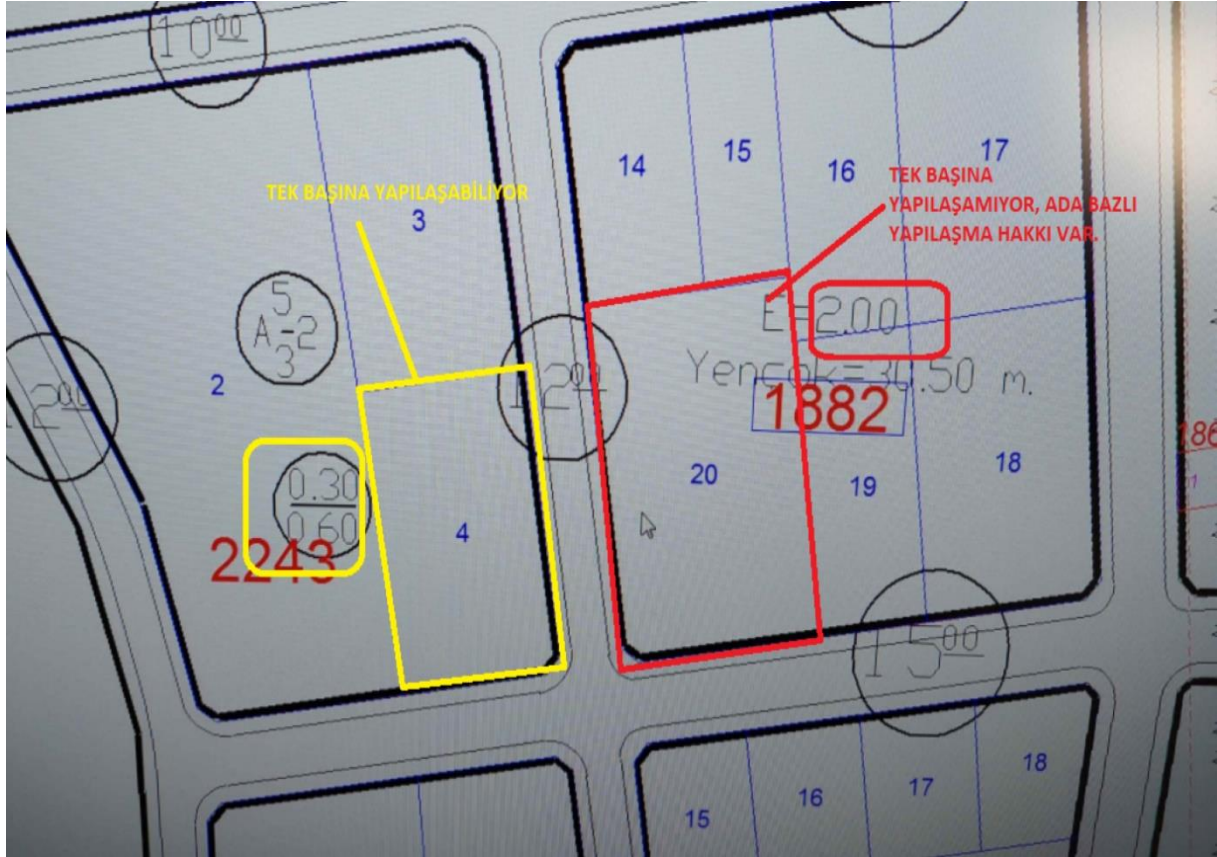
ÖZELLİKLE ARSA, TARLA RAPORLARIMIZDA TAPU YÜZ ÖLÇÜMÜNÜ CBS PARSEL SORGU, BELEDİYE İMAR SORGU GİBİ EKRA NLARDAN YADA GEREKİRSE TAPU KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDE GEREKLİ KONTROLLERİMİZİ YAPARAK RAPORLARIMIZI SONUÇLANDIRALIM.

Vaka - 49:

Aynı yerde karşılıklı yola cepheli iki parsel dahi olsa biri tek başına yapılaşabiliyor, diğesinde ada bazlı yapılaşma mevcut, tevhit şartı bulunduğundan yapılaşmıyor.

Rapor hazırlarken ve emsal araştırırken emsallerin imarlarının da irdelememiz gereklidir.

Özellikle arsa raporlarında İmar plan notlarının irdelenmesi, Belediye İmar şefliğinden sonra Planlama Müdürlüğünden de ayrıca bilgi almak, aldığımız bilgilerin teyidi için önemlidir.



Vaka - 50:

Resmi kurum incelemeleri yaparken Bir kişiden alınan sözlü bilgilerde çeşitli nedenlerden dolayı bazen eksiklikler çıkabiliyor.

Özellikle Arsa, Tarla, Bina, Fabrika gibi ana taşınmaz vasfındaki yerlerin ekspertizinde Belediyede İmar ve Planlama Müdürlüğünden ayrı ayrı bilgi almaya çalışalım.



Bu sayfadaki bilgiler resmi İmar durumu olmayıp bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Belediyemizden alınacak onaylı İmar durumu belgesi dışında bu sayfadaki bilgilerin herhangi bir amaçla kullanımından Belediyemiz sorumlu tutulamaz.

İmar Çapında ve Sözlü bilgide Emsal: 0,3, 2 kat konut olduğu bilgisi alıyoruz.

Onaylayan Kurum

Onay Tarihi

Plan No

PIN

Plan Kararı	YERLEŞİK KONUT ALANI				
Ön Bahçe	-	Yapı Nizamı	-	Kat Sayısı	-
Yan Bahçe	-	TAKS	-	HMAX	2 KAT
Arka Bahçe	-	KAKS (Emsal)	0.3	Açıklama	-

PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNDEN AYRICA BİLGİ ALDIĞIMIZDA ADA BAZLI YAPILAŞMALARDA EMSAL: 1, 8 KAT İMAR YAPILAŞMASI OLDUĞU, TAŞINMAZINDA ADA OLARAK OLUŞTUĞU BİLGİSİNİ ALIYORUZ.

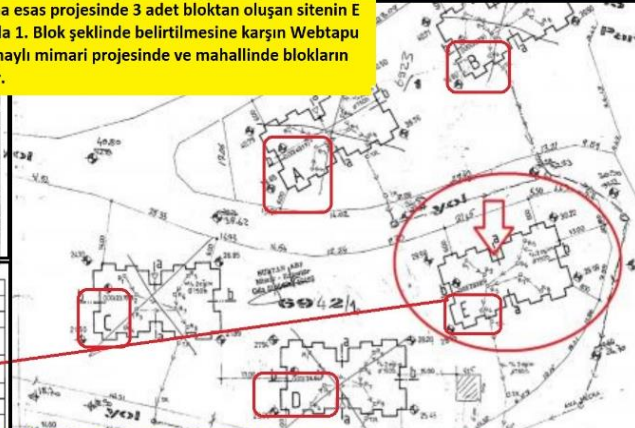
Vaka - 51:

Blok bazında konum tespitinde Takbis belgesindeki blok ile kat irtifakına esas projedeki blok bilgilerinin aynı olması veya projede blok bilgilerini eşleştiren bir lejant yada blok bilgilerini karşılaştıran bir yazının olması gerekmektedir.

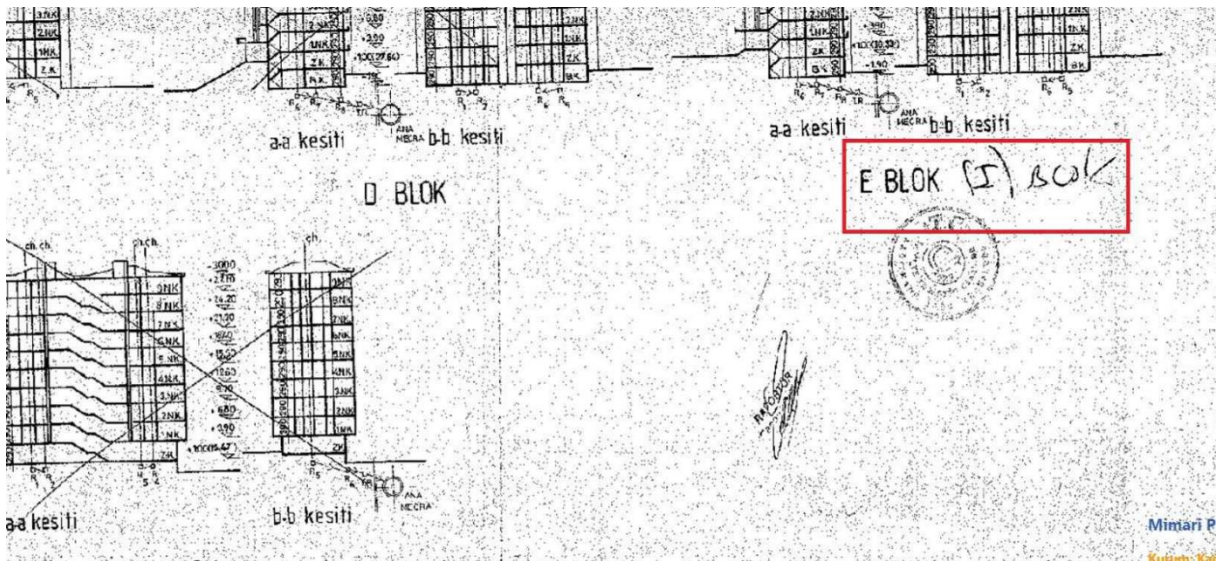
Yasal evrakların incelenmesinde taşınmaza ait proje ile ruhsat belgesinin bağımsız bölüm sayısı, alan ve kat sayısı vb. bilgilerin uyumlu olması gerekmektedir.

19. Adres: Şebempeşe cad. no:10/2 K.İ.HAB			
25. Tapınan Her Bir Örtünme Kutlaması Masrafı	26. Önceki Sayı	27. Yüz Ölçümü	28. Yüz Ölçümü
C Blok	36	4029.12	10 11 30.00
D Blok	36	4443.78	10 11 30.00
E Blok	40	4483.78	10 11 30.00
Toplam: 12936.60 m2			
35. İşlemin Toplam Maliyet Kıymatı (Ansa Hiss) 14.249.756.664		36. Akt Ödülü Yılı 1992	37. Yaptırım Ansa Değeri 460.930.000
38. İşlemin Toplam Maliyet Kıymatı (Ansa Değer) 14.249.756.664		39. Yaptırım Ansa Değeri 14.710.286.664	
40. İşlemin Cinsi KAĞITHANE	41. Yaptırım Yapan Cinsi KAĞITHANE	42. Mimar Proje 04.11.1992/5422	
RUHSAT EKİ PROJELER		FENNİ MESULÜN (T US)	
43. Adı Sayısı HÜSNÜVER BAĞCIAN		44. Adı Sayısı HÜSNÜVER BAĞCIAN	
Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Alan/Parsel	6942/1
Tapınmaz Kimlik No:	17380739	AT Yüzölçümü(m2):	7310.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KAĞITHANE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Konum Adı:	Kağıthane	Bağımsız Bölüm Üniteleri Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ	Bağımsız Bölüm Net Alanı(m2):	
Mevki:	KAĞITHANE	Blok No/Grny/BBNo:	1 / OKULZUNCU/37
Çift/Sayfa No:	60/5964	Yatırım Payı/Payda:	17116
Kayıt Durumu:	Aktif	Ansa Tapınmaz Nitelik:	ARSA

Taşınmaz mevcut durumda ve kat irtifakına esas projesinde 3 adet bloktan oluşan sitenin E bloğunda bulunmaktadır. Tapu kayıtlarında 1. Blok şeklinde belirtilmesine karşın Webtapu sisteminde incelenen kat irtifakına esas onaylı mimari projesinde ve mahallinde blokların C-D-E şeklinde adlandırıldığı belirlenmiştir.



Ruhsatta C Blok-36 bb D Blok-38bb E Blok-40 bb için düzenlenmiş olup Webtapu portalında ve UAVT sisteminde yapılan sorgulamada 1.Blok-40 bb 2.Blok-40 bb 3.Blok-36 bb bulunduğu belirlenmiştir. DİĞER	
<p>İSTANBUL</p> <p>Tapu Müdürlüğü: KAĞITHANE</p> <p>Mahalle: AYS</p> <p>Ada: Blok 1. Kat: SAKIZINCI No: 36</p> <p>Parsel: Blok 2. Kat: SAKIZINCI No: 36</p> <p>Bağımsız Bölüm Numarası: Blok 3. Kat: OKULZUNCU No: 38</p>	<p>İSTANBUL</p> <p>Tapu Müdürlüğü: KAĞITHANE</p> <p>Mahalle: AYS</p> <p>Ada: Blok 2. Kat: OKULZUNCU No: 37</p> <p>Parsel: Blok 1. Kat: OKULZUNCU No: 38</p> <p>Bağımsız Bölüm Numarası: Blok 2. Kat: OKULZUNCU No: 39</p>



5. BANKA UYGULAMALARI ANALİZLERİ

Vaka - 52:

Halkbank Tashih olarak revizeye gelen taleplerde herhangi bir değişiklik yapılmayacaksa **TASHİH İSTEĞİNİ REDDET** diyoruz.

Görev Listesi

Excel İndir

Toplam 2 adet.

31.08.2022 DÜZELTME

DÜZELTME

25.08.2022 TASHİH

TASHİH

REVİZE TİPİ

Toplam 2 adet.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Rapor Üret

5281188 19111

CCF İOT Notlar

İSTANBUL ŞUBESİ (034)

0/7466

YA: 40,00 m2 (KONUT)
YD: 675.000,00 TL
MA: 40,00 m2 (KONUT)
MD: 675.000,00 TL
SATILABİLİR

Uzman/Denetmen Değiştir

Tashih İsteğini Reddet

Talep Formu

OSMAN BAYRAMGÜRLER

HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILMAYACAKSA TASHİH OLARAK GELEN REVİZE TALEPLERİ TASHİH İSTEĞİNİ REDDET DİYEREK KAPATIYORUZ...

Talep Türü: Gayrimenkul Değerleme

Talep Durumu: Hayır

İngilizce Durumu: Hayır

Müşteri Bilgileri

OSMAN BAYRAMGÜRLER
Sorumlu Müşteri

DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Vaka - 53:

Ziraat Bankası raporlarında Tapu bilgisinde Mahalle/Köy kısmı doldurulurken sadece o mahalle yada köyün adını yazıyoruz. Devamına M., Mah., Mahalle, Köy gibi eklemeler yapmıyoruz.

GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ (Gayrimenkul Sıra No: _____)			
İLİ		PAFTA	8
İLÇESİ		ADA	0
BUCAĞI		PARSEL	EKLENMEMELİ
MAHALLESİ	ESENLER MAH.	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	
KÖYÜ		CİLT	
SOKAĞI		TESCİL TARİHİ	
MEVKİİ		HİSSESİ	
SAHİBİ			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	BODRUM ZEMİN ÜÇ NORMAL KATLI KARGİR APARTMAN		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ			
MÜLKİYET DURUMU	KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	DEVRE MÜLK
NİTELİK GRUBU	İşyeri - Mal Sahibi		
	Açıklama		

GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ (Gayrimenkul Sıra No: _____)			
İLİ		PAFTA	8
İLÇESİ			OLMASI GEREKEN
BUCAĞI		PARSEL	
MAHALLESİ	ESENLER	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	
KÖYÜ		CİLT	
SOKAĞI		TESCİL TARİHİ	
MEVKİİ		HİSSESİ	
SAHİBİ			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	BODRUM ZEMİN ÜÇ NORMAL KATLI KARGİR APARTMAN		

Ekspertiz raporlarında Mahalle/Köy alanları doldurulurken kesinlikle "M"veya "K" harflerinin eklenmemesi gerekmektedir. Mahalle/Köy bilgisinin yalnızca tabloda seçilmesi gerekmekte olup, tabloda bulunmayan Mahalle/Köy bilgisinin işlenmesi gereken hallerde "Diğer" alanı seçilerek "M"veya "K" harfleri eklenmeden yalnızca takyidatda bulunan bilgi işlenmelidir.

Vaka - 54:

Uygulama esaslarında çoğu takyidata karşılık gelen açıklamalar yer almaktadır. Satış kabiliyetine ilişkin tereddütte kaldığımız durumlarda 2. Kontrol yetkisi olan arkadaşlarımızdan veya merkezden destek almaya çalışalım.

Banka Şartnamelerine göre satış kabiliyeti farklı olarak bankaya iletilen çalışmalar HANEMİZE EKŞİ OLARAK YAZILMAKTADIR.

Sorunlu Rapor :

Tarih: 23-09-2022

Bankamız şartnamesi ile uyumsuzluklar (BANKAMIZ ŞARTNAMESİNE UYGUN OLMADIĞI SONRADAN TESPİT EDİLMİŞ OLUP, "SATILAMAZ" OLARAK SONUÇLANMASI GEREKTİĞİ GÖRÜLMÜŞTÜR)

Teminat Entegrasyonuna Konu Veri Girişinde Eksik/Hata Bulunması (HATALI TAKYIDAT)

		27-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b Maddesine göre Şerh (HİSSE)		ÖDEMiŞ 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/07/2018 tarih 2018/609 ESAS sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik). GİRGİN PİRİNA YAĞ FABRİKASI, TARIM ÜRÜNLERİ VE TARIM MAKİNALARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN (SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772 Ödemiş - 24-07-2018 09:50 - 14261							
Takyidat Açıklaması : ÖDEMiŞ 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/07/2018 tarih 2018/609 ESAS sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik). GİRGİN PİRİNA YAĞ FABRİKASI, TARIM ÜRÜNLERİ VE TARIM MAKİNALARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN (SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772 Ödemiş - 24-07-2018 09:50 - 14261											
Sıra	Pafta	Ada	Parsel	Parsel Alanı	Yasal Alanı	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Yasal Durum Piyasa Değeri	Mevcut Durum Piyasa Değeri	Sigortaya Esas Değeri (TL)	Ekspertin Kanaati
											SATILABİLİR
2											SATILABİLİR
											SATILABİLİR
											SATILABİLİR
2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b Maddesine göre Şerh (HİSSE)		27	Serh	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b Maddesine göre Şerh (HİSSE)							
KONU BEYAN BULUNAN TAŞINMAZLAR NE OLURSA OLSUN SATIŞ KABİLİYETİ SATILAMAZ SEÇİLMELİDİR.											
Rapor ID: 2761822942 sayılı kamulaştırma kanununun 31/b maddesi kapsamında mahkeme süreci başlatılan taşınmazlar için, Kamulaştırmanın kesinleşmiş olması nedeni ile Satılamaz olarak rapor düzenlenmesi, tamamı kamulaştırılacak ise yasal değerde rayiç bedel, mevcut durum değerinde el değiştirme bedeli takdir edilmesi istenmiştir. Ek olarak, kamulaştırılacak alanın parselin tamamı olmaması ve alan bilgisi öğrenilmesi durumunda, bu kısım terkin edilerek kalan kısım için yasal değer verilebileceği beyan edilmiştir.											

Vaka - 55:

Vakıfbank Tapu ve Takyidat girişleri artık Takbis sorgu sistemi ile otomatik olarak yapılacaktır. **Banka, manuel takyidat girişleri yapılmasını kesinlikle istememekte olup** çok nadirde olsa sorgu yapıldığı halde sistemin görmediği bazı takyidatlar olursa elle girilip not girişi yapılacaktır.

Talep
Rapor
Fatura

Temel Bilgiler
Web Tapu Sorgu Bilgileri
Tapu Kaydı
Konum
Belgeler

Tapu Listesi
-462 (KM)
-464 (KM)
-465 (KM)
-468 (KM)
-470 (KM)
-471 (KM)
-473 (KM)
-475 (KM)
-476 (KM)
-477 (KM)
-478 (KM)
-479 (KM)
-481 (KM)
-482 (KM)

Takbis Sorgusu Yap

TAKBİS SORGUSU YAPILARAK
 TAPU BİLGİLERİ OTOMATİK
 GELMEKTEDİR.

Sistem Tapu Kodu: **2352298**

* Taşınmaz ID: **108357628**

Tapunun Türü: **1- KAT MÜLKİYETİ (daire, dükkan vb. bağımsız bölümlü taşınmazlar)**

* Ana Taşınmaz Vasfı Grubu: **Diğer**

* Ana Taşınmaz Vasfı: **33 KATLI OFİS,İŞYERİ VE MESKEN OLAN BETONARME BİNA VE ARSASI**

Parselin Alanı: **11.223,51** m²

Terk Sonrası Parsel Alanı: **11.223,51** m²

Malikler:	Adı Soyadı	Hisse (Pay)	Hisse (Payda)
TEKLE	MAR YAPI TURİZM İNŞAAT SANAYİİ VE TİCARET AN	1	1 Sil

Malik Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. İse rapor yazımına devam etmeden önce Bankadan on

İl: **İSTANBUL**

İlçe: **BAGCILAR**

Bucak:

Mahalle: **KIRAZLI MAHALLESİ**

vakit raporlarda artık tapu bilgilerini girmeden tapu sorgusu yapılmaktadır

Vakıfbank

VB Ekspertiz

* Takbis Sorgu Ekranı

Tapu Bilgileri veya Taşınmaz ID'nin doldurulması zorunludur.

İl: **İSTANBUL**

İlçe: **BAGCILAR**

Mahalle: **KIRAZLI MAHALLESİ**

Köy:

Ada/Parsel: **3212** / **20** (Ada yoksa - giriniz)

BB No: **464** (Rokası - giriniz)

Blوک: (Rokası - giriniz)

Taşınmaz ID: **108357628**

* TAKBİS Sorgulama Nedeni: **Seçiniz**

Açıklama:

Onayla İptal

TAKBİS SORGULAMA
 NEDENİ GÜNCELLEME
 SEÇİLMELİDİR.

Vakıfbank

VB Ekspertiz

* Takbis Sorgu Ekranı

Tapu Bilgileri veya Taşınmaz ID'nin doldurulması zorunludur.

İl: **İSTANBUL**

İlçe: **BAGCILAR**

Mahalle: **KIRAZLI MAHALLESİ**

Köy:

Ada/Parsel: **3212** / **20** (Ada yoksa - giriniz)

BB No: **464** (Rokası - giriniz)

Blوک: (Rokası - giriniz)

Taşınmaz ID: **108357628**

* TAKBİS Sorgulama Nedeni: **GÜNCELLEME SFRFBİ İLE**

Açıklama:

Onayla İptal

KM) 126 - Yönetim Planının Belirtilmesi	29852	21-10-2020	MANUEL <input type="checkbox"/>
KM) 126 - Yönetim Planının Belirtilmesi	29852	21-10-2020	MANUEL <input type="checkbox"/>
KM) 126 - Yönetim Planının Belirtilmesi	29852	21-10-2020	MANUEL <input type="checkbox"/>
KM) 126 - Yönetim Planının Belirtilmesi	29852	21-10-2020	MANUEL <input type="checkbox"/>
KM) 126 - Yönetim Planının Belirtilmesi	29852	21-10-2020	MANUEL <input type="checkbox"/>
KM) 126 - Yönetim Planının Belirtilmesi	29852	21-10-2020	MANUEL <input type="checkbox"/>
KM) 126 - Yönetim Planının Belirtilmesi	35860	09-12-2020	MANUEL <input type="checkbox"/>
KM) 200B - Diğer (Olumsuz Etkisi Bulunan)	23823	08-06-2022	MANUEL <input type="checkbox"/>
KM) -	4298	21-02-2017	TAKBİS <input type="checkbox"/>
KM) 250 - Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.	35860	09-12-2020	TAKBİS <input type="checkbox"/>
KM) -	4003	18-02-2016	TAKBİS <input type="checkbox"/>
KM) 126 - Yönetim Planının Belirtilmesi	29852	21-10-2020	TAKBİS <input type="checkbox"/>
KM) 250 - Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.	35860	09-12-2020	TAKBİS <input type="checkbox"/>
KM) 250 - Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.	35860	09-12-2020	TAKBİS <input type="checkbox"/>
KM) 201A - Diğer (Olumsuz Etkisi Bulunmayan)	4003	18-02-2016	TAKBİS <input type="checkbox"/>
KM) 126 - Yönetim Planının Belirtilmesi	29852	21-10-2020	TAKBİS <input type="checkbox"/>
KM) 250 - Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.	35860	09-12-2020	TAKBİS <input type="checkbox"/>
KM) 9A - KİRA ŞERHİ (TEK, TEDAŞ, İSKİ vb. değere/yapılaşmaya olumsuz etkisi olmayan)	4298	21-02-2017	TAKBİS <input type="checkbox"/>

**TAKBİS SORGUSU
YAPILMADAN ELLE
GİRİLMİŞ**

**TAKBİS SORGUSU
YAPILARAK OLUŞMUŞ
TAKYİDAT BÖLÜMÜ**

Takyidat Bilgileri | İstatistik ve Harici Bilgileri | Kritik Analiz

Yeni Takyidat Bilgisi

Takyidat Bilgileri Listesi

Taşınmaz ID	Tapu	Konu	Yevmiye No	Yevmiye Tarihi	Kayıt	Sil
23413960	A1-P:958 (ABY)	124 - Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi	64	03-01-2011	TAKBİS <input type="checkbox"/>	
23413960	A1-P:958 (ABY)	185A - Diğer İrtifak hakkı (Rapora olumsuz etkisi mevcut değil ise)	1042	12-01-2012	TAKBİS <input type="checkbox"/>	

Yeni Takyidat Bilgisi

Takyidat Bilgisi

*Tapular: A-37 (Kİ)

Taşınmaz ID: 101241867

*Grup: MÜLKİYET HAKLARI

*Konu: Seçiniz

Seçiniz

124 - Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi (Rapora olumsuz etkisi mevcut değil ise) (Tapu harçları %25 in altında ve BA-pat harçları İnşaat Sözleşmesi (İnşaat sözleşmesi %75 ve üzeri olup, projelerin yapılmış veya düzenlenmiş ise))

Tapu Takyidat Kaydı: **UZMAN TARAFINDAN ALT KIRILIM SEÇİLMELİDİR.**

*Yevmiye No: 21103

*Yevmiye Tarihi: 14-02-2014

Kaydet

**SORGU SİSTEMİNDEN GELEN TAKYİDATLARA UYGUN ALT KIRILIMLARI
RAPOR YAZIMINDA UZMAN TARAFINDAN DOĞRU SEÇİLMELİDİR.**

Vaka - 56:

Vakıfbank Raporlarımızda **Takyidat türü DİĞER** olarak belirtilen her şey takyidat için **olumlu/olumsuz etkisine** göre TAKYİDAT KODU seçilmelidir.

V13	Not türünü giriniz	V13	Değeri	Not türünü giriniz	
V19	Teferruat Şerhi	V19	Beyan	Teferruat Şerhi	
201A	Olumsuz Etkisi Bulunmayan	201A	Diğer	Olumsuz Etkisi Bulunmayan	Listede direkt karşılığı bulunmayan, taşınmaz olumsuz etkisi bulunmayan takyidatlarda kullanılmalıdır.
201B	Olumsuz Etkisi Bulunan	201B	Diğer	Olumsuz Etkisi Bulunan	Listede direkt karşılığı bulunmayan, taşınmaz olumsuz etkisi bulunan takyidatlarda kullanılmalıdır.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 492 sayılı harçlar kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği harcı kesilmiştir.) Tarih: 02/07/2019 Sayı: E.52508 (Şablon: Diğer)	(SN:8174532) KARAELMAS VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	Kozlu - 03-07-2019 13:34 - 2231	-

1 / 3

Takbis kayıtlarında aşağıdaki örnekte olduğu gibi “diğer” olarak belirtilen her takyidatın, konu ne olursa olsun “201 Diğer” başlığı altında A veya B kırılımı yapılarak gönderilmesi gerekmektedir.

Hatalı seçim yapılan raporlar “sorunlu rapor” olarak seçilecektir. Diğer takyidatlar için de olabildiğince doğru seçim yapılmasına özen gösterilmelidir.

Yapılan hatalar sebebi ile raporların tarafımızca iade edilmesi sonrasında, bazı firma denetmenlerinin konuya hiç hakim olmadığı, müdürlüğümüze telefon açarak düzeltmenin nasıl yapılacağını sorduğu görülmektedir. 24.11.2021 tarihinde Bankamızda yapılan bilgilendirme toplantısında bu konu detaylarıyla anlatılmış olup, toplantıya katılan denetmenlerin, diğer denetmenler ile tekrar bilgi paylaşımı yapması ve raporların Bankamız işleyişine, şartnamesine hakim denetmenler tarafından kontrol edilmesi gerekmektedir.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 492 sayılı harçlar kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği harcı kesilmiştir.) Tarih: 02/07/2019 Sayı: E.52508 (Şablon: Diğer)	(SN:8174532) KARAELMAS VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	Kozlu - 03-07-2019 13:34 - 2231	-

1 / 3

Vaka - 57:

Vakıfbankasında hatalı raporlar dışında performansımızı etkileyen **Sorunlu Rapor** kriteri de bulunmaktadır.

Teklif usulü aldığımız taleplerde rapor ücreti kısmına sadece kabul edilen teklif bedeli yazılmalı ayrıca başka bir ücret yansıtılmamalıdır.

The screenshot shows the reporting interface for the 13-09-2022 period. A red box highlights the 'Sorunlu Rapor' notification, which states: 'Sorunlu Rapor : Tarih: 13-09-2022 Fatura Hatası: (Tüm masraflar dahil teslim alınmasına rağmen ekstra masraf yazılmış)'. Another red box highlights the 'Muhasebe Notları' section, which contains the following text: '» Muhasebe Notları: Muhasebe Tarafınızdan tüm masraflar dahil olarak teklif alınmasına rağmen eksta masraf belirtilmiş. sorunlu rapor seçiyorum. Dikkat edelim 13-09-2022 10:00'. Below this, the name 'Rukiye Sevilir KAPTANOĞLU (GME)' and the date '13-09-2022 10:05:27' are visible. The interface also shows a calendar for the month of September 2022, with the 13th highlighted.

The screenshot shows the reporting interface for the 09-09-2022 period. A red box highlights the 'Sorunlu Rapor' notification, which states: 'Sorunlu Rapor : Tarih: 09-09-2022 Fatura Hatası: ()'. Another red box highlights the 'Muhasebe Notları' section, which contains the following text: '» Muhasebe Notları: Muhasebe Tarafınızdan tüm masraflar dahil şeklinde teklif alıyoruz. Teklif tutarınızın dışında masraf yazdığınız için sorunlu rapor işaretlendi. Bilginize. 09-09-2022 09:40'. Below this, the name 'Rukiye Sevilir KAPTANOĞLU (GME)' and the date '09-09-2022 09:46:09' are visible. The interface also shows a calendar for the month of September 2022, with the 9th highlighted.

ÖZELLİKLE AYNI TALEP İÇERİSİNDE MAKİNE İLE YAPILAN FABRİKA TALEPLERİNDE TEKLİF USULÜ İŞ ALINDIĞI İÇİN SADECE ANLAŞILAN TOPLAM FATURA BEDELİ YANSITILMALIDIR. AYRICA BİR TAPU/BELEDİYE HARCİ EKLENMEMELİDİR.

Vaka - 58:

Banka bazlı özel uygulamalarımız oluyor. Bu uygulamaların daha anlaşılır ve akılda kalması açısında sizleri bilgilendirmek amacıyla e-postalar atıyoruz.

KP Kodlu Raporlarda Tapu Bilgi değişiklikleri için Bankadan onay almamız gerekmektedir.

Talepler

İŞBANKASINDA (KP) KODLU RAPORLARDA TAPU SEKMESİNDE KESİNLİKLE DEĞİŞİKLİK YAPILMAMALIDIR. DEĞİŞİKLİK İÇİN BANKADAN DESTEK İSTENMELİDİR.

YET-T YON-T GME-T SS-G SU-G SD-G GME-G GME-O YET-O R

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

21/07/2022 12:22 R 26/07/2022 00:00

-1

KP kodlu Ekspertiz süreçleri ile ilgili daha önceki duyurularımızda talebe eklenmiş olan gayrimenkullerin silinmesine ilişkin kısıtlama getirilmemiş olduğu belirtilmiştir. Süreçlerde yaşanan aksaklıklar nedeniyle (uzmanın silmemesi gereken tapu bilgilerini silmesi vb.) 05.01.2022 tarihinden itibaren KP kodlu Ekspertiz süreçlerinde tapu silme fonksiyonu kaldırılmıştır.

Devam eden bir süreçte tapu bilgilerinin silinmesi gereken durumlarda INVEX-Ekspertiz Uygulamasına “tapu bilgileri silinemediğinden talebin iptal edilerek yeni talep başlatılması halinde işleme devam edilebileceği” yönünde not girişi yapılması ve talebin ilgili Şube/Bölümden teyit alındıktan sonra Bankamıza iade edilmesi gerekmektedir. Bu durumun sadece KP kodlu taleplere özgü olup, diğer talep türlerinde tapu silme/ekleme/değişiklik fonksiyonun aktif olduğu unutulmamalıdır.

Vaka - 59:

Bankaların özel uygulamaları ile ilgili tarafınıza özel olarak mailler atılmasına karşın hala bankaların hassas olduğu noktaları atlıyoruz ya da görmezden geliyoruz.

İşbankası KP kodlu Ekspertiz süreçleri ile ilgili daha önceki duyurularımızda mail ekine eklenmiştir.

Süreçlerde yaşanan aksaklıklar nedeniyle (uzmanın silmemesi gereken tapu bilgilerini silmesi vb.) 05.01.2022 tarihinden itibaren KP kodlu Ekspertiz süreçlerinde tapu silme fonksiyonu kaldırılmıştır.

EKSPERTİZ TALEP FORMU			
Banka			
Şube			
Ekspertiz Birim Sorumlusu			
Görevlendirme Tarihi			
Rapor Son Tarihi			
Talep No			
Müşteri Unvanı			
Gayrimenkul/Menkulü Gösterecek Kişi			
Ad Soyad			
Telefonu Numarası (1)			
Telefonu Numarası (2)			
Değerleme Bilgileri			
Değerleme Nedeni / Açıklama			
Taşınmazın Fırlı Niteliği	KONUT (APARTMAN DAİRESİ, VİLLA, GECEKONDU, MESKEN, MUSTAKİL EV VB. HER TÜRLÜ KONUTLAR)		
Ekspertiz Başvuru Bilgileri			
İl			
İlçe			
Mahalle			
Cadde			
Sokak			
Bina Kapı No			
Ada	Parsel	Blok	Bb No
G114	19		36

TALEP 36 OLARAK GİRİLİYOR

Tarih: 20.04-2022

İlgilisine

İlçesi parsel 39 bağımsız bölümlü numaralı taşınmaz değerlendirme hizmeti alınmasına yönelik olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu sistemi üzerinden muvaffakat ediyorum.

Ana Gayrimenkulün		Bağımsız Bölümün	
İl	Pafta No	Arsa Payı	
İlçesi	Ada No	Blok No	-
Mahalle/Köy	Parsel No	Kat No	YEDİNCİ
Bucağı	Yüzölçümü (m ²)	BB No	36
Mevkii	Niteliği	BB Niteliği	KONUT
Yevmiye Tarihi	Yevmiye No	Eklenmiş	
UAVT No	1723091862		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
Malikin Adı Soyadı - Unvanı - Hisse			

RAPOR 39 BB GÖRE RAPOR HAZIRLANMASINA KARŞIN SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMADIĞINDAN TAPU BB NO 36 OLARAK BANKAYA GİDİYOR.

EKSPERTİZ TALEP FORMU			
Banka			
Şube			
Ekspertiz Birim Sorumlusu			
Görevlendirme Tarihi			
Rapor Son Tarihi			
Talep No			
Müşteri Unvanı			
Gayrimenkul/Menkulü Gösterecek Kişi			
Ad Soyad			
Telefonu Numarası (1)			
Telefonu Numarası (2)			
Değerleme Bilgileri			
Değerleme Nedeni / Açıklama			
Taşınmazın Fırlı Niteliği	KONUT (APARTMAN DAİRESİ, VİLLA, GECEKONDU, MESKEN, MUSTAKİL EV VB. HER TÜRLÜ KONUTLAR)		
Ekspertiz Başvuru Bilgileri			
İl			
İlçe			
Mahalle			
Cadde			
Sokak			
Bina Kapı No			
Ada	Parsel	Blok	Bb No
G114	19		36

Tarih: 20.04-2022

İlgilisine

İlçesi parsel 39 bağımsız bölümlü numaralı taşınmaz değerlendirme hizmeti alınmasına yönelik olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu sistemi üzerinden muvaffakat ediyorum.

Ana Gayrimenkulün		Bağımsız Bölümün	
İl	Pafta No	Arsa Payı	
İlçesi	Ada No	Blok No	-
Mahalle/Köy	Parsel No	Kat No	YEDİNCİ
Bucağı	Yüzölçümü (m ²)	BB No	36
Mevkii	Niteliği	BB Niteliği	KONUT
Yevmiye Tarihi	Yevmiye No	Eklenmiş	
UAVT No	1723091862		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
Malikin Adı Soyadı - Unvanı - Hisse			

RAPOR 39 BB GÖRE RAPOR HAZIRLANMASINA KARŞIN SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMADIĞINDAN TAPU BB NO 36 OLARAK BANKAYA GİDİYOR.

HALAT VE TİCARET

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Elif Kartal

AYBEN TAMGÜL (Banka Kontrol)

KP

Vaka - 61:

Daha önce ekspertizi yapılan bir yerin tekrar ekspertizi yapıldığında ilk rapora göre değeri düşülüyorsa yada rapor olumsuz sonuçlanması gerekiyorsa **MUTLAKA MERKEZDEN ONAY ALINMALIDIR.**



3 TANE YAN YANA PARSELİN EKSPERTİZİ YAPILIYOR. DAHA SONRA 3 PARSEL TEVHİT EDİLEREK 1 PARSEL OLUŞTURULUP TEKRAR EKSPERTİZ RAPORU HAZIRLIYORUZ. AYNI İMARLI AYNI YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP OLMASINA RAĞMEN İLK RAPORDAN DEĞERİMİZİ DÜŞÜREREK YOLLUYORUZ.

6. MERKEZ BANKASI VERİ GİRİŞİ ANALİZLERİ

Vaka - 62:

Ziraat Bankasından Koordinat bilgileri merkez bankası verilerinin konumları için önemli durum haline gelmiştir.

Raporlarımızda koordinat verilerinin doğru olarak sisteme eklenmesi beklenmektedir.

GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ (Gayrimenkul Sıra No: 4324331 - Bağımsız Bölüm No.: 8 (Blok: F-3A, Kat: 3))				
İLİ		PAFTA		ARSA PAYI
İLÇESİ		ADA		BLOK NO
BUCAĞI		PARSEL		KAT NO.
MAHALLESİ		YÜZÖLÇÜMÜ (m2)		B.B. NO.
KÖYÜ		CİLT		DAİRE NO.
SOKAĞI		TESCİL TARİHİ		SAYFA NO
MEVKİL		HİSSESİ		YEVMIYE NO
SAHİBİ				ZEMİN NO
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	İNİŞİ VE ARSASI			
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	MESKEN			
MÜLKİYET DURUMU	X KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	DEVRE MÜLK	BAĞIMSIZ MÜLKİYET
				CİNS TASHİHİ YAPILMIŞ
				CİNS TASHİHİ YAPILMAMIŞ
NİTELİK GRUBU	Mesken - Mal Sahibi			
	Açıklama			
KOORDİNAT	ENLEM: 41,8516 BOYLAM: 31,1781		UAVT NO	

Vaka - 63:

Merkez Bankası Verileri, *bütün bankalar için artık en önemli hususlardan biri haline gelmiştir.*

Raporlarımızda Merkez Bankası verilerinin doğru girilmesi banka ve firma için zaman kaybının önüne geçmektedir.

Sokak: **HATALI SEÇİLMİŞTİR**
 Mevkii: **HATALI SEÇİLMİŞTİR**
 Sınır: **HATALI SEÇİLMİŞTİR**

Pafta:
 Ada:
 Parsel:
 Parsel ve Ada Adı Yapı Ruhsatında Farklı ise Eski Parsel ve Ada Adı:

Yevmiye No:
 Cilt No:
 Sahife No:

* Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Tapudaki Niteliği: ARSA

* Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Tapudaki Niteliği Açıklama: MESKEN

Kat:
 Merkez Bankası Kat Bilgisi:
 BB No:

* Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Tapudaki Niteliği: KONUT (APARTMAN DAİRESİ, VİLLA, GECEKONDU, MESKEN, ÜÇ KATA KADAR HER TÜRLÜ KONUT)

* Tapu Konut Tipi: Apartman Dairesi ▼ Müstakil ise Bahçeli Kargir Ev, Villa veya Apartman seçeneklerinden birini seç

* Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Tapudaki Niteliği Açıklama: KONUT Dupleks

Blok:
 Kat:
 Merkez Bankası Kat Bilgisi:
 BB No:
 Eklentisi: **DOĞRU SEÇİLMİŞTİR**
 Arsa Payı (Pay/Payda):

Tapu Tarihi:
 Edinme Sebebi:
 Malik(EMLAK GYO, KİPTAŞ, TOKİ) mi?:

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİMİZ NEYSE ONA GÖRE SEÇİLMELİDİR.

Vaka - 64:

Uzman görüşünde belirttiğimiz kira vb. değerlerinin rapor içerisinde Merkez Bankası Verileri için istenen kısımdaki verilerle uyumlu olması gerekmektedir.

Veri uyumsuzluğu sebebi ile bankaya ekstra iş yükü çıktığından tarafımıza ağır dönüşler gelmektedir.

Kira getirisinin 45.000 TL/ay civarında olabileceği düşünülmektedir.

Devamı sonraki sayfada

RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI
MUSTAFA YAVUZZHAN KOYUNCU (405231)

RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI
NİHAN ALTINTÜRK (403058)

RAPORU ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
AHMET ARSLAN (400376)

<https://hbinvex.halkbank.com.tr>

81397903 | HB-2-2022-9776 | 2:1

6/44



Bu Değerleme Raporu, Ekspertiz Bölümü tarafından onaylanmamış ve Değerleme Kuruluşu tarafından imzalanmamıştır.

81397903 | HB-2-2022-9776

İŞE ÖZEL



→ "% Değerleme Bilgileri" devam

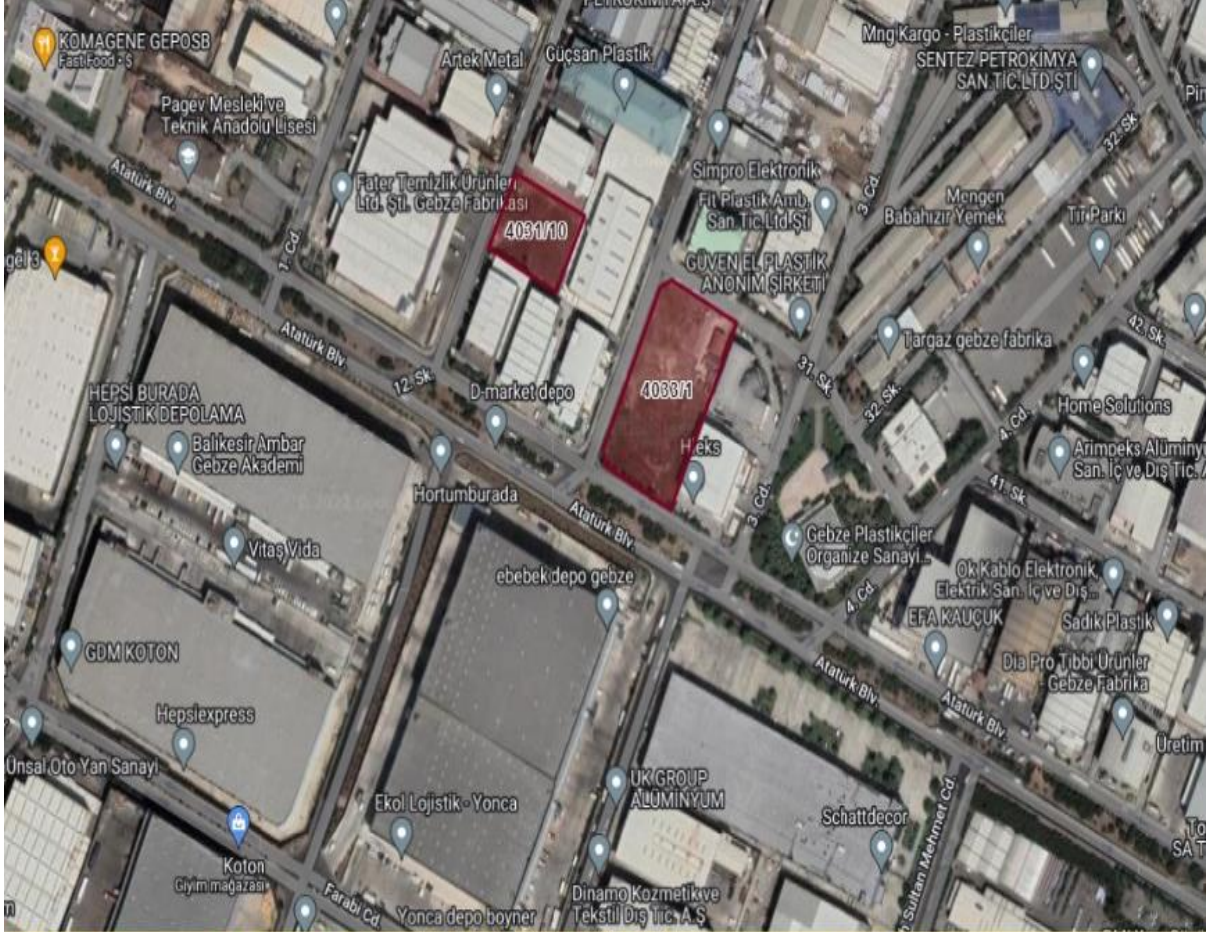
9.3. Arsa Payı Değeri, Kira Değeri ve Bilgi Amaçlı Değer

Ada	Parsel	Blok	BB No	Arsa Payı	Arsa Payı Değeri (Yapı Hariç) (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Bilgi Amaçlı Değeri (TL)
1	0	9483		1/1	0	42.500	0
TOPLAM				1.00			

7. OSB DE BULUNAN TAŞINMAZ ANALİZLERİ

Vaka - 65:

OSB içerisinde üzerinde yapı olmayan boş durumdaki parsel çalışmalarında banka şartnameleri ne olursa olsun kanun maddesine atıfta bulunarak ilgili müdürlüklerde detaylı inceleme yapılmalı ve raporlarımızda bu durum anlatılmalıdır.



OSB lerde boş parsel değerlendirirken aşağıdaki hususlara dikkat etmemiz gerekmektedir.

- Tahsis tarihinden itibaren 1 (bir) yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri OSB'ye tasdik ettirerek yapı ruhsatını almayan,
- Yapı ruhsatı aldığı tarihten itibaren 2 (iki) yıl içinde iş yeri açma ve çalışma ruhsatını almayan,
- Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre "ÇED Gereklidir" veya "ÇED Olumlu" kararı almayan, katılımcılara yapılan tahsis, yönetim kurulu tarafından iptal edilir.

Ayrıca Konu ile ilgili Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği (OSBUY)'nin "Arsa tahsis iptali" kenar başlıklı 60'ıncı maddesi incelememiz önemlidir.

8. AKARYAKIT ANALİZLERİ

Vaka - 66:

Akaryakıt raporlarımızda arsa alanının efektif kullanılıp kullanılmadığı durumu iyi gözlemlemeliyiz.

Normal bir akaryakıt arsası yaklaşık 2.500-3.000 m² civarındır. Bu alana kadar kısım akaryakıt gibi değerlendirilmeli, geriye kalan alan bölge imarına göre yola 2.parsel ya da sokağa cephe parsel gibi değerlendirilmelidir.



MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU			
Yasal Alana Göre	Alan	Birim Fiyat	Değer (TL)
Arsa (Akaryakot İstasyonu)	3.000,00m ²	600TL/m ²	1.800.000 TL
Arsa (Akaryakot İstasyonu Hariç Kısım)	3.606,31m ²	225TL/m ²	811.420 TL
0140			
İlçe			
Mahalle/Köy			
Ada			
Parsel			
Tapu Alanı			
Nitelik		ie ofis binası ve akaryakot	
Mevki			
Zemin Tipi			
Pafta			



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	
Taşınmaz Kimlik No:		AT Yüzölçümü(m ²):	6606.31
İl/İlçe:		Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:		Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:		Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	...	Arsa Pey/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bir Katlı Betonarme Ofis Binası Ve Akaryakot İstasyonu

Vaka - 67:

Akaryakıt raporlarında son yıllardaki Akaryakıt fiyatı artışlarından dolayı özellikle Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile yapılan hesaplamalarda doğruyu yansımayan sonuçlar elde ediliyordu. Aşağıda Bununla ilgili güzel bir çalışmayı sizinle paylaşmak istedik. Kolay gelsin.

Akaryakıt istasyonları değerlemeleri ile ilgili olarak yaptığımız görüşmelerde; 2022 yılında fiyatların artmasına karşın, finans maliyeti, karlılık oranlarının düşmesi ve EPDK'nın otomasyon verilerinde meydana gelen oyunlar nedeniyle teminat alması, sektörü sıkıntılı hale getirdiğini ifade öğrenilmiştir.

Daha önceden %16 oranında brüt karlılıkta , dağıtıcı payı % 1,5 oranında hesaplanıyor ve net karlılık oranları %3-5 arasında değişiyordu. Bu bahsedilen oranlar KDV dahil ve üst sınır fiyatları için belirlenmişti. Son 1 yıl içerisinde vergi desteği de ortadan kaldırıldı.

% 16 oranında üst sınırdan verilen oranın, % 9-10 seviyelerinde olduğu, artan lojistik maliyetleri ile birlikte net karlılık oranının şu anda perakende fiyatlarında %1,5-2 seviyesinde olduğu aldığımız bilgiler arasında. Bunu Petrol Ofisinin yıllara sari karlılık verisinden teyit ediyoruz.

	Istanbul Avrupa Yakası KDV' li Motorin Pompa Fiyatı (TL/Litre)	Istanbul Avrupa Yakası KDV' siz Motorin Pompa Fiyatı (TL/Litre)	Motorin Ürünü Entegre Brüt Kar (TL/Litre) (Bayı+Dağıtım Şirketi)	Motorin Ürünü Entegre Brüt Kar (%) (Bayı+Dağıtım Şirketi)
2020 Mart	5,68	4,81	0,801	16,64%
2021 Mart	6,43	5,45	0,696	12,77%
2021 Kasım	9,75	8,26	0,839	10,16%
2022 Şubat	22,81	19,33	1,101	5,69%

Buna ek olarak EPDK cironun % 1 oranında teminat istiyor. Ayrıca bu % 1 oranında alınan teminatın maliyete etkisinin finans açısından etkiler oluyor.

Değerlemelerde toptan ve cari satış gerçekleştiren işletmelerin ya da bölgenin gözden geçirilerek finans maliyetleri göz önünde bulundurulmuş hali ile nakit akışı ve satışlarının değerlendirilmesi akabinde projeksiyonlar yapıyoruz. Bu doğrultuda konu çalışma özelinde

-Aşağıdaki gelir tablosunda ciro artışı olarak kullandığınız %5'i hangi ekonomik veriden/tahminden aldınız?

- **Ülke genelinde geline süreçte akaryakıt tesislerindeki kar marjlarında azalma olduğu gözlenmekte olup, gelir tablosunda kar marjlarında ayrı ayrı indirgeme yapılmamış yıllık ciro artışı aynı oranda indirgenerek %5 olarak hesaplanmıştır. Alternatif hesaplama yönetimleri olarak yine yaklaşık benzer değerlere ulaştığımız için pratik olan büyüme oranında %5 kabulüyle ilerledik;**

1. Ciroyu 2021 yılı üzerinden 21 mio civarı alıp kar marjlarını %3-5 aralığında bırakarak büyüme oranını güncel konjonktür paralelinde 14 aldık
2. Ciroyu günümüz şartlarına uygun 44 mio alıp kar marjlarını %1-2 aralığında bakarak yine büyüme oranını güncel konjonktür paralelinde 14 aldık

-Enflasyon verisi veya akaryakıt fiyatlarında yaşadığımız artışlar ortada, elbet satışlarda litre bazında olumsuz etkisi olacaktır. Ancak cirosu %5 artacak diye tahmin etmek satışlarının litre bazında %50-60 azalacak demek gibi oluyor. Hatalı bir mantık mıdır? İşletmenin bu kadar başarısız olabileceğini düşünmüyorum.

- **Görüşünüzle aynı düşünceleri paylaşıyoruz. Cüzi bir düşüşten başka değişkenlik işletme kabiliyetinden kaynaklı olacaktır. Bizler zaten işletme kabiliyetinden sınırlarak değerlemeyi yapıyoruz. Bu minvalde bölgesel satış verilerinde dikkate alarak tesisin satış potansiyeline bakıyoruz. Hesaplama olarak: tarafımıza verilen otomasyon verilerinde 2020 tam yılı toplam 3.120.000 Lt, 2021 tam yıl toplamı 2.480.000 Lt olarak gerçekleştiği görülmektedir. Yaklaşık ortalamaya göre yıllık 2.800.000 Lt akaryakıt ve lpg satışı olduğu hesaplanmaktadır. Gelir tablosunda yer alan yıllık toplam gerçekleşen satış miktarı belirtilen miktarla örtüşmektedir. (Görsel-1)**

-Değerleme günü 22-23 TL bandında olan benzin/ motorini tabloda 18-19 TL olarak düşük seviyeden almışsınız.

- Gelir tablosunda yer alan litre bazlı satış bedelleri, ekspertiz gününde tespit edilen kdv barındıran satış tutarlarından kdv indirilmiş halidir. (Görsel-2)

-Globalde ve yerelde akaryakıt fiyatlarının düşeceği mi tahmin ediliyor?

- Sadece gelir odaklı bakıyor olursak dünden bugüne gelen indirim ile %9 luk gelir kaybı olacak 😊, bahsettiğimiz üzere birçok değişkeni bir arada analiz edip değerlendirmemizi yapıyoruz. Uluslararası petrol fiyatlarında bir gerileme olsa dahi taşınmazın değerinin düşmeyeceğini taşınmazın değerinin gayrimenkul piyasası ve ekonomik parametrelere bağlı değişebileceğini düşünüyoruz.

Bilgilerinize arz eder iyi çalışmalar dileriz,
Saygılarımızla

Tahmini Satışlara Göre Gelir Yaklaşımı										
AÇIKLAMA	Günlük Satış	Birim Fiyat	Günlük Ciro	Yıllık Ciro	Yıllık TOPLAM					
Motorin	4.125litre	18,80TL/l	77.550,00 TL	28.305.750,00 TL	1505625					
95 Oktan Benzin	1.090litre	19,50TL/l	21.255,00 TL	7.758.075,00 TL	397850					
LPG	2.310litre	9,14TL/l	21.113,40 TL	7.706.391,00 TL	843150					
Lokanta/Yıkama/vs.	1grp	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL						
Market	1500,00 TL	1.500,00 TL	1.500,00 TL	547.500,00 TL						
TOPLAM Günlük Ciro			121.418,40 TL	44.317.716,00 TL	2746625					
		Ciro	Kar marjı	Net Kar						
AKARYAKIT TOPLAM Yıllık Ciro	36.063.825,00 TL	3,00%	1.081.914,75 TL							
LPG TOPLAM Yıllık Ciro	7.706.391,00 TL	4,50%	346.787,60 TL							
MARKET TOPLAM Yıllık Ciro	547.500,00 TL	15,00%	82.125,00 TL							
Varsa Lokanta/Yıkama/vs. TOPLAM Yıllık Ciro	0,00 TL	20,00%	0,00 TL							
Varsa Yıllık Kira Geliri	0,00 TL	100,00%	0,00 TL							
TOPLAM	44.317.716,00 TL		1.610.827,35 TL							
GELİR İNDİRGEME(İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL))										
Yıllık Ciro Artışı	5,00%									
Tarih	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023 TOPLAM (TL)
Yıllık Gelir	1.510.827	1.586.369	1.665.687	1.748.972	1.836.420	1.928.241	2.024.653	2.125.886	2.232.180	2.343.789
Dönem sonunda oluşacak artık değer										23.437.891
Toplam	1.510.827	1.586.369	1.665.687	1.748.972	1.836.420	1.928.241	2.024.653	2.125.886	2.232.180	25.781.680
İNDİRGEME KAT SAYISI	25,0%	0,8000	0,6400	0,5120	0,4096	0,3277	0,2621	0,2097	0,1678	0,1342
NET BUGÜNKÜ DEĞER	1.208.662	1.015.276	852.832	716.379	601.758	505.477	424.601	356.664	299.598	2.768.287
TAŞINMAZIN RAYİÇ DEĞERİ - TL	8.749.533									

	Ciro	Kar marjı	Net Kar
AKARYAKIT TOPLAM Yıllık Ciro	21.442.151,00 TL	4,00%	857.686,04 TL
TOPLAM	21.442.151,00 TL		857.686,04 TL

GELİR İNDİRGEME(İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL))											
Yıllık Ciro Artışı	14,00%										
Tarih	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	TOPLAM (TL)
Yıllık Gelir	857.686	977.762	1.114.649	1.270.700	1.448.598	1.651.401	1.882.597	2.146.161	2.446.624	2.789.151	16.585.328
Dönem sonunda oluşacak artık değer										27.891.508	27.891.508
Toplam	857.686	977.762	1.114.649	1.270.700	1.448.598	1.651.401	1.882.597	2.146.161	2.446.624	30.680.659	44.476.837
İNDİRGE ME KAT SAYISI	25,0%	0,8000	0,6400	0,5120	0,4096	0,3277	0,2621	0,2097	0,1678	0,1342	0,1074
NET BUGÜNKÜ DEĞER	686.149	625.768	570.700	520.479	474.676	432.905	394.809	360.066	328.380	3.294.311	7.688.243

TAŞINMAZIN RAYIÇ DEĞERİ -TL	
	7.688.243

	Ciro	Kar marjı	Net Kar
AKARYAKIT TOPLAM Yıllık Ciro	44.317.716,00 TL	2,00%	886.354,32 TL
TOPLAM	44.317.716,00 TL		886.354,32 TL

GELİR İNDİRGEME(İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL))											
Yıllık Ciro Artışı	14,00%										
Tarih	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	TOPLAM (TL)
Yıllık Gelir	886.354	1.010.444	1.151.906	1.313.173	1.497.017	1.706.600	1.945.523	2.217.897	2.528.402	2.882.379	17.139.695
Dönem sonunda oluşacak artık değer										28.823.786	28.823.786
Toplam	886.354	1.010.444	1.151.906	1.313.173	1.497.017	1.706.600	1.945.523	2.217.897	2.528.402	31.706.165	45.963.481
İNDİRGE ME KAT SAYISI	25,0%	0,8000	0,6400	0,5120	0,4096	0,3277	0,2621	0,2097	0,1678	0,1342	0,1074
NET BUGÜNKÜ DEĞER	709.083	646.684	589.776	537.876	490.543	447.375	408.006	372.101	339.356	3.404.424	7.945.224

TAŞINMAZIN RAYIÇ DEĞERİ -TL	
	7.945.224

GELİR İNDİRGEME(İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL))											
Yıllık Ciro Artışı	14,00%										
Tarih	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	TOPLAM (TL)
Yıllık Gelir	886.354	1.010.444	1.151.906	1.313.173	1.497.017	1.706.600	1.945.523	2.217.897	2.528.402	2.882.379	17.139.695
Dönem sonunda oluşacak artık değer										28.823.786	28.823.786
Toplam	886.354	1.010.444	1.151.906	1.313.173	1.497.017	1.706.600	1.945.523	2.217.897	2.528.402	31.706.165	45.963.481
İNDİRGE ME KAT SAYISI	25,0%	0,8000	0,6400	0,5120	0,4096	0,3277	0,2621	0,2097	0,1678	0,1342	0,1074
NET BUGÜNKÜ DEĞER	709.083	646.684	589.776	537.876	490.543	447.375	408.006	372.101	339.356	3.404.424	7.945.224

TAŞINMAZIN RAYIÇ DEĞERİ -TL	
	7.945.224

Görsel-1



Görsel-2

9. İMAR BARIŞI KANUNU ANALİZLERİ

Vaka - 68:

Taşınmazların Google Earth den tarih olarak geçmişe giderek, gerekse sokak görünümünden sorgulamak, önemli tespitlerde bulunmamıza fayda sağlamaktadır.

Yüzölçümü:		<p>Taşınmaz zemin + 3 katlı olarak görülmekte olup, 29.05.2021 tarihinde yapı kayıt belgesi üzerinde düzeltme yapıldıktan sonra imar barışı ile kat mülkiyetine geçmiştir.</p>				
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:						
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3. NORMAL//6					
Arsa Pay/Payda:	104/762					
Ana Taşınmaz Nitelik:	4 katlı betonarme apartman dükkan ve arsası					
	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkihi Sebebi-Tarih-Yerine
4 YALÇINER : yolu	-	1/1	0.00	0.00	3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tescili ve Cins Değişikliği 29-09-2021 62710	-



Güncel Durum

Google Earth üzerinde sokak görünümünden yapılan sorgulamada binanın Temmuz 2018 tarihinde zemin + 2 katlı olduğu ve 3.normal katın bu tarihten sonra inşa edildiği ve yapı kayıt belgesine konu olamayacağı görülmektedir.

MADDE 4/1: Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir. Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir.

Vaka - 69:

Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir

Taşınmazın 10.11.1997 tarih ve 88 sayılı ruhsata göre toplam Z+2NK olarak inşa edilmeye başlanmış ancak 2. Normal katı 2020 yılı Sonrası ruhsat yenilemesi yapılmadan inşa edildiği uydu görüntülerinden tespit edilmiştir.



Vaka - 70:

İmar Barışı Kanununda başlıca bilmemiz gereken konulara hakim olmamız, önemli ayrıntıları gözden kaçırmamamızı sağlar.

İLE İLİŞKİN LGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 107195749 Kat Mülkiyeti	Edinme Nedeni: 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülki	İşlem Bedeli:
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur Verilme Tarihi 06/09/2019

YAPI RUHSATI Building Licence		124822727
Varlık Kurumu: ESENYURT BELEDİYESİ	9. Ruhsatın verilmiş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Gölgeleme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik	10. Ruhsatın onay tarihi: 17.08.18 11. Ruhsat no: 2013/6715 14. İmar planı onay tarihi: 12.07.2013 15. İmar durum bel. tarihi: 16.05.2018 18. Parselasyon plan onay tarihi: 19. Parselin kullan.

MADDE 4/1:

Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir. Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir. Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		CS280 30005 19 448 101
YAPI KAYIT BELGESİ		
Belge No	:	3Z1RG415
Başvuru Numarası	:	5191451
Düzenleme Tarihi	:	10.05.2019
Belgenin Kapsamı	:	YAPI KAYIT BELGESİ MEVCUT YAPI İLE UYUMLU OLARAK ALINMIŞ, MEVCUT DURUMA UYGUN PROJESİ ÇİZİLEREK 2. AŞAMA TAMAMLANMIŞ VE KAT İRTİFAKI YENİLENMİŞTİR.
Belgenin Niteliği	:	
Yapının Adresi	:	
Arsa Alanı	:	
Konut Alanı	:	
Ticari Alan	:	1570,46 m ²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	:	70,00 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	23
	:	1

10. ENERJİ KİMLİK BELGESİ ANALİZLERİ

Vaka - 71:

Son zamanlarda Enerji Kimlik Belgesi kredi oranlarında önemli bir durum haline gelmiştir. Raporlarımızda mutlaka iskan belgesinin arka sayfasından yada e devlet sistemi üzerinden bina kodu ile sorgulama yaparak EKB hakkında bilgilere ulaşmaya çalışalım.

Yapı Durumu YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ARKA SAYFASI

Mimari Proje Müdürlüğü

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut İse)

130. Diğer Hususlar

ENERJİ KİMLİK BELGESİ OLMUP/OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİSİ ALINAMADIĞI ZAMAN ENERJİ KİMLİK BELGESİ OLAN TAŞINMAZLARDA İSKAN BELGESİNİN ARKASINDA BELGE NO VE DİĞER BİLGİLER BULUNMAKTADIR.

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz

Adres: [Redacted]

Bu adrese ait adres kodu: 2002061457

Bina Kodu: 35854020

İSKAN BELGESİNE DE ULAŞILAMIYORSA BINA KODU İLE E DEVLET SİSTEMİ ÜZERİNDE SORGULAMA YAPILARAK ENERJİ KİMLİK BELGESİNE ULAŞILABİLİR.

Enerji Kimlik Belgesi Sorgulama

Enerji Kimlik Belgesini Sorgulamak İsteddiğiniz Bina

İskan Ettiğim Bina

Diğer Binalar

UAVT Bina No veya Enerji Kimlik Belgesi Numarası: 35854020

Sorgula

Enerji Kimlik Belgesi Sorgulama

Enerji Kimlik Belgesini Sorgulamak İsteddiğiniz Bina

İskan Ettiğim Bina

Diğer Binalar

UAVT Bina No veya Enerji Kimlik Belgesi Numarası:

Sorgula

Enerji Kimlik Belgesini Sorgulamak İsteddiğiniz Bina

Enerji Kimlik Belgesini Sorgulamak İsteddiğiniz Bina

Diğer Binalar

UAVT Bina No veya Enerji Kimlik Belgesi Numarası: 35854020

Sorgula

Bu sayfayı DOĞRUDAN YAZDIRMAYINIZ! Belgenin çıktısını almak için, yukarıda bulunan "Dosyayı İndir" düğmesine tıklayarak bilgisayaraza indiriniz.

Enerji Kimlik Belgesi

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın [Redacted]

Belgenin [Redacted]

Bina [Redacted]

csb-enerji-kimlik-belgesi-sorgulama

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın [Redacted]

Belgenin [Redacted]

Bina [Redacted]

11. ÜST HAKKI ANALİZLERİ

Vaka - 72:

Her üst hakkı sözleşmesi için tapuda ayrı bir sayfa açılmaz. **Üst hakkı en az 30 yıl olması durumunda tapuda ayrı bir sayfa açılmaktadır.**

(4721 sayılı Türk Medeni Kanununun, bağımsız ve sürekli (müstakil ve daimi) niteliğe haiz buldukları takdirde taşınmaz olarak saydığı ve tapu sicilinde ayrı bir sayfeye kaydını öngördüğü üst hakkı, mülkiyeti başkasına ait bulunan bir arazinin üstünde veya altında yapı yapmak veya mevcut yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkıdır.)

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	
Taşınmaz Kimlik No:	ÜST HAKKI TAPUYA TESCİL EDİLMEMİŞ	AT Yüzölçüm(m2):	110000.00
İl/İlçe:		Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:		Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:		Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	177/1630	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ORMAN

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	
Taşınmaz Kimlik No:	ÜST HAKKI TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ	AT Yüzölçüm(m2):	42059.00
İl/İlçe:		Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:		Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:		Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	36/3515	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 17. cilt 1630. sayfadaki 1579 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826.maddesi ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 10. maddesi gereğince, **en az 30, en fazla 100yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlamayan veya izne tabi kılmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir.**

30 yıldan az süreli üst hakkının, bağımsız ve sürekli hak olarak ayrı bir kütük sahifesine tescilli mümkün değildir.