



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

4 Adet Bağımsız Bölüm

Beyoğlu / İstanbul

2022REV588 / 26.09.2022

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Beyoğlu'nda konumlu olan **"4 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değerine yönelik **2022REV588** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 158,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerindeki yapıda bulunan ve toplam 800 m² brüt alana sahip 3 adet büro ve 1 adet dükkandır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	26.09.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	39.075.000 TL	Otuzdokuzmilyonyetmişbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	46.108.500 TL	Kırkaltımilyonyüzsekizbinbeşyüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.09.2022 tarih, 2355 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No:411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	22
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	46
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48
Ekler	51

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Gayrimenkullerin satılmasının düşünülməsi nedeniyle hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Evliya Çelebi Caddesi Tarlabası Bulvarı Şimal Sokak No:16 Beyoğlu/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Mevki, 299 ada, 29 no.lu parsel, 1-2-3-4 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	158,50 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm+ Hizmet + Ticaret	Hmaks: 21,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm+ Hizmet + Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 8	Yapım yılı: 1991
	Yol kotu üstü kat sayısı: 9	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 1 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan+Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	1.658,94 m²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	1.575,42 m²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	1.503,06 m²

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	26.09.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	39.075.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	46.108.500.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 26.09.2022 tarihinde, 2022REV588 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Mevki, 299 ada, 29 no.lu parsel, 1-2-3-4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 26.09.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; gayrimenkullerin satılmasının düşünülmesi nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme çalışmasının hazırlanmasına Nur Sena ŞİMŞEK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.09.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 26.09.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2355 no.lu ve 22.09.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2355 no.lu ve 22.09.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Mevki, 299 ada, 29 no.lu parsel, 1-2-3-4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 26.09.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2020	2020A572	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	13.000.000
Rapor 2	27.12.2021	2021REV501	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	19.075.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

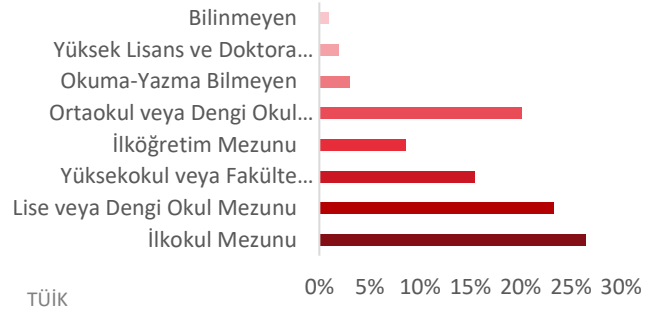
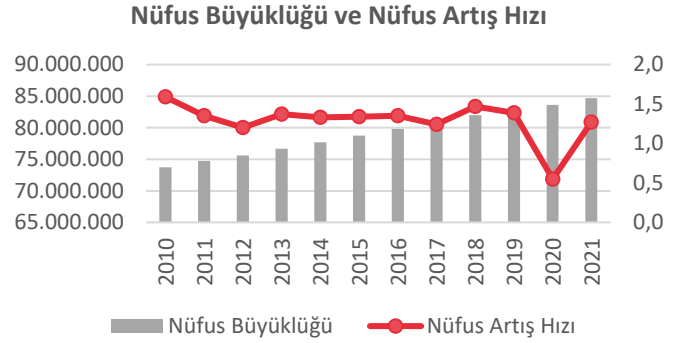
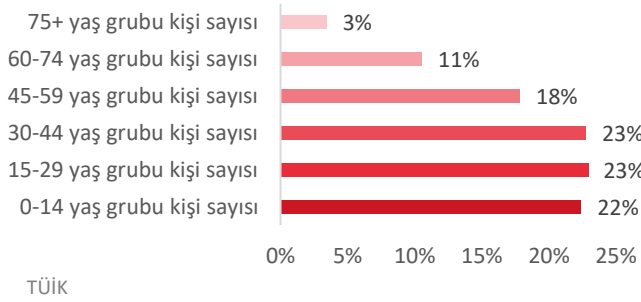
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

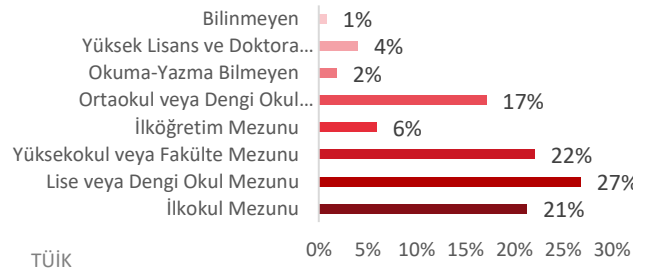
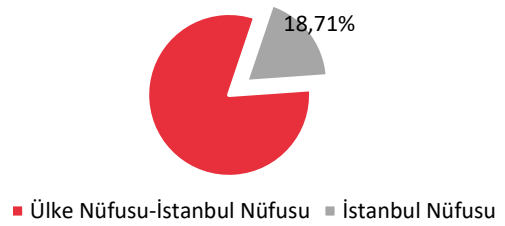
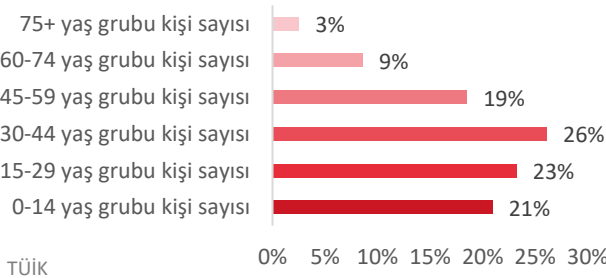
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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



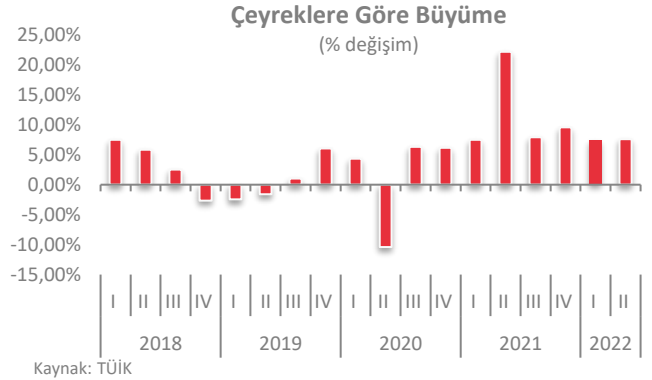
İstanbul

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

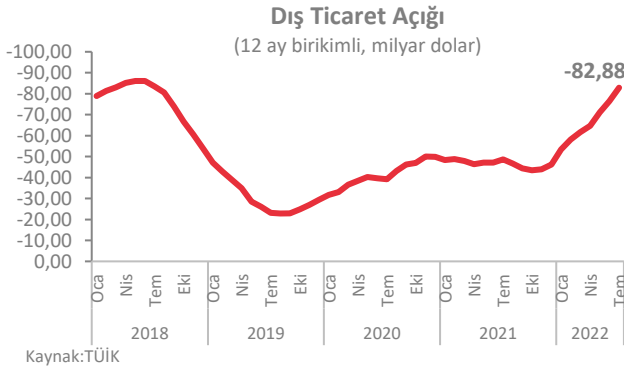
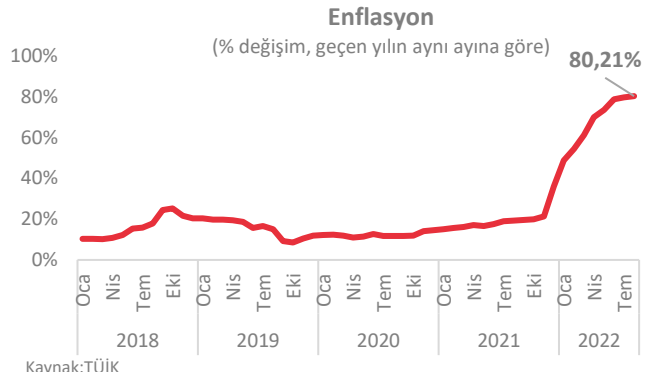


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Ağustos ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %1,5 artarken yıllık enflasyon Temmuz ayındaki %79,6'dan %80,2'ye yükselmiştir. Ağustos ayında enflasyonda yükselişi ulaştırma grubu sınırlamıştır. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,4 artarken yıllık bazda Temmuz ayındaki %144,6'dan %143,7'ye gerileyerek 12 ay sonra ilk kez gerileme kaydetmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 65,0 yüzde puandan 63,5 yüzde puan seviyesine inmiştir.



Temmuz ayında ihracat son bir yılın en düşük hızında artış kaydederken ithalat güçlü seyrini sürdürmüştür. İhracat yıllık bazda %13,4 artarken ithalattaki artış %41,4 gibi güçlü bir oranda kalmaya devam etmiştir. Böylece dış ticaret açığı geçen yılki 4,3 milyar dolardan 10,7 milyar dolara yükselmiş; altın ve enerji hariç ticaret dengesi ise 758 milyon dolar açık vermişken bu yıl 2,7 milyar dolarlık açık vermiştir. Bu sonuçlarla ihracatın ithalatı karşılama oranı enerji ve altın hariç çekirdek verilerde %97,8 seviyesinde gerçekleşirken manşet veride %75'e gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul	
İlçesi	Beyoğlu	
Mahallesi	Evliya Çelebi	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Şimal Kuytu	
Ada No	299	
Parsel No	29	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir İş Hanı	
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	158,50 m²	
Bağımsız Bölüm Kat	Zemin	1
Bağımsız Bölüm No	1	2
Bağımsız Bölüm Niteliği	Asma Katlı Depolu Dükkân	Büro
Bağımsız Bölüm Arsa Pay/Payda	140/1000	120/1000
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam	

İli	İstanbul		
İlçesi	Beyoğlu		
Mahallesi	Evliya Çelebi		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Şimal Kuytu		
Ada No	299		
Parsel No	29		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir İş Hanı		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	158,50 m²		
Bağımsız Bölüm Kat	2		3
Bağımsız Bölüm No	3		4
Bağımsız Bölüm Niteliği	Büro		Büro
Bağımsız Bölüm Arsa Pay/Payda	120/1000		120/1000
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam		

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.09.2022 tarih, saat 14:29-14:30 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Değerleme konusu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yapılan inşaat 26 parsel 0,11 m² tecavüzlüdür. (12.12.1991 tarih ve 6623 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: Beyoğlu 6. Noterliğinin 16.05.1991 tarih, sayı: 26211 (Bila tarih ve yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYTADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 26.9.2022 14:29



Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010422264117	20220926-1753-F18926	26411

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	299/29
Taşınmaz Kimlik No:	21342314	AT Yüzölçümü(m2):	158.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	FVI İYAÇFI FRI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİMALI KUYTU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	5/400	Arsa Pay/Payda:	140/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/D/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YAPILAN İNŞAAT 26 PARSELE 0,11 M2 TECAVÜZLÜDÜR 12/12/1991/6623 YEV(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Beyoğlu 12-12-1991 00:00 - 6623	
Beyan	YÖNETİM PLANI: BEYOĞLU 6.NOTERLİĞİNİN 16/05/1991 TARİHİ SAYI:		-	-

1 / 2

26211 SAYILI II(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Tarih: 26.9.2022 14:29



(Hisse) Sistem No	Malik	Fl Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Fdinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984306	(SN:68/6823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AB2jhZKhGJg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-9-2022-14:29



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010422264117	20220926 1753 F18926	26411

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	299/29
Taşınmaz Kimlik No:	21342315	AT Yüzölçümü(m2):	158.50
il/ilçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVLIYAÇELEBİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ŞİMAL KUYTU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//2
Cilt/Sayfa No:	5/401	Arsa Pay/Payda:	120/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARCI İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YAPILAN İNŞAAT 26 PARSELE 0,11 M2 TECAVÜZLÜDÜR 12/12/1991/6623 YEV(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Beyoğlu - 12-12-1991 00:00 - 6623	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: BEYOĞLU 6.NOTERLİĞİNİN 16/05/1991 TARİH SAYI:		-	-

1 / 2

	26211 SAYILI(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
48984307	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gdPh5Ks64Ue kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-9-2022-14:30



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010422264117	20220926-1753-F18926	26411

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	299/29
Taşınmaz Kimlik No:	21342316	AT Yüzölçümü(m2):	158.50
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVLİYAÇELEBİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ŞİMAL KUYTU	Blok/Kat/Giriş/BDNo:	/2//3
Cilt/Sayfa No:	5/402	Arsa Pay/Payda:	120/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YAPILAN İNŞAAT 26 PARSELE 0,11 M2 TECAVÜZLÜDÜR 12/12/1991/6623 YEV(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Beyoğlu - 12-12-1991 00:00 - 6623	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: BEYOĞLU 6.NOTERLİĞİNİN 16/05/1991 TARİH SAYI:		-	-

1 / 2

	26211 SAYILI(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
48984308	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) iCtmtzAy0yp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26.9.2022 14:30

**Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010422264117	20220926 1753 F18926	26411

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	299/29
Taşınmaz Kimlik No:	21342317	AT Yüzölçümü(m2):	158.50
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	FVI İYACI FİBİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİMAL KUYTU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//4
Cilt/Sayfa No:	5/403	Arsa Pay/Payda:	120/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIRIŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YAPILAN İNŞAAT 26 PARSELE 0,11 M2 TECAVÜZLÜDÜR 12/12/1991/6623 YEV(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Beyoğlu - 12-12-1991 00:00 - 6623	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: BEYOĞLU 6.NO TERLİĞİNİN 16/05/1991 TARİH SAYI:		-	-

1 / 2

26211 SAYILI(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
48984309	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) z2ZqbUyanr2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

Değerlemeye konu taşınmazlara ait takyidat kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların üzerinde bulunduğu Refik Saydam Caddesi üzerinde genellikle bitişik nizam Hmaks: 21,50 m irtifaya sahip "Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı" lejantlı parseller bulunmakla birlikte iç kısımlarda Hmaks: 12,50 m irtifaya sahip "Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı" lejantlı parseller ve bazı parseller üzerinde tescilli eski eserler bulunmaktadır.

Beyoğlu İmar Müdürlüğünde 26.09.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 21.12.2010

Lejandi: Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı

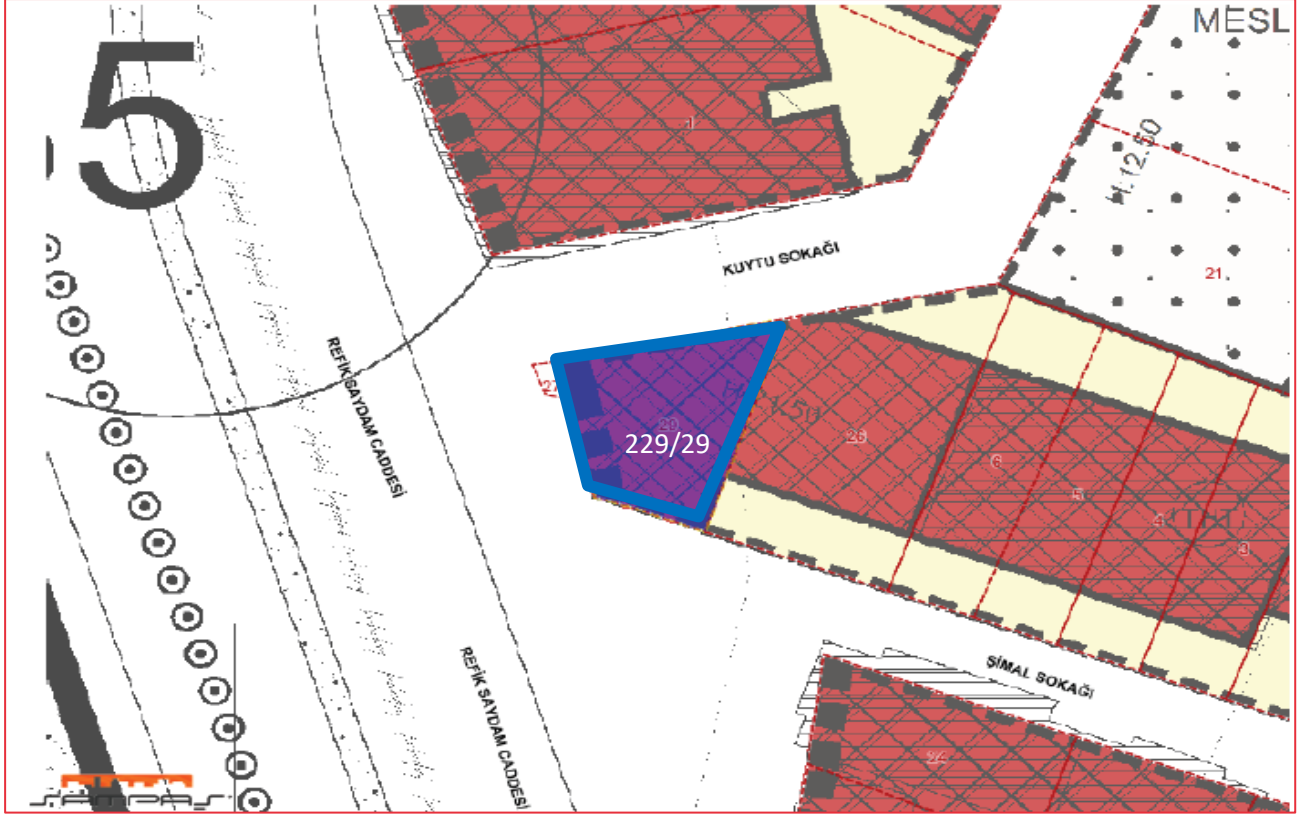
Yapılaşma Şartları;

- Hmaks: 21,50 m
- İnşaat Nizamı: Bitişik nizam
- Eski eser komşuluğu bulunması sebebi ile yapılacak herhangi bir değişiklikte koruma kuruldan görüş alınması gerekmektedir.

Plan Notları

- Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları; yerel, metropolitan, ulusal ve uluslararası ölçekte tarih ve kültürel dokuya bağlı turizm, ticaret, pazarlama, hizmet alanlarıdır.
- Bu alanlarda perakende ticaret birimleri, mefruşat, tekstil ve konfeksiyon ürünleri, konfeksiyon satış birimleri, çok katlı mağazalar, turizm konaklama tesisleri, turizme yönelik perakende ticaret alanları ve bu birimlere hizmet eden konaklama tesisleri, motel, butik otel, oteller, kongre merkezleri, tiyatro, sinema, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta, kafeterya, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, müzik çeşitleri eğitimi dinletisi yapılacak kültürel birimler, bölgenin karakterine uygun kültür öğelerinin korunması, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri, dersaneler, cam boyama, porselen ve seramik sanatı, el yapımı oyuncak, nakış, kumaş boyama, sedef kakma, geleneksel müzik aletleri, soğuk bakır el işçiliği, oltu taşı, lüle taşı vb. her türlü değerli doğal taş işlerine, hat, ebru, tezhip, minyatür, kitap ciltleme ve onarımı, çerçeve ve resim, heykel, ahşap el kirletici olmayan, geleneksel el sanatları üretimi ve perakende pazarlaması, onarımı, sergileme ve eğitimi birimleri, antikacı, mezat salonları ve nitelikli konut işlevi yer alabilir.
- Planda belirlenen turizm, hizmet, ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ilgili K.V.K. Bölge Kurulu kararı alınmak koşulu ile verilmiş yapılaşma şartları değiştirilmeksizin İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü ve önerileri alınmak şartı ile özel (eğitim, sağlık, kültür, asansör, otopark vb.) donatı alanı yapılabilir.

- Bu alanda yer alacak turizm tesislerinde “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.



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

Değerleme konusu taşınmazların hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Beyoğlu Belediyesi’nde 26.09.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	10.12.1987	988/2792	1.658,94	-	2 Bodrum+ Zemin + Asma kat+ 7 Normal Katlı Büro + Dükkan
Onaylı Mimari Proje	31.08.1989	989/5134	1.658,94	-	2 Bodrum+ Zemin + Asma kat+ 7 Normal Katlı Büro + Dükkan
Yapı Ruhsatı	19.01.1988	988/66	-	Tadilat	2 Bodrum+ Zemin + Asma kat+ 7 Normal Katlı Büro + Dükkan
Yapı Kullanma İzni	15.07.1991	991/2995	-	Yeni Yapı	2 Bodrum+ Zemin + Asma kat+ 7 Normal Katlı Büro + Dükkan

* Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binaya ait 1.805,01 m² alanlı otel için düzenlenmiş yapı ruhsatı mütveddesi bulunmakta olup otel için hazırlanan tadilat mimari projesinin I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 06.05.2016 tarih ve 4417 sayılı kararıyla uygun bulunduğu görülmüştür.

* Değerlemeye konu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatının üzerinde yapı alanı belirtilmemiştir. Ancak yapı kullanma izin belgesi üzerindeki belirtmeden, bu belgenin 19.01.1988 tarih ve 988/66 no.lu yapı ruhsatı esas alınarak hazırlandığı anlaşılmaktadır. Ancak yapı ruhsatı üzerinde de alan belirtilmemiştir. Yapı ruhsatı üzerinde belirtilen mimari proje üzerinden hesaplanan alan ise 1.658,94 m²’dir. Bu nedenle yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin de bu alan için hazırlandığı kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapı, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edildiğinden 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 31.08.1989 tarihli "Onaylı Mimari Proje", 19.01.1988 tarih, 988/66 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 15.07.1991 tarih, 991/2995 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamakta olup müşteri tarafından temin edilen 31.12.2019 tarihli M243445EF36CC sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu çalışmanın konusu proje değerlendirme olmayıp 4 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Evliya Çelebi Caddesi Tarlabası Bulvarı Şimal Sokak No:16 Beyoğlu/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un tarihi dokusu açısından önemli lokasyonlarından biri olan Beyoğlu ilçesinde konumlanmıştır. Beyoğlu ilçesi İstanbul'un en eski yerleşim yerlerinden biri olup ilçenin kimliğini tarihi dokusu oluşturmaktadır. Bölgenin gelişimi turizm ve ticaret odaklı dinamikler üzerinde şekillenmektedir.

Beyoğlu ilçesi ADNKS 2021 verilerine göre 233.322 kişi nüfusa sahip olmakla birlikte günlük nüfus değişim oranının yüksek olduğu bir ilçedir. Konu durum özellikle İstiklal Caddesi üzerindeki ticari ve turistik hareketliliğin yoğun olmasından kaynaklanmaktadır. İstiklal Caddesi'nin Beyoğlu ilçesi için önemini yanı sıra İstanbul ve Türkiye için de ciddi bir ekonomik dinamik oluşturduğunu söylemek mümkündür. Caddenin ülke ve kent ekonomisine katkısı göz ardı edilemeyecek kadar önemli olmasının yanında son 6-7 yıllık dönemde cazibesinin düşüşe geçtiği görülmektedir. Ancak, halen ciddi ziyaretçi sayısına sahip olan ve ülkeye önemli ekonomik katkısı olan İstiklal Caddesi'nin değerini tamamen kaybetmesinin söz konusu olmadığını söylemek mümkündür. Sahada yapılan araştırmalar neticesinde 2020 yılının mart ayında pandemi ilan edilen COVID-19 sebebiyle İstiklal Caddesi'nin ticari hareketliliği olumsuz yönde etkilenmiş olup pandemi kısıtlamalarının kademeli olarak kaldırılması ve normalleşmeyle geçiş sürecinde ticari hareketliliğin tekrar yükselmeye başladığı gözlemlenmiştir.



İstiklal Caddesi'ne yaklaşık 250 m mesafede yer alan taşınmazlar, erişilebilirlik açısından merkezi bir lokasyonda ve tercih edirliliği yüksek bir konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların Taksim'i Eminönü'ne bağlayan önemli ulaşım akslarından biri olan Refik Saydam Caddesi ile olan ilişkisi ise güçlü olup konumlu olduğu yapının bu caddeye yaklaşık 15 m cephesi bulunmaktadır.

Taksim Meydanı'na yakınlığı sebebiyle oldukça avantajlı bir bölgede yer alan taşınmazlar, Refik Saydam Caddesi'ne ve Şimal Sokak'a cepheli olup metro, föniküler, otobüs vb. toplu taşıma araçlarına oldukça yakın konumlu olduğundan, taşınmazlara ulaşım alternatifleri oldukça çeşitlidir. Otobüs durağına ve Şişhane metro durağına yürüme mesafesinde konumlu olan taşınmazların bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde genellikle konsolosluklar, restoranlar, kafeler,

hediyelik eşya dükkanları, takı veya giyim mağazaları yer almaktadır. Pera Palace Otel, Radisson Blu Otel, The Marmara Pera Otel, TRT Tepebaşı Stüdyoları, Odakule İş Merkezi gibi bilinirliği yüksek yapılar taşınmazların yakın çevresinde konumludur. Taşınmazların bulunduğu Refik Saydam Caddesi üzerinde ise genellikle turizme hizmet veren oteller bulunmakta olup ayrıca son dönemlerde kafe ve benzeri ticari alanların da arttığı gözlenmiştir.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Şişhane Metro Durağı	150 m
İstiklal Caddesi	250 m
Taksim Meydanı	2 km
Beşiktaş	5 km
Şişli	6 km
D-100 Karayolu	7 km
TEM Otoyolu	12 km
İstanbul Havalimanı	41 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliya Çelebi Mahallesi'nde konumlu eski Alarko-DİM İş Merkezi'nde bulunan 1-2-3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında "Asma Katlı Depolu Dükkan" olarak, 2-3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler ise "Büro" olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlandığı yapı, onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre 2 bodrum kat + zemin kat + asma kat+ 7 normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmakta ve bodrum + zemin + asma katta 1 adet bağımsız bölüm, normal katlarda 1'er adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Mevcut durumda depo olarak kullanılan ve inşaat malzemelerinin depolanmakta olduğu 1. nolu bağımsız bölümün bodrum katı yaklaşık 150 m², zemin katı yaklaşık 125 m² ve asma katı ise yaklaşık 75 m² olmak üzere konu bağımsız bölüm toplam yaklaşık 350 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaza giriş zemin kattan ve bina girişinden bağımsız şekilde sağlanmaktadır. Zemin ve asma katı gün ışığı alan taşınmazın bodrum katı gün ışığı almamaktadır. Değerleme konusu diğer taşınmazlara erişim için kullanılan bina girişi zemin katta bulunmakta olup bu taşınmazların bulunduğu katlara erişim asansör ve merdivenler vasıtasıyla sağlanmaktadır. Ancak mevcut durumda asansörün kullanım dışı olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1. normal katta yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm, 2. normal katta yer alan 3 no.lu bağımsız bölüm ve 3. normal katta yer alan 4 no.lu bağımsız bölümün her biri yaklaşık 150 m² brüt alana sahip olup mevcut durumda boş halde bulunmakla birlikte taşınmazların kapıları, pencere doğramaları ve camları sökülmüş durumdadır. Bu üç bağımsız bölümün her birinde alçıpan duvarlarla yapılan bölmelerle odalar oluşturulmuştur. 4 no.lu bağımsız bölümde diğer bağımsız bölümlerden farklı olarak balkon bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapının 1. katından itibaren önu kapanmaz deniz manzarası bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, değerleme tarihi itibarıyla oldukça bakımsız durumdadır.

Aşağıda yer alan tabloda taşınmazların mimari projesine göre kat alanları ve katlardaki fonksiyonel dağılımlara yer verilmiştir.

MİMARİ PROJEYE GÖRE FONKSİYONEL DAĞILIM VE ALANSAL BİLGİLER			
Katlar	Fonksiyonlar	Brüt Kat Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)
2.Bodrum Kat	Sığınak, Kazan Dairesi, Su Deposu	155,28	-
1.Bodrum Kat	Dükkan Ait Depo	155,28	
Zemin Kat	Dükkan, Giriş Holü, Bekçi Odası	143,29	350
Asma Kat	Dükkan Ait Asma Kat	111,60	
1. Normal Kat	Ofis, Mutfak, WC, Arşiv	172,06	150
2. Normal Kat	Ofis, Mutfak, WC, Arşiv, Balkon	181,47	150
3. Normal Kat	Ofis, Mutfak, WC, Arşiv, Balkon	173,47	150
4. Normal Kat	Ofis, Mutfak, WC, Arşiv, Balkon	179,22	150
5. Normal Kat	Ofis, WC, Arşiv, Balkon	180,42	150
6. Normal Kat	Ofis, WC	180,66	150
7. Normal Kat	Ofis	181,47	150
TOPLAM		1.658,94	1.400

* 1 no.lu bağımsız bölümün 150 m²'si bodrum, 125 m²'si zemin ve 75 m²'si asma kattadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 adet bodrum kat + zemin kat + asma kat+ 7 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.658,94 m ²
Yaşı	~ 30
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut değil
Diğer	-

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

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

Kullanım Amacı	Dükkan + Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	800 m ² (Bağımsız bölüm brüt alanları toplamı)
Zemin	Kısmen beton zemin, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Klasik tavan
Aydınlatma	-

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazların, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmadığı görülmüştür.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazların, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu görülmüş olup taşınmazların yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un tarihi kimliği açısından oldukça önemli bir bölgesinde konumlanmaktadır.
- Levent-Taksim-Hacıosman hattı metro istasyonlarına ve Taksim Meydanı'na yakın konumda bulunan taşınmazlara farklı toplu taşıma araçları ile erişim kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Refik Saydam Caddesi üzerinde konumlu olan ve caddeye yaklaşık 15 m cephesi bulunan ana taşınmaz iyi bir görünürlüğe ve reklam kabiliyetine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar 1. kattan itibaren kapanmaz deniz manzarasına sahiptir.
- Ana taşınmaz için "Otel" olarak düzenlenen ancak yalnızca KTVKK tarafından uygun bulunduğu belirtilen mimari projesi ve yapı ruhsatı müsveddesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup mevcut durumda yasal belgeleri ile uyumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta oldukça bakımsız durumda olup tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ticari yönden aktif ve bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.
- Konu parselin yakın çevresinde turizm fonksiyonlu gelişim devam etmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik sıkışıklığı yaşanabilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAşIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin dükkân ve ofis olarak kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyeti tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Coldwell Banker 535 626 84 73	Hüseyinağa Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	32	1.615.000	50.469	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * İstiklal Caddesi'nde Halep Pasajı'nda konumludur. * 6 katlı binanın 6. katında konumludur. * Asansörlü değildir. * İçi yapıldır. * 1+1 tipolojidedir. * 50 yıllık bir yapıdır. * Eşyalı olarak satıştır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
2	Suat Demir Emlak 532 214 50 31	Bereketzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	33	1.550.000	46.970	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Sokak arasında konumlu olup reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * 5 katlı binanın 3. katında konumludur. * Asansörü ve otoparkı bulunmamaktadır. * İçi yapıldır. * Bulunduğu binanın inşai kalitesi değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır. * 1+0 tipolojidedir. * 40 yıllık bir yapıdır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla çok küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
3	Remax Cadde 532 596 75 17	Emekyemez Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	40	1.595.000	39.875	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Şişhane Sokak'ta konumlu olup reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlıdır. * 5 katlı binanın 1. katında konumludur. * Konumlu olduğu binanın asansörü yoktur. * İçi yapı değildir. * 1+0 tipolojidedir. * 45 yıllık bir yapıdır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Yakın zaman önce 1.300.000 TL teklif gelmiş olduğu bilgisi

No	Bilgi kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
								edinilmiştir. (32.500 TL/m ²) * Pazarlık payı vardır.
4	1-e-1 Gayrimenkul 532 572 37 35	Asmalı Mescid Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	85	3.500.000	41.176	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * İstiklal Caddesi'nde konumlu olup reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır. * 6 katlı binanın 4. katında konumludur. * Asansörlü bir binadır. * İçi oldukça bakımlıdır. * 1+0 tipolojidedir. * 40 yıllık bir yapıdır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla çok küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede ofis birim satış fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, yapının iç mekân özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, konumlu olduğu kat, kapalı alanı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul satışlarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde ofis nitelikli taşınmazların, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş ve birim satış değerlerinin 37.000-41.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Beyoğlu Emlak 535 620 12 36	Evliya Çelebi Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralanmış/ Yaklaşık 2,5 ay önce	80	10.000	125,0	* Değerleme konusu taşınmazla aynı sokakta ancak caddeye daha uzak konumlu olması sebebi ile reklam kabiliyeti dezavantajlıdır. * Asansörsüz bir binada giriş katta konumludur. * İçi bakımsızdır. * 50 yıllık bir yapıdır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Eski bir yapıdır.
2	Kuledibi Gayrimenkul 533 512 88 34	Bereketzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	35	5.000	142,9	* Değerleme konusu taşınmaza göre reklam kabiliyeti dezavantajlıdır. * Asansörsüz bir binada 3. katta konumludur. * İçi bakımlı değildir. * 1+0 tipolojidedir. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 40-45 yıllık bir binada konumludur. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Suat Demir Emlak 532 214 50 32	Müeyyetzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	125	20.000	160,0	* Sokak arasında konumlu olup değerleme konusu taşınmaza göre reklam kabiliyeti kısmen dezavantajlıdır. * Asansörsüz bir binada yüksek giriş katta konumludur. * İçi bakımlıdır. * 1+1 tipolojidedir. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * 35-40 yıllık bir binada konumludur. * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Harun Gayrimenkul 532 571 35 89	Arap Cami Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	15	2.000	133,3	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumludur. * Asansörsüz bir binada 5. katta konumludur. * Karaköy Selanik Pasajı'nda konumludur. * İçi bakımlısızdır. * 1+0 tipolojidedir. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 45-50 yıllık bir binada konumludur. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede ofis birim kira fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, yapının iç mekân özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, konumlu olduğu kat, kapalı alanı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul satışlarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde ofis nitelikli taşınmazların, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş ve birim satış değerlerinin 140-145.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkân Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Remax Cadde 532 596 75 17	Emekyemez Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Satılık	80	10.750.000	134.375	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Şişhane Sokak'ta konumlu olup reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * 5 katlı binanın zemin katında tek hacimden oluşmaktadır. * Yüksek pazarlık payı vardır.
2	Kuledibi Gayrimenkul 533 512 88 34	Şahkulu Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Satılık	14	1.800.000	128.571	* Değerleme konusu taşınmazla kısmen uzak konumludur. * Şahkulu Sokak'ta konumlu olup reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı olmasına rağmen yaya trafiğinin daha yoğun olması sebebi ile avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * 6 katlı binanın zemin katında tek hacimden oluşmaktadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Sahibinden 850 622 92 01	Arap Cami Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Satılık	36	4.800.000	133.333	* Değerleme konusu taşınmazla kısmen yakın konumludur. * Fermeneciler Caddesi üzerinde konumlu olup reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı olmasına rağmen yaya trafiğinin daha yoğun olması sebebi ile avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımsız durumdadır. * Bodrum, zemin ve 1. kattan oluşmaktadır. * Yüksek pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ²)	
4	Sahibinden 554 245 14 03	Arap Cami Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Satılık	50	6.000.000	120.000	* Değerleme konusu taşınmazla kısmen yakın konumludur. * Arap Kayyum Sokak'ta konumlu olup reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı olmasına rağmen yaya trafiğinin daha yoğun olması sebebi ile avantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımsız durumdadır. * Zemin ve 1. normal kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Beyoğlu bölgesi ve çevresinde ticari nitelikli yapıların yoğunlukla kiralamaya konu olduğu, istenen satış bedellerinin yüksek olduğu ve yakın zamanda gerçekleşen satış işlemlerinin olmadığı öğrenilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede dükkân birim satış fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, aksın ticari hareketliliği ve yaya yoğunluğu, yapının iç mekân özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, kapalı alanı ve bu alanın kat bazında dağılımı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul satışlarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde dükkân nitelikli taşınmazın, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş, yaya sirkülasyonunun düşük olduğu bir aksta konumlu olması, mevcutta söz konusu taşınmazın oldukça bakımsız durumda ve tadilata ihtiyacı olduğu da göz önünde bulundurularak paçal birim satış değerinin 61.000-62.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaza katlar bazında değer takdir edilerek paçal birim fiyata dönüş yapılmıştır.

Dükkân Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Partners Gayrimenkul 0212 252 77 90	Asmalı Mescid Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Kiralık	130	30.000	231	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz Pera Residence'da konumludur. * Söz konusu taşınmaz Gönül Sokak üzerinde konumlu olması sebebi ile reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Bodrum kat 50 m², zemin kat 80 m²kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmazın tadilata ihtiyacı vardır. * Pazarlık payı vardır.
2	Selçuklu Gayrimenkul 532 356 56 21	Şahkulu Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Kiralık	100	25.000	250	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Müellif Sokak'ta konumlu olup yaya trafiğinin yoğun olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdur. * Söz konusu taşınmaza giriş yol seviyesinden birkaç basamak aşağı inerek sağlanmakta olup değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Oldukça bakımsız durumdadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
3	Centrty21 One 542 242 57 29	Şahkulu Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Kiralanmış / Yaklaşık 1 ay önce	280	90.000	321	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Serdar-ı Ekrem Sokak'ta konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumdur. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir sokakta konumlu olmasına rağmen kot farkından dolayı yaya yolundan alt katta gözükmemektedir. * Bodrum katta tek hacimden oluşmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça bakımlı durumdadır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede dükkân birim kira fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, aksın ticari hareketliliği ve yaya yoğunluğu, yapının iç mekân özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, kapalı alanı ve bu alanın kat bazında dağılımı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul kiralama durumunun durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde dükkân nitelikli taşınmazın, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş, yaya sirkülasyonunun düşük olduğu bir aksta konumlu olması, mevcutta söz konusu taşınmazın oldukça bakımsız

durumda ve tadilata ihtiyacı olduğu da göz önünde bulundurularak aylık paçal birim kira değerinin 245-247.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaza katlar bazında değer takdir edilerek paçal birim fiyata dönüş yapılmıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- OFİS SATIŞ					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	50.469	46.970	39.875	41.176
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	10%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-10%	0%	-3%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-10%	1%	7%	10%
	Kullanım Alanı	-19%	-14%	-17%	-10%
	Konfor Koşulları	8%	5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)		37.877	38.820	37.881	37.944

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- OFİS KİRA						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler		Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	125,00	142,86	160,00	133,33
		Pazarlık Payı	0%	-10%	-15%	-5%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler		Konum	10%	15%	10%	20%
		Bina Yaşı/Kalitesi	0%	15%	-5%	5%
		Bulunduğu Kat/Manzara	5%	0%	5%	-1%
		Kullanım Alanı	-12%	-21%	-5%	-23%
		Konfor Koşulları	5%	0%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²/ay)			141,75	140,14	142,80	140,60

* Ofisler için karşılaştırma tabloları, 1. katta bulunan 2 no.lu bağımsız bölüm dikkate alınarak hazırlanmıştır.
 Değerlemeye konu "ofis" nitelikli diğer bağımsız bölümlerin değer tespiti, bu bağımsız bölüme göre şerefiyelendirilerek yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN SATIŞ						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler		Birim Fiyatı (TL/m ²)	134.375	128.571	133.333	120.000
		Pazarlık Payı	-10%	-5%	-10%	-5%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	-10%	-10%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler		Konum	-10%	-10%	-15%	-10%
		Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	-5%	-10%	-15%
		Bulunduğu Kat/Manzara	-10%	-10%	0%	0%
		Kullanım Alanı	-19%	-24%	-24%	-21%
		Konfor Koşulları	0%	5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)			60.953	61.560	61.200	61.560

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN KİRA				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	230,77	250,00	321,43
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	20%	-12%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	-5%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	12%	10%	7%
	Kullanım Alanı	-15%	-18%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		245,54	247,95	246,09

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

YASAL DURUMDA PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				
Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	Bodrum+ Zemin+ Asma	350	61.500	21.525.000
2	1	150	38.000	5.700.000
3	2	150	39.000	5.850.000
4	3	150	40.000	6.000.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				39.075.000
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ				39.075.000

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Evliya Çelebi Mahallesi'nde asansörsüz binanın giriş katında konumlu olan brüt 80 m² alanlı ofis yaklaşık 2.5 ay önce 10.000 TL bedelle kiralanmış olup 2.800.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 10.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.800.000 \text{ TL} = 0,042$$

- Şahkulu Mahallesi'nde tek hacimli bodrum katta bulunan 280 m² alanlı dükkân yaklaşık 1 ay önce 90.000 TL bedelle kiralanmış olup 30.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir. (Pazarlıklı 28.000.000 TL'ye satılabilir.)

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 90.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 28.000.000 \text{ TL} = 0,038$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; dükkanlar için 245-247 TL/m² ve ofisler için 140-145 TL/ m² olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı dükkanlar için %5,0 ve ofisler için %4,5 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/m ²)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	Bodrum+ Zemin+ Asma	350,00	246	86.100	5,0%	20.664.000
2	1	150,00	141	21.150	4,5%	5.640.000
3	2	150,00	142	21.300	4,5%	5.680.000
4	3	150,00	143	21.450	4,5%	5.720.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						37.704.000
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ						37.705.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Turizm, Hizmet ve Ticaret**" amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	

Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**	
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri 18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri 18%

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 21.12.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Turizm+ Hizmet + Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı, imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiştir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “Asma Katlı Depolu Dükkan” ve “Büro” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Dükkân**” ve değerlemeye konu diğer bağımsız bölümlerin “**Ofis**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının taşınmazların değerine ve hukuki durumuna herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, taşınmazların devredilebilmesini engelleyecek herhangi bir kayıt olmadığı gibi taşınmazların devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama da bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “arsa” nitelikli değildir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	39.075.000
Gelir Yaklaşımı	37.705.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	29.06.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	39.075.000 TL	Otuzdokuzmilyonyetmişbeşbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	46.108.500 TL	Kırkaltımilyonyüzsekizbinbeşyüz-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No:411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF	
		İlçesi	BEYOĞLU					
		Bucağı						
		Mahallesi	EVLIYAÇELEBİ					
		Köyü						
		Sokağı	SİMAL KUYU					
		Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
12	299	29	MARGİR APARTMAN		158.50m2			
Sınırı		PLANI GIBIDIR.						
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.	
5,040,000,000	5,040,000,000	ACMA KATLI DEPOLU DÜKKAN		140/1000	ZEMİN	1		
Edinme Sebebi		TAMAMI ALETİM ALARKO ELEKTRİK TESİSAT VE İNŞAAT MALİYETLERİ A.Ş. ADINA KAYITLI İKEN İST. TİCARET SİCİL MEMURUNUN 14.1.1997 TARİH 8524 SAYILI BELGESİNE İSTİNAAT ONVANININ ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. OYU ARAK TASHİHAN TESCİLİNDEN,						
Sahibi		ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	349	5	400		21.1.1997	Cilt No.		
Sahife No.		Siciline Uygundur.				Sahife No.		
Sıra No.		ALP İSTANBULLUOĞLU				Sıra No.		
Tarih		NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile gerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.				Tarih		

Ambar Stok No : 199

Ders Akademi Yapım Merkezi Mabaası

Ambar Stok No : 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF		
	İlçe	BEYOĞLU						
	Bucağı							
	Mahallesi	EVLIYAÇELEBİ						
	Köyü							
	Sokağı	SİMAL KUYTU						
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
12	299	29	KARGIR APARTMAN		158.50m2			
Sınırı	PLANI GİBİDİR.							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
	2592,000,000	2592,000,000	BORU		120/1000		2	
	Edinme Sebebi	TAMAMI ALETİM ALARKO ELEKTRİK TESİSAT VE İNŞAAT MALİ MÜHÜRLERİ A.Ş. ADINA KAYITLI İKEN İST. TİCARET SİCİL MEMURLUĞUNUN 14,1,997 TARİH 8524 SAYILI BELGESİNE İSTİNADEN UNVANININ ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. OLARAK TASHİHAN TESCİLİNDEN,						
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.,						
	Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	349	5	401		21.1.99	Cilt No.		
Sahife No.	Siciline Uygundur. ALİ İSTANBULLUOĞLU MÜDÜR					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih	NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile gerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.					Tarih		

Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası

ANA GAYRİMENKULÖN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEYOĞLU						
	Bucağı							
	Mahallesi	EVLİYACEĞEBİ						
	Köyü							
	Sokağı	SİMAL, KUYTU						
	Mevkil							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
12	299	29	KARGIR APARTMAN		158.50m2			
Sınırı	PLANI GIBIDIR.							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
		2,592,000,000	BÜRD		120/1000	2	3	
	Edinme Sebebi	TAMAMI ALETİM ALARKO ELEKTRİK TESİSAT VE İNŞAAT MALİYETLERİ A.Ş. ADINA KAYITLI İKEN İST. TİCARET SİCİL MEMNULÜĞÜNÜN 14.1.1997 TARİH 8524 SAYILI BELGESİNE İSTİNADEN ÖNVANININ ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. OLARAK TASHİHAN TESCİLİNDEN,						
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
	Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	349	5	402		21.1.1997	Cilt No.		
Sahife No.	Siciline Uygundur. ALİ İSTANBULLUOĞLU MÜDÜR					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT : Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.								

Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEYOĞLU						
	Bucağı							
	Mahallesi	EVLIYACELEBI						
	Köyü							
	Sokağı	SIMAL, KUYU						
	Mevkili							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
12	299	29	KARGIR APARTMAN		158.50m2			
Sınırı	P.LANI GIBIDIR.							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
	2,592,000,000	TASHIH	BORU		120/1000	3	4	
	Edinme Sebebi	TAMAMI ALETİM ALARKO-ELEKTRİK TESİSAT VE İNŞAAT MALİ MÜHÜRLERİ A.Ş. ADINA KAYITLI İKEN İST. TİCARET SİCİL MEMURU LUGUNUN 14,1,997 TARİH 8524 SAYILI BELGESİNE İSTİNAH İZİNİ ALANININ ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. DİĞERİ ARAK TASHIHAN TESCİLİNDEN,						
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.,						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		349	5	403		21,1,99		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. ALİ İSTANBULLUOĞLU MÜDÜR						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne tescil edilmelidir.								

Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-9-2022-14:29



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010422261117	20220926 1753 F18926	26411

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	299/29
Taşınmaz Kimlik No:	21342314	AT Yüzölçümü(m2):	158.50
İl/İlçe:	İSTANBUL /BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATI /DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVLİ İVAÇELİBİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİMAL KUYTU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZFMIN//1
Cilt/Sayfa No:	5/400	Arsa Pay/Payda:	140/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YAPILAN İNŞAAT 26 PARSELE 0,11 M2 TERCÜVÜZLÜDÜR 12/12/1991/6623 YEV (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Beyoğlu - 12-12-1991 00:00 - 6623	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: BEYOĞLU 6.NOTERLİĞİNİN 16/05/1991 TARİH SAYI:		-	-

1 / 2

26211 SAYILI (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
48984306	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AB2jhZKhGJg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-9-2022-14:29



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010422264117	20220926 1753 F18926	26411

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	299/29
Taşınmaz Kimlik No:	21342315	AT Yüzölçümü(m2):	158.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	B0ro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVLİYAÇELEBİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ŞİMALI KUYTU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//2
Cilt/Sayfa No:	5/401	Arsa Pay/Payda:	120/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIRIŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YAPILAN İNŞAAT 26 PARSELE 0,11 M2 TECAVÜZLÜDÜR 12/12/1991/6623 YFV(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Beyoğlu - 12-12-1991 00:00 - 6623	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: BEYOĞLU 6.NOTERLÜCİNİN 16/05/1991 TARİH SAYI:		-	-

1 / 2

	26211 SAYILI(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
48984307	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gdPh5Ks64Ue kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-9-2022-14:30



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010422264117	20220926-1753-F18926	26411

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	299/29
Taşınmaz Kimlik No:	21342316	AT Yüzölçümü(m2):	158.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVLİYAÇELEBİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİMAL KUYTU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//3
Cilt/Sayfa No:	5/402	Arsa Pay/Payda:	120/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YAPILAN İNŞAAT 26 PARSELE 0,11 M2 TECAVÜZLÜDÜR 12/12/1991/6623 YEV(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Beyoğlu - 12-12-1991 00:00 - 6623	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: BEYOĞLU 6.NOTERLİĞİNİN 16/05/1991 TARİH SAYI:		-	-

1 / 2

	26211 SAYILI(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
48984308	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) iCtmtzAy0yp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26 9 2022 14:30



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010422264117	20220926 1753 F18926	26411

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	299/29
Taşınmaz Kimlik No:	21342317	AT Yüzölçümü(m2):	158.50
İl/ilçe:	İSTANBUL /BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVİ İYAÇI EĞİTİM	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİMAL KUYTU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//4
Cilt/Sayfa No:	5/403	Arsa Pay/Payda:	120/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIRIŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YAPILAN İNŞAAT 26 PARSELE 0,11 M2 TECAVÜZLÜDÜR 12/12/1991/6623 YEV(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Beyoğlu - 12-12-1991 00:00 - 6623	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: BEYOĞLU 6.NOTERLİĞİNİN 16/05/1991 TARİH SAYI:		-	-

1 / 2

26211 SAYILI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

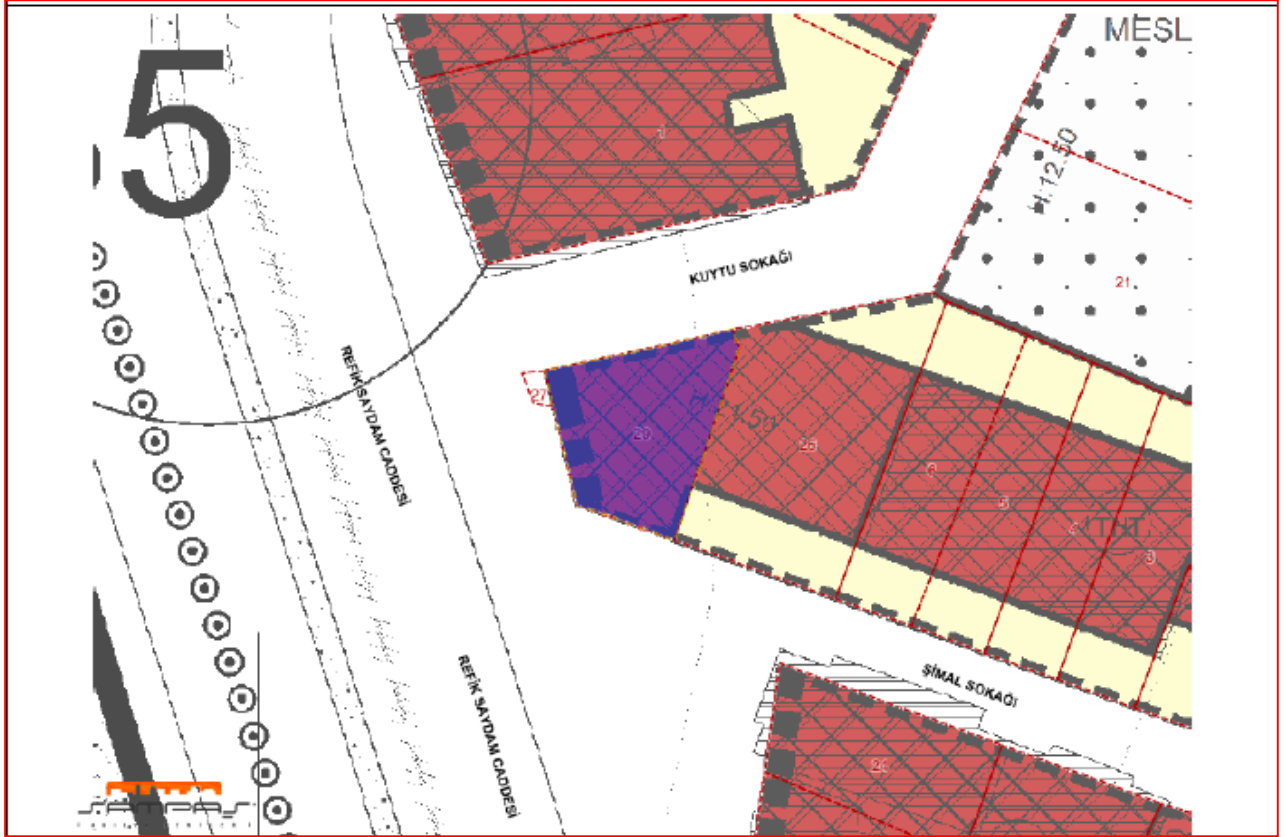
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984309	(SN:68/6823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

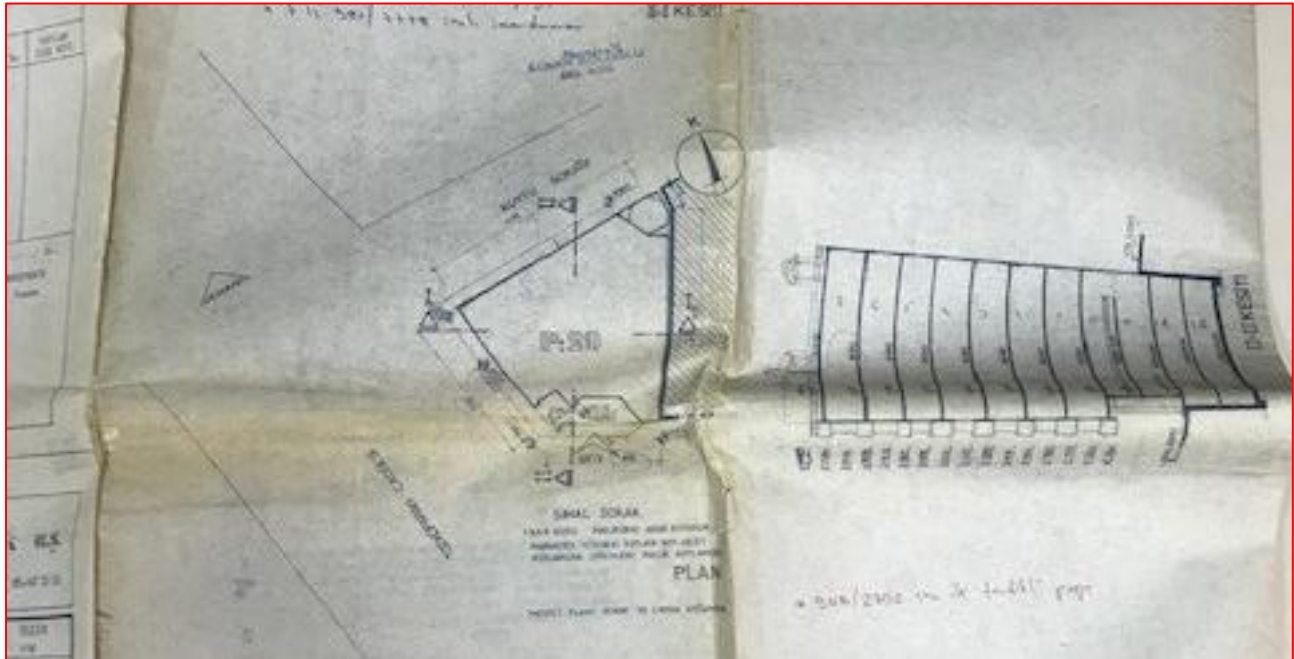
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) z2zQbUyanr2 kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatı

Söz konusu belge dosyasında görülememiş olup bu belgeye ilişkin bilgiler, belge esas alınarak hazırlanan yapı kullanma izin belgeleri üzerinden edinilmiştir.

Ek 6: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

15
(Doküman)

Yapının adresi **Refikanydam cad. No: 28.** **ALPTEK ELEKTRİK, TES. İNŞ. M.LZ. A.Ş.**
 Ada ve parsel No : **299-20** (Yani veya imvanı)

Bölüm : I — Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı

Kullanma izin belgesi	Yapının tamamı için verilmiştir. ☒
	Yapının bir kısmı için verilmiştir. ☐

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve No. sı

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : **19.1.1988/66**
 Var olan ruhsatnamenin cilt, sahife No. ve tarihi :
 Proje ruhsatı No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının kullanış amaçları ve yüzölçümü

Kullanış amacı (m2)	m2	Kullanış amacı (m2)	m2
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan (sayısı...)		13. Hastane	
4. Ofis		14. Spor salonu	
5. İşhanı	X	15.	
6. Sinema		16.	
7. Fabrika		17.	
8. Altiye		18.	
9. Depo		19.	
10. Garaj		Toplam	

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Yapının taşıyıcı sistemi	Yığma ☐	Cinsi	
	İskelet ☒	Cinsi	
		Doğru maddesi cinsi	

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yat seviyesi üstünde ☒ Yat seviyesi altında ☐ Toplam **00**

Bölüm : VI — Yapının adresi

Yapının başladığı tarih : **19.1.1988**
 Yapının bittiği tarih : **26.3.1991**

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (tutarı) **400.000.000,- TL**
 Yapı sahibinin tarafından hizmetleri yapılmıştır ? ☐
 Yapı müessesinde mi yapılmıştır ? ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	X		Kalorifer	X	
Havagazı			Sıcak su		
Şehir suyu	X		Kanallı su	X	
İçeride	☒		Fanatiklik		
Avluda	☐		Aksesör		
Dışarda	☐				

b) Daire ile ilgili özellikler

	Daire sayısı	Bir dairenin yüzölçümü m2 (m)		Dairenin özellikleri	Müh. takıl	Müh. tenk	Orta. yan	Top. lan
1 Oda				Mutfak	X			
2				Banyo				
3				Hela	X			
4				Park. döşeme				
5								
6								
7 ve 8								
Toplam								

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adet diğer ortalamaya yüzölçümünü yazınız.

Yukarıda tarih ve No. sı yazılı ruhsatname ile yapılan yapı ruhsat ve eklerine uygun olarak bitirilmiş. Yapı ile ilgili bilgilerin tam ve doğru olduğunu tasdik eder, kullanma izni verilmesini arz ederim.

Mül. Sahibi
 Adı ve Adresi
 İmza
ALPTEK ELEKTRİK TESİSAT
VE İNŞAAT M.LZ. A.Ş.
HÜSEİN AYDIN

Mev. Mimar veya Müh. Adı ve Adresi, Sicil No. sı
 İmza
ERDOĞAN ÖZKAN
 Y. Müh. A.Ş.
 Dip. No. : 117/12181
 Gıda Sic. No. : 7274
 Bel. Sic. No. : 4773

Not : Yapının yerli belgeler bir kütüphane bu belge arkasına çizilmesi veya eklenmesi, Teftiş bürolarında proje mimarı veya mülkiyet fonu idaresi tarafından doldurulması gerekir.

Rev. B. 332 22,5x33 5000 y. 0/1025

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Enerji Kimlik Belgesi



bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	
Tipi:	İşyeri Binası
İnşaat Ruhsatı Tarihi:	15.9.1991
Tadilat Tarihi:	
Toplam Alan:	1.800,24
Ada/Parsel/Parça:	299 / 29 / 12
UAVT Bina No:	277638474
Adı:	ŞİŞANE DİM İŞ MERKEZİ
Adresi:	EVLUYA ÇELEBİ MAH. ŞİMAL SOK. NO: 16 BEYOĞLU/İSTANBUL

Belgenin	
Veriliş Tarihi:	31.12.2019
Geçerlilik Tarihi:	31.12.2029
Performans Sınıfı:	D
Emisyon Sınıfı:	D



Sahibinin Adı Soyadı: ŞİŞANE DİM İŞ MERKEZİ

ENERJİ PERFORMANSI
Yüksek

ORAN	SINIF
A 0 - 39	
B 40 - 79	
C 80 - 99	
D 100 - 119	113
E 120 - 139	
F 140 - 174	
G 175 - ...	

Oran: 113

SERA GAZİ EMİSYONU
Yüksek

ORAN	SINIF
A 0 - 39	
B 40 - 79	
C 80 - 99	
D 100 - 119	113
E 120 - 139	
F 140 - 174	
G 175 - ...	

Oran: 113

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Bina (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m².yıl)	Bina (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	129.940,01	89,67	0,00	0,00	D
Isıtma	52.291,65	36,08	0,00	0,00	D
Sıhhi Sıcak Su	13.535,10	9,34	0,00	0,00	C
Soğutma	7.727,06	5,33	0,00	0,00	B
Havalandırma	2.942,18	2,03			D
Aydınlatma	53.451,61	36,88			E
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	
Numarası:	M243445EF36CC
Veriliş Tarihi:	31.12.2019
Son Geçerlilik Tarihi:	31.12.2029
İptal Edilen EKB No:	M243445F4E1AF

Belge Düzenleyenin	
Adı Soyadı:	ZEYNEP ÇELİK
Firması:	SEMTRO MÜHENDİSLİK VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LIMITED ŞİRKETİ
Sertifika No:	MMO-34-0406
İmza:	

Kare Kod



Ek 9: Özgeçmişler

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

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

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

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

Ek 10: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.12.2018

No : 411337

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021

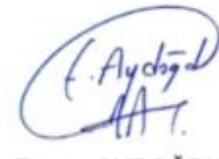
Belge No: 2021-01.3798

Sayın Yaşar ÇARK

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan