



Tekfen Holding A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

4 Adet Dükkân

Beşiktaş / İstanbul

2022REV861/13.01.2023

Tekfen Holding A.Ş.

Kültür Mahallesi, Tekfen Sitesi, Aydınlık Sokak, A Blok, Beşiktaş/İstanbul

Sayın Tuğçe Purselim TANSUK;

Talebiniz doğrultusunda Ulus'ta konumlu olan **"4 Adet Dükkân"**ın toplam pazar değerine yönelik **2022REV681** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, toplam 4.520 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 766 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	13.01.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	40.630.000.-TL	Kırmilyonaltıyüzotuzbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	47.943.400.-TL	Kırkyedimilyondokuzyüzkırkükübindörtü.-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 01.12.2022 tarih, 1661 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;
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması bağımsız denetim raporlarında kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Kültür Mahallesi, Adnan Saygun caddesi, Tekfen Sitesi, Aydınlık Sokak, Plaza Apartmanı, No:8 ile Park Apartmanı, No: 10, Beşiktaş/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kuruçeşme mahallesi, 82 pafta, 1225 ada, 38 no’lu parselde kayıtlı, “Arsa” vasıflı ana gayrimenkulün, 2. bodrum katında konumlu 1 ve 2 bağımsız bölüm no’lu 2 adet dükkân ile aynı mahalde 39 no’lu parselde, “Altı Normal Bir Çatı Katı Olan Kargir Apartman” vasıflı ana gayrimenkulün, 2. bodrum katında konumlu 1 ve 2 bağımsız bölüm no’lu 2 adet dükkân nitelikli gayrimenkuller	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.150,00 m² (38 parsel)	2.370 m² (39 parsel)
İMAR DURUMU	Raporun 3.3 bölümünde detaylı olarak sunulmuştur.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo	
İNŞAAT ALANI	Toplam Bağımsız Bölüm Alanı	766 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20 Yıl	
OFİS BİRİM DEĞERİ	52.000-55.000 TL/m²	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	13.01.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	40.630.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	47.943.400-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Tekfen Holding A.Ş. için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde, 2022REV861 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 38 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yer alan 1 ve 2 ile ,39 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yer alan 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerin toplam 13.01.2023 tarihli 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 Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporlarında kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDİR (Lisans No:404244) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Selin SÖNMEZİŞİK yardım etmiştir. Yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 30.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 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 Tekfen Holding A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1661 no.lu ve 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1661 no.lu ve 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kuruçeşme Mahallesi, 1225 ada, 38 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yer alan 1 ve 2 ile ,39 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yer alan 1 ve 2 no.lu gayrimenkulün 13.01.2023 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	31.12.2014	2014REV833	Simge SEVİN Makbule YÖNEL MAYA	7.460.000
Rapor 2	31.12.2020	2020REV736	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	10.915.000
Rapor 3	31.12.2021	2021REV657	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	15.065.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Kültür Mahallesi, Tekfen Sitesi, Aydınlık Sokak, A Blok, Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Tekfen Holding A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

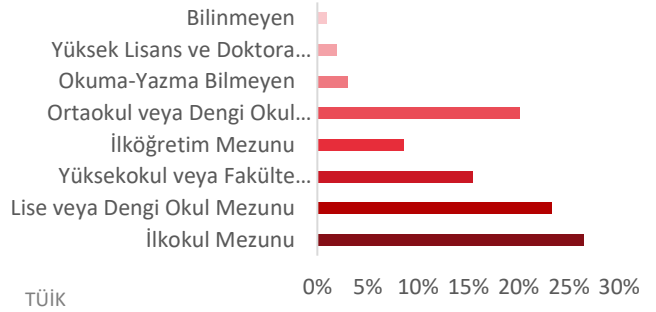
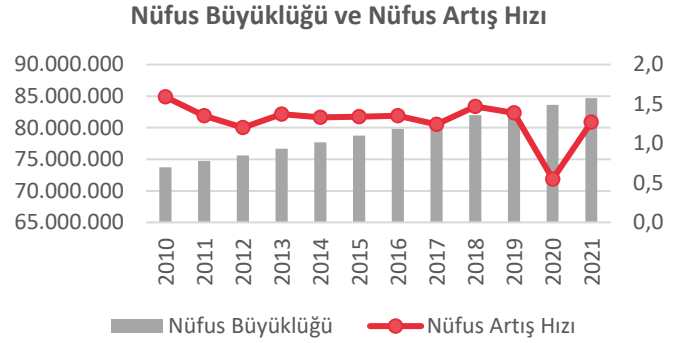
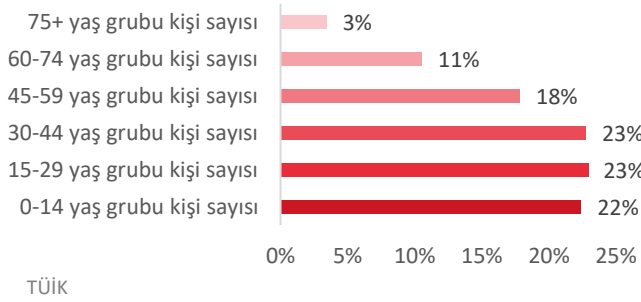
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

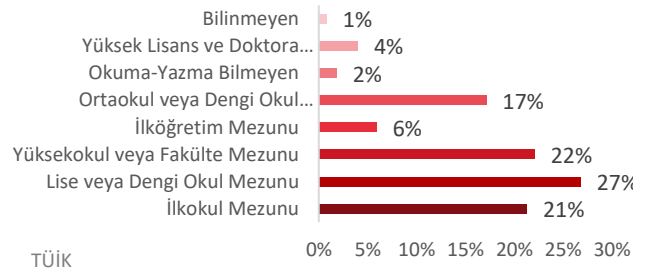
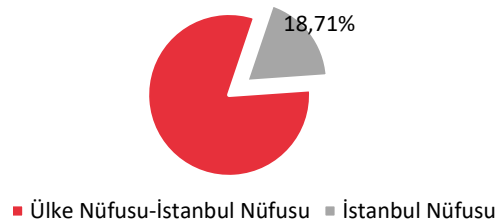
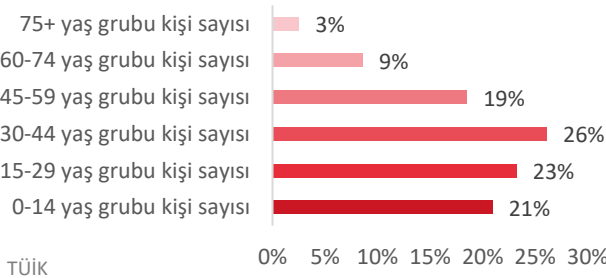
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) 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.



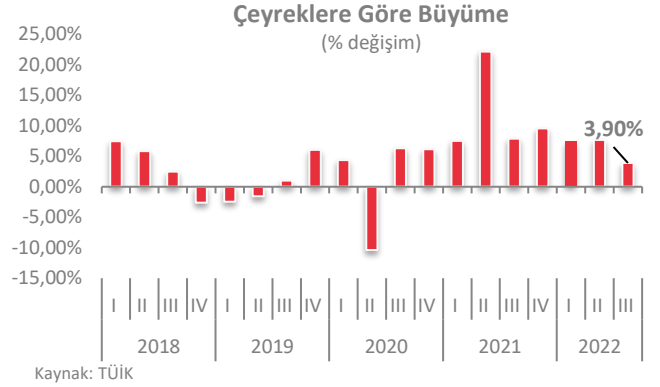
İstanbul

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.

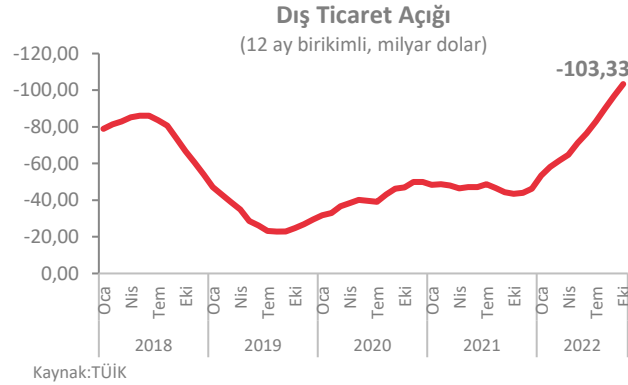
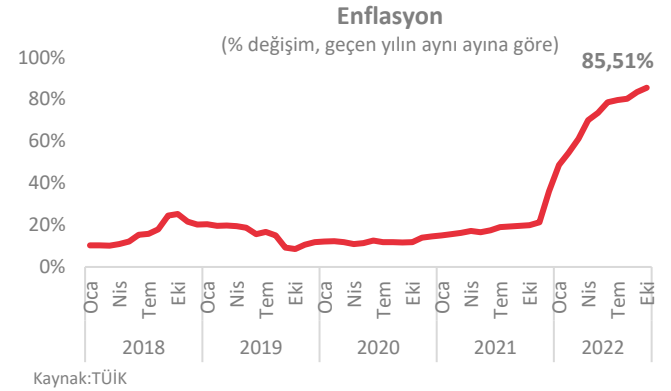


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye 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	Beşiktaş			
Mahallesi	Kuru çeşme			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	1225		1225	
Parsel No	38		39	
Bağımsız Bölüm Niteliği	Dükkân		Dükkân	
Bağımsız Bölüm No	1	2	1	2
Bağımsız Bölüm Kat	2.bodrum kat		2.bodrum kat	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		Altı Normal Bir Çatı Katı Olan Kargir Apartman	
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.150 m ²		2.370 m ²	
Arsa Payı	40/1000	50/1000	40/1000	60/1000
Malik / Hisse	Tekfen Holding A.Ş. / Tam			

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından iletilen, 10.01.2023 tarih, saat 13:33 ile 13:34 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1225 ada 38 parsel no.lu taşınmaz üzerinde yer alan bağımsız bölümlerde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı. (04.02.1986 tarih ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- A H: Krokisinde gösterildiği üzere 1225 ada, 48 parsel içinde yapılacak 31,02 m²'lik 3669 no'lu trafo merkezi için bu parsel aleyhine İ.E.T.T. Genel Müd. lehine, 2,00 m. eninde, 62,00 m. boyunda 122,00 m² yerlatı trafo elektrik kablosu geçişi için ve yine 48 parsel aleyhine İ.E.T.T. idaresi lehine krokide görüldüğü üzere doğu ve kuzey kenarları boyunda trafo bağlatılı cemen 126,30 m² elektrik kablo geçit hakkı ve 32,02 m²'lik trafo için intifa hakkı tesisi. (15.11.1976 tarih, 9784 yevmiye no ile)

1225 ada 39 parsel no.lu taşınmaz üzerinde yer alan bağımsız bölümlerde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Bina yanmak ve yıkılmak suretiyle yok oluncaya kadar her yıl 6.390.500 TL alınacağı. (29.08.1984 tarih, 2605 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı. (19.09.1984 tarih, 6059 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

İstanbul ili, Beşiktaş Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle ayrıık nizam 4 katlı konut alanları ve bulunmaktadır.

Boğaziçi İmar Müdürlüğünde 30.12.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1000 ölçekli “Boğaziçi Öngörünüm İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 22.07.1983

Lejandı: Konut Alanı

Değerleme konusu 38 ve 39 no’lu parseller "Konut" alanında kalmaktadır. Mevcut yapıların kullanım ömürlerini doldurmaları durumunda, arsaları yeşil alan olarak ayrılacaktır.



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 konumlu olduğu parsel, 24.02.1984 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli “Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Değerlerini İçeren Nazım İmar Planı” kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 22.07.1983 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Boğaziçi Öngörünüm İmar Planı” kapsamında” Konut Alanı” lejandında kalmaktadır.

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

Boğaziçi İmar Müdürlüğü’nde 02.01.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

1225 ada 38 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	26.01.1986	2-	-	Yeni Yapı	17 bağımsız bölüm için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	27.05.1982	2/33	2972	Yeni Yapı	
Yapı Ruhsatı	23.01.1986	11/51	4314	İnşaat Devam	

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir.

1225 ada 39 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	09.07.1984	-	-	Yeni Yapı	17 bağımsız bölüm için.
Yapı Ruhsatı	28.08.1984	1/60	-	Yeni Yapı	
Yapı Kullanma İzni	13.05.1988	31/35	3857	Yeni Yapı	

Yapı Denetim:

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 39 no.lu parselde yer alan bağımsız bölümler için alınmış "Mimari Proje" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Söz konusu taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. 38 no.lu parselde yer alan bağımsız bölümler için hazırlanmış Mimari Proje" ve "Yapı Ruhsatı" bulunmakta fakat "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmamaktadır. Konu taşınmaz Boğaziçi Öngörünüm alanında kalmakta olduğundan, yapı ruhsatı kazanılmış hak olarak değerlendirilmiş ve taşınmazlara yasal evrakları ve mevcut kullanımları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu çalışma bir proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kültür Mahallesi, Adnan Saygun Caddesi, Tekfen Sitesi, Budak Sokak, Plaza Apartmanı, No:8, Park Apartmanı, No: 10, Beşiktaş/ İstanbul

Taşınmazlar, merkezi iş alanının devam niteliğinde olan Beşiktaş ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden birisi olan Beşiktaş'ın kimliğini ağırlıklı olarak üniversite öğrencileri ve genç çalışanlar oluşturmakta olup ilçe merkezinin gelişimi öğrencilerin ihtiyaçlarını karşılayabilmelerine göre şekillenmiştir. İlçe nüfusu 2020 yılı ADNKS verilerine göre 176.513 kişidir.

Değerleme konusu taşınmazlar Kültür Mahallesi'nde konumludur. Mahalle, yaklaşık 5000 kişilik nüfusu ile Beşiktaş'ın nüfus hareketliliği en az olan mahallelerinden biridir. Daha çok konut alanları yer alan mahallede küçük ölçekli işletmeler de yer almaktadır. Konut alanları genellikle, üst gelir grubuna hitap eden villa sitelerinden oluşmaktadır.



Taşınmaz Akmerkez'e yaklaşık 1,3 km, Zincirlikuyu kavşağı ve Zorlu Center'a yaklaşık 3,2 km mesafededir. Taşınmazın yakın çevresinde Ulus Parkı ve Robert Koleji, Maya Residence, Ulus Konakları, Akmerkez gibi bilinirliği oldukça yüksek yapılar yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	4 km
Beşiktaş Meydan	6 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	7 km
Atatürk Havalimanı	24 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	43 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, Beşiktaş ilçesi, Kuruçeşme Mahallesi'nde konumlu "arsa" vasıflı 1225 ada 38 parsel ile " Altı Normal Bir Çatı Katı Olan Kargir Apartman" vasıflı 1225 ada 39 parsel üzerinde konumlu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerdir.

38 no'lu parsel üzerinde 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından ve toplam 17 bağımsız bölümden oluşan Plaza Apartmanı'nda konutlara ulaşmak için kuzey cephesinde 1. bodrum katta bulunan 2 giriş ile, değerleme konusu dükkanlara ise binanın doğu cephesinde zemin kat görünümünde bulunan 2. bodrum kattan ayrı bir giriş ile sağlanmaktadır. 38 no'lu parselde kayıtlı değerleme konusu 2 adet dükkan da Plaza Apartmanı'nın 2. bodrum katında konumlulardır ve ofis olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların birleştirilerek birlikte kullanıldığı görülmüştür. Dükkanların girişleri tek kapıdan sağlanmakta olup, her iki dükkan da ortak kullanıma hizmet edecek şekilde yapılandırılmıştır. 1 bağımsız bölüm no'lu dükkan onaylı mimari projesine göre yaklaşık 130 m2 büyüklüğünde, 2 bağımsız bölüm no'lu dükkan ise onaylı mimari projesine göre yaklaşık 240 m2 büyüklüğündedir. Mevcut durumda boş olduğu ve depo olarak kullanıldığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projelerine göre 2. bodrum kat seviyesinde olmasına rağmen taşınmazlara girişin bulunduğu Aydınlık Sokak'tan taşınmazlara birkaç basamak çıkılarak ulaşılmaktadır. Taşınmazlardan 2 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz doğu cephesinden zemin kat görünümünde, güney cephesinden kısmen zemin kat, kısmen bodrum kat görünümünde, 1 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz ise doğu cephesinin tamamen, kuzey cephesinin ise yaklaşık 10 m.'lik kısmının zemin kat görünümünde, yaklaşık 10 m.'lik kısmının bodrum kat görünümünde olması sebebi ile gün ışığından faydalanabilmektedir.

39 no'lu parsel üzerinde 2 bodrum + zemin kat + 3 normal kat + çatı arasından ve 17 bağımsız bölümden oluşan Park Apartmanı'nda konutlara ulaşmak için kuzey cephesinde 1. bodrum katta bulunan 2 giriş ile, değerleme konusu dükkanlara ise binanın doğu cephesinde zemin kat görünümünde bulunan 2. bodrum kattan ayrı bir giriş ile sağlanmaktadır. 39 no'lu parselde kayıtlı değerleme konusu 2 adet dükkan da Park Apartmanı'nın 2. bodrum katında konumlulardır ve mevcut durumda kullanılmamaktadır.

Dükkanların girişleri tek kapıdan sağlanmaktadır. 1 no'lu dükkan onaylı mimari projesine göre brüt yaklaşık 136 m2 büyüklüğünde, 2 no'lu dükkan onaylı mimari projesine göre yaklaşık 260 m2 büyüklüğündedir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projeye göre 2.bodrum kat seviyesinde olmasına rağmen taşınmazlara girişin bulunduğu Aydınlık Sokak'tan taşınmazlara merdivenle ulaşılmaktadır. Taşınmazlar, Aydınlık Sokak'tan yaklaşık 3 m üst kottalardır. Taşınmazlardan 2 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz doğu ve güney cephelerinin zemin kat görünümünde olması sebebiyle, 1 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz ise doğu cephesinin tamamen, kuzey cephesinin ise dükkan derinliğinin yaklaşık yarısına kadar zemin kat seviyesinde olması sebebi ile gün ışığından faydalanabilmektedir.

Taşınmazlardan 38 parsel 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler ile, 39 parselde konumlu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerin birleştirilerek birlikte kullanıldığı görülmüştür.

Taşınmazların bağımsız bölüm bazında kat dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

1225 Ada, 38 No.lu Parsel	
Bina Adı	Yasal Durum (m ²)
1 no.lu Bağımsız Bölüm (Dükkan)	130
2 no.lu Bağımsız Bölüm (Dükkan)	240
Toplam	370

1225 Ada, 39 No.lu Parsel	
Bina Adı	Yasal Durum (m ²)
1 no.lu Bağımsız Bölüm (Dükkan)	136
2 no.lu Bağımsız Bölüm (Dükkan)	260
Toplam	396

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı arası
Bina Toplam İnşaat Alanı	370 m ² (bağımsız bölümler kat brütü)
Yaşı	33
Dış Cephe	Betonarme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut Değil
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı arası
Bina Toplam İnşaat Alanı	396 m ² (bağımsız bölümler kat brütü)
Yaşı	33
Dış Cephe	Betonarme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut Değil
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

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

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

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal duruma göre) Ofis (Mevcut duruma göre)
Alanı	370 m ² (38 no.lu parsel 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler kat brütü)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal duruma göre) Ofis (Mevcut duruma göre)
Alanı	396 m ² (39 no.lu parsel 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler kat brütü)
Zemin	Tadilat durumunda
Duvar	Boya
Tavan	Tadilat durumunda
Aydınlatma	Tadilat durumunda

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür. Buna göre taşınmazların toplam alanı 766 m² kat alanına sahiptir. Taşınmazlardan 38 parsel 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler ile, 39 parselde konumlu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerin birleştirilerek birlikte kullanıldığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmazlar, İstanbul'un prestijli ve merkezi yerleşim alanlarından olan Ulus'un, Bebek sırtlarını gören bir yamacı üzerinde yer almaktadır.
- Taşınmazlara metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmazlar konum itibarı ile Maslak-Zincirlikuyu-Beşiktaş-Mecidiyeköy gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'nin arasında oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar yaklaşık 33 yıllık binalardır.
- Taşınmazlarda yalnızca tamir ve tadilat yapılabilir.
- Taşınmazlardan 39 no.lu parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümler tadilat durumunda ve natamam durumdadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un merkezi ve prestijli bölgelerinden birinde konumlu ve boğaz manzaralı olmaları sebebiyle, yapılaşma hakkı sağlanabildiği takdirde pek çok proje alternatifi için tercih edilebilir olacaktır.

✗ TEHDİTLER

- Mevcut imar planına göre 38 ve 39 no.lu parseller konut alanında kalmakta olup parsel üzerindeki yapılar ömürlerini doldurduktan sonra arsaları, yalnızca yeşil alan olarak kullanılacaktır.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Ekonomideki 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.

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 **“Dükkan”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Dükkan/Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	ABN Gayrimenkul Danışmanlık 0 (532) 213 52 22	Ulus Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	240	14.850.000	61.875	* Levent Caddesi'ne yakın mesafede konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir. * Yaklaşık 25 yıllık binada konumludur. * İç mekanı tadilatlı olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * Binanın zemin katında konumlu olup 3 hacimli dükkandır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Ergün Yılmaz emlak Danışmanlığı 0 (532) 242 88 11	Nispetiye Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	90	6.750.000	75.000	* 1. Levent'te konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Reklam ve görünürlük kabiliyeti bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Bulunduğu binanın yaşı 30'un üzerindedir. * İç mekanı iyi durumda olup bu bakımdan konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Bulunduğu binanın zemin katında konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
3	34 Gayrimenkul 0 (506) 854 88 50	Kültür Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	75	7.000.000	93.350	* Ahmet Adnan Saygun Caddesi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Reklam ve görünürlük kabiliyeti bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Yaklaşık 25 yıllık binada konumludur. * İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * Tek hacimli dükkan olup binanın zemin katında bulunmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Ortaköy Turyap 0 (532) 423 49 77	Nispetiye Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	250	7.900.000	31.600	* Nispetiye Caddesi'ne yakın mesafede konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Dükkan cephesi yol kotunun altında kalmakta olup reklam ve görünürlük kabiliyeti düşüktür. * Bina yaşı 30'un üzerindedir. * Depolu dükkandır. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * 2 katlı olup binanın zemin ve bodrum katlarında yer almaktadır. * <u>Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 55.000.-TL/m²'dir.</u> * Pazarlık payı bulunmamaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan araştırmalarda, konu taşınmaz ile benzer nitelikte olan bağımsız bölümlerin yaşı, inşaat ve iç mekân kalitesi, konumu, görünürlük ve reklam kabiliyeti gibi kriterlere göre el değiştirdiği belirlenmiş olup değerlemeye konu taşınmazların birim satış değerlerinin 50.000-56.000 TL/m² aralığında olabileceği sonucuna varılmıştır.

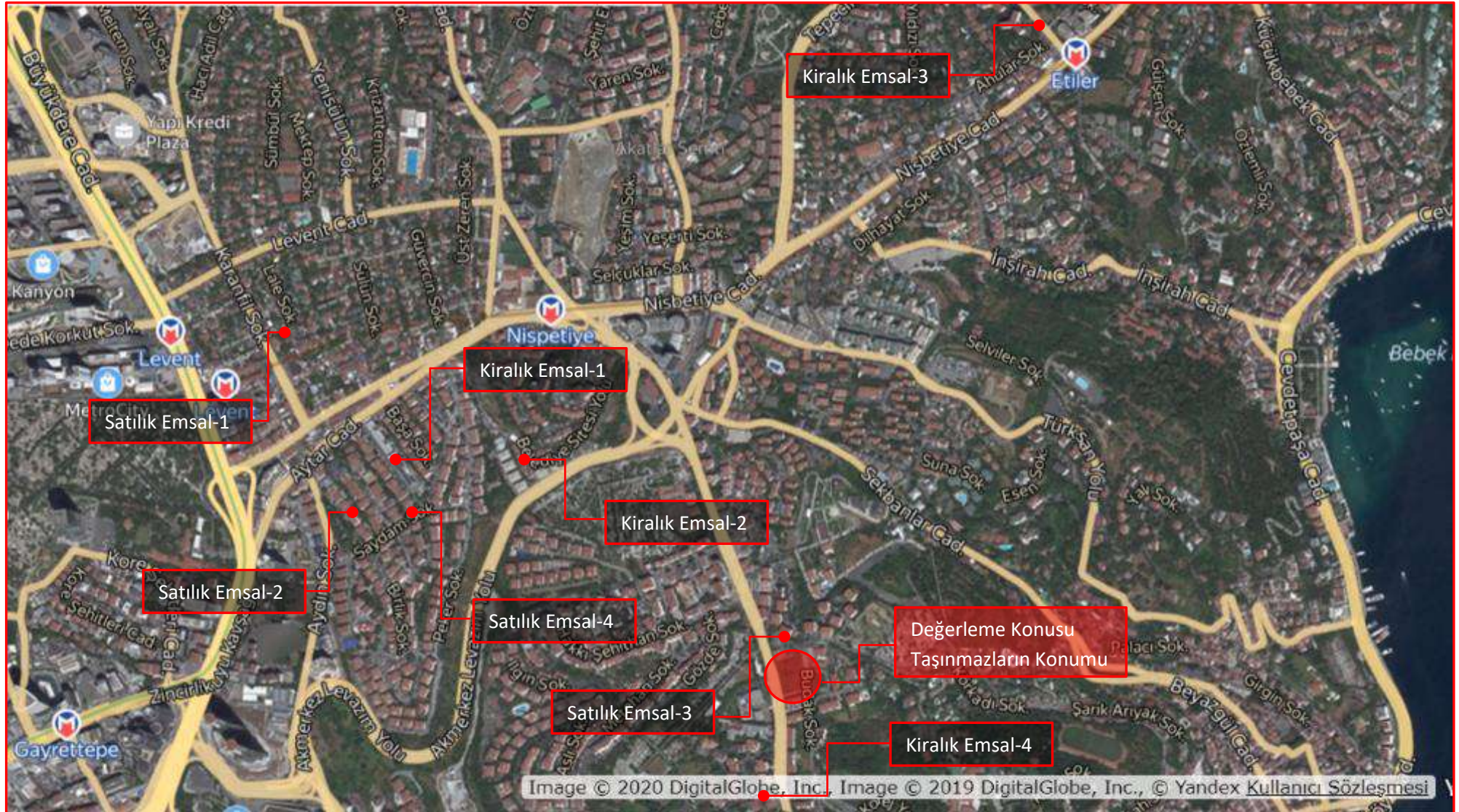
Dükkan/Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu / Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Özen Emlak 0 (536) 277 26 20	Nispetiye Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Kiralık	110	18.000	163,64	* Nispetiye Caddesi'ne yakın mesafede konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti konu taşınmazlara göre düşüktür. * Yaklaşık 25 yıllık binada konumludur. * İç mekan tadilatlı olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Kamil Emlak 0 (542) 210 07 55	Nispetiye Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Kiralık	150	35.000	233,33	* Akmerkez Yolu'na yakın mesafede konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur. * İç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	First Plan Gayrimenkul Danışmanlık 0 (533) 232 24 57	Etiler Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Kiralık	15	6.750	450,00	* Nispetiye Caddesi'ne yakın, ara sokakta konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre oldukça dezavantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti konu taşınmazlarla benzerdir. * Yaklaşık 30 yıllık binada konumludur. * İç mekanda tadilat ihtiyacı olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Property Brothers Ulus 0 (532) 622 54 03	Ulus Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Kiralık	110	17.500	159,09	* Öztöpus Caddesi üzerinde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlara göre düşüktür. * 30 yıllık binada konumludur. * İç mekan iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan araştırmalarda, konu taşınmaz ile benzer nitelikte olan bağımsız bölümlerin yaşı, inşaat ve iç mekan kalitesi, konumu, görünürlük ve reklam kabiliyeti gibi kriterlere göre el değiştirdiği belirlenmiş olup değerlemeye konu taşınmazların birim kira değerlerinin 200-220-TL/m²/ay aralığında olabileceği sonucuna varılmıştır. Bölgede, geride bıraktığımız 6 ay içerisinde, konu taşınmazlara emsal olabilecek bir kiralama işlemine ulaşılamamıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK TAŞINMAZLAR)					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	61.875	75.000	93.350	31.600
	Pazarlık Payı	-5%	-15%	-14%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	-7%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-5%	-5%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	0%	-5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	0%	-5%	25%
	Kullanım Alanı	0%	-10%	-12%	0%
	Konfor Koşulları	10%	-3%	-8%	20%
Düzeltilmiş Değer		51.933	52.275	52.183	52.140

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRALIK TAŞINMAZLAR)					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	164	233	450	159
	Pazarlık Payı	-3%	-13%	-25%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	-3%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	5%	3%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	20%	-5%	0%	10%
	Kullanım Alanı	-8%	-5%	-40%	-8%
	Konfor Koşulları	6%	6%	0%	20%
Düzeltilmiş Değer		205	205	213	204

***Karşılaştırma tabloları, 39 no.lu parsel üzerinde yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm baz alınarak hazırlanmıştır.**

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
38 No.lu Parsel - 1	130,00	55.000,00	7.150.000
38 No.lu Parsel - 2	240,00	52.000,00	12.480.000
39 No.lu Parsel - 1	136,00	55.000,00	7.480.000
39 No.lu Parsel - 2	260,00	52.000,00	13.520.000
TOPLAM DEĞERİ			40.630.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			40.630.000

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

- Ulus bölgesi’nde, zemin katta yer alan 75 m² alanlı dükkânın, 7.000.000 TL fiyat ile satılık olduğu ve aylık 26.000 TL’ dan kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 26.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.500.000 \text{ TL} = 0,045$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 200-220.- TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, pazarlık payları da göz önüne alındığında kapitalizasyon oranı %5,0 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.	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
38 No.lu Parsel - 1	130,00	215	27.950	5,00%	6.708.000
38 No.lu Parsel - 2	240,00	205	49.200	5,00%	11.808.000
39 No.lu Parsel - 1	136,00	215	29.240	5,00%	7.017.600
38 No.lu Parsel - 2	260,00	205	53.300	5,00%	12.792.000
TOPLAM DEĞERİ					38.325.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					38.325.000

7.6 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 “**Dükkan**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
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 Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%

**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.*

*** 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.*

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydının taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde takyidat kayıtlarının, taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlaması bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	40.630.000
Gelir Yaklaşımı	38.325.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	13.01.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	40.630.000.-TL	Kırmilyonaltıyüzotuzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	47.943.400.-TL	Kırkyedimilyondokuzyüzkırkçibindörtüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan IĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

İl	İstanbul		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		FOTOĞRAF				
İlçe	Beşiktaş								
Bucağı									
Mahalle	Kurucaşeme								
Köy	Kültür								
Sahibi	Zincirlikuyu								
Merkeli	Eski								
Yerleşim	G. Sali	Vergi	Satış	Pafsa	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü		
Genel No.	Özel No.	İrady	Bedeli	No.	No.	No.	Ha.	M²	Dm²
			30.000.000-82	1225	38		-	2150	
Vergi	Açık								
Plan	Planı gibidir.								
İhtisarı	Bu taşınmazın muntazif bağımsız bölümlerinin Kat İrtifağına tahsisli 720/1000 hissesinin maliki olan Tekfen Holding bundan 620/1000 hisseyi edinde ipke ederek satış baki 100/1000 hisseyi Tekfen Holding Anonim Şirketine 30.000.000.- TL bedelle satışından tasvili edildi. KAT İRTİFAĞI : M: 40/1000 arsa payı 2.Bodrum kat (1) nolu Dükkan 20/1000 arsa payı 2.Bodrum kat (2) nolu Dükkanlarda Tekfen Holding Anonim Şirketi lehine Kat İrtifağı.								
Sahibi	TEKFEN HOLDING ANONİM ŞİRKETİ : 90/1000								
CELİDİ	Yerleşim	CH	Sahibi	Sıra	Tarih	GİTTİGİ			
CH No.	10	10	913	2	18/2/986	CH No.			
Sıra No.	913					Sıra No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih	11.2.1986					Tarih			
Yev.	996					Yev.			
 NOT: Mülkiyetin devridışı ile herhik için Tapu kütüğüne tescil edilmiştir.									

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		Fotoğraf			
	İlçesi	Bağcıktaş							
	Bucağı								
	Mahallesi	Kültür							
	Köyü								
	Sokağı	Zincirlikuyu							
	Mevkil	Cadde							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü				
82	1225	39	6 normal 1 çatı katı olan kargir apartman		2370.00m2				
Sumrı	Plana gibidir.								
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Vergi No.	İradı	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağınar Bölüm No.	Proje No.
		Lira K.	Lira K.						
				DÜKKAN.		40/1000	2.bölüm	1	
	Cinsinin 6 normal 1 çatı katı olan kargir apartman olarak tashihinden , 2981 ve 634 sayılı yasa gereğince kat mülkiyetine geçirilmekle teşkil edildi.								
Sahibi	TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	10	3427	7	649		9 / 6 / 1988	Cilt No.		
Sahife No.	934	Siciline uygundur. 9 / 6 / 1988					Sahife No.		
Sıra No.		S, Üzbe					Sıra No.		
Tarih	28.2.1988	G/K					Tarih		
Not : 1 — Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne tescil edilmiştir. 2 — Arka sahifede devam olup yazıların çerçeve dışına çıkmaması gerekir.									

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		Fotoğraf			
	İlçesi	Beşiktaş							
	Bucağı								
	Mahallesi	Kültür							
	Köyü								
	Sokağı	Zincirlikuyu							
	Mevkii	Etiler							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü				
22	1215	39	6 normal 1 gata kata olan katlar apartmanı		2370.00m2				
Sınırı	Plana gibidir.								
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Vergi No.	İradı Lira K.	Bedeli Lira K.	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağımsız Bölüm No.	Proje No.
				DARICA.		60/1000	2.bcdi- rız	2	
	Edilme sebebi	Cinsinin 6 normal 1 gata kata olan katlar apartmanı olarak tasdikinden, 2991 ve 634 sayılı yasa gereğince kat mülkiyetine geçirilmesle tesgil edildi.							
	Sahibi	TURGUT HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	10	3427	7	650		9/16/98	Cilt No.		
Sahife No.	934	Siciline uygundur. 9.02.2003					Sahife No.		
Sıra No.	23,2,1953						Sıra No.		
Tarih	1127	G/R					Tarih		
Not : 1 — Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne bakılmalıdır. 2 — Arka sahifede devam olunacak yazıların çerçeve dışına çıkmaması gerekir.									

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 10-1-2023-13:33

webtapu
Tapunun Kısasıyla

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181623006762	20230110-1753-F06782	676

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	1225/38
Taşınmaz Kimlik No:	25739681	AT Yüzölçümü(m2):	2150.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURU ÇEŞME	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.BODRUM//1
City/Sayfa No:	10/926	Arsa Pay/Payda:	40/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:04/02/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
58342418	(SN:6249046) TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 18-02-1986 1177	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	AH:KORSİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1225 ADA 48 PARSEL İÇİNDE YAPILACAK 31.02M² LİK 3669 NOLU TRAFİKO MERKEZİ İÇİN BU PARSEL ALEYHİNE İ.E.T.T GENEL MD LEHİNE 2.00M ENİNDE VE 62.00 M BOYUNDA 122.00M² YERALTI TRAFİKO ELEKTİRİK KABLOSU GEÇİSİ İÇİN VE YİNE 48 PARSEL ALEYHİNE İ.E.T.T İDARESİ LEHİNE KORKİDE GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE DOĞU VE KÜZEY KENARLARI BOYUNCA TRAFİKO BAĞLATILI CEMEN 126.30 M² ELEKTİRİK KABLO GEÇİT HAKKI VE 32.02M² LİK TRAFİKO İNTİFA HAKKI TESİSİ	TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5958287) İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810024824	Beşiktaş 1.Bölge(Kapatildi) - 15-11-1976 00:00 - 9784	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ekD1twDWAiDe4Q** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-13:34



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181623006762	20230110-1753-F06782	676

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	1225/38
Taşınmaz Kimlik No:	25739682	AT Yüzölçümü(m2):	2150.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURU ÇEŞME	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	10/927	Arsa Pay/Payda:	50/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:04/02/1986(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
58342425	(SN:6249046) TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 18-02-1986 1177	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	AH:KORSİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 1225 ADA 48 PARSEL İÇİNDE YAPILACAK 31.02M² LİK 3669 NOLU TRAFÖ MERKEZİ İÇİN BU PARSEL ALEYHİNE İ.E.T.T GENEL MD LEHİNE 2.00M ENİNDE VE 62.00 M BOYUNDA 122.00M² YERALTI TRAFÖ ELEKTİRİK KABLOSU GEÇİŞİ İÇİN VE YİNE 48 PARSEL ALEYHİNE İ.E.T.T İDARESİ LEHİNE KORKİDE GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE DOĞU VE KÜZEY KENARLARI BOYUNCA TRAFÖ BAĞLATILI CEMEN 126.30 M² ELEKTİRİK KABLO GEÇİT HAKKI VE 32.02M² LİK TRAFÖ İÇİN İNTİFA HAKKI TESİSİ	TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5958287) İ.E.T.T. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810024824	Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) - 15-11-1976 00:00 - 9784	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) qLq9WVii4dpOU kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-13:34



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181623006762	20230110-1753-F06782	676

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1225/39
Taşınmaz Kimlik No:	25703588	AT Yüzölçümü(m2):	2370.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURU ÇEŞME	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ZİNCİRLİKUYU CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	7/649	Arsa Pay/Payda:	40/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTI NORMAL BİR ÇATI KATI OLAN KARGİR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:19/09/1984 YEV:6059(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) - 19-09-1984 00:00 - 6059	Yevmiye
Beyan	BİNA YANMAK VE YIKILMAK SURETİYLE YOK OLUNCAYA KADAR HER YIL 6.390.500 TL ALINACAĞI 29/08/1984 SAYI 2605(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
58180360	(SN:6249046) TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 09-06-1988 3427	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dk_5CDPTmtmgh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-13:34



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181623006762	20230110-1753-F06782	676

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1225/39
Taşınmaz Kimlik No:	25703589	AT Yüzölçümü(m2):	2370.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURU ÇEŞME	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ZİNCİRLİKUYU CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	7/650	Arsa Pay/Payda:	60/1000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTI NORMAL BİR ÇATI KATI OLAN KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

Beyan	YÖNETİM PLANI:19/09/1984 YEV:6059(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) - 19-09-1984 00:00 - 6059	Yevmiye
Beyan	BİNA YANMAK VE YIKILMAK SURETİYLE YOK OLUNCAYA KADAR HER YIL 6.390.500 TL ALINACAĞI 29/08/1984 SAYI 2605(Şablon: Diğer)	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

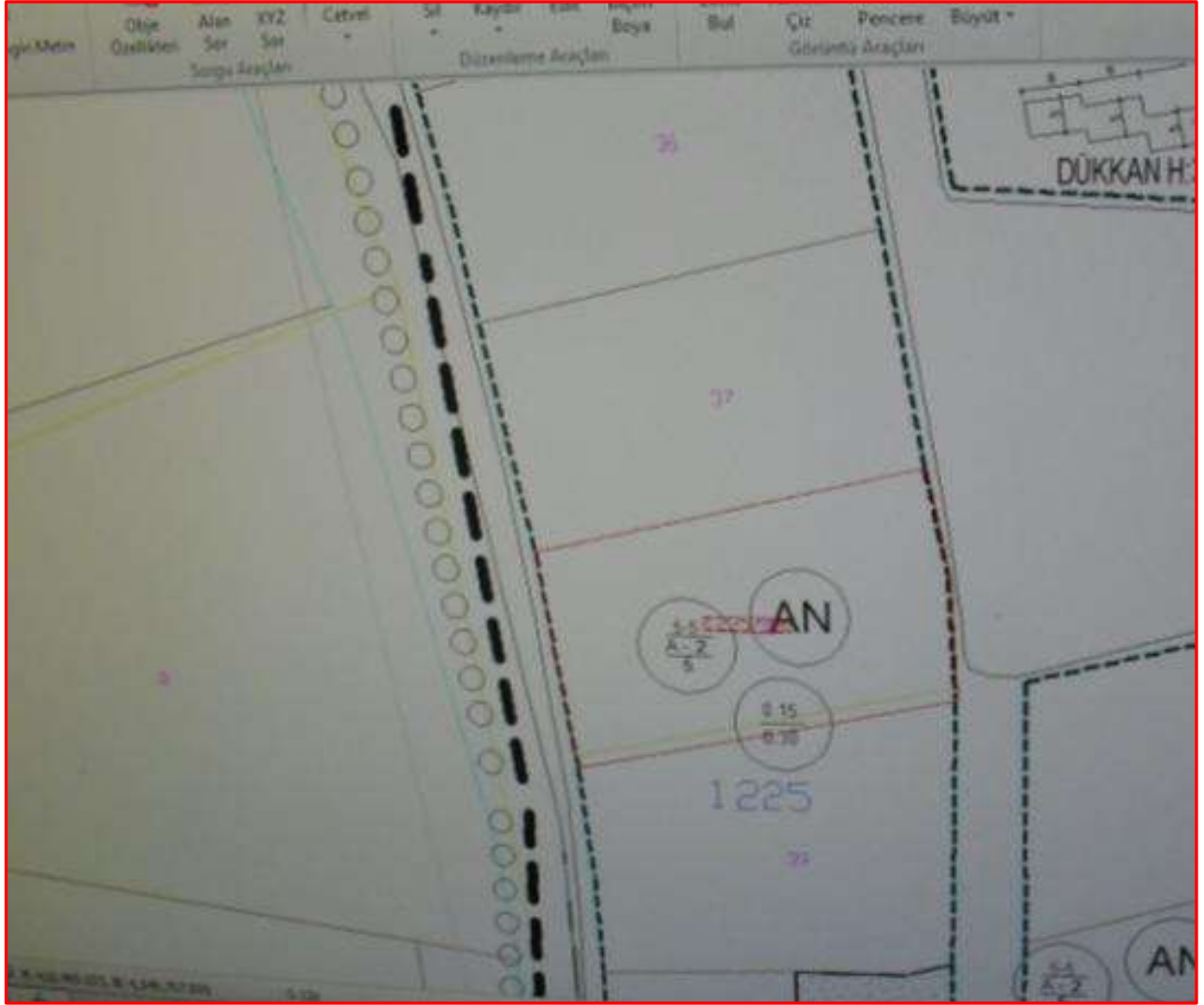
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
58180361	(SN:6249046) TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 09-06-1988 3427	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2kAMqD8htAnKk kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



YAPI İZİN BELGESİ

(Yeni Dön. Tekniği İçin Geçerli)

RUHSATNAME

Yapı İzin Belgesi (Yapı Ruhsatı) İnşaat için verilmiş olup, inşaat sırasında, KALDIRILMAZ.

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adres) :

İnşaat, Mülkiyet : Kurucayme

İnşaat, İmarat No. : 2. Yarı Kurucayme

Katlar : 82 Adet : 1855 Tavan : 32

BÖLÜM II - Yapının niteliği ve fonksiyonları :

A. Yapı : Yapı boyut : 1

Özellik : Yapı

Yapı boyutları (m) : 10.00 x 10.00

Yapı boyutları (m) : 10.00 x 10.00

Yapı boyutları (m) : 10.00 x 10.00

Yapı boyutları (m) : 10.00 x 10.00

B. Yapı : Yapı boyut : 1

Özellik : Yapı

Yapı boyutları (m) : 10.00 x 10.00

Yapı boyutları (m) : 10.00 x 10.00

Yapı boyutları (m) : 10.00 x 10.00

Yapı boyutları (m) : 10.00 x 10.00

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamelerine göre :

1. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

2. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

3. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

4. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

5. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

BÖLÜM IV - Yapının inşaatı için gerekli ve gerekli olan :

1. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

2. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

3. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

4. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

5. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

BÖLÜM V - Yapının inşaatı için gerekli ve gerekli olan :

1. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

2. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

3. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

4. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

5. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

BÖLÜM VI - Yapının inşaatı için gerekli ve gerekli olan :

1. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

2. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

3. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

4. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

5. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

BÖLÜM VII - Yapının inşaatı için gerekli ve gerekli olan :

1. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

2. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

3. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

4. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

5. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

BÖLÜM VIII - Yapının inşaatı için gerekli ve gerekli olan :

1. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

2. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

3. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

4. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

5. İnşaat ruhsatnamelerine göre :

52

T.C.
 STANBUL BELEDİYESİ
 İmaratçı İmar. Müd.

YAPI İZİN BELGESİ
 2981 Sayılı yasaya göre devan
 edecek inşaatlar için geçerlidir.

Cilt No. 1
 Sayfa. 60

34/6639

BÖLÜM: I- Yapının Adresi

BÖLÜM: II- Yapı Sahibi ve fenni sorumlu

Mahallesi: Beşiktaş...
 Sokakı, Kapı No: 2...
 Pafta: 83... Ada: 1215... Parsel: 27.

Yapı Sahibi :
 Adı Soyadı : Tetim...
 Adresi : Beşiktaş...
 Fenni Sorumlu (Yecimli Büro)
 Unvan ve garbu:

DETAY

MÜHÜR
 İNŞAAT - TAAHHÜT
 LİMİTED ŞİRKETİ
 6. KURSU İTİFAKI Y.C.T.B.
 Beşiktaş Sok. 187 Kat: 5 Akmerkezi

BÖLÜM : III- İnşaat Sub. Kapsamı

1- Ruhsatsız Yapı :
 2- Ruhsatına aykırı Yapı : X

BÖLÜM: V- Evvelce Sub. Almış Yapılar

A- Mimari Proje Tarih No: 12/233...
 B- Sıhhi Tesisat Tarih No: 12/233...
 C- Elektrik Tesisat Tarih No: 12/233...
 D- Kalıf Tesisat Tarih No: 12/233...
 E- Asansör Tesisat Tarih No: 12/233...

BÖLÜM: IV- Evvelce Sub. Almış yapıların
 İnşaat sistemi

1- Çelik :
 2- Betonarme :
 3- Ahşap :
 4- Diğer :
 5- Biriket :
 6- Tuğla :
 7- Taş :
 8- Kerpis :

Bölge Maddesi Cinsi :

1- Sap, Çelik, Levha
 2- Biriket
 3- Tuğla
 4- Taş
 5- Kerpis ve Ahşap

BÖLÜM : VII- Yapının Kullanma Amacı
 ve Yüklülüğü

Kullanma Amacı	Adedi	Yükü
Daire: ...	1...	3094.
Dükkan: ...	...	393.
İş hanı, Pavyon	...	...
Depo, Ardiye	...	...
Garcı, Hangar	...	...
Pabrika Atölye	...	...
İmalathane	...	...
Sinema, Tiyatro	...	...
Otel, Motel	...	...
(.....)	...	...
		4490m

BÖLÜM : VI- Yapının Kat Sayısı ve
 Yüksekliği

Toplam Kat Sayısı : 6...
 6 Kat seviyesi üst Kat sayısı : 4.
 0 Kat Seviyesi Altındaki Kat Ad: 4
 Yapının Yüksekliği (Mt) : 12.50m.
 Yapının Toplam Alanı (m²) : 24431m²

BÖLÜM : VIII- Harçlar Toplamı

A- İnşaat Harcı : 50.761.88...
 B- İlave Harcı : 1.313.400...
 TOPLANI : 6.390.500...

Yukarıda yapı (Adresi) özellikleri yazılı Komut/İçeride inşaatı için
 ... bu (Yapı izin belgesi) 2981 sayılı kanunun 9.
 maddesine göre teatim edilmiştir olup, harç tutarı olan 6.390.500...
 aranın kırsat bakanı büyüklere çıkardığı ... 26... Nolu hesaba ya-
 rılmış olduğu 12/12/1984 Tarih 122444 Sayılı makbuzadan anlaşılmış
 olduğundan inşaatın devamı için bu belge verilmiştir.

NOT : Büyüklük ve iskan Bakanlığınca hazırlanacak ruhsat formu gel-
 diğinde bu belge ile değiştirilecektir.

CTRY

İmaratçı İmar. Müd.
 Teknik Eleman
 İ. M. 2-1-1

İmaratçı İmar. Müd.
 Teknik Eleman
 İ. M. 2-1-1

MÜHÜR
 İNŞAAT - TAAHHÜT
 LİMİTED ŞİRKETİ

54

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2023-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 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.	Gayrimenkul 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 (iyi düzey)		

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

8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





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 Tebliğ'i 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: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

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 **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan