

VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ A.Ş.

ÜSKÜDAR ALTUNİZADE

VAKKO MODA MERKEZİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 25.01.2023

Rapor Numarası: OZEL-2022-00391



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	25.01.2023
Rapor No	:	OZEL-2022-00391
Değerleme Tarihi	:	30.12.2022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1 Ada 69 Parsel üzerinde konumlu "Ticari Bina" vasıflı gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Pazar Değeri Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Altunizade Mahallesi, Kuşbaşı Sokak No:35 Üsküdar / İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Kapalı Alanı	:	Toplam Kapalı Alan 9.742 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Turistik Tesis Alanı

30.12.2022 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	454.943.000 TL
KDV Dâhil	536.832.740 TL

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	1.938.000 TL
KDV Dâhil	2.093.040 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UCLES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Dayanak Sözleşmesi	8
1.4	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Değer Tanımları	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	11
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	14
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	17
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
4.3.1	Üsküdar İlçesi.....	19
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	20
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	20
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	21

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	22
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	22
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	22
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	23
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	23
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	23
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	23
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	24
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	24
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	25
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	26
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
6.2	SWOT Analizi	26
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	27
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	27
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	27
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	28
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	30
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	30
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	32
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	32
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	32
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	33
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	33
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri	34
9	EKLER	35

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Değerleme Tarihi : 30.12.2022

Rapor Tarihi : 25.01.2023

Rapor Numarası : OZEL-2022-00391

Raporun Türü : İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1 Ada - 69 Parsel üzerinde konumlu "Ticari Bina" vasıflı gayrimenkulün pazar değeri tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş. arasında 30.11.2022 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.4 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu;

- Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun (III-62.1) sayılı Sermaye Piyasası'nda Değerleme Standartları hakkında tebliğ
- Sermaye Piyasası Kurulu 22.06.2017 tarih ve 285/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları

Kapsamında hazırlanmıştır.

.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş.

Müşteri Adresi : Altunizade Mah. Kuşbakışı Caddesi. No:35 Üsküdar / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1 Ada - 69 Parsel üzerinde konumlu "Ticari Bina" vasıflı gayrimenkulün pazar değeri tespiti güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

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

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYH'ye göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

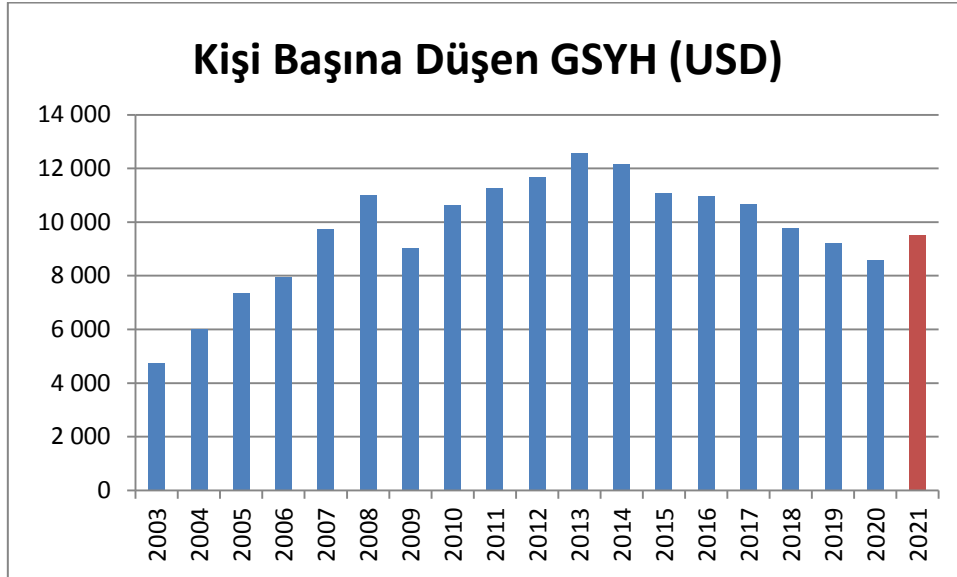
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4'lük büyüme gerçekleşmiştir.

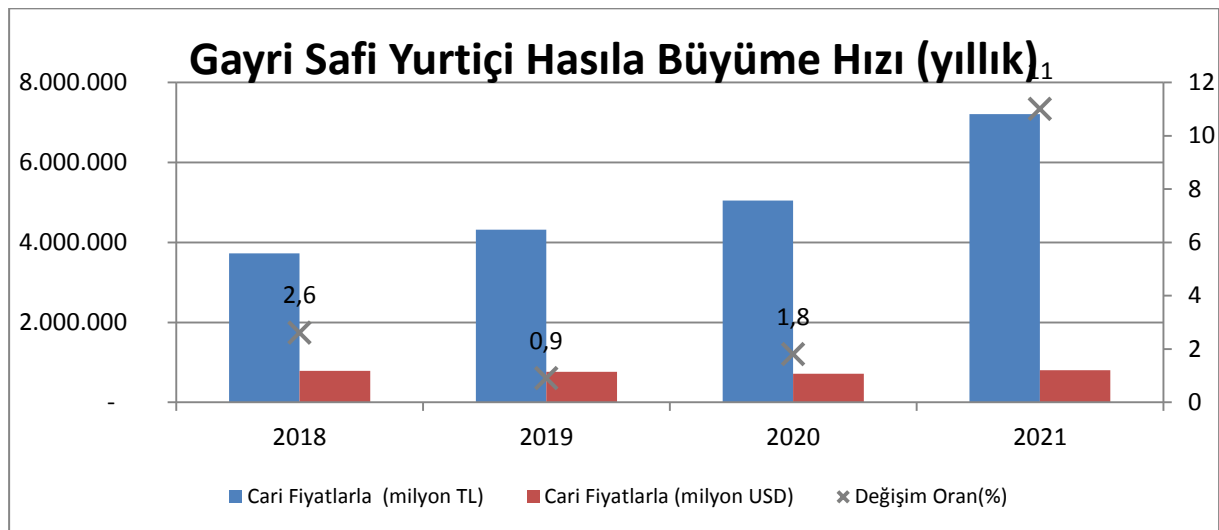
Türkiye, özellikle 2014-2018 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmıştır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmeler ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemeyen kayıplar yaşanmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmıştır. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir.

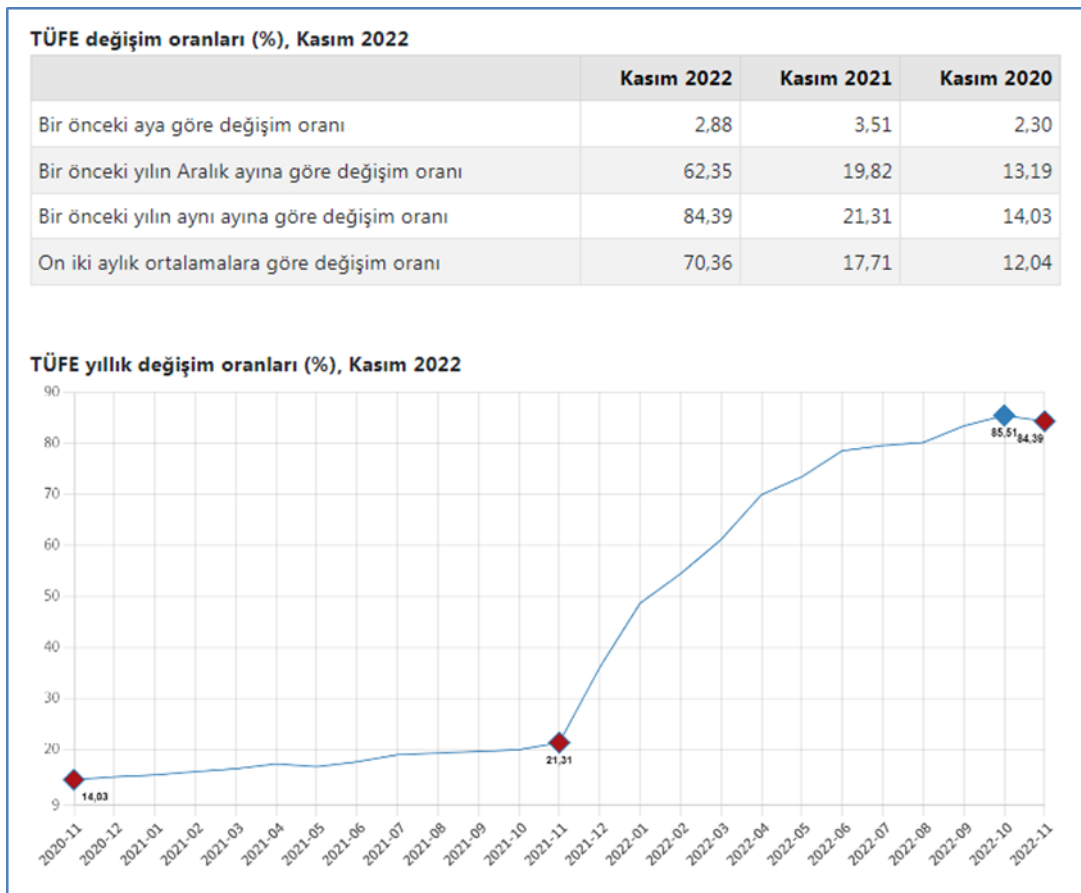


2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Türkiye ekonomisi, 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır.



Türkiye, Covid-19 salgını sonrasında yükselen enflasyon eğilimi karşısında enflasyonu hedef alıp düşürmeye çalışan pek çok ekonominin tersine büyümeyi yüksek tutmayı ve istihdamı artırmayı hedef almıştır. TCMB politika faizlerinin düşürürken hükümet de çeşitli vergilerde de indirimler yapmış, kamu harcamalarını arttırmış, asgari ücreti ve devlet yardımlarını yükseltmiştir. Bu politikaların sonucu olarak 2022 yılında büyüme ilk yarıda %7,6 oranında olmuş, işsizlik oranını da %10 dolayında kalmıştır. Ancak bu politikaların yan ürünü olarak da yüksek döviz kurları ve yüksek maliyet enflasyonu ortaya çıkmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2022 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %70,36, yurt içi üretici fiyatları %128,94 artmıştır.



Enflasyonun 2022 son aylarında kısmen baz etkileri nedeniyle düşeceği, ancak son dönemde liradaki değer kaybının ve ücret artışlarının tüketici fiyatlarına kademeli olarak yansması nedeniyle yüzde 40'ın üzerinde kalacağı tahmin edilmektedir.

IMF 2022 yılı Ekim ayında yayınladığı raporunda Türkiye ekonomisinin büyüme tahminini %3 olarak belirtmiş olup millî gelirden de %5 büyüme öngörmüştür.

Türkiye'nin ekonomik büyümesinin 2023 ve 2024'te yavaşlaması beklenmekte olup bunda zayıf dış talep ve süregelen jeopolitik belirsizliklerin yatırımları baskılaması ve ihracat artışını sınırlaması etkili olacaktır.

OECD, Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılında Türkiye'nin örgüte üye ülkeler arasında en fazla büyüyen ekonomilerden biri olacağı ancak sürekli yüksek enflasyonun hane halkının satın alma gücünü azaltacağı için hane halkı tüketiminin önemli ölçüde yavaşlayacağını söylemektedir.

OECD raporunda emtia fiyatlarının tahmin edilenden daha yüksek olması durumunda Türkiye'nin petrol ve gaz ithalatında büyük ölçüde dışa bağımlı olması nedeniyle enflasyonist bir baskıyla karşı karşıya kalabileceğini, genişleyen makroekonomik dengesizliklerin Türk Lirası'nın değer kaybını hızlandırabileceğini ve enflasyonu artırabileceği belirtilmektedir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sürdürülmesi durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

Türkiye'nin son yıllarda hızla gelişen ekonomisine inşaat ve gayrimenkul yatırımlarının kazandırdığı ivme kayda değer niteliktedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiştir. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksamaması küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını ortaya çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır.

2021 yılında gayrimenkul sektörü dalgalı bir seyir izlemiş olup bunun nedenleri mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması,

artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir.

2022 yılında ise kamu bankalarının kredi faizlerini düşürmesi, döviz, altın, vadeli mevduat gibi yatırım araçlarından gayrimenkule dönüş olması nedeniyle gayrimenkule olan talep artmıştır. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri ve enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine talebi oldukça arttırmıştır.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda büyük yükselişler yaşanmıştır. Arz yönlü üretimin azalmış ve talebin yüksek olması da satış fiyatları ve kiralara artmasına neden olmuştur. Tüm bu etkenlere ek olarak maliyet artışı ve inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaya neden olmuştur. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabılır yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmiştir.

Pandeminin etkileri ile beklentilerin ve yaşam koşullarının değişim göstermiş olup yüksek metrekareye, müstakil evlere, az katlı yerleşim yerlerine olan talep artmış, özellikle yazlık konutlara yönelik ilgi dikkat çekici gelişmelerden biri olmuştur. Hareket kısıtlılığının getirdiği sıkıntılı durumlara karşı, evden çalışmanın da getirdiği rahatlıkla tatil bölgelerindeki yazlıklara talep artmıştır Buralarda da fiyatlar çok büyük artışlar göstermiştir.

Son dönemde dünyanın önde gelen merkez bankalarının, faiz artırma eğilimleri BDDK'nın banka kredilerine yönelik düzenlemeleri gayrimenkul alımıyla vatandaşlık hakkı kazanmada sınırın 250 bin dolardan 400 bin dolara çıkarılması gayrimenkuldeki hızlı fiyat artışını sınırlamıştır.

Türkiye'de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Üsküdar İlçesi

Üsküdar İlçesi, Anadolu yakasında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kesiminde yer alır, Üsküdar İlçesi, doğuda Ümraniye, güneyde Kadıköy ilçeleri, batı ve kuzeybatıda İstanbul Boğazı, kuzeyde de Beykoz İlçesi'ne komşudur. İlçe bu sınırlar içinde 35 km'lik bir alan kaplar. Batısı denizdir.



Kırsal yerleşmesi olmayan Üsküdar İlçesi, 52 mahalleden oluşur. İlçe genel olarak iskan alanıdır. Sanayi ve ticaret merkezleri yer almaktadır. Halkın gelir düzeyi orta derecede olup, işçi memur ve esnaf ağırlıklıdır. İlçenin birçok tarihi zenginliği bulunmaktadır. Bunların başlıcaları, Kız Kulesi, Kuleli Askeri Lisesi, Çamlıca Tepesi, Beylerbeyi Sarayı'dır. İlçenin 2019 yılı nüfusu 531.825'den kişiden oluşmaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Kuşbaşı Sokak No:35 (1 Ada-69 Parsel) posta adresinde konumlanmaktadır.

Konu mülke ulaşım için; Boğaziçi Köprüsü'nden Gebze istikametine doğru ilerlerken Üsküdar tabelası takip edilerek Beylerbeyi Köprüsü Kavşağı'na girilir. Yaklaşık 150 m. ilerledikten sonra sol kolda kalan Gümüşyolu Caddesi ve devamında Kuşbaşı Sokak üzerinde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra sol kolda kalan konu gayrimenkule ulaşmak mümkündür. Ana arterlere yakın konumu sayesinde çeşitli toplu taşıma araçları ile konu mülke ulaşmak mümkündür.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı Altunizade Mahallesi, Üsküdar İlçesi'nin merkezinde konumlanmaktadır. Bölge son dönemlerde iş merkezi ve sağlık merkezleri nedeniyle kalabalıklaşmış ve konut bölgesi vasfını kaybetmiştir. Gayrimenkulün konumlandığı bölgede çok sayıda iş merkezi niteliğindeki 3-4 katlı ayırık nizam yapılaşmalar yoğunluktadır.

Çevresi ticaret ve hizmet fonksiyonlu gelişmiştir. Gelişimini tamamlamış olan bölgede tüm altyapı hizmetleri tam kapasite ile sağlanmaktadır.

Anadolu yakasının ilk alışveriş merkezlerinden olan Capitol AVM de bu bölgede konumlanmaktadır.

Konu taşınmaz 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne yakın mesafededir.





Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Üsküdar
Mahallesi	Altunizade
Köyü	---
Pafta No	---
Ada No	1
Parsel No	69
Yüzölçümü	4.171,90 m ²
Niteliği	2 Bodrum, Zemin, 2 Normal Katlı Betonarme Turistik Tesis ve Arsası
Malik	Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

İrtifaklar Hanesinde

H. Krokide (A) Harfi ile Gösterilen 13.00 m²'lik Kısımda T.E.K. Ege Elektrik Dağıtım Müessesesi Müdürlüğü lehine irtifak hakkı (Yev: 3185 Tarih: 10.10.1984)

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

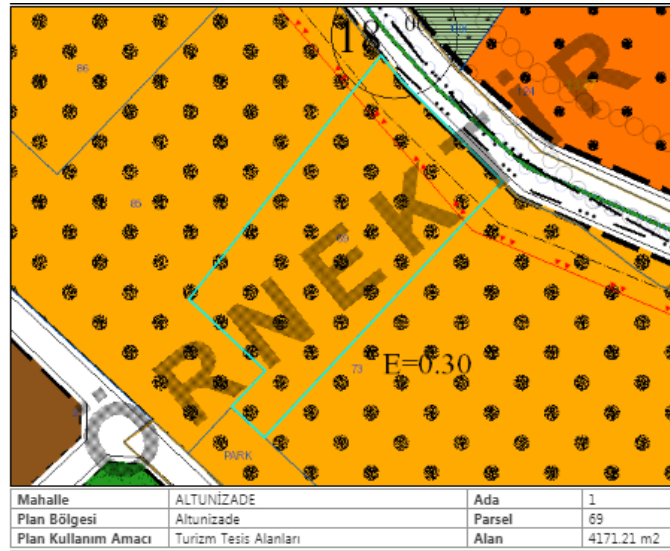
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde değişiklik meydana gelmemiştir.

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmamıştır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Temin edilen bilgiler doğrultusunda; konu parsel, 18.03.1991 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın 22.09.1992 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli plan tadilatında ve 13.12.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli genel plan değişikliğinde "Turistik Tesis" alanında, H:9.50 m (3 kat), KAKS: 0.30, ön bahçe mesafesi 10.00 m. yan bahçe mesafesi min: 4 m. arka bahçe mesafesi min: 5.00 m. yapılaşma şartlarına haizdir. Avan projeye göre uygulama yapılabileceği bilgisi alınmıştır.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede binaya ait

* 11.10.2007 tarih 2007/6599 sayılı yeni yapı için düzenlenmiş yapı ruhsatı, 23.11.2007 tarihli 1658 sayılı tadilat yapı ruhsatı , 30.03.2009 tarih 1873 sayılı yapı kullanma izin belgesi, Görülmüştür.

Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapının yapı denetim kuruluşu Hasanpaşa Kurbağalıdere Sokak No:10/2 Kadıköy Adresinde faaliyet gösteren Alfa Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir.

5.8 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkulün hukuki durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu değerleme çalışması Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için hazırlanmamıştır.

5.11 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 değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme + Çelik Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	2 Bodrum + Zemin + 2 Normal Kat + Çatı Katı
Yaşı	:	13
Brüt Alanı	:	9.742 m ² (Yasal) 11.239 m ² (Mevcut)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Merkezi Sistem Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	2 Adet
Yangın Merdiveni	:	2 Adet
Otopark	:	Açık ve Kapalı Otopark
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu taşınmaz 2 bodrum zemin, 2 normal kat ve çatı katından oluşan binadır.

Binanın 2.Bodrum katı projesine göre 3.600 m² alanlı olup bu katta mekanik havalandırma, otopark ve sığınak hacimleri yer almaktadır. Mahallinde tespitte katın parselin tamamını kapsayacak şekilde büyütüldüğü görülmüş olup bu katta yaklaşık 34 araçlık otopark mevcuttur. Otopark alanında zeminler epoksi kaplı olup duvarlar plastik boyalıdır.

1. Bodrum kat projesine göre 3.600 m² alanlı olup bu katta otopark bulunmaktadır. Mahallinde yapılan tespitte 1. Bodrum kat alanının parselin tamamını kapsayacak şekilde inşa edilmiş olduğu görülmüştür.

1. Bodrum katta yemekhane ve 2. bodrum kat seviyesine kadar inebilen oditoryum bulunmaktadır. Ayrıca bu katın yaklaşık 1.000 m²'lik kısmı radyo istasyonu olarak kullanılmaktadır.

Zemin kat projesine göre 63,5 m² alana sahiptir. Projesine göre zemin katta iç bahçe mevcut olup, ayrıca giriş holü ve merdiven hacimleri vardır. Mahallinde yapılan incelemede, projede belirtilen iç bahçe alanının tamamının bina giriş holü ve resepsiyon alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapılan değişiklik sonucu kat alanı tamamen kullanılmakta olup mevcut durumda yaklaşık 245 m² alanlıdır.

1.Normal kat 985 m² alana sahip olup bu katta cam ile bölümlendirilmiş ofisler bulunmaktadır. Zemin kat ile arasında yer alan küpte 3 adet toplantı salonu ve sergi salonu vardır. Bu katta ofisler, bay-bayan WC, resepsiyon, stüdyo ve satış ofisi mahalleri vardır.

2.Normal kat 979 m² alana sahip olup çeşitli büyüklüklerde ofisler, mutfak, bay-bayan WC ve kat arası tesisat odası mevcuttur. 1. Normal kat ile arasında yer alan küpte 3 adet toplantı odası bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede kat alanının tamamının çeşitli metrajlarda ofis alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiş olup WC mahalleri bu alanlara dâhil edilmiştir.

Çatı katı yönetim katı olup 515 m² alana sahiptir. Bu katta ofisler, toplantı odası, tesisat odası, şaft odası, asansör makine dairesi, su deposu ve katlara bağlı havalandırma merkezlerinden oluşmaktadır.

Bina projesine göre 9.742 m² alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemede bodrum katların tamamının parselin tamamını kapsayacak şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir. Yol üstü katların ise bodrum katlara göre kademeli inşa edilmesinden dolayı, bu alanda yapılan değişikliklerin binayı olumsuz yönde etkilemeyeceği kabul edilmiştir. Bina, projesinde belirtilen kullanım mahallerinden farklı olarak inşa edilmiş olup yapılan değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Mahallinde yapılan tespitte değerlendirme konusu binada kısmen projesinden farklılıklar yapıldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla mimari projesiyle uyumlu hale getirilebileceği gözlemlenmiş olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus bulunmamaktadır.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz şirket merkezi, çikolata imalathanesi, moda merkezi ve radyo istasyonu olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari ulaşımı kolay noktada yer almaktadır.
- Taşınmaz özgün mimarisi ve yüksek kalite malzemesi ile İstanbul'un en iyi ofis binalarındandır.
- Peyzajı yapılmış geniş bahçesi vardır.
- Tek malikli olması nedeniyle fonksiyonel kullanımı ve yönetimi kolaydır.
- Bakımlı ve masrafsız bir binadır.

Zayıf Yönler

- Projesine aykırılıklar bulunmaktadır.

Fırsatlar

- Binanın farklı fonksiyonlarda (üniversite, kültür merkezi, müze vs.) kullanım olanağı bulunmaktadır.

Tehditler

- Makroekonomik göstergelerde oluşabilecek bir bozulmanın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ticari bina olması ve bölgede satılık arsa olmaması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/inaaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

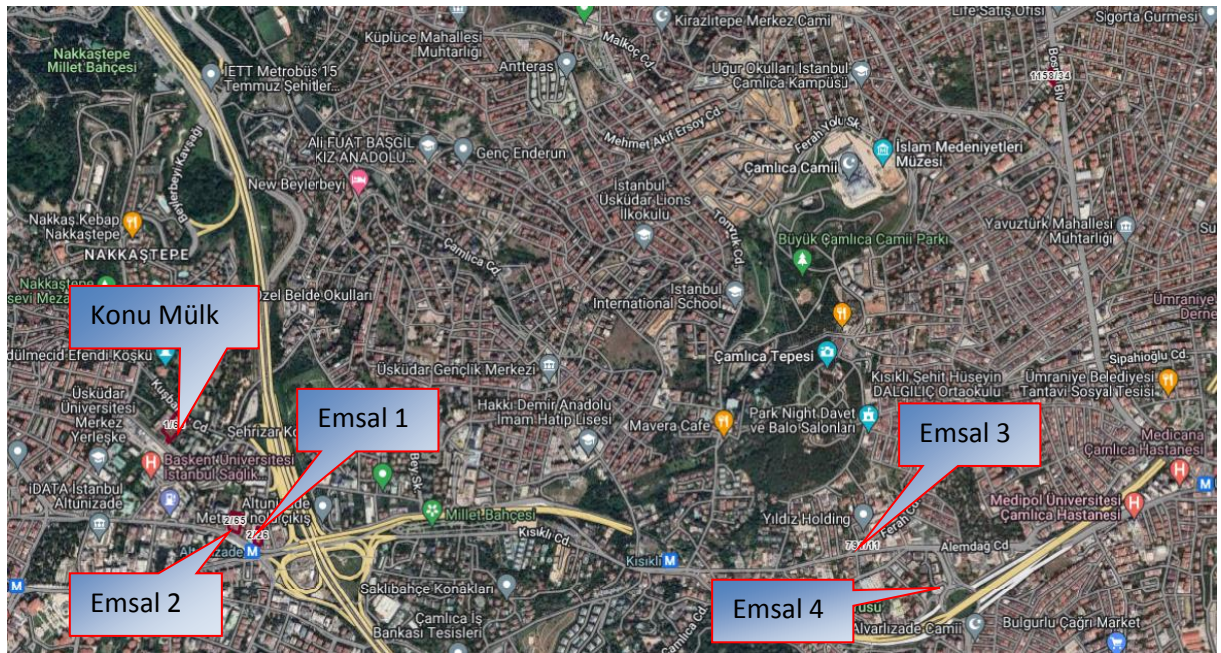
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan A tipi ofis binaları dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı/inşaat kalitesi, arsa alanları gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte bina emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

EMSAL	YERİ	ALAN(m2)	ARSA ALANI	İSTENEN FİYAT	BİRİM M2 FİYATI TL)	KAYNAK	ÖZELLİK
1	Altunizade Kısıklı Cad Üzeri	4050	1347	245.000.000 TL	60.493,83 TL	Ace Luxury Homes 0 (216) 485 35 05	Metro istasyonu çıkışında 1347 m2 arsa içerisinde 2 bodrum+ zemin+3 normal kat+ çatı katlı plaza (2 Ada 26 parsel)
2	Altunizade Kısıklı Cad Üzeri	14.966	2.455	685.000.000 TL	45.770,41 TL	Coldwell Banker Prestij 0 (216) 523 91 91	Metro istasyonu çıkışına 70 m mesafede 2455 m2 arsa içerisinde 5 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal+ çatı katlı yeni tamamlanmış plaza (2 Ada 65 parsel)
3	Kısıklı Alemdağ Caddesi Ferah Caddesi kesişimi	1.000	277	52.500.000 TL	52.500,00 TL	Titanyum Gayrimenkul 0 (543) 380 45 85	277 m2 arsa içerisinde 4 katlı daha düşük nitelikli plaza (Kısıklı Mah 791 Ada 11 parsel)
4	Libadiye Caddesi Bulgurlu Kavşağı	5021	1366	115.000.000 TL	22.903,80 TL	Remax Konsept 0 (530) 229 95 67	1366 m2 arsa içerisinde 7 katlı 22 yıllık, okul kiraçlı bina (Bulgurlu Mah 38 Ada 21 parsel)



Emsal tablosunda yer alan emsallere göre hazırlanmış emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat	245.000.000	685.000.000	52.500.000	115.000.000
Pazarlık Payı	10%	25%	25%	2%
Pazarlık Sonrası Değeri	220.500.000	513.750.000	39.375.000	112.700.000
Büyüklik(m2)	4.050	14.966	1.000	5.021
Birim M2 Değeri	54.444	34.328	39.375	22.446
Konum Düzeltmesi	-30%	-15%	20%	30%
Arsa Alanı Düzeltmesi	20%	35%	20%	20%
Büyüklik Düzeltmesi	-10%	20%	-35%	-5%
Yaş/Dekorasyon/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	5%	20%	40%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-15%	45%	25%	85%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	46.278	49.775	49.219	41.525
Ortalama	46.699 TL			

Buna göre pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer aşağıdaki gibidir.

Bina Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Hesaplanan Değer	Pazar Değeri
9.742	46.699	454.942.750	454.943.000

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması ve bölgede satılık arsa olmaması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan ortak temel özelliklere sahip bina emsalleri ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KIRALIK BİNALAR							
EMSAL	YERİ	ALAN(m2)	Arsa Alanı(m2)	İSTENEN KİRA	BİRİM M2 KİRASİ (TL)	KAYNAK	ÖZELLİK
1	Altunizade Kısıklı Cad Üzeri	14.966	1.347	2.500.000,00 TL	167,05 TL	Coldwell Banker Prestij 0 (216) 523 91 91	Metro istasyonu çıkışında 1347 m2 arsa içerisinde 2 bodrum+ zemin+3 normal kat+ çatı katlı plaza (2 Ada 26 parsel)
2	Altunizade Temsa Brisa Cad Üzeri	5.000	5.549	2.000.000 TL	400,00 TL	Remax City 0 (533) 602 31 86	Çevreyolu üzeri Altunizade Kavşağı yakınında 5.459 m2 arsa üzerinde nitelikli plaza(22 Ada 58 ve 80 parsel)
3	Altunizade Kısıklı Cad Üzeri Total Benzin İstasyonu yanı	1.357	587	400.000 TL	294,77 TL	Real Estate Consultancy 0 (553) 008 01 95	587 m2 arsa içerisinde 2 bodrum+zemin+ 2 normal katlı + çatı katlı masrasız ofis binası (3 Ada 35 parsel)



Emsal Krokisi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira	2.500.000	2.000.000	400.000
Pazarlık Payı	15%	20%	10%
Pazarlık Sonrası Kira	2.125.000	1.600.000	360.000
Büyükölük(m2)	14.966	5.000	1.357
Birim M2 Kirası	142	320	265
Konum Düzeltmesi	-15%	-15%	-15%
Arsa Alanı Düzeltmesi	35%	-10%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	20%	-5%	-30%
Yaş/Dekorasyon/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	-10%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	45%	-40%	-25%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	206	192	199
Ortalama	199 TL		

Emsal düzeltme çalışmaları neticesinde bina kira değeri 199 TL/m²/ay olarak belirlenmiştir.

2 No'lu Satılık emsal (1 No'lu kiralık emsal) hem satılık hem kiralık olup söz konusu emsalin düzeltilmiş birim m² değeri 49.775 TL, düzeltilmiş birim m² kirası 206 TL olarak hesaplanmıştır. Bölgede yapılan pazar araştırmaları ile bu değer kontrol edilmiş ve konu mülkün konumu ile niteliği göz önünde bulundurulduğunda kapitalizasyon oranı %5 olarak tespit edilmiştir. Yukarıdaki veriler ışığında gelir yaklaşımına göre değer hesaplama tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Bina Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Hesaplanan Değer	Pazar Değeri
9.742	199	1.938.176	23.258.115	0,050	465.162.300	465.162.000

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu binanın aylık Pazar kirası 1.938.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın maliyet ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	454.943.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	465.162.000 TL

İki yaklaşım ile belirlenen değerler birbirine yakın olup, pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer pazar koşullarını ve dolayısıyla konu mülkün değerini daha fazla daha yansıtacağı değerlendirilmiş, nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 454.943.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 28.01.2021 tarihinde OZEL-2020-00253 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmamıştır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu değerlendirme çalışması gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmamıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

30.12.2022 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	454.943.000 TL
KDV Dâhil	536.832.740 TL

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	1.938.000 TL
KDV Dâhil	2.093.040 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durumu
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Fotoğraflar
8. SPK Lisans Örnekleri
9. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Tapu

İl	İSTANBUL	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçe	ÜSKÜDAR					
Mahalle	ALTUNIZADE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
8/00	200	1	69	ha	m ²	dm ²
2 BODRUM ZEMİN 2 NORMAL KATLI BETONARME TURİSTİK TESİS VE ARSASI						
Planında	Zemin Sıra No : 24303260					
Kat içindeki Tesisler ile diğer Cansı Değişiklikleri içermektedir.						
Edinme Sebebi	GAYRİMENKULUN					
Sahibi	YAKAR TEKSTİL VE TİĞER ÇİMENTA SANAYİ TİC. LİM. Şİ. ANONİM ŞİRKETİ					
Gözetil	Yüzölçü No.	Cit No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gizli
Cit No.	8954	36	3486		14/07/2009	Cit No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

ATILIMAS-2000

Özet: Sermaye İşletmesi Kurulması İhtisarıyla

Sıra No: 129

Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-1-2023-12:00



Kaydı Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180123000828	20230102-2317-F04936	82

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1/69
Taşınmaz Kimlik No:	24343260	AT Yüzölçüm(m2):	4171.90
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Üsküdar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTUNIZADE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	36/3486	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BODRUM ZEMİN 2 NORMAL KATLI BETONARME TURİSTİK TESİS VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
92692441	(SN:7831173) VAKKO TEKSTİL VE	-	1/1	4171.90	4171.90	Kat İrtifakının	-

1 / 2

	HAZİR GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V					Terkini 14-07-2009 8931	
--	--	--	--	--	--	-------------------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) S2pamlb2PKQ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

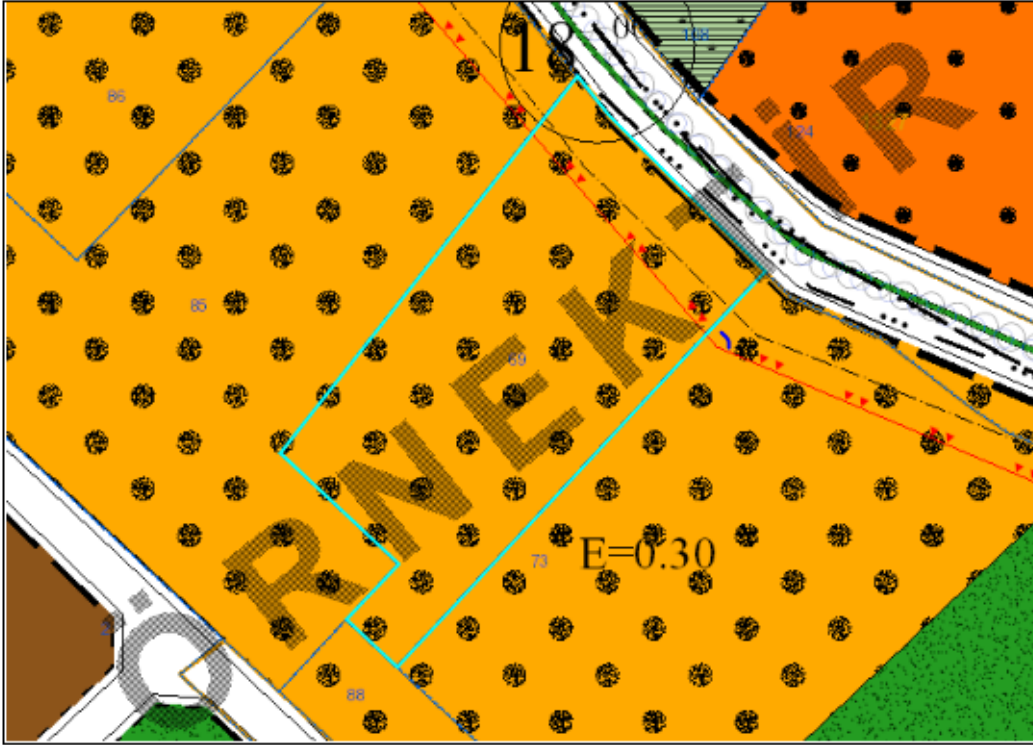


İmar Durum Belgesi



**ÜSKÜDAR
BELEDİYESİ**

f | t | i uskudarbld
www.uskudar.bel.tr / 444 0 875



Mahalle	ALTUNIZADE	Ada	1
Plan Bölgesi	Altunizade	Parsel	69
Plan Kullanım Amacı	Turizm Tesis Alanları	Alan	4171.21 m2

iyi ki ÜSKÜDAR var! Yalnızca bilgi amaçlıdır. Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

(Hilmi Türkmen)



Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Alanları

Proje No: 00000000000000000000	Adı & Soyadı	Özellik	Ölçü	Bina Sınıfı	İ.B.S.B. Sınıfı	Vergi Dairesi & No	İmar
MİMARİ							MİMARİ
STATİK							STATİK
ÇİZİM							ÇİZİM
ADRES	MERKEZ PİYALAH MAHALLESİ BULGURCI MESİT SOKAK HUZUR APT. NO:3/1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL tel : 0216 343 77 81 / 342 13 07 faks : 0216 353 68 55 Sanayiye : 0216 308 56 81						

(T.M.M.O.B.) ODA VİZELERİ	PROJE TESCİLİ
T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	
MAL SAHİBİ	VAKKO
İ-9,50 m'lik yolda yapılacak istasyon 2 Bodrum kat 1 Zemin kat 2 Normal kat ve Çatı emni ihaveli B.A.K. taahhüdü	
YAPININ YERİ	YAPININ CİNSİ ve NEVİ
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	ÜSKÜDAR
MAHALLESİ	ALTUNIZADE
SOKAK	TOP. İNS. AL.
PAFTA	200
ADA	1
PARSEL	69
YÜZÖLÇÜMÜ	4171,90 m²
KULLANIM	TURİSTİK TESİS
BİNA YÜKS.	9.50 mt.
TAS. SİSTEM	B.A.K.
KAT ADEDİ	5 ADET
MAX. ACIKLIK	
MAX. KAT YÜK.	
HAR. YÜK.	

PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN		PROJE NO
RÜHSAAT BÜRO ŞEFİ	RÜHSAAT BÜRO ŞEFİ	2007/9162
STATİK BÜRO ŞEFİ	STATİK BÜRO ŞEFİ	
İMAR MÜD. MUAVİNİ	İMAR MÜD. MUAVİNİ	
İMAR MÜDÜRÜ	İMAR MÜDÜRÜ	

Proje No: 00000000000000000000	Adı & Soyadı	Özellik	Ölçü	Bina Sınıfı	İ.B.S.B. Sınıfı	Vergi Dairesi & No	İmar
MİMARİ							MİMARİ
STATİK							STATİK
ÇİZİM							ÇİZİM
ADRES	MERKEZ PİYALAH MAHALLESİ BULGURCI MESİT SOKAK HUZUR APT. NO:3/1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL tel : 0216 343 77 81 / 342 13 07 faks : 0216 353 68 55 Sanayiye : 0216 308 56 81						

(T.M.M.O.B.) ODA VİZELERİ	PROJE TESCİLİ
ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	Statik hesaplar incelendi.
2000/71 ve 2006/8768 sayılı projelerin tadilatıdır.	
T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	Statik Proje ve Hesaplar Ekstesi
MAL SAHİBİ	VAKKO HOLDING A.Ş. VE HISS.
İ-9,50 m'lik yolda yapılacak istasyon 2 Bodrum kat 1 Zemin kat 2 Normal kat ve Çatı emni ihaveli B.A.K. taahhüdü	
YAPININ YERİ	YAPININ CİNSİ ve NEVİ
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	ÜSKÜDAR
MAHALLESİ	ALTUNIZADE
SOKAK	KUŞBAKLI
PAFTA	200
ADA	1
PARSEL	69
YÜZÖLÇÜMÜ	4171,90 m²
KULLANIM	TURİSTİK TESİS
BİNA YÜKS.	9.50 mt.
TAS. SİSTEM	B.A.K.
KAT ADEDİ	5 ADET
MAX. ACIKLIK	
MAX. KAT YÜK.	
HAR. YÜK.	

PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN		PROJE NO
RÜHSAAT BÜRO ŞEFİ	RÜHSAAT BÜRO ŞEFİ	2007/9162
STATİK BÜRO ŞEFİ	STATİK BÜRO ŞEFİ	
İMAR MÜD. MUAVİNİ	İMAR MÜD. MUAVİNİ	
İMAR MÜDÜRÜ	İMAR MÜDÜRÜ	

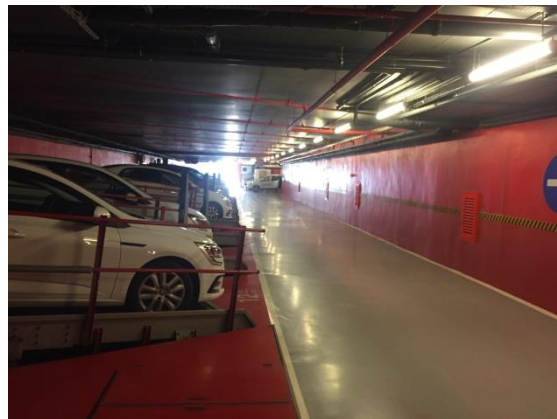
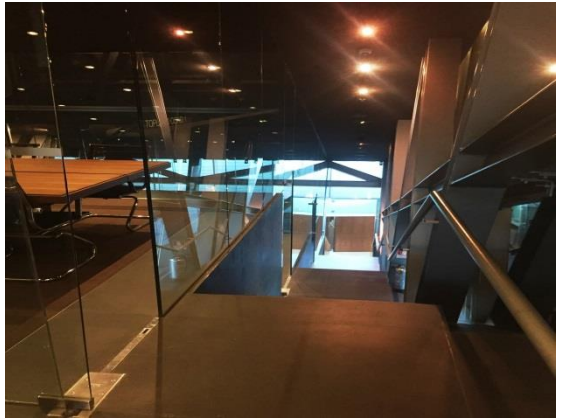
3 x 5408 = 497.37 MP , 2.219 KB) [45 / 82] 30%

MAHALLE : ALTUNIZADE	TAKS UYGUNDUR.....
SOKAK : KUŞBAKİŞİ	
PAFTA : 200	
ADA : 1	KAKS = 4171,90 X %30 = 1251,57 m ²
PARSEL : 69	YAPILAN KAKS = 1232,20 < 1251,57
ALAN : 4171,90 m ²	KAKS UYGUNDUR.....
İRTİFA : 9.50 mt (AVAN PROJE)	

BAGIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ					
S.	BULUNDUĞU KAT	EKi	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİKİ
1	2.BODRUM KAT 1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.NORMAL KAT 2.NORMAL KAT		TURİSTİK CAFE-RESTAURANT,SERĞİ SALONU FUAYE,SATIS OFİSİ		
TOPLAM 1 ADET BAGIMSIZ BÖLÜMDÜR...					

İNSAAT ALAN HESABI			
BULUNDUĞU KAT	KAT ALANI	TAKS ALANI	KAKS ALANI
2.BODRUM KAT	3600,00 m ²	-----	-----
1.BODRUM KAT	3600,00 m ²	-----	-----
ZEMİN KAT	63.50 m ²	34.50 m ²	34.50 m ²
1.NORMAL KAT	985,00 m ²	-----	601.25 m ²
2.NORMAL KAT	978.85 m ²	-----	596,45 m ²
TESİSAT KATI	514.50 m ²	-----	-----
TOPLAM	9741.85 m ²	34.50 m ²	1232.20 m ²

Fotoğraflar



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431)

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: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566)

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