VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ A.Ş.

ÜSKÜDAR ALTUNİZADE

VAKKO MODA MERKEZİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 14.01.2025

Rapor Numarası: OZEL-2024-00127

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	:	14.01.2025
Rapor No	:	OZEL-2024-00128
Değerleme Tarihi	:	31.12.2024
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 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Turistik Tesis Alanı

31.12.2024 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	**1.109.780.000 TL**
KDV Dâhil	**1.331.736.000 TL**

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	**5.190.000 TL**
KDV Dâhil	**6.228.000 TL**

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

<u>Değerlemede Görev Alan Kişiler</u>

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme 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(UDES) 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 tartışılsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme 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 edilebilindiği 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerleme 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 değerleme 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

3.2 Pazar Değeri 10

3.3 Pazar Kirası 10

3.4 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı 10

3.4.1 Pazar Yaklaşımı 10

3.4.2 Maliyet Yaklaşımı 11

3.4.3 Gelir Yaklaşımı 12

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 13

4.1 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu 13

4.2 Türkiye Ekonomik Görünümü 14

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 18

4.3.1 Üsküdar İlçesi 18

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 19

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler 19

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 20

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki 21

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 21

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 21

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi 21

5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar 22

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri 22

5.8 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 22

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 22

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 22

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 22

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri 23

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler 23

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu 24

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ 25

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 25

6.2 SWOT Analizi 25

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 26

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 26

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 26

6.5.1 Pazar Yaklaşımı 27

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri 27

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı 29

6.5.3 Gelir Yaklaşımı 29

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 31

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 31

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 31

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 31

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması 32

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 32

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler 32

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 32

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32

8 SONUÇ 33

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 33

8.2 Nihai Değer Takdiri 33

9 EKLER 34

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Değerleme Tarihi : 31.12.2024

Rapor Tarihi **:** 14.01.2025

Rapor Numarası **:** OZEL-2024-00128

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 Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş. arasında 29.11.2024 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.4 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme 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.

3.2 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.3 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, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.4 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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.

3.4.1 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 değerleme 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir 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 örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.4.2 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 değerin 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.4.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerleme 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 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 gayrimenkul sektörü, son yıllarda hem iç hem de dış dinamikler nedeniyle önemli değişimler yaşamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında pandeminin etkileri ve küresel ekonomik belirsizliklerle şekillenen piyasa, 2023 itibarıyla toparlanma sinyalleri vermiş ancak yüksek enflasyon ve faiz oranlarının baskısı altında kalmıştır. Sektörde, özellikle büyük şehirlerde konut fiyatlarının hızla artması, gayrimenkul yatırımını cazip kılan bir faktör olsa da, alım gücünün düşmesi nedeniyle konut satışlarında dönemsel dalgalanmalar görülmüştür.

2021 yılında pandemi sürecinde birçok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de belirsizlikler yaşanmıştır. Ancak konut satışları düşük faiz oranları ve hükümetin sunduğu teşviklerle toparlanmıştır. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi artarken, yazlık bölgelerde ve kırsal alanlarda da müstakil evlere yönelik talep ciddi oranda artmış, pandemi ile birlikte değişen yaşam tarzları, daha geniş yaşam alanlarına olan ilgiyi artırmıştır.

2022 yılı, yükselen inşaat maliyetleri ve enflasyonist baskılarla sektörde fiyatların yükseldiği bir dönem olmuştur. Özellikle döviz kurlarındaki artış, inşaat malzemelerinde ithalata bağımlı olan Türkiye'de maliyetleri arttırmıştır. Buna rağmen gayrimenkul hala güvenli bir yatırım aracı olarak görülmeye devam etmiştir. Ancak yüksek fiyatlar nedeniyle orta gelir grubu için konut alımı zorlaşmıştır.

2023 yılında enflasyon ve yüksek faiz oranlarının etkisiyle gayrimenkul sektörü, özellikle bireysel alım-satımlarda bir duraksama dönemine girmiştir. Özellikle konut kredisi faiz oranlarının artışı, konut talebini aşağı çekmiş, buna karşın, yabancı yatırımcıların ilgisi devam etmiştir. Türkiye, gayrimenkul sektöründe yabancılara satışta özellikle büyük şehirlerde ve tatil bölgelerinde cazip bir pazar olarak öne çıkmaktadır.

Bugün, Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatları yüksek seviyelerde seyretmektedir. İnşaat maliyet endeksi, malzeme fiyatlarındaki artışlarla birlikte yükselmeye devam ederken, yeni projelerin başlamasında da maliyet baskıları önemli bir engel teşkil etmektedir. Ancak talep halen yüksek;

özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde yenileme projeleri ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır.

Türkiye gayrimenkul sektörünün geleceğine dair projeksiyonlar, iç ve dış ekonomik dinamiklerle şekillenecektir. 2024 ve sonrasında, faiz oranlarının düşmesi durumunda iç piyasada yeniden hareketlenme beklenmektedir. Özellikle genç nüfus ve hızla artan şehirleşme oranı, konut talebini desteklemeye devam edecektir. Ancak inşaat maliyetlerinin kontrol altına alınmaması durumunda, fiyat artışlarının sürdürülebilirliği sektörde risk oluşturabilir.

Kentsel dönüşüm projeleri, gelecekte Türkiye gayrimenkul sektörünün en önemli gündem maddelerinden biri olacaktır. Özellikle büyük şehirlerde, deprem riski taşıyan binaların yenilenmesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu kapsamda, hem devlet teşvikleri hem de özel sektör yatırımlarıyla ciddi bir dönüşüm öngörülmektedir.

Buna ek olarak, dijitalleşme ve akıllı bina teknolojileri, gelecekte gayrimenkul sektöründe önemli bir rekabet unsuru olacaktır. Özellikle enerji verimliliği sağlayan projeler ve çevre dostu yapılar, hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekecektir.

4.2 Türkiye Ekonomik Görünümü

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. 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.

Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, güçlü makroekonomik ve mali politika çerçeveleri uygulamış, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi büyük ölçüde artırmıştır.

Türkiye'nin 2000'li yılların başlarından bu yana gösterdiği etkileyici ekonomik ve sosyal kalkınma performansı, istihdam ve gelir seviyelerinin artmasını sağlamış ve Türkiye'yi üst-orta gelirli bir ülke haline getirmiştir. Ancak son birkaç yıl içerisinde ekonomik kırılganlıkların artması ve daha zorlu bir dış ortamın ortaya çıkması bu başarımları tehdit etmektedir.

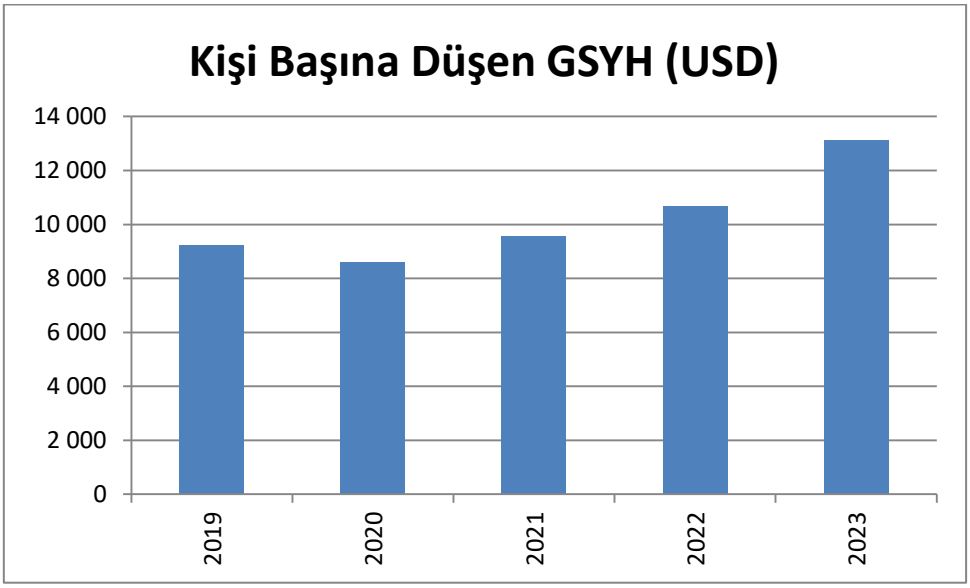
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, 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.

2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır.

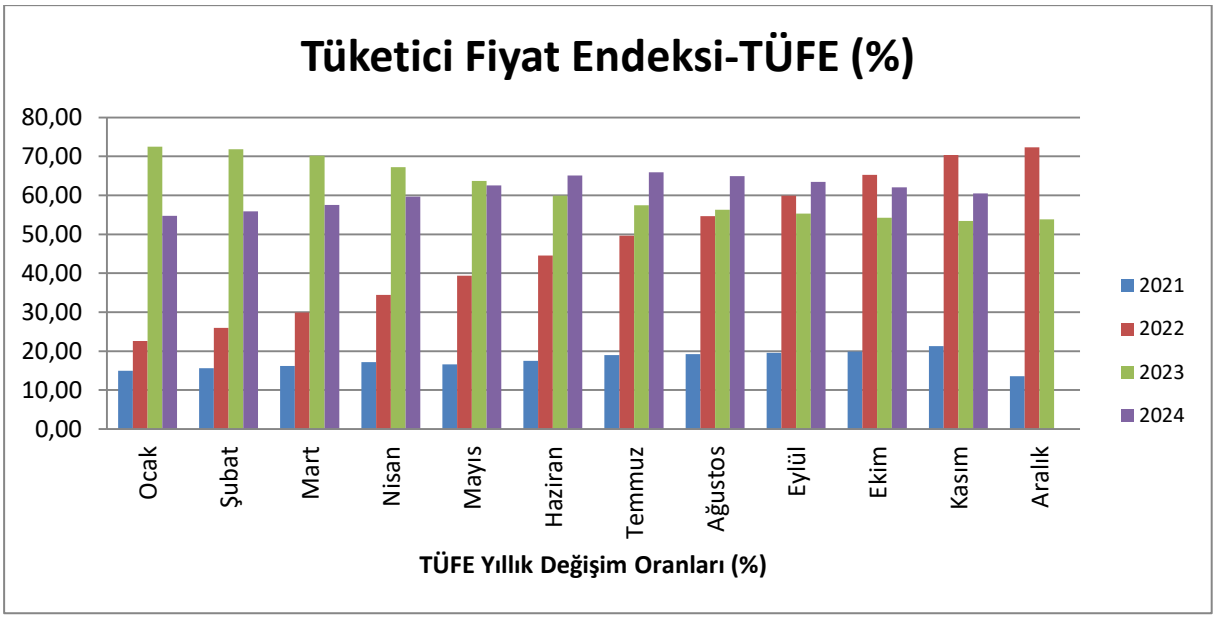
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve agresif parasal genişleme makro-finansal koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkılaşan küresel para koşullarına rağmen, Türkiye benzer ülkeler arasında faiz oranlarını düşüren çok az sayıda ülkeden biri olmuştur.

2022 yılı; olumsuz global ve yerel koşullar nedeniyle Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl olmuştur. Bu zorluk enflasyon, döviz kuru ve cari açığa daha fazla yansımıştır. 2022 yılında Türkiye ekonomisinde ekonomide büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirde önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunlar devam etmiştir.



2023 yılında Türkiye ekonomisi %4,5 oranında büyüme kaydetmiş olup bu büyüme oranı, pandeminin etkilerinin azalması ve ekonomik faaliyetlerin toparlanması ile gerçekleşmiştir. Ancak enflasyon, 2023 yılında önemli bir sorun olarak ortaya çıkmıştır. 2023 yılında enflasyon oranı %65 seviyelerinde seyretmiştir. Yüksek enflasyon, özellikle gıda ve enerji fiyatlarındaki artışlardan kaynaklanmaktadır. Türkiye ekonomisi genel olarak büyüme eğiliminde olsa da, enflasyon önemli bir sorun olmaya devam etmektedir. Yüksek enflasyon, yaşam maliyetlerini artırarak halkın alım gücünü etkilemektedir.



TCMB tarafından kalıcı fiyat istikrarına ulaşana kadar, politika duruşu sürdürülerek enflasyonun tahmin edilen şeklide düşürülmesi ve orta vadede ekonominin kalıcı fiyat istikrarına ulaştırılması hedeflenmektedir. TCMB, yüksek enflasyonun kontrol altına alınarak dezenflasyonun en kısa sürede tesisi için 2023 yılı haziran ayında başlattığı parasal sıkılaştırma sürecini güçlendirmeye devam etmiştir.

2023 Haziran ayından itibaren başlayan parasal sıkılaştırma ile birlikte, parasal aktarımın talep kanalının devreye girmesiyle iç talebin dengelenmesi beklenmektedir. Talep kanalının yanı sıra, sıkı para politikasının, beklenti kanalı vasıtasıyla enflasyon ve kur beklentilerini olumlu etkileyerek dezenflasyon sürecine güçlü bir katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Ayrıca beklentilerdeki olumlu seyir ve belirsizliğin azalmasıyla ekonomik birimlerin uzun vadeli proje ve yatırım kararlarını daha kolay alabilecekleri, bu sayede kaynakların etkin tahsisi sağlanarak verimliliğin artacağı, sağlıklı ve sürdürülebilir büyümeye ulaşılabileceği değerlendirilmektedir.

Türkiye'nin ekonomik istikrarını ve sürdürülebilir büyümesini sağlamak için yapısal reformlara ihtiyacı vardır. Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitife dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir.

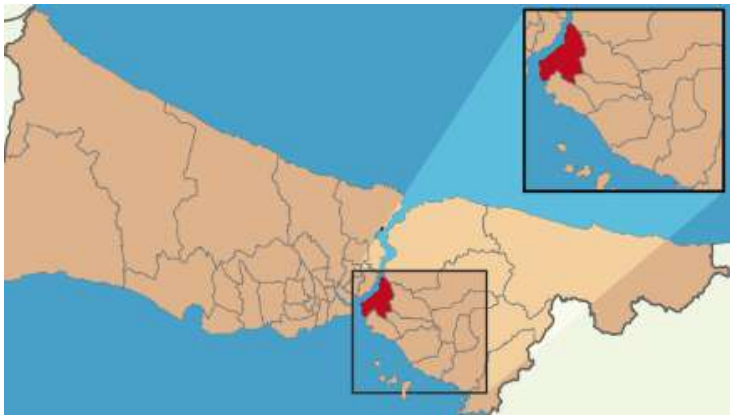
Türkiye ekonomisi, güçlü dinamikleri ve genç nüfusuyla önemli bir potansiyele sahiptir. Makroekonomik göstergeler ve sektörel analizler, gelecekteki ekonomik politikaların belirlenmesinde rehberlik edecektir. Ekonomik reformlar ve stratejik yatırımlar, Türkiye'nin küresel ekonomik sahnedeki yerini sağlamlaştıracaktır.

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

4.3 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 2023 yılı nüfusu 517.348'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 Köprülü Kavşağı'na girilir. Yaklaşık 150 m. ilerledikten sonra sol kolda kalan Gümüşyolu Caddesi ve devamında Kuşbakışı 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 ayrık 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 m²
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 değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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 değerleme 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.

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

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 ilişkin 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	:	15
Brüt Alanı	:	9.742 m² (Yasal) 11.239 m² (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 tespite değerleme 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

- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gayrimenkul sektöründe durgunluğa yol açmıştır. Bu durumun uzun sürmesi halinde gayrimenkul değerlerinde düşüş meydana gelebilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme 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 karşılaşılması 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 değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklük/yaş/inşaat 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 değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük 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 ögeler 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.

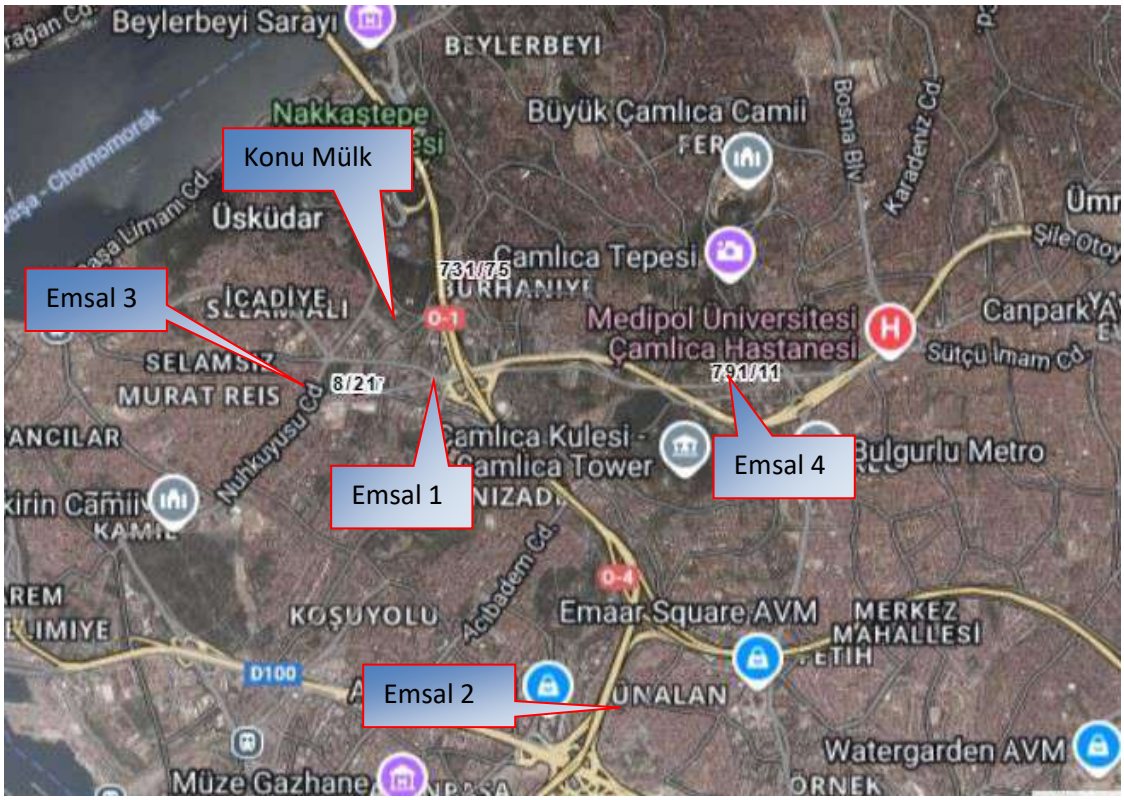
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

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 (2 Ada 26 parsel)	4050	1347	425.000.000 TL	104.938 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 (eski bina-kiracılı)
2	Ünalan Mahallesi Derem Sokak (1116 Ada 67 parsel)	6.628	1.714	430.000.000 TL	64.876 TL	Coldwell Banker Theta 0 (532) 456 38 34	Çevre yolu cepheli, 2 bloklu, 1714 m2 arsa içerisinde 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 11 Normal katlı plaza bloğu (1116 Ada 67 parsel)
3	Altunizade Mahallesi Mahir İz Caddesi'ne 2. bina	794	272	87.500.000 TL	110.202 TL	Platin Team 0 (532) 257 59 29	Uzerinde 2 blok bina bulunan 8 Ada 39 parselde, 277 m2 arsa içerisinde 4 katlı daha düşük nitelikli bina (caddeye cephesi yok)
4	Kısıklı Bulgurlu Caddesi Üzeri	1.260	479	125.000.000 TL	99.206 TL	Konut Realty 0552 759 09 06	Bodrum+Zemin+3 normal kaltı açık otoparklı 25 yıllık düşük nitelikli iş merkezi
5	Küçükçamlıca Üçpınarlar Cad. (Bulgurlu 60 Ada 6 Parsel	2.785	1319	340.000.000 TL	122.083 TL	Mal Sahibi 0532 224 16 17	3 Bdorum, zemin+ 1 normal kat ve çatı katından meydana gelmiş lüks dekore edilmiş iş merkezi



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

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat	425.000.000	430.000.000	87.500.000	125.000.000	340.000.000
Pazarlık Payı	5%	15%	10%	20%	10%
Pazarlık Sonrası Değeri	403.750.000	365.500.000	78.750.000	100.000.000	306.000.000
Büyüklük(m²)	4.050	6.628	794,00	1.260	2.785
Birim m² Değeri	99.691	55.145	99181,36	79.365	109.874
Konum Düzeltmesi	-10%	35%	0%	20%	20%
Bina/Arsa Alanı Düzeltmesi	20%	30%	20%	15%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-10%	-30%	-20%	-15%
Yaş/Dekorasyon/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	20%	30%	30%	35%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	85%	20%	50%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	119.630	102.018	119.018	119.048	109.874
Ortalama	**113.917 TL**				

Taşınmazın birim merekare değeri 113.917 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer aşağıdaki gibidir.

Bina Alanı (m²)	Birim m2 Değeri	Hesaplanan Değer	Pazar Değeri
9.742	113.917 TL	1.109.783.626 TL	1.109.780.000 TL

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 değerin, 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.

KİRALIK BİNALAR							
EMSAL	*YERİ*	*ALAN(m2)*	*Arsa Alanı(m2)*	*İSTENEN KİRA*	*BİRİM M² KİRASI (TL)*	*KAYNAK*	*ÖZELLİK*
1	Burhaniye Mahallesi 732 ada 11 parsel	900	1.347	600.000 TL	667 TL	Remax Masa 0 (532) 224 98 08	Neşet Bey Sokak üzerinde 700m2 arsa içerisinde bodrum+ zemin+ 1 normal kat+ çatı katlı plaza bloğu
2	Altunizade Mahir İz Cad. Üzeri	1.000	480	700.000 TL	700 TL	Blue Maps Rea Estate 0 (533) 731 27 16	Mahir İz Cad. Üzeri 1 bodrum +zemin+ 3 normal katlı bina (yeni bina) (kontrat aşamasında)
3	Altunizade Mahir İz Cad. Üzeri	1.200	500	750.000 TL	625 TL	Blue Maps Rea Estate 0 (533) 731 27 16	Mahir İz Cad. Üzeri 2 bodrum +zemin+ 3 normal katlı bina (kısa süre önce kiralanmış)

Emsal Krokisi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira	600.000	700.000	750.000
Pazarlık Payı	5%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Kira	570.000	700.000	750.000
Büyüklük (m²)	900	1.000	1.200
Birim m² Kirası	633	700	625
Konum Düzeltmesi	10%	0%	-10%
Bina/Arsa Alanı Düzeltmesi	-10%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-20%	-20%
Yaş/Dekorasyon/İnşaat Kalitesi	5%	0%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-15%	-20%	-20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	538	560	500
Ortalama	**533 TL**		

Emsal düzeltme çalışmaları neticesinde bina kira değeri 533 TL/m²/ay olarak belirlenmiştir.

Satılık emsal tablosundaki 1 No'lu emsalin 2.000.000 TL kira gerisi olabileceği beyan edilmiş olup taşınmazın pazarlıklı satış fiyatı 403.750.000 olarak hesaplanmıştır. Bölgede yapılan pazar araştırmaları ile bu değer kontrol edilmiş ve piyasaların genel durumu, konu mülkün konumu ile niteliği göz önünde bulundurulduğunda kapitalizasyon oranı %6 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	Pazar Değeri
9.742	533 TL	5.190.000 TL	62.280.000 TL	6%	1.038.000.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun "6.5.3 Gelir Yaklaşımı" bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu binanın aylık Pazar kirası 5.190.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme 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	1.109.780.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.038.000.000 TL

İki yaklaşım ile belirlenen değerler birbirine yakın olup, pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerin 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 değerleme konusu taşınmazın değeri 1.109.780.000 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, 24.01.2022 tarihinde OZEL-2022-00391 numaralı değerleme raporları 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2024 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	**1.109.780.000 TL**
KDV Dâhil	**1.331.736.000 TL**

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	**5.190.000 TL**
KDV Dâhil	**6.228.000 TL**

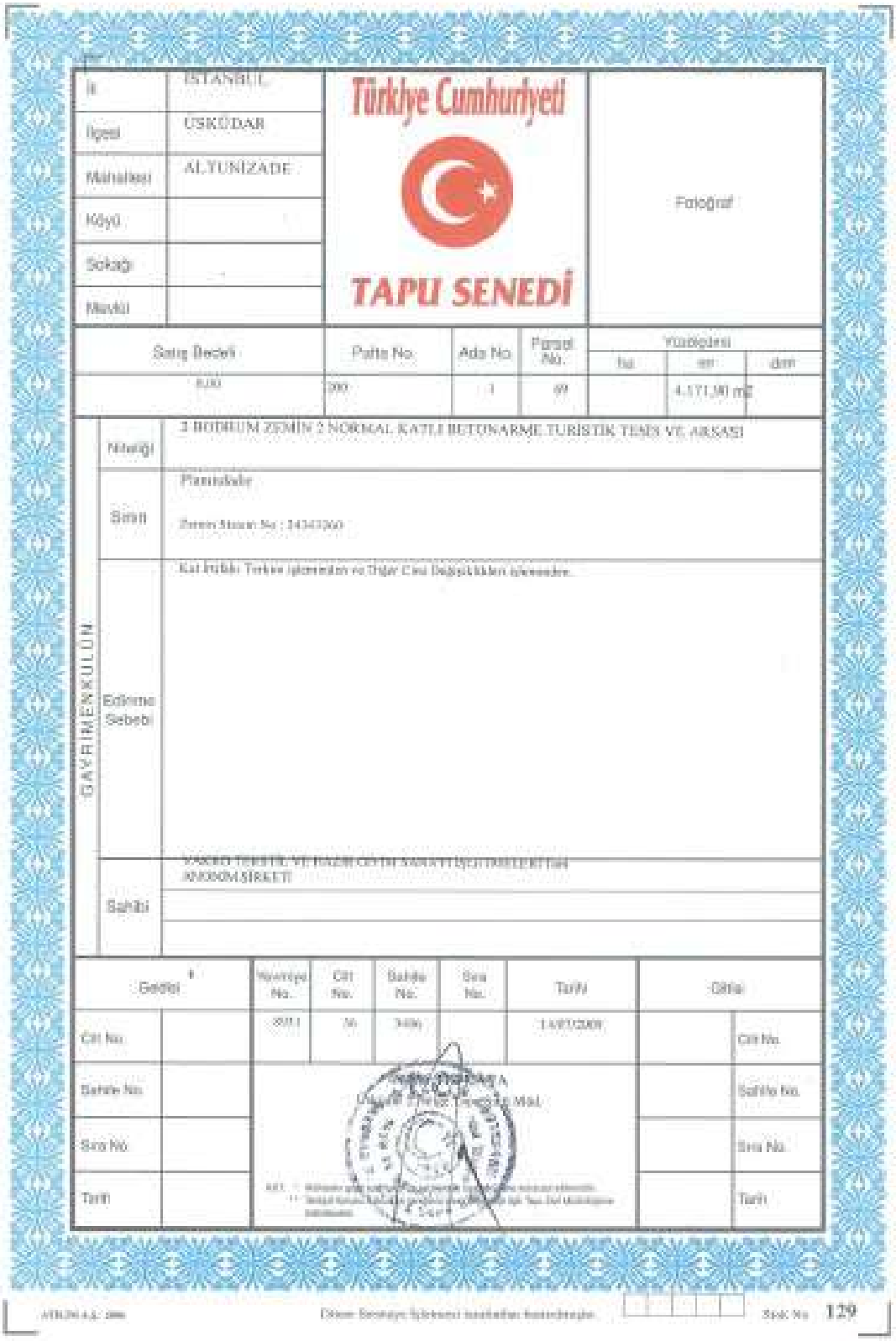
1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan	**Onaylayan**
Kemal ÇETİN	Neşecan ÇEKİCİ
Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903	SPK Lisans No: 400177

9 EKLER

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

Tapu



İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	Fotoğraf
İlçesi	ÜSKÜDAR		
Mahallesi	ALTUNİZADE		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
8,00	200	1	69		4.171,90 m²	

GAYRİMENKULÜN		
	Niteliği	2 BODRUM ZEMİN 2 NORMAL KATLI BETONARME TURİSTİK TESİS VE ARSASI
	Sınırı	Planındadır Zemin Sınırı No : 24347260
	Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Terkini işlemindeki ve Diğer Cinsi Değişiklikleri işlemindeki.
	Sahibi	YAKRO TERSİTİL VE HAZIR GÖTÜ SANAYİ İŞLETMELERİ İSİ ANONİM ŞİRKETİ

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		8911	56	3406		14/07/2009		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sınırı No. 129

Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2024-10:04

webtapu

Kaydı Oluşturan: TANER DÜNER (EPOS GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180124659139	2024-12-13-10.03.56.950696	65913

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	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:	ALTUNİZADE 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

	HAZIR 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) **mcffCGe43Sa** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

İmar Durum Belgesi

Yazdır | Plan Notu

ÜSKÜDAR BELEDİYESİ

uskudarbld

www.uskudar.bel.tr / 444 0 875

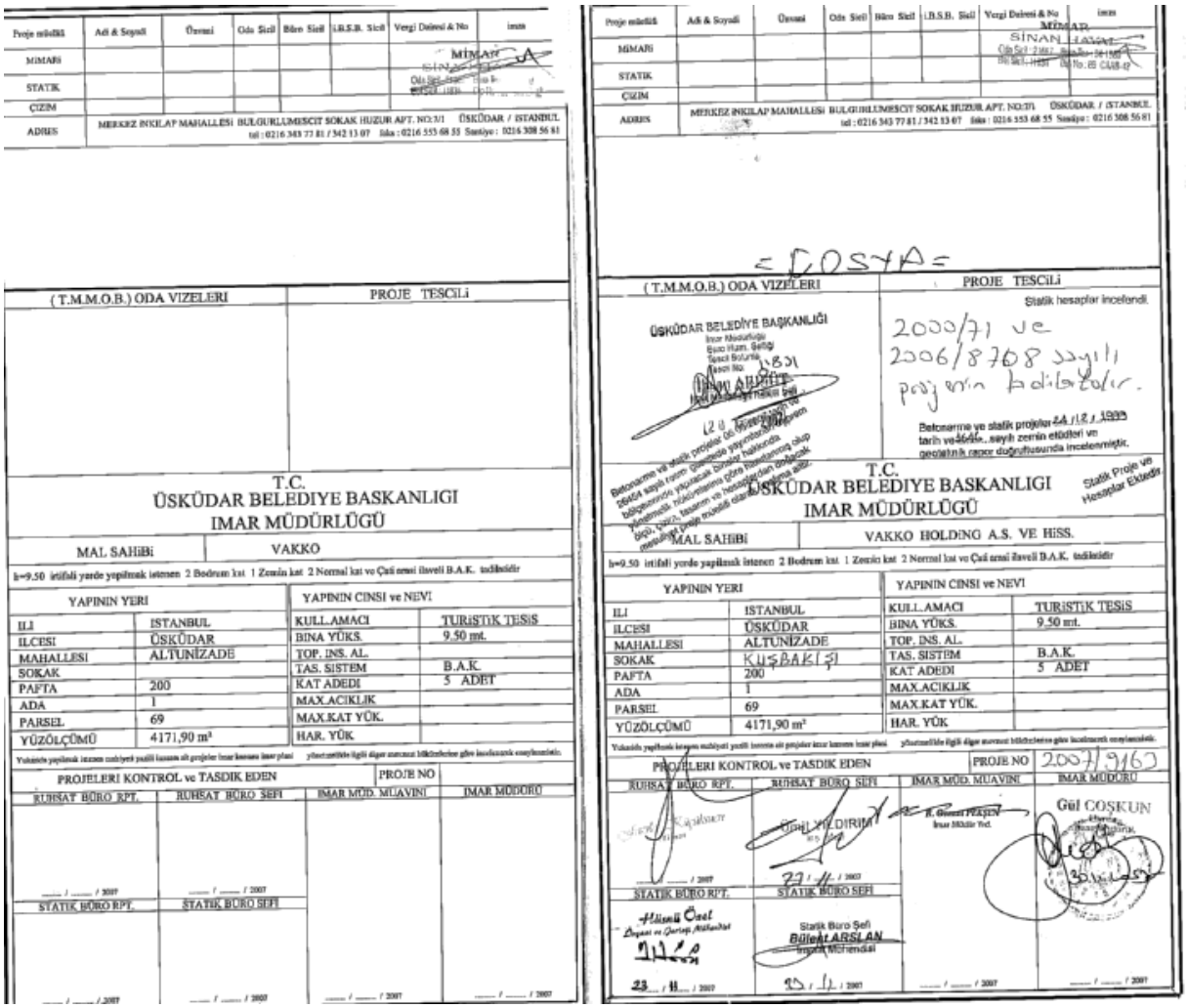
Mahalle	ALTUNİZADE	**Ada**	1
Plan Bölgesi	Altunizade	**Parsel**	69
Plan Kullanım Amacı	Turizm Tesis Alanları	**Alan**	4171.21 m2

iyi ki ÜSKÜDAR var! Hilmi Türkmen

Yalnızca bilgi amaçlıdır. Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

SHK

Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Alanları



Proje müellifi	Adı & Soyadı	Ünvanı	Oda Sicil	Büro Sicil	İ.B.S.B. Sicil	Vergi Dairesi & No	imza
MİMARİ							
STATİK							
ÇİZİM							
ADRES	MERKEZ İNKILAP MAHALLESİ BULGURLUMESCIT SOKAK HUZUR APT. NO:3/1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL tel : 0216 343 77 81 / 342 13 07 faks : 0216 553 68 55 Santiye : 0216 308 56 81						

(T.M.M.O.B.) ODA VIZELERI	PROJE TESCILI

T.C.
ÜSKÜDAR BELEDIYE BASKANLIGI
IMAR MÜDÜRLÜGÜ

MAL SAHIBI	VAKKO

h=9.50 ittifali yerde yapilmak istenen 2 Bodrum kat 1 Zemin kat 2 Normal kat ve Çati arasi ilaveli B.A.K. tadilidir

YAPININ YERI		YAPININ CINSI ve NEVI	
ILI	ISTANBUL	KULL.AMACI	TURISTIK TESIS
ILCESI	ÜSKÜDAR	BINA YÜKS.	9.50 mt.
MAHALLESI	ALTUNIZADE	TOP. INS. AL.	
SOKAK		TAS. SISTEM	B.A.K.
PAFTA	200	KAT ADEDI	5 ADET
ADA	1	MAX.ACIKLIK	
PARSEL	69	MAX.KAT YÜK.	
YÜZÖLÇÜMÜ	4171,90 m²	HAR. YÜK	

Yukarıda yapılmak istenen inşaatın mahiyeti yazılı kısmın alt projeler imar kanunu imar planı yönetmelikle ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek onaylanmıştır.

PROJELERI KONTROL ve TASDIK EDEN			PROJE NO
RUHSAT BÜRO RPT.	RUHSAT BÜRO SEFI	IMAR MÜD. MUAVINI	IMAR MÜDÜRÜ
___ / ___ / 2007	___ / ___ / 2007		
STATIK BÜRO RPT.	STATIK BÜRO SEFI		
___ / ___ / 2007	___ / ___ / 2007	___ / ___ / 2007	___ / ___ / 2007

Proje müellifi	Adı & Soyadı	Ünvanı	Oda Sicil	Büro Sicil	İ.B.S.B. Sicil	Vergi Dairesi & No	imza
MİMARİ							
STATİK							
ÇİZİM							
ADRES	MERKEZ İNKILAP MAHALLESİ BULGURLUMESCIT SOKAK HUZUR APT. NO:3/1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL tel : 0216 343 77 81 / 342 13 07 faks : 0216 553 68 55 Santiye : 0216 308 56 81						

= DOSYA =

(T.M.M.O.B.) ODA VIZELERI	PROJE TESCILI
ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar Müdürlüğü Büro Hizm. Şefliği Tescil Bürosu Tescil No: 11831 İmar Müdürlüğü Tescil Bürosu	Statik hesaplar incelendi. 2000/71 ve 2006/8708 sayılı projeye bağlıdır. Betonarme ve statik projeler 24 / 12 / 1999 tarih ve [illegible] sayılı zemin etüdleri ve geoteknik rapor doğrultusunda incelenmiştir.

Betonarme ve statik projeler 06 [illegible] sayılı [illegible] yapılacak binalar hakkında yönetmelik hükümlerine göre hazırlanmış olup bina, beton, tasarım ve hesaplardan tamamen sorumludur. Proje müellifi olarak [illegible] alınmıştır.

T.C.
ÜSKÜDAR BELEDIYE BASKANLIGI
IMAR MÜDÜRLÜGÜ

Statik Proje ve Hesaplar Ekteydi

MAL SAHIBI	VAKKO HOLDING A.S. VE HISS.

h=9.50 ittifali yerde yapilmak istenen 2 Bodrum kat 1 Zemin kat 2 Normal kat ve Çati arasi ilaveli B.A.K. tadilidir

YAPININ YERI		YAPININ CINSI ve NEVI	
ILI	ISTANBUL	KULL.AMACI	TURISTIK TESIS
ILCESI	ÜSKÜDAR	BINA YÜKS.	9.50 mt.
MAHALLESI	ALTUNIZADE	TOP. INS. AL.	
SOKAK	KUŞBAKIŞI	TAS. SISTEM	B.A.K.
PAFTA	200	KAT ADEDI	5 ADET
ADA	1	MAX.ACIKLIK	
PARSEL	69	MAX.KAT YÜK.	
YÜZÖLÇÜMÜ	4171,90 m²	HAR. YÜK	

Yukarıda yapılmak istenen inşaatın mahiyeti yazılı kısmın alt projeler imar kanunu imar planı yönetmelikle ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek onaylanmıştır.

PROJELERI KONTROL ve TASDIK EDEN			PROJE NO 2007/9163
RUHSAT BÜRO RPT.	RUHSAT BÜRO SEFI	IMAR MÜD. MUAVINI	IMAR MÜDÜRÜ
___ / ___ / 2007	27 / 11 / 2007	B. Güneş PAŞEN İmar Müdür Yrd.	Gül COŞKUN İmar Müdürü 30 / 11 / 07
STATIK BÜRO RPT.	STATIK BÜRO SEFI		
Hüseyin Özel Danışman ve Çevrep. Mühendisi 23 / 11 / 2007	Statik Büro Şefi Bülent ARSLAN İnşaat Mühendisi 30 / 11 / 2007	___ / ___ / 2007	___ / ___ / 2007

MAHALLE : ALTUNIZADE	TAKS UYGUNDUR.....
SOKAK : KUŞBAKIŞI	
PAFTA : 200	
ADA : 1	KAKS =4171,90 X %30=1251,57 m²
PARSEL : 69	YAPILAN KAKS=1232,20<1251,57
ALAN : 4171,90 m²	KAKS UYGUNDUR.....
iRTiFA : 9.50 mt (AVAN PROJE)	

BAGIMSIZ BÖLÜM LiSTESi

S.	BULUNDUĞU KAT	EKi	NiTELiGi	ARSA PAYI	MALiKi
1	2.BODRUM KAT 1.BODRUM KAT ZEMiN KAT 1.NORMAL KAT 2.NORMAL KAT		TURiSTiK CAFE-RESTAURANT,SERGİ SALONU FUAYE,SATIS OFiSi		

TOPLAM 1 ADET BAGIMSIZ BÖLÜMDÜR...

iNSAAT ALAN HESABI

BULUNDUĞU KAT	KAT ALANI	TAKS ALANI	KAKS ALANI
2.BODRUM KAT	3600,00 m2	----------	----------
1.BODRUM KAT	3600,00 m2	----------	----------
ZEMiN KAT	63.50 m2	34.50 m2	34.50 m2
1.NORMAL KAT	985,00 m2	----------	601.25 m2
2.NORMAL KAT	978.85 m2	----------	596,45 m2
TESiSAT KATI	514.50 m2	----------	----------
TOPLAM	9741.85 m2	34.50 m2	1232.20 m2

Yapı Ruhsatı

18 = 3.86 MP , 65 KB) [72 / 82] 33%

1992, 17 Ağustos tarihli ve: 2007/9163

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 0 1 | 0 7

1. Ruhsatı veren kurum: ÜSKÜDAR BELEDİYESİ
2. Ruhsatı verilen yapının adresi
İl: İlçe:
Bucak: Köy:
Belediye:
Mahalle: ALTUNIZADE MAH. Mahalle Tan.Kodu:
Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı: KUSBAKISI CAD.
Cad/Sok.tanıtım kodu: Dış kapı no:
Site adı: Mevkii adı:

3. Pafta no	4. Ada no	5. Parsel no	6. Blok no	7. Bağımsız bölüm no
P.200	1	69		

8. Ruhsatın veriliş amacı: [ ] 1.Yeni yapı [ ] 2.Yenileme [ ] 3.Yeniden [ ] 4.Ek bina [ ] 5.Kat ilavesi [ ] 6.İlave [ ] 7.Geçici [X] 8.Tadilat [ ] 9.Dolgu [ ] 10.Restorasyon [ ] 11.Güçlendirme [ ] 12.Kullanım değ. [ ] 13.Fosseptik [ ] 14.Mekanik tes. [ ] 15.Elektrik tes. [ ] 16.İsim değ. [ ] 17.İstinat duvarı [ ] 18.Bahçe duvarı

9. Ruhsatın onay tarihi	10. Ruhsat no	11. İlk ruhsat tarihi	12. [illegible]
23/11/2007	1658	4-12-07	Eski: 6

13. İmar planı onay tarihi	14. İmar durumu tarihi	15. İmar durumu no	16. Zemin etüdü onay tarihi
18/03/1991	09/01/2006	8708	

17. Parselasyon planı onay tarihi	18. Parselin kullanım amacı	19. Parselin alanı (m²)
	Turistik Tesis	4.171,00

20. Tapu tescil belgesi veren kurum	21. Tapu tescil belgesi tarihi	22. Tapu tescil belgesi no.
TAPU SİCİL MÜD.	16/06/2006	4862

23. ÇED rap. onay tar.	24. Planlanan inş.baş.tar.	25. Planlanan inş.bit.tar.	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi
	4-12-07		4-12-2012

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: VAKKO HOLDING A.S ve His. [X] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MARMARA
29. Vergi kimlik no: 9220035701
30. Adres: ABDURRAHMAN NAFIZ GURCAN A.NAFIZ GÜRCAN İ. / D: GÜNGÖREN
31. İmza

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: VAKKO HOLDING A.S
33. Oda sicil no: 92522-37673
34. O.sic.dur.bel.no.
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MARMARA
36. Vergi kimlik no: 9220035701
37. Sigorta sic.no. | 38. Söz. tar.: 28/11/2006 | 39. Söz.no.: 40274
40. Y.müt.yet.bel.no
41. Sicile esas adres: ABDURRAHMAN NAFIZ GÜRMAN A.NA
42. İmza

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı, ünvanı
44. TC kimlik no
45. Oda sicil durum belge no.
46. Sigorta sicil no. | 47. Söz.tar. | 48. Söz.no.
49. Adresi
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanacına göre yapının bağ.bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Yüzölçümü (m²)
İş Merkezi: Turistik Cafe Restauran, Seref Salonu Fuaye, Satış ofisi		4,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00
TOPLAM	1	9.742,00

Gül COŞKUN Müdür İmar Müdürü

Yapı İle İlgili Özellikler

54. Benzer yapı sayısı	55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	57. Yapının taban alanı (m²)	58. Yapı inşaat alanı (m²)
1	1		3600	9742

59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bağımsız bölüm sayısı	61. Toplam konut birimi (daire) sayısı	62. Toplam taban alanı (m²)	63. Toplam yapı inşaat alanı (m²)
1	1		3600	9742

64. Yapının yol kotu altı kat sayısı	65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı	67. İlave kat sayısı
2	3	5	

68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	70. Yapının toplam yüksekliği (m)	71. İlave kat yüksekliği (m)
		9,5	

72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m² maliyeti (YTL.)	75. Yapının maliyeti (YTL.)	76. Yapının arsa değeri (YTL.)	77. Arsa dah.yap. maliyeti (YTL.)	78. Form düz. kis.mal.(YTL.)
3	B	427,00	4.159.834,00	4.875.398,48	9.035.232,48	

Yapının Teknik Özellikleri

79. Isıtma Sistemi: [ ] 1.Merk.ısıtmalı kal. [✓] 2.Bina içi kal. [ ] 3.Kat kal. [ ] 4.Soba [ ] 5.Doğalgaz sobası [ ] 6.Klima 7.

80. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1.Katı yak. [ ] 2.Fuel-oil [✓] 3.Doğalg. [ ] 4.LPG [ ] 5.Elek. [ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar 9.

81. Sıcak Su Temin Şekli: [ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kolek. [ ] 4.Kombi [ ] 5.Müşterek 6.

82. Sıcak Su Yakıt Cinsi: [ ] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı yakıt [ ] 6.Termal

83. İçme Suyu: [✓] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Depo Suyu

83. Atık Su: [✓] 1.Kanalizas. [ ] 2.Fosseptik

85. Tesisatlar: [ ] 1.Antma [ ] 2.Baz istasyonu [✓] 3.Doğalgaz [✓] 4.Elektrik [✓] 5.Haberleşme [ ] 6.Pis su [ ] 7.Temiz su [ ] 8.Hidrofor [ ] 9.Jenerator [ ] 10.Paratoner [✓] 11.Yangın tesis. [ ] 12.

86. Ort.Kul.Alanı: [✓] 1.Asansör [ ] 2.Bekçi kulubesi [✓] 3.Açık otopark [ ] 4.Kapalı otopark [ ] 5.Kapıcı dairesi [ ] 6.Kömürlük [✓] 7.Ortak depo [✓] 8.Sığınak [✓] 10.Yangın merd. [ ] 11.Yüzme havuzu [ ] 12.

87. Yapının Taşıyıcı Sistemi: [✓] 1.İskelet (Karkas) [✓] 1.1.Beton. [✓] 1.1.1.Çerçeveli sistem [ ] 1.1.2.Perdeli sistem [ ] 1.1.3.Çerçeve+Perde.sis. [ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.3.Çelik [ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı pref. [ ] 5.Karma [ ] 6.

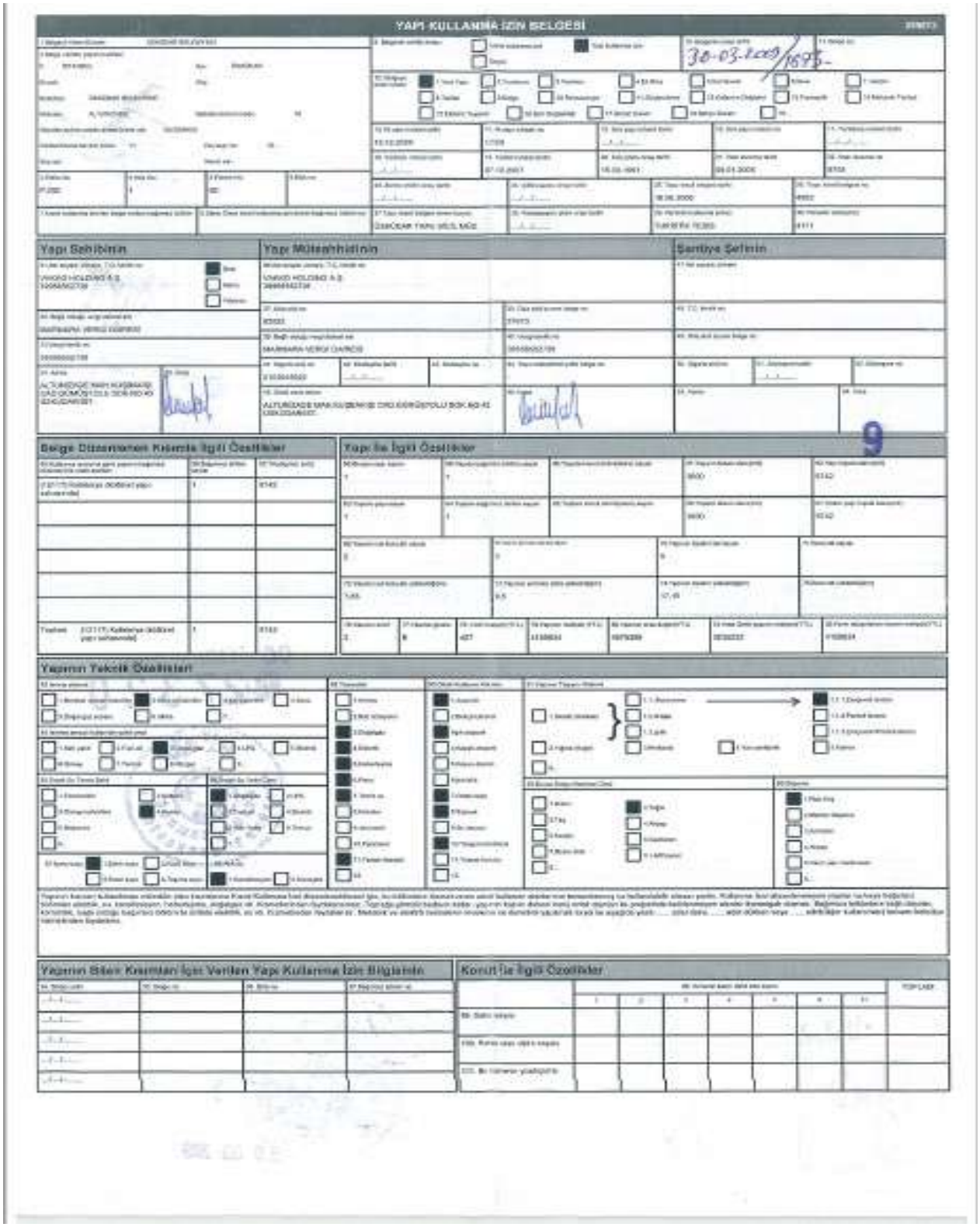
88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: [ ] 1.Briket [✓] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton [ ] 8.Hafif panel [ ] 9.

89. Döşeme: [✓] 1.Plak kırış [ ] 2.Mantar döşeme [ ] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6.

Yapı Projeleri

90. Onay Tarihi		91. Adı soyadı	92. Tc kimlik no	93. Oda sic.dur.bel.no.	94. Adresi	95. İmza
Mimari 02.11.2007	PROJE MÜELLİFİNİN	SİNAN HAYAL	24094839300	34.KK.M.2007.2696	MERKEZ İNKILAP MAH.BULGURLU MEŞRİT SOK.NO:7/1 ÜSKÜDAR/İST.	
Statik 06.11.2007		MEHMET ÇELİK	41764822880	34.KADIKÖY.07055	MENDERES MAH.ATIŞ ALANI CAD.1.SOK.NO:13/2 PENDİK/İST.	
Elektrik 19.11.2007		ÖMER BEDRİ KEPÇEOĞLU	38209387066	13953	ALEMDAĞ CAD.GÜNEŞ SOK.NO:1/5 İMRANİYE/İST.	
Mekanik tesisat 19.11.2007		MEHMET METİN AKÇAKAYA	10703541854	BY-5106	ATATÜRK MAH.ALEMDAĞ CAD.GÜNEŞ SOK. GÜLTEPAM İŞ MERKEZİ	

Yapı Kullanım İzin Belgesi



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilen Kısmıdan İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

Fotoğraflar

OTOPARK
GIRIŞ
OTOPARK
GIRIŞ

OTOPARK
GIRIŞ
OTOPARK
GIRIŞ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015 No : 404903

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

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

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019 **Belge No: 2019-01.2087**

Sayın Kemal ÇETİN

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019 **Belge No: 2019-01.2534**

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan