

VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GIYİM 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 m ² |
| 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.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

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(UDS) 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 |
| 3.2 | 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 değerlendirme 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 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.

3.2 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 değerlendirme 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, 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.

3.4 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.

3.4.1 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 değerlendirilmesi 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 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 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.

3.4.3 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 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 yatırımcıyı 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 finansla 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.

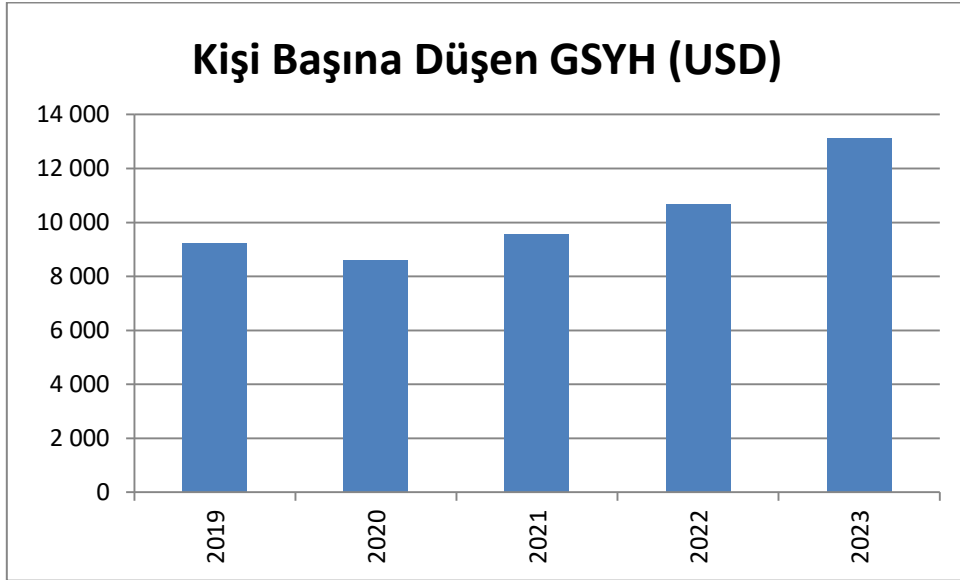
2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır.



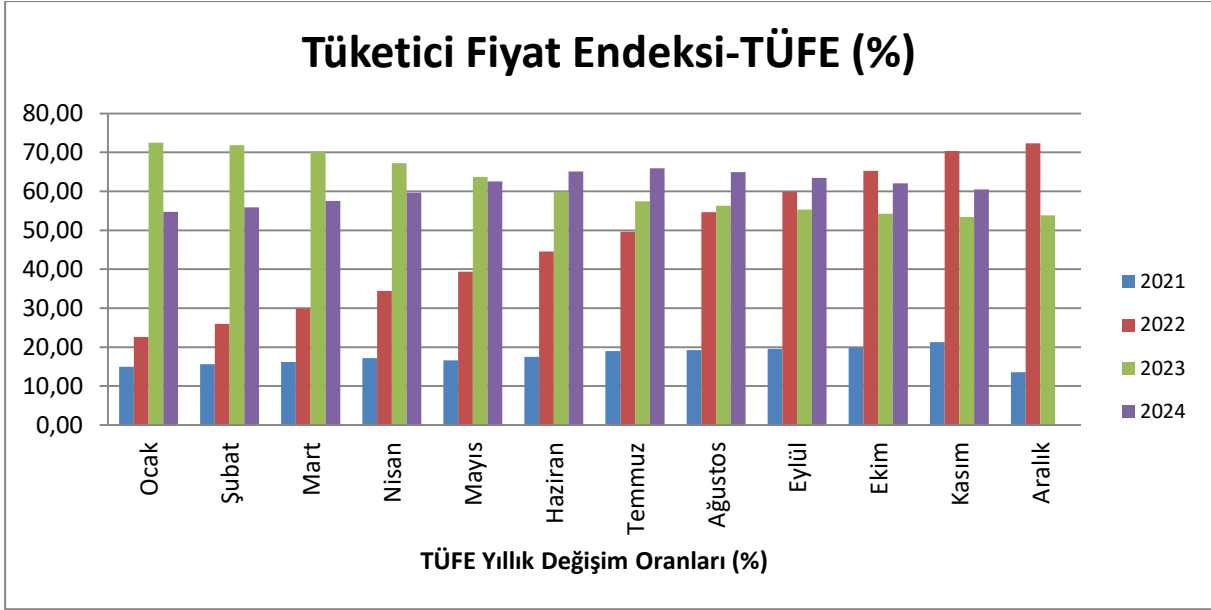
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve agresif parasal genişleme makro-finansal koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkılaştıran 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 gelirden 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 şekilde 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 ulaşılacağı değerlendirilmektedir.

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

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 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 herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

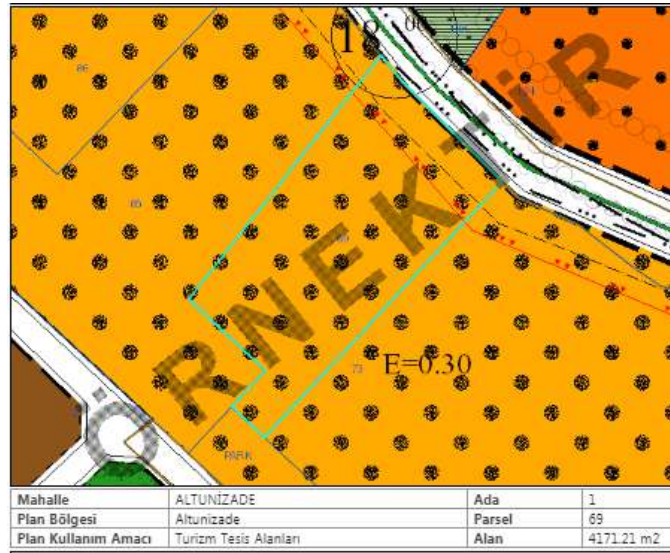
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Bu 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 Kurbağalidere 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 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 tespitite 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 tespitite 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

- 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 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/İNŞAAT 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 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.

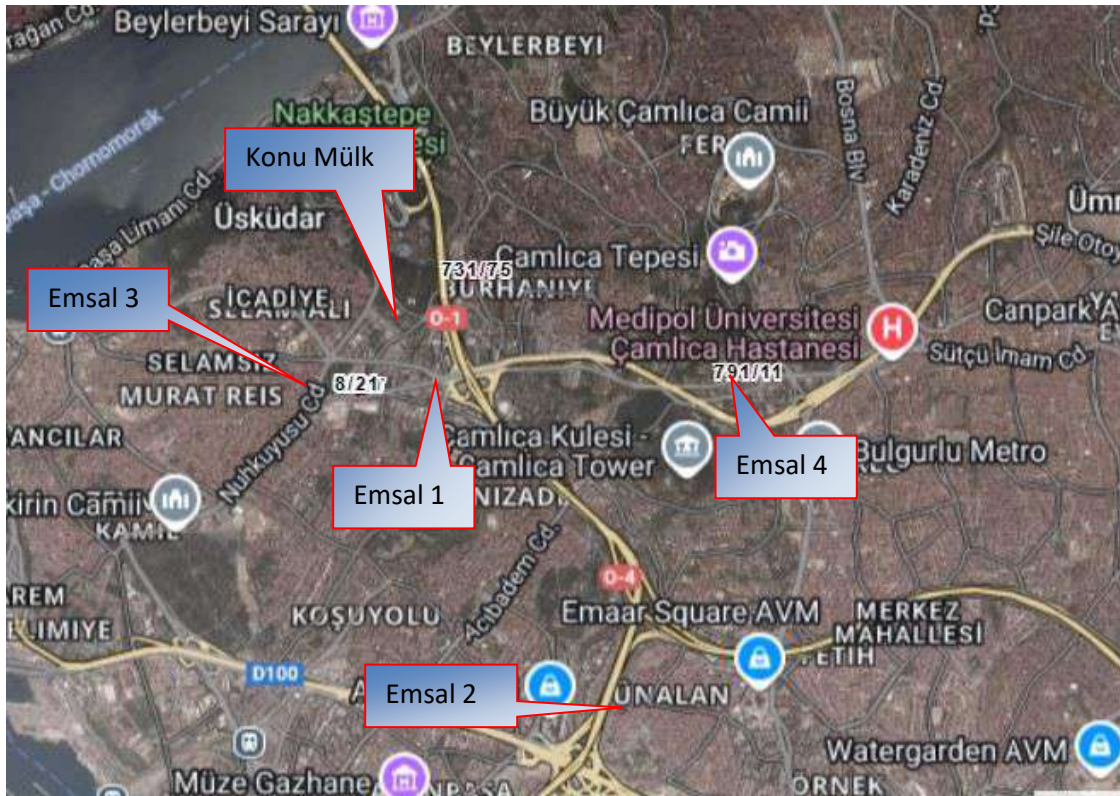
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

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 | Ünalın 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 | Üzerinde 2 blok bina bulunan 8 Ada 39 parselde, 277 m2 arsa içerisinde 4 katlı daha düşük nitelikli bina (caddeye cephesi vok) |
| 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 katlı 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 Bdrum, 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 |
| Büyükölük(m ²) | 4.050 | 6.628 | 794,00 | 1.260 | 2.785 |
| Birim m ² 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% |
| Büyükölük 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 metrekare değeri 113.917 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer aşağıdaki gibidir.

| Bina Alanı (m ²) | 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 değerlendirme 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.

| KİRALIK BİNALAR | | | | | | | |
|-----------------|--|----------|----------------|--------------|-------------------------------------|--|--|
| EMSAL | YERİ | ALAN(m2) | Arsa Alanı(m2) | İSTENEN KİRA | BİRİM M ² KİRASİ (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 |
| Büyükölük (m ²) | 900 | 1.000 | 1.200 |
| Birim m ² Kirası | 633 | 700 | 625 |
| Konum Düzeltmesi | 10% | 0% | -10% |
| Bina/Arsa Alanı Düzeltmesi | -10% | 0% | 0% |
| Büyükölük 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 emsalın 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 (m ²) | Birim m ² 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 değerlendirme 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 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 | 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 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 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 değerlendirme 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 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, Fıli 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.

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

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

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 Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2024-10:04



Kayıd 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: | AnaTasınmaz | Ada/Parsel: | 1/69 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 24343260 | AT Yüzölçüm(m2): | 4171.90 |
| İl/ilçe: | 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

| | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|-------------------------------|--|
| | 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

İmar Durum Belgesi



Yazdır



Plan Notu



ÜSKÜDAR
BELEDİYESİ



uskudarblid

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 |

İyi ki ÜSKÜDAR var!

Hilmi Türkmen

Yalnızca bilgi amaçlıdır. Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.



Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Alanları

| | | | | | | | |
|---|--|------------------|----------------|-----------------------|------------------------|--------------------|----------------|
| Proje no/Adı | Adı & Soyadı | Özellik | Öde No | Bölge No | İ.L.S.B. No | Vergi Dairesi & No | İmar |
| MİMARİ | | | | | | | MİMARİ |
| STATİK | | | | | | | STATİK |
| ÇİZİM | | | | | | | ÇİZİM |
| ADRES | MERKEZ İNKILAP MAHALLESİ BULGURLUMESCİT SOKAK HUZUR APT. NO:31 ÜSKÜDAR / İSTANBUL tel : 0216 343 77 81 / 342 13 07 İba : 0216 353 68 53 Sanayi : 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 yerde yapılacak istenilen 2 Bodrum kat 1 Zemin kat 2 Normal kat ve Çatı emniyetli B.A.K. teklifidir. | | | | | | | |
| YAPININ YERİ | | | | YAPININ CINSİ ve NEVİ | | | |
| İLİ | İSTANBUL | KULLANIM AMACI | TURİSTİK TESİS | İLİ | İSTANBUL | KULLANIM AMACI | TURİSTİK TESİS |
| İLÇESİ | ÜSKÜDAR | BİNA YÜKS. | 9.50 mt. | İLÇESİ | ÜSKÜDAR | BİNA YÜKS. | 9.50 mt. |
| MAHALLESİ | ALTUNİZADE | TOP. İNS. AL. | B.A.K. | MAHALLESİ | ALTUNİZADE | TOP. İNS. AL. | B.A.K. |
| SOKAK | 200 | KAT ADEDİ | 5 ADET | SOKAK | KUŞBAKLI | KAT ADEDİ | 5 ADET |
| PAFTA | 1 | MAX.ACIKLIK | | PAFTA | 200 | MAX.ACIKLIK | |
| ADA | 69 | MAX.KAT YÜK. | | ADA | 1 | MAX.KAT YÜK. | |
| PARSEL | 4171,90 m ² | HAR. YÜK. | | PARSEL | 69 | HAR. YÜK. | |
| YÜZÖLÇÜMÜ | 4171,90 m ² | | | YÜZÖLÇÜMÜ | 4171,90 m ² | | |
| Yükseklik yapılmış istenilen tabii katlı istenilen 2 Bodrum kat 1 Zemin kat 2 Normal kat ve Çatı emniyetli B.A.K. teklifidir. | | | | | | | |
| PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN | | | | PROJE NO | | | |
| RUHSAT BÜRO RPT. | | RUHSAT BÜRO SEFİ | | İMAR MÜD. MUAVİNİ | | İMAR MÜDÜRÜ | |
| STATİK BÜRO RPT. | | STATİK BÜRO SEFİ | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|--|------------------|----------------|-----------------------------|------------------------|--------------------|----------------|
| Proje no/Adı | Adı & Soyadı | Özellik | Öde No | Bölge No | İ.L.S.B. No | Vergi Dairesi & No | İmar |
| MİMARİ | | | | | | | MİMARİ |
| STATİK | | | | | | | STATİK |
| ÇİZİM | | | | | | | ÇİZİM |
| ADRES | MERKEZ İNKILAP MAHALLESİ BULGURLUMESCİT SOKAK HUZUR APT. NO:31 ÜSKÜDAR / İSTANBUL tel : 0216 343 77 81 / 342 13 07 İba : 0216 353 68 53 Sanayi : 0216 308 56 81 | | | | | | |
| (T.M.M.O.B.) ODA VİZELERİ | | | | PROJE TESCİLİ | | | |
| T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ | | | | | | | |
| MAL SAHİBİ | | | | VAKKO HOLDING A.Ş. VE HISS. | | | |
| İ=9.50 m'lik yerde yapılacak istenilen 2 Bodrum kat 1 Zemin kat 2 Normal kat ve Çatı emniyetli B.A.K. teklifidir. | | | | | | | |
| YAPININ YERİ | | | | YAPININ CINSİ ve NEVİ | | | |
| İLİ | İSTANBUL | KULLANIM AMACI | TURİSTİK TESİS | İLİ | İSTANBUL | KULLANIM AMACI | TURİSTİK TESİS |
| İLÇESİ | ÜSKÜDAR | BİNA YÜKS. | 9.50 mt. | İLÇESİ | ÜSKÜDAR | BİNA YÜKS. | 9.50 mt. |
| MAHALLESİ | ALTUNİZADE | TOP. İNS. AL. | B.A.K. | MAHALLESİ | ALTUNİZADE | TOP. İNS. AL. | B.A.K. |
| SOKAK | 200 | KAT ADEDİ | 5 ADET | SOKAK | KUŞBAKLI | KAT ADEDİ | 5 ADET |
| PAFTA | 1 | MAX.ACIKLIK | | PAFTA | 200 | MAX.ACIKLIK | |
| ADA | 69 | MAX.KAT YÜK. | | ADA | 1 | MAX.KAT YÜK. | |
| PARSEL | 4171,90 m ² | HAR. YÜK. | | PARSEL | 69 | HAR. YÜK. | |
| YÜZÖLÇÜMÜ | 4171,90 m ² | | | YÜZÖLÇÜMÜ | 4171,90 m ² | | |
| Yükseklik yapılmış istenilen tabii katlı istenilen 2 Bodrum kat 1 Zemin kat 2 Normal kat ve Çatı emniyetli B.A.K. teklifidir. | | | | | | | |
| PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN | | | | PROJE NO | | | |
| RUHSAT BÜRO RPT. | | RUHSAT BÜRO SEFİ | | İMAR MÜD. MUAVİNİ | | İMAR MÜDÜRÜ | |
| STATİK BÜRO RPT. | | STATİK BÜRO SEFİ | | | | | |

| | |
|---------------------------------|---|
| MAHALLE : ALI UNLUZADE | TAKS UYGUNDUR..... |
| SOKAK : KUŞBAKIŞI | |
| 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, SERGİ SALONU FUAYE, SATIŞ OFİSİ | | |

TOPLAM 1 ADET BAGIMSIZ BÖLÜMDÜR...

İNŞAAT 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 |

Yapı Ruhsatı

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

YAPI RUHSATI

Ruhsat Tablo No: 0 0 0 0 0 1 0 7

1992, 17.01.2016 tarihli no: 2007/9163

1. Ruhsat veren kurum: **ÜSKÜDAR BELEDİYESİ**

2. Ruhsat verilecek yapının adresi:

İl: İçe İlçe: Köy: Belediye: Mahalle: **ALTUNIZADE MAH.** Mahalle Tanı Kodu: Meydan, bulvar, caddé, sokak, köme adı: **KUSBAKISI CAD.** Cad/Sok.tanıtım kodu: Dış kapı no: Site adı: Mevki adı:

3. Parça no: **P.200** 4. Ada no: **1** 5. Parsel no: **69** 6. Blok no: 7. Bağsız bölüm no:

8. Ruhsatın veriliş amacı:

9. Ruhsat onay tarihi: **23/11/2007** 10. Ruhsat no: **1658** 11. İlk ruhsat tarihi: **4-12-07** 12. Zemin otladı onay tarihi: **4-12-07**

13. İmar planı onay tarihi: **18/03/1991** 14. İmar durumu tarihi: **09/01/2006** 15. İmar durumu no: **8708**

16. Parselasyon planı onay tarihi: 17. Parsel kullanım amacı: **Turistik Tesis** 18. Parsel kullanım alanı (m²): **4.171,00** 19. Parsel alanı (m²): **4.171,00**

20. Tapu tescil belgesi veran kurum: **TAPU SİCİL MÜD.** 21. Tapu tescil belgesi tarihi: **16/06/2005** 22. Tapu tescil belgesi no: **4862**

23. ÇED rap. onay tar.: **4-12-07** 24. Planlanan inş.baş.tar.: **4-12-07** 25. Planlanan inş.btl.tar.: **4-12-07** 26. Ruhsatın geçersiz tarihi: **4-12-2012**

Yapı Sahibinin: 27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: **VAKKO HOLDİNG A.Ş.** ve His. Özet Kamu Yabancı

Yapı Mütahhidinin: 32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: **VAKKO HOLDİNG A.Ş.**

Şantiye Şefinin: 43. Adı soyadı, ünvanı:

28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: **HARMARA** 29. Vergi kimlik no: **9220035701** 30. Adres: **ABDURRAHMAN NAFİZ TAN A.NAFİZ GURCAN E. / D: GÜNGÖREN**

33. Oda sicil no: **92522-37673** 34. O.sic.dur.bel.no: 35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: **HARMARA** 36. Vergi kimlik no: **9220035701** 37. Sigorta sic.no: **28/13/2006** 38. Söz. tar.: **40274** 39. Söz. no: 40. Y.m.z.yet.bel.no: 41. Sicile esas adres: **ABDURRAHMAN NAFİZ GÜRMAN A.NA** 42. İmza: 44. TC kimlik no: 45. Oda sicil durum belge no: 46. Sigorta sicil no: 47. Söz.tar.: 48. Söz.no: 49. Adres: 50. İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler:

51. Kullanılacağı yapı türüne göre yapıların baş bölümleri ile ortak alanları: **Turistik Cafe, Restoran, Sereni Balcon, Pavye, Satış ofisi**

52. Bağsız bölüm sayısı: **0** 53. Yürüçümü (m²): **0,00**

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

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

64. Yapının yol kotu altı kat sayısı: **2** 65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: **3** 66. Yapının toplam kat sayısı: **5** 67. Daire kat sayısı: **3600**

68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): **0,00** 69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): **9,5** 70. Yapının toplam yüksekliği (m): **9,5** 71. Daire kat yüksekliği (m): **0,00**

72. Yapının inşaat maliyeti (YTL.): **427,00** 73. Yapının inşaat grubu: **B** 74. 1 m² maliyeti (YTL.): **427,00** 75. Yapının inşaat maliyeti (YTL.): **4.875.398,48** 76. Yapının inşaat maliyeti (YTL.): **9.035.232,48** 77. Ana dah. yapı inşaat maliyeti (YTL.): **9.035.232,48** 78. Form dış. inşaat maliyeti (YTL.): **0,00**

Yapının Teknik Özellikleri:

79. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ısıtma kal. 2. Birkaç kal. 3. Kat kal. 4. Sobes. 5. Doğalgaz sobes. 6. Kısma 7.

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

81. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon 2. Şofben 1. Doğalgaz 2. LPG 3. Güneş kolekt. 4. Kombi 3. Fuel-oil 4. Elektrik 5. Müpterek 6. 5. Katı yakıt 6. Termal

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 1. Kanalizas. 2. Fossep.

84. Atık Su: 1. Kanalizas. 2. Fossep.

85. Tesisatlar: 1. Anıtma 2. Bat. istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Habersizleme 6. Pis-su 7. Termiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratoner 11. Yangın tesis. 12.

86. Ort.Kul.Aln.: 1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Ağız otopark 4. Kapalı otopark 5. Kapıcı dairesi 6. Kömürük 7. Ortak depo 8. Şişnak 9. Yangın merd. 10. Yangın merd. 11. Füzme havuz 12.

87. Yapının Yapı Sistemleri: 1. İskelet 1.1. Beton. (Karkas) 1.2. Ahşap 1.3. Çelik 2. Yığma (Kagir) 3. Prefabrik 4. Yan pref. 5. Karma

88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Braket 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Kerpiç 6. Gazbeton 7. Beton 8. Taflı panel 9.

89. Döşeme: 1. Plak kırıy. 2. Mantar döşeme 3. Açmolen 4. Ahşap 5. Haçır yapı elemanı 6.

Yapı Projeleri:

90. Onay Tarihi: **03.11.2007** 91. Adı soyadı: **SİNAN HAYAL** 92. Tc kimlik no: **24094839300** 93. Oda sic.dur.bel.no: **34.KK.M.2007.2696** 94. Adres: **MERKEZ İNKILAP MAH.BULGURSU MURATYI KIZILYOLU ÜSKÜDAR-İST.** 95. İmza:

96. Onay Tarihi: **06.11.2007** 97. Adı soyadı: **MEHMET ÇELİK** 98. Tc kimlik no: **41764822880** 99. Oda sic.dur.bel.no: **34.KADIKÖY.07055** 100. Adres: **MENDERES MAH.ATİŞ ALANI ÇANLI ÇAYIRI ÜSKÜDAR-İST.** 101. İmza:

96. Onay Tarihi: **19.11.2007** 97. Adı soyadı: **ÖMER BEDRİ KEPÇEOĞLU** 98. Tc kimlik no: **38209387066** 99. Oda sic.dur.bel.no: **13953** 100. Adres: **ALEMDAĞ CAD.GÜNEŞ SOK.NO:1/5 İMBANTYF /İCT.** 101. İmza:

96. Onay Tarihi: **19.11.2007** 97. Adı soyadı: **MEHMET METİN AKÇAKAYA** 98. Tc kimlik no: **10703541854** 99. Oda sic.dur.bel.no: **BY-5106** 100. Adres: **ATATÜRK MAH.ALEMDAĞ CAD.GÜNEŞ SOK. ÇALI ÇAYIRI ÜSKÜDAR-İST.** 101. İmza:

Fotoğraflar









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



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 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: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

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