



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

4 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Beyoğlu / İstanbul

Raporu

2021REV501 / 27.12.2021



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Beyoğlu'nda konumlu olan **"4 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değeri ve pazar kirasına yönelik **2021REV501** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 158,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerindeki yapıda bulunan ve toplam 800 m² brüt alana sahip 3 adet büro ve 1 adet dükkandır. Taşınmazların toplam pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI		
Rapor Tarihi	27.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.075.000.-TL	Ondokuzmilyonyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.508.500.-TL	Yirmiikimilyonbeşyüzsekizbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	75.500.-TL	Yetmişbeşbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	89.090.-TL	Seksendokuzbindoksan.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 19.10.2021 tarih, 2896 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Bora Can KARA

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	22
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	45
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	47
Ekler	50

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

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

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	27.12.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	19.075.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	22.508.500.-TL
PAZAR KİRASI (KDV HARIÇ)	75.500.-TL
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	89.090.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.12.2021 tarihinde, 2021REV501 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Mevki, 299 ada, 29 no.lu parsel, 1-2-3-4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 27.12.2021 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Bora Can KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 15.11.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2896 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2896 no.lu ve 19.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Mevki, 299 ada, 29 no.lu parsel, 1-2-3-4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 27.12.2021 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2020	2020A572	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	13.000.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

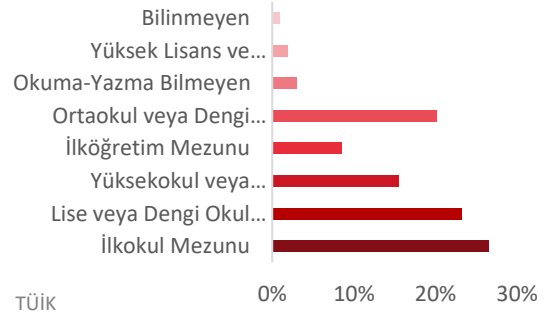
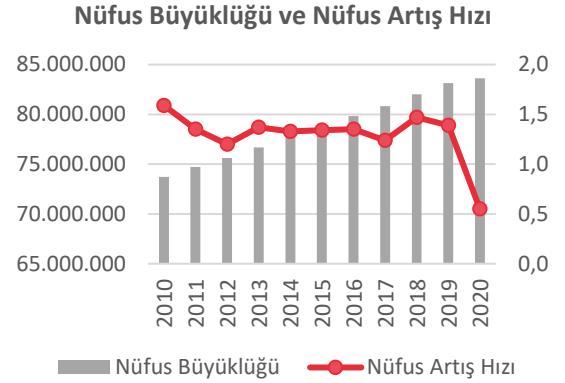
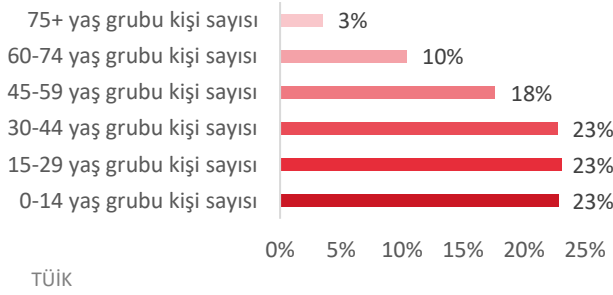
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

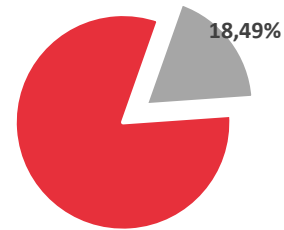
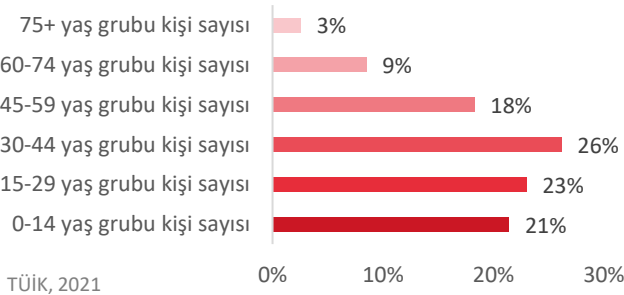
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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

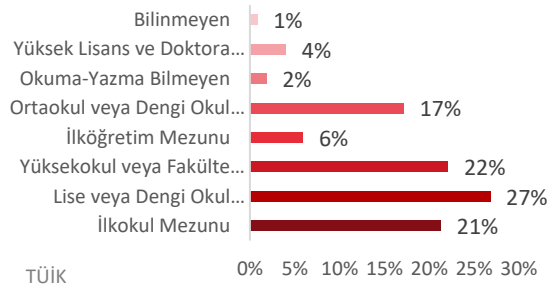


İstanbul

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %18,49’unun ikamet ettiği İstanbul, 15.462.452 kişi ile en çok nüfusa sahip 1. il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,37 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

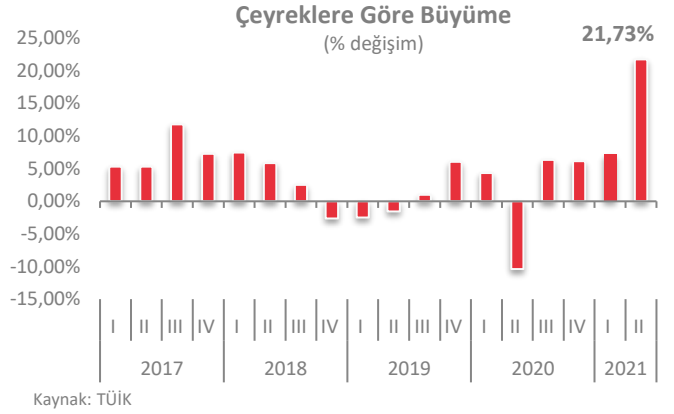


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu

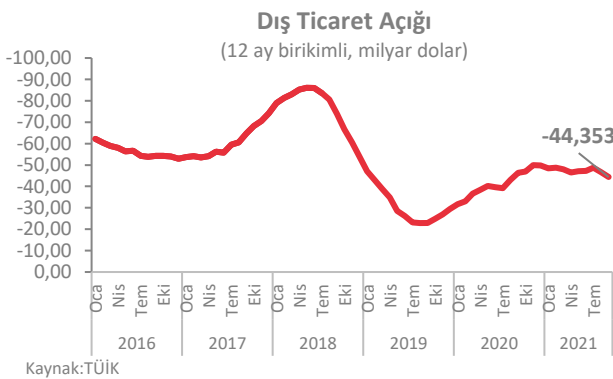
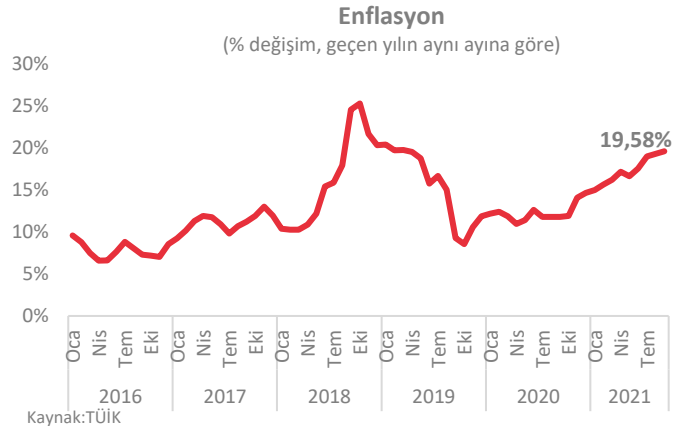


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.



Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %2,4 olurken yıllık enflasyon %19,6'dan %19,9'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir. Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre %5,2 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0'dan yeni bir rekor seviye olan %46,3'e yükselmiştir.



Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır. Eylül ayında ihracat yıllık bazda %30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır. Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında %11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur. Böylece Eylül 2020'de %76,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında %89,1'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir. Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %35,9 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat %23,7 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.11.2021 tarih, saat 15:00 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Değerleme konusu 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:00

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421248525	20211118-1753-F01673	24852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

26211 SAYILI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984306	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) R31FxfOBVW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:00

Kaydı Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421248525	20211118-1753-F01673	24852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

26211 SAYILI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984307	(SN:6876823) ALARÇO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:00

Kaydı Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421248525	20211118-1753-F01673	24852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

26211 SAYILI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984308	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ETyUIBdp71g kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:00

Kaydı Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421248525	20211118-1753-F01673	24852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

26211 SAYILI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984309	(SN:6876823) ALAŞKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sy-J2471_CH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

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

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

Beyoğlu İmar Müdürlüğünde 15.11.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 21.12.2010

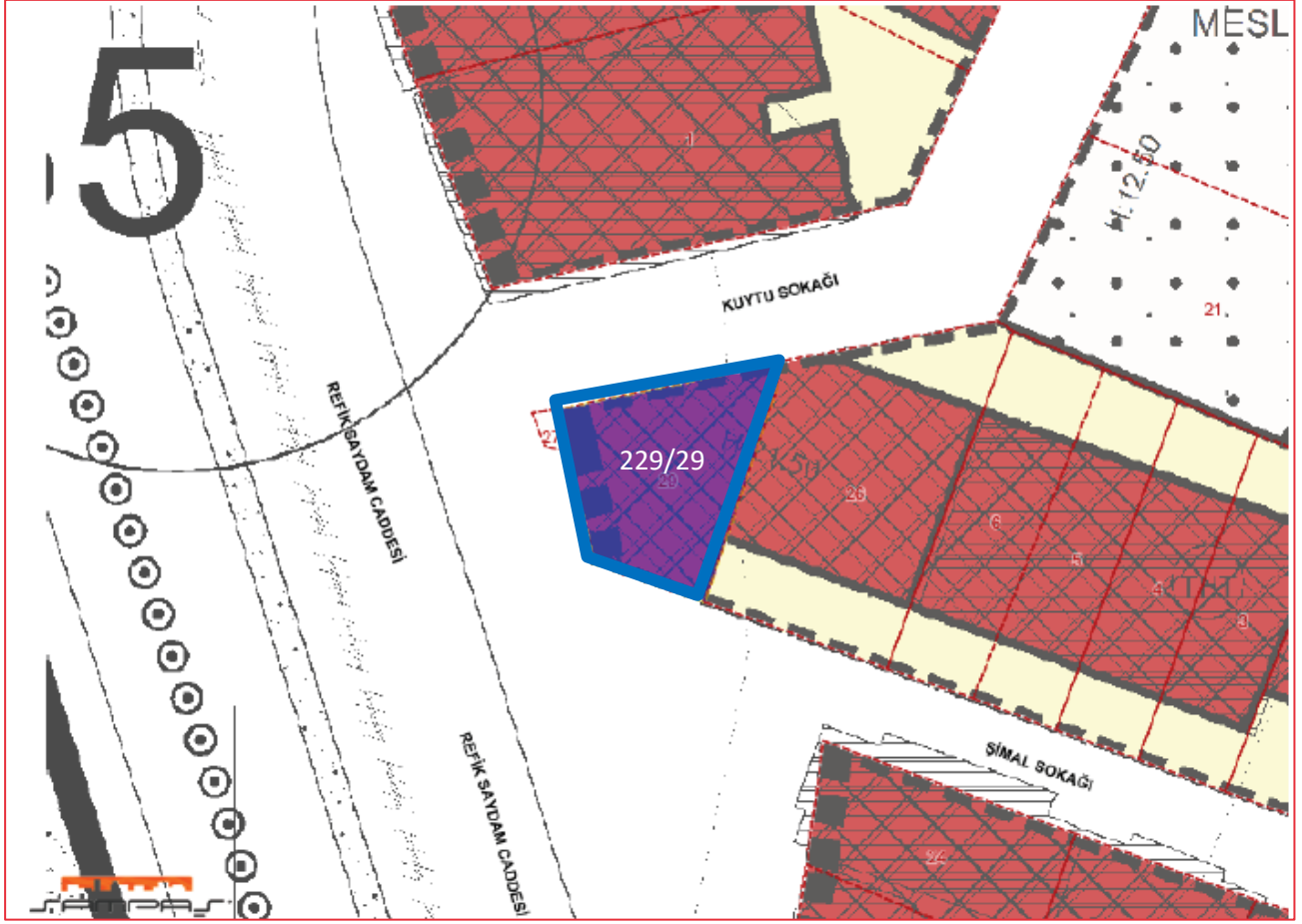
Lejandı: Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı

Yapılaşma Şartları;

- H_{maks}: 21,50 m
- İnşaat Nizamı: Bitişik nizam

Plan Notları

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



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

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

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

Beyoğlu Belediyesi'nde 15.11.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

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

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

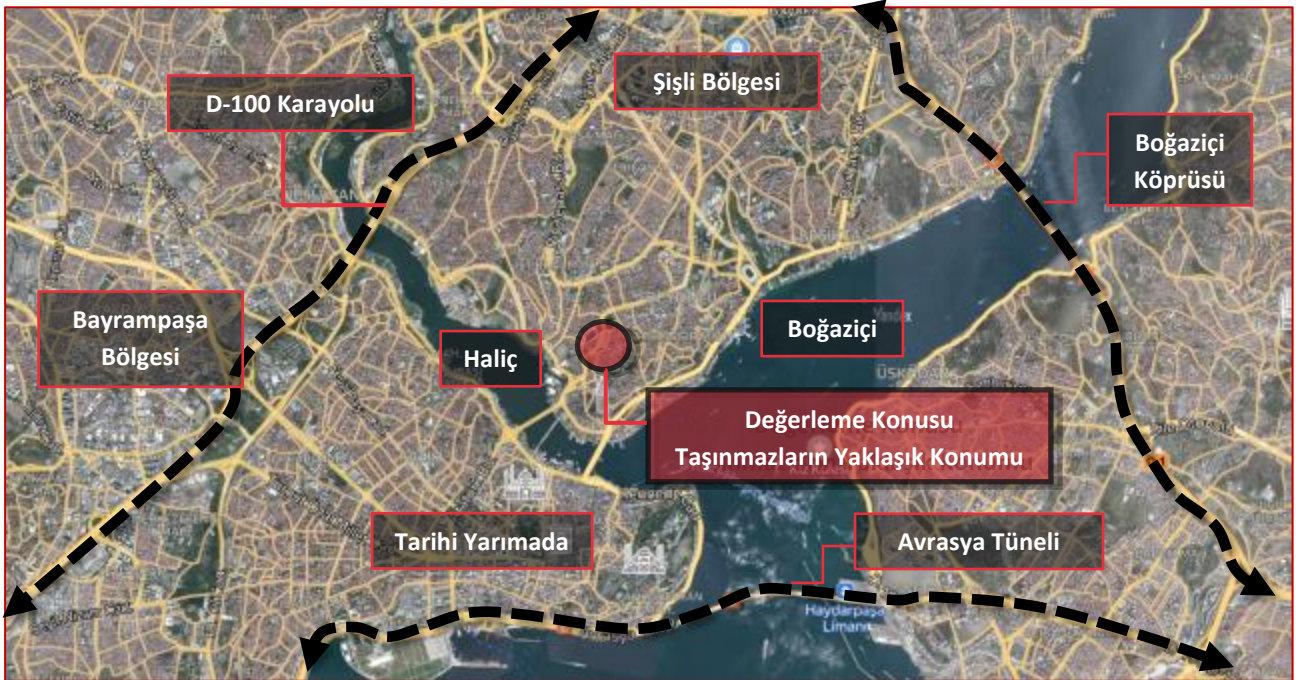
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

Beyoğlu ilçesi ADNKS 2020 verilerine göre 226.396 kişi nüfusa sahip olmakla birlikte günlük nüfus değişim oranının yüksek olduğu bir ilçedir. Konu durum özellikle İstiklal Caddesi üzerindeki ticari ve turistik hareketliliğin yoğun olmasından kaynaklanmaktadır. İstiklal Caddesi'nin Beyoğlu ilçesi için önemini yanı sıra İstanbul ve Türkiye için de ciddi bir ekonomik dinamik oluşturduğunu söylemek mümkündür. Caddenin ülke ve kent ekonomisine katkısı göz ardı edilemeyecek kadar önemli olmasının yanında son 6-7 yıllık dönemde cazibesinin düşüşe geçtiği görülmektedir. Ancak, halen ciddi ziyaretçi sayısına sahip olan ve ülkeye önemli ekonomik katkısı olan İstiklal Caddesi'nin değerini tamamen kaybetmesinin söz konusu olmadığını söylemek mümkündür. Sahada yapılan araştırmalar neticesinde 2020 yılının mart ayında pandemi ilan edilen COVID-19 sebebiyle İstiklal Caddesi'nin ticari hareketliliği olumsuz yönde etkilenmiş olup pandemi kısıtlamalarının kademeli olarak kaldırılması ve normalleşmeyle geçiş sürecinde ticari hareketliliğin tekrar yükselmeye başladığı gözlemlenmiştir.



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

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

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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✘ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

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 kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların kiraya emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre kiralanıyor olması dikkate alınarak Pazar kirası için **“Pazar Yaklaşımı”** kullanılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Remax Forever 0212 252 84 34	Evliya Çelebi Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	240	4.500.000	18.750	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazın komşu parselinde konumludur. * Söz konusu taşınmaz tarihi Haliç apartmanında konumludur. * Asansörlü bir binada 5. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen büyük kapalı alana sahiptir. * Haliç manzarasına sahiptir. * Söz konusu taşınmaz uzun zamandır satıştaadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Suat Demir Emlak 0212 282 72 42	Bereketzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	70	1.960.000	28.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumludur. * Asansörlü bir binada 5. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Haliç ve Boğaz manzarasına sahiptir. * Yaklaşık 40 senelik bir binada konumludur. * Yüksek pazarlık payı vardır.
3	Ada Partners Realty 0532 361 80 16	Şahkulu Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	165	3.600.000	21.818	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Asansörlü bir binada 3. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen büyük kapalı alana sahiptir. * 2. dereceden tarihi eser bir binada konumludur. * Kısmi Galata Kulesi manzaralıdır. * Pazarlık payı vardır.
4	RealtyOne Property Management 0212 982 54 11	Bereketzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	90	2.950.000	32.778	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Asansörlü bir binada 6. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * 2. dereceden tarihi eser bir binada konumludur. * Haliç ve Galata Kulesi manzaralıdır. * Yüksek pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede ofis biirm satış fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, Haliç manzarasına hakimiyeti, yapının iç mekan özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, konumlu olduğu kat, kapalı alanı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul satışlarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde ofis nitelikli taşınmazların, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş ve birim satış değerlerinin 20.000-22.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	RealtyOne Property Management 0212 982 54 13	Bereketzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralanmış/ Yaklaşık 1 yıl önce	90	6.000	66,7	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Asansörlü bir binada 6. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * 2. dereceden tarihi eser bir binada konumludur. * Haliç ve Galata Kulesi manzaralıdır.
2	RealtyOne Property Management 0212 982 54 12	Evliya Çelebi Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	150	11.000	73,3	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Asansörsüz bir binada 3. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölümle benzer kapalı alana sahiptir. * 2. dereceden tarihi eser bir binada konumludur. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Ada Partners Realty 0532 361 80 16	Şahkulu Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	165	12.500	75,8	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Kuledibi Otopark'ının yan parselinde konumludur. * Asansörlü bir binada 3. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen büyük kapalı alana sahiptir. * 2. dereceden tarihi eser bir binada konumludur. * Kısmi Galata Kulesi manzaralıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Pusula Pera 0212 244 03 63	Bereketzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	45	3.500	77,8	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumludur. * Asansörlü bir binada 2. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Yeni bir yapıda konumludur. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede ofis birim kira fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, Haliç manzarasına hakimiyeti, yapının iç mekan özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, konumlu olduğu kat, kapalı alanı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul satışlarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde ofis nitelikli taşınmazların, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş ve birim satış değerlerinin 80-85.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	İCG İstiklal Caddesi Gayrimenkul 0212 244 13 14	Kocatepe Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	250	6.500.000	26.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Lamartin Caddesi üzerinde konumludur. * Zemin kat 140 m², 1. kat 110 m² kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Kuledibi Gayrimenkul 0212 293 79 56	Şahkulu Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	220	11.000.000	50.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin oldukça yoğun olduğu Galip Dede Caddesi üzerinde konumludur. * Bodrum kat 30 m², zemin kat 140 m², asma kat 50 m² kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Taşınmaz üzerinde kur dalgalanmasından dolayı yüksek pazarlık payı mevcuttur.
3	Sahibinden 0212 640 69 37	Emekyemez Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	75	2.500.000	33.333	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz ara sokakta konumlu olup yaya trafiği düşük bir bölgede konumludur. * Zemin katta 55 m², 1. katta 20 m² kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Beyoğlu bölgesi ve çevresinde ticari nitelikli yapıların çoğunlukla kiralamaya konu olduğu, istenen satış bedellerinin yüksek olduğu ve yakın zamanda gerçekleşen satış işlemlerinin olmadığı öğrenilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede dükkan birim satış fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, aksın ticari hareketliliği ve yaya yoğunluğu, yapının iç mekan özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, kapalı alanı ve bu alanın kat bazında dağılımı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul satışlarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde dükkan nitelikli taşınmazın, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş, yaya sirkülasyonunun düşük olduğu bir aksta konumlu olması, mevcutta söz konusu taşınmazın oldukça bakımsız durumda ve tadilata ihtiyacı olduğu da göz önünde bulundurularak paçal birim satış değerinin 25.000-28.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaza katlar bazında değer takdir edilerek paçal birim fiyata dönüş yapılmıştır.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Vip Hizmet Gayrimenkul 0532 498 12 92	Emekyemez Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	62	13.500	218	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Yolcuzade İskender Caddesi üzerinde konumludur. * Zemin kotunda bodrum katta konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı vardır.
2	Partners Gayrimenkul 0212 252 77 90	Asmalı Mescid Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	100	12.000	120	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz Pera Residence'da konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Asmalı Mescid Caddesi üzerinde konumludur. * Bodrum kat 40 m², zemin kat 60 m² kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Partners Gayrimenkul 0212 252 77 90	Asmalı Mescid Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	130	17.000	131	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz Pera Residence'da konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Gönül Sokak üzerinde konumludur. * Bodrum kat 50 m², zemin kat 80 m² kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmazın tadilata ihtiyacı vardır. * Pazarlık payı vardır.
4	Remax Cadde 0216 355 70 60	Emekyemez Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralanmış/ Yaklaşık 6 ay önce	80	15.000	188	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Yolcuzade İskender Caddesi üzerinde konumludur. * Zemin kotunda bodrum katta konumludur. * Bodrum kat 40 m², zemin kat 40 m² kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede dükkan birim kira fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, aksın ticari hareketliliği ve yaya yoğunluğu, yapının iç mekan özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, kapalı alanı ve bu alanın kat bazında dağılımı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul kiralamaalarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde dükkan nitelikli taşınmazın, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş, yaya sirkülasyonunun düşük olduğu bir aksta konumlu olması, mevcutta söz konusu taşınmazın oldukça bakımsız durumda ve tadilata ihtiyacı olduğu da göz önünde bulundurularak aylık paçal birim kira değerinin 100-120.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaza katlar bazında değer takdir edilerek paçal birim fiyata dönüş yapılmıştır.

Emsal Krokisi (Ofis)



Emsal Krokisi (Dükkan)



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- OFİS SATIŞ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
		Alım-Satıma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	18.750	28.000
Pazarlık Payı	-5%		-10%	-10%	-15%
Mülkiyet Durumu	0%		0%	0%	0%
Satış Koşulları	0%		0%	0%	0%
Yenileme Masrafları	-5%		-5%	-5%	-5%
Piyasa Koşulları	0%		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	0%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-4%	-9%	3%	-5%
	Kullanım Alanı	20%	-10%	5%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)		18.783	20.588	19.214	21.174

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- OFİS KİRA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
		Alım-Satıma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	66,67	73,33
Pazarlık Payı	0%		-5%	-5%	-5%
Mülkiyet Durumu	0%		0%	0%	0%
Satış Koşulları	0%		0%	0%	0%
Yenileme Masrafları	0%		0%	0%	0%
Piyasa Koşulları	25%		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	-5%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	10%	7%	10%
	Kullanım Alanı	-5%	0%	5%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	10%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²/ay)		75,00	80,12	77,01	84,97

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN SATIŞ				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
		Alım-Satıma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	26.000
Pazarlık Payı	-5%		-15%	-10%
Mülkiyet Durumu	0%		0%	0%
Satış Koşulları	0%		0%	0%
Yenileme Masrafları	0%		-5%	0%
Piyasa Koşulları	0%		0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-10%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	-10%	-10%
	Kullanım Alanı	5%	-7%	-10%
	Konfor Koşulları	10%	0%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)		25.935	29.474	27.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN KİRA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Nispetler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	217,74	120,00	130,77	187,50
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	5%
Taşınmaz Yönelik Nispetler	Konum	-5%	-5%	-5%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	-5%	-5%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-10%	0%	0%	-10%
	Kullanım Alanı	-20%	-10%	-10%	-15%
	Konfor Koşulları	0%	5%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		117,58	96,90	100,04	118,13

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

Pazar Değeri:

YASAL DURUMDA PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				
Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	Bodrum+ Zemin+ Asma	350	27.500	9.625.000
2	1	150	20.000	3.000.000
3	2	150	21.000	3.150.000
4	3	150	22.000	3.300.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				19.075.000
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ				19.075.000

Pazar Kirası:

YASAL DURUMDA PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASI				
Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Taşınmazın Pazar Kirası (TL)
1	Bodrum+ Zemin+ Asma	350	110	38.500
2	1	150	80	12.000
3	2	150	82	12.300
4	3	150	85	12.750
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASI				75.550
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM PAZAR KİRASI				75.500

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Taşınmazlara yakın konumlu, 3. katta yer alan 165 m² alanlı ofis, 3.100.000 TL fiyat ile satılabilecek olup sahibi tarafından aylık 11.500 TL'den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 11.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.100.000 = 0,044$$

- Taşınmazlara yakın konumlu, zemin ve 1. katta yer alan 250 m² alanlı dükkan, sahibi tarafından aylık 24.000 TL'den kiralanabileceği ve dükkanın 5.850.000 TL fiyat ile satılabileceği görüşü alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 24.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.850.000 = 0,049$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmalarına göre kira değerlerinin; ofisler için 68-74 TL/m²/ay, dükkan için 100-110 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı ofisler için %4,5, dükkan için %5,0 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/m ²)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	Bodrum+ Zemin+ Asma	350.00	110	38.500	5.0%	9.240.000
2	1	150.00	80	12.000	4.5%	3.200.000
3	2	150.00	82	12.300	4.5%	3.280.000
4	3	150.00	85	12.750	4.5%	3.400.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						19.120.000
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ						19.120.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 KDV Konusu

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

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

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar “arsa” nitelikli değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	19.075.000
Gelir Yaklaşımı	19.120.000

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

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

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

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

Yaklaşım	TL/Ay
Pazar Yaklaşımı	75.500

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin kiralama işlemleriyle karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımı ile hesaplanan toplam pazar kirası da takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI		
Rapor Tarihi	27.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.075.000.-TL	Ondokuzmilyonyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.508.500.-TL	Yirmiikimilyonbeşyüzsekizbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	75.500.-TL	Yetmişbeşbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	89.090.-TL	Seksendokuzbindoksan.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Bora Can KARA

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10


EKLER

Bölüm 10

Ekler


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

Ek 1: Tapu Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi			FOTOĞRAF		
		İlçesi	BEYOĞLU							
		Bucağı								
		Mahallesi	EVLIYAÇELEBİ							
		Köyü								
		Sokağı	SIMAL KUYU							
Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü				
12	299	29	MARGİR APARTMAN			158.50m2				
Sınırı	PLANI GIBIDIR.									
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği			Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.		
	5,040,000,000	ACMA KATLI DEPOLU DÜKKANL40			1000 ZEMİN	1				
Edinme Sebebi	TAMAMI ALETİM ALARKO ELEKTRİK TESİSAT VE İNŞAAT MALİYETLERİ A.S. ADINA KAYITLI İKEN İST. TİCARET SİCİL MEMLURUNUN 14,1,997 TARİH 8524 SAYILI BELGESİNE İSTİNAHONVANIMIN ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. OYUNUNUN İZİNİ ALARAK TASHİHAN TESCİLİNDEN,									
Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	349	5	400		21,1,997	Cilt No.				
Sahife No.		Siciline Uygundur. ALP İSTANBULLUOĞLU MÜDÜR				Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
						NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile gerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.				


Ambar Stok No : 199


Ders Akademi Yapım Merkezi Matbaası

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF	
	İlçe	BEYOĞLU					
	Bucağı						
	Mahallesi	EVLİYACELEBİ					
	Köyü						
	Sokağı	SIMAL KUYTU					
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
12	299	29	MARGİR APARTMAN	158.50m2			
Sınırı	PLANI GİBİDİR.						
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.	
2592,000,000	2592,000,000	BÖRÖ	120/1000		2		
Edinme Sebebi	TAMAMI ALETİM ALARKO ELEKTRİK TESİSAT VE İNŞAAT MALİ MÜHÜR MELLERİ A.Ş. ADINA KAYITLI İKEN İST. TİCARET SİCİL MEMURLUĞUNUN 14,1,997 TARİH 8524 SAYILI BELGESİNE İSTİNADININ ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. OLARAK TASHİHAN TESCİLİNDEN,						
Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.,						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	349	5	401		21,1,997	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. ALİ İSTANBULLUOĞLU MÜDÜR					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile çerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.					Tarih	

Ambar Stok No : 199

Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF		
		İlçesi	BEYOĞLU						
		Bucağı							
		Mahallesi	EVLIYACELEBİ						
		Köyü							
		Sokağı	SİMAL, KUYTU						
Mevkil									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü				
12	299	29	KARGIR APARTMAN		158.50m2				
Sınır	PLANI GIBİDİR.								
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.		
TASHİH	2,592,000,000	BÜRD		120/1000	2	3			
Edinme Sebebi	TAMAMI ALETİM ALARKO ELEKTRİK TESİSAT VE İNŞAAT MALİYETLERİ A.Ş. ADINA KAYITLI İKEN İST. TİCARET SİCİL MEMORİYERİNİN 14,1,997 TARİH 8524 SAYILI BELGESİNE İSTİNADEN ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. DÜZENLEYİCİSİ ARAK TASHİHAN TESCİLİNDEN,								
Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		349	5	402		21,1,997	Cilt No.		
Sahife No.	Siciline Uygundur. ALİ İSTANBULLUOĞLU MÜDÜR					Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih	NOT : Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.					Tarih			

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi			FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEYOĞLU							
	Bucağı								
	Mahallesi	EVLIYACELEBI							
	Köyü								
	Sokağı	SIMAL, KIYI							
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
12	299	29	KARGIR APARTMAN			158.50m2			
Sınır	PLANI GİBİDİR.								
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.	
		2,592,000,000	BORU		120/1000	3	4		
	Edinme Sebebi	TAMAMI ALETİM ALARKO-ELEKTRİK TESİSAT VE İNŞAAT MALİ MÜHÜRLERİ A.Ş. ADINA KAYITLI İKEN İST. TİCARET SİCİL MEMURLUĞUNUN 14,1,997 TARİH 8524 SAYILI BELGESİNE İSTİNAH HAKKINDA İZİN ALANININ ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. DÜZENLEYİCİLİĞİNDE ARAK TASHİHAN TESCİLİNDEN,							
Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.,								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		349	5	403		21,1,99	Cilt No.		
Sahife No.		Siciline Uygundur. ALI İSTANBULLUOĞLU MÜDÜR					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih		NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile çerhler için tapu kütüğüne-tesvifat edilmiştir.					Tarih		

Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:00

Kaydı Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421248525	20211118-1753-F01673	24852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

26211 SAYILI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984306	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) R31FxfOBVW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:00

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421248525	20211118-1753-F01673	24852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

26211 SAYILI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984307	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:00

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421248525	20211118-1753-F01673	24852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

26211 SAYILI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984308	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ETyUlBdp71g kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:00

Kaydı Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010421248525	20211118-1753-F01673	24852

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

26211 SAYILI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

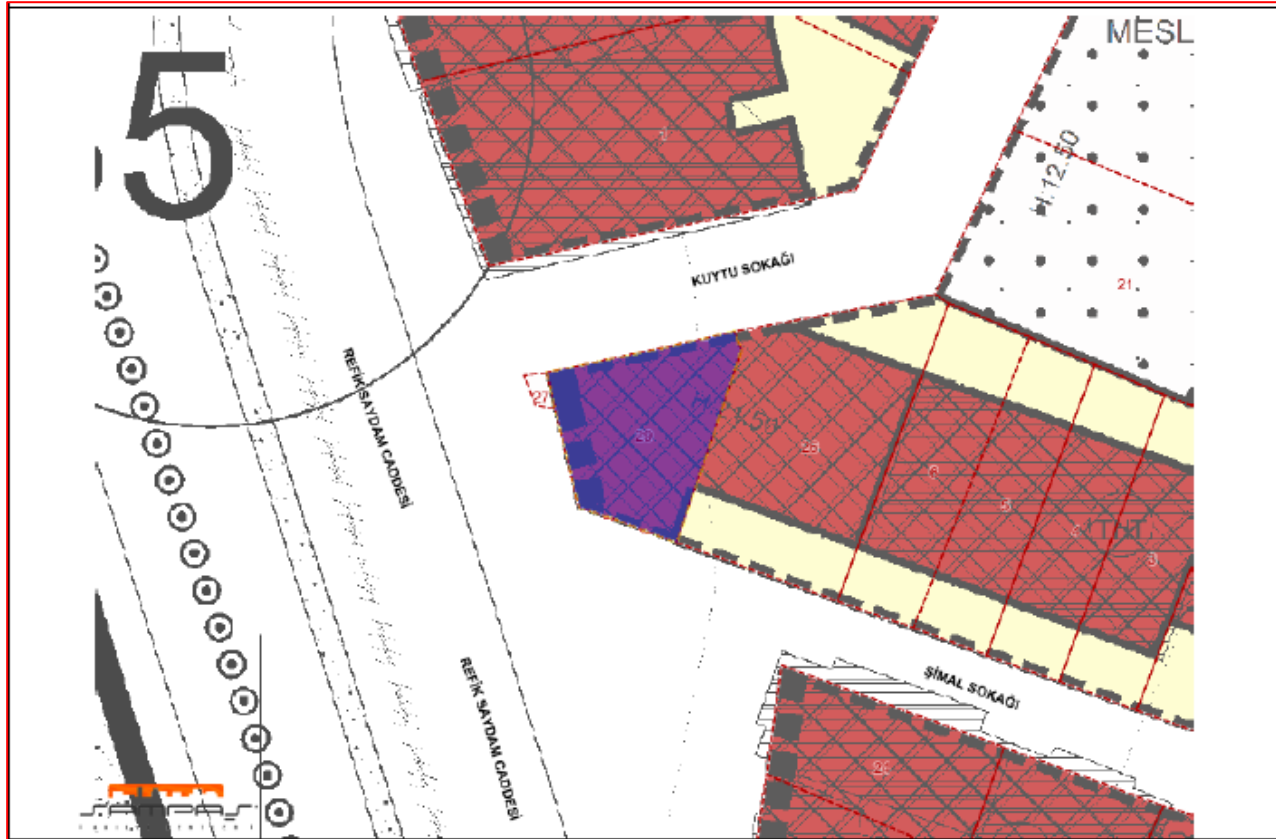
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48984309	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-01-1997 349	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sy-J2471_CH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

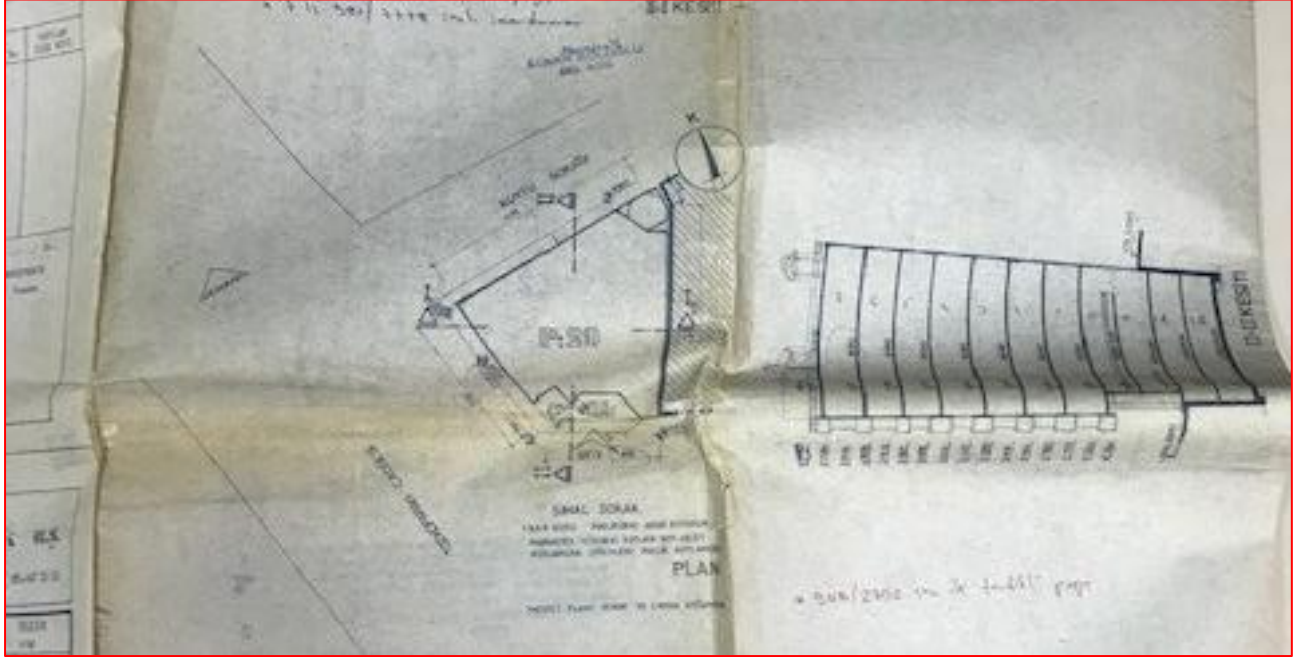
2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Yürürlükteki İmar Planı					Bina Yüksekliği	21.5	KAKS	---
Adı	KORUMA AMAÇLI PLAN				Kat Adedi	---	TAKS	---
					Bina Derinliği	---	İtraz Şartı	Cephe
Tasdık Tarihi	21/12/2010				Ön Bahçe Mesafesi	---		Alanı
Ölçek	1:500				Yan Bahçe Mesafesi	---	Derinlik	---
Mahallesi	EVLİYA ÇELEBİ MAH.				Arka Bahçe Mesafesi	---	Emsal	---
Sokağı	ŞİMAL SOKAĞI				Kot Alınacak Nokta	---	Max.Konut Sayısı	---
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan	Nizam Durumu	BITİSİK	Ort. Konut Alanı	---
	12	299	29	153.791	İnşaat şekli	---	Topl.İnşaat Alanı	---
						Planda Tahsisli Alan	Turizm Hizmet Ticaret Alanları	

Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatı

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

Ek 6: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

15
(Doküman No: ...)

Yapının adresi **Refikasıydam cad. No: 26.** ... **İNŞ. M. L. Z. Y. A. S.**
Ada ve parsel No: **200-20** ... (parçesi veya ünvanı)

Bölüm : I — Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı

Kullanma İzin belgesi	Yapının tamamı için <input checked="" type="checkbox"/>
	Yapının bir kısmı için verilmiştir <input type="checkbox"/>

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

Ruhsatnamenin tith ve safde No ve tarihi: **19.1.1988/66**
Var olan ruhsatnamenin e. k. sahife No. ve tarihi: _____
Proje ruhsatı No. ve tarihi: _____

Bölüm : III — Yapının kullanış malsade ve yüsölçümü

Kullanış malsade (k)	m ²	Kullanış malsade	m ²
1. Ev		11. Ardlye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan (sayısı: ...)		13. Hastane	
4. Otel		14. Spor salonu	
5. İşhanı	X	15. _____	
6. Sinema		16. _____	
7. Fabrika		17. _____	
8. Atölye		18. _____	
9. Depo		19. _____	
10. Garaj		Toplam	

(k) Kullanış malsade ve veya apt. say. bölüm VII'de cevap veriniz.

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanış malsadesinin cinsi

Taşıyıcı sistemi	Yığılma <input type="checkbox"/>	Cinsi
	İskelet <input checked="" type="checkbox"/>	Doğru maddesi cinsi

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde Yol seviyesi altında Toplam: **00**

Bölüm : VI — Yapının süresi

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

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (taraftan tahmin): **400.000.000,00 TL**
Yapı sahibi tarafından bilmaz mı yapılmıştır?
Yapı malsadesinde mi yapılmıştır?

Bölüm VIII — Konuların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok	Var	Yok
Elektrik	X		Kalorifer	X
Havagazı			Sıcak su	
Selül suyu	X		Kanallı tesisat	X
İçerde []			Fesatçilik	
Avluda []			Asansör	
Duvarda []				

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire sayısı	Bire dairenin yüzölçümü m ² (k)	Olan		Toplam
		Müh. tahsil	Müh. tahsil	
1 Oda				
2 >				
3 >				
4 >				
5 >				
6 >				
7 ve >				
Toplam				

Dairenin özellikleri	Olan		Toplam
	Müh. tahsil	Müh. tahsil	
Mutfak	X		
Banyo			
Hala	X		
Parke döşeme			

(k) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adetler için ortalama yüzölçümünü yazınız.

Yukarıda tarih ve No. su yazılı ruhsatname ile yapılan yapı ruhsat ve eklerine uygun olarak bitirilmiş. Yapı ile ilgili bilgilerinin tam ve doğru olduğunu tasdik eder. Kullanma izni verilmesini arz ederim.

Mali Sahibi
Adı ve Adresi
İmza
ALETİM ELEKTRİK TESİSAT VE İNŞAAT MALZEMELERİ A.Ş.
HÜSEYİN ÖZKAN

Mesul Mimar veya Mühendis
Adı ve Adresi, Sicil No. sı
İmza
ERDOĞAN ÖZKAN
Y. MÜH. MİM. ARM.
Diy. Sicil No: 1157/12181
Etila Sicil No: 7274
Tel. Sicil No: 4773

Not : Yapının yerel belediyeler bir krakında bu belge arkasına çizilmesi veya eklenmesi, Teknik bilgilerin proje mimarı veya mesul fon adımı tarafından doldurulması gerekir.

Rev. B. 22.5x33 5900 y. 9/1985

T. C.
BEYOĞLU
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İmar Mühürü
No: 51/2995

Yapı Sahibi : ALETİM KİRETLİK
TES. VE İNŞ. MALZ. A.Ş.
Munayene Tarihi : 15.7.1991
Başvuru Tarihi : 24.5.1991

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Adresi	Pafte	Ada	Parsel	Tec. Pro. Tasdik Tarih ve Sayısı	Min. Pro. Tasdik Tarih ve Sayısı	Yapı Rubukası Tarih ve Sayısı
EVLIYA ÇELEBİ ŞERHİ SK.	12	299	29	988/2792	988/2792 989/5134	988/66

Yukarıda açık adresi yazılı H: 24.50 mt. irtifalı 2.Bodrum kat+Zemin
kat+Asma kat+7 Normal katlı Dükkan+Büro inşaatının tamamlandığına dair rapor-

dur.

2.Bodrum katta : Sığınak, su deposu, kazan dairesi.
1.Bodrum katta : Zemin kattaki dükkana ait depo.
Zemin katta : 1 adet dükkan+bekçi odası.
Asma katta : Zemin kattaki dükkana ait mahal
1.2.3.4.5.6.7.Normal katlarda 1'er adet büro bulunmakta olup, toplam
8 bağımsız bölümdür.

997: Makina-Tesisat iskanı 26.3.1991 tarih ve 210 sayı ile tanzim edilmiştir.

Ambar	Kalorifer	Havalandırma	Kimya	Klk.	Sakı
Var.	Var.	-	-	Var.	Var.

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahalinde yapılan kontrolünde İmar mevzuatına ve İşletme
Kuralının Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.

İmar Kanununun 18. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapısı mahallen teknik eden
Fen ve sağlık incelemesi elementler :

Fen Elementleri				Sağlık Elementi	
Tek. El.	Tek. El.	Tek. El.	Tek. El.	Doktor	
Serap CENGİZÖZÜ	Osman ASLAN				

Bu rapor 15.7.1991 Tarih 2995 sayılı yapı kontrol formuna göre düzenlenmiştir.

Yapı Den. Statik ve İskan Şefi
Yusuf ÇİBİDİR

Mühür Yardımcısı
Hüseyin UNLU

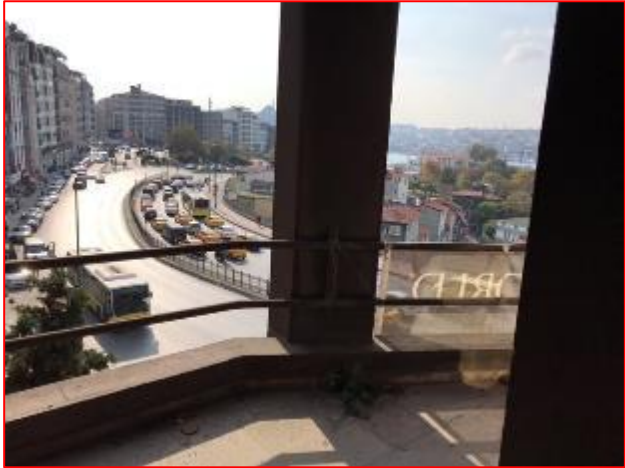
BAŞKANLIK KATINA.

Genel İnceleme tabii edilince ve varsa dosyasındaki diğer işlemlerin sonuçlandırılması için YAPI KUL-
LONMA İZİN İSKAN LİSANSI'nın Yapı Sahibine tevdi edilmiş, arz ederim.

İmar Müdürü
İhsan PALABIYIK

İmar Mühürü
BELEDİYE BAŞKANI ADINA
Hidar KAYA
Teknik Başkan Yardımcısı
18 EYLÜL 1991

Ek 7: Fotoğraflar





Ek 8: Enerji Kimlik Belgesi



bepTR
Bina Enerji Performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İğren Bina İnşaat Ruhsat Tarihi: 15.9.1991 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 1.900,24 Ada/Parçel/Pafta: 299 / 29 / 12 UAVT Bina No: 277638474 Adı: ŞİŞANE DİM İŞ MERKEZİ Adresi: EYLİYA ÇELEBİ MAH. ŞİMAL SOK. NO: 16 BEYOĞLU/İSTANBUL	Verişi Tarihi: 31.12.2019 Geçerlilik Tarihi: 31.12.2029 Performans Sınıfı: D Emisyon Sınıfı: D	

Sahibinin Adı Soyadı: ŞİŞANE DİM İŞ MERKEZİ

ENERJİ PERFORMANSI
Yüksek

ORAN

A 0 - 39	
B 40 - 79	
C 80 - 99	
D 100 - 119	112
E 120 - 139	
F 140 - 174	
G 175 - ...	

0-100

SERA GAZI EMİSYONU
Yüksek

2402
Toplam CO2 Emisyonu

ORAN

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

Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Bütçe (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Bütçe (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	129.940,01	89,67	0,00	0,00	D
Isınma	52.291,65	36,08	0,00	0,00	D
Sıhhi Sıcak Su	13.535,10	9,34	0,00	0,00	C
Soğutma	7.727,06	5,33	0,00	0,00	B
Havalandırma	2.942,18	2,03			D
Aydınlatma	53.451,81	36,88			E
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M243445F36CC	Adı Soyadı:	ZEYNEP ÇELİK	
Verişi Tarihi:	31.12.2019	Firması:	SEMTRIO MÜHENDİSLİK VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	31.12.2029	Sertifika No:	MMO-34-0406	
İptal Edilen EKB No:	M243445F4ELAF	İmza:		

Sayfa 1/3

Ek 9: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	<p>Yüksek Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015)</p> <p>Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009)</p> <p>Erasmus Programı</p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)</p>		
İş Tecrübesi	Ocak 2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016- Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014- Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

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

Ek 10: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Tarih : 20.01.2015

No : 403562

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan