



## Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**

39 Adet Dükkan

**Değerleme**

Beşiktaş / İstanbul

**Raporu**

2022REV672 / 29.12.2022



**Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

**Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,**

Talebiniz doğrultusunda Beşiktaş'ta konumlu olan **"39 Adet Dükkan"**ın toplam pazar değerine ve pazar kirasına yönelik **2022REV672** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 4.233 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 2.285 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmaktadır. 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		
<b>Rapor Tarihi</b>	29.12.2022	
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	167.475.000.-TL	Yüzaltmışyedimilyondörtüzyetmişbeşbin.-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	197.620.500.-TL	Yüzdoksanyedimilyonaltıyüzyirmibinbeşyüz.-TL
<b>Pazar Kirası (KDV Hariç)</b>	837.500.-TL	Sekizyüzotuzyedibinbeşyüz.-TL
<b>Pazar Kirası (KDV Dahil)</b>	988.250.-TL	Dokuzyüzseksenekizbinikiyüzelli.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 14.10.2022 tarih, 2915 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**  
**Buse ÖZYURT**

**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.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme .....	44
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46
Ekler .....	49

**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 maksadıyla	
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	Akat Mahallesi Sera Sokak Alkent Sitesi Çarşı No:13 Beşiktaş/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 no.lu parsel, F1 Blok, 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümler, F2 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 no.lu ve 11, 12, 13, 14, 15, 16 no.lu bağımsız bölümler, F3 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 no.lu bağımsız bölümler, F4 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.233 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Çarşı Alanı H: 6,00 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Çarşı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 41	Yapım yılı: 1989
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: Bulunmamaktadır.
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2.285 m <sup>2</sup>
SATILABİLİR ALAN	Dükkan Satılabilir Alan	2.285 m <sup>2</sup>
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~16,7 Yıl	
DÜKKAN BİRİM DEĞERİ	58.000-77.000-TL/m <sup>2</sup>	
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	300-400-TL/m <sup>2</sup> /ay	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	167.475.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	197.620.500.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARIÇ)	837.500.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	988.250.-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 29.12.2022 tarihinde, 2022REV672 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 no.lu parsel, F1 Blok, 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümler, F2 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 no.lu ve 11, 12, 13, 14, 15, 16 no.lu bağımsız bölümler, F3 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 no.lu bağımsız bölümler, F4 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2022 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 maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Buse ÖZYURT (Lisans No: 923952) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.11.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkuller mahallinde ve 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 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 no.lu parsel, F1 Blok, 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümler, F2 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 no.lu ve 11, 12, 13, 14, 15, 16 no.lu bağımsız bölümler, F3 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 no.lu bağımsız bölümler, F4 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2022 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)
<b>Rapor 1</b>	29.12.2020	2020A576	Ece ÇALIŞKAN VURAL Ozan KOLCUOĞLU	43.300.000
<b>Rapor 2</b>	27.12.2021	2021REV505	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	53.560.000

### 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](http://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

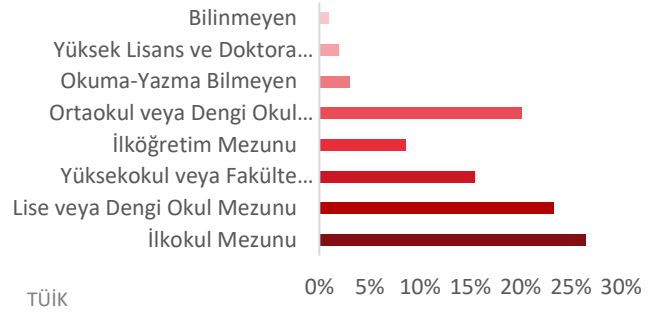
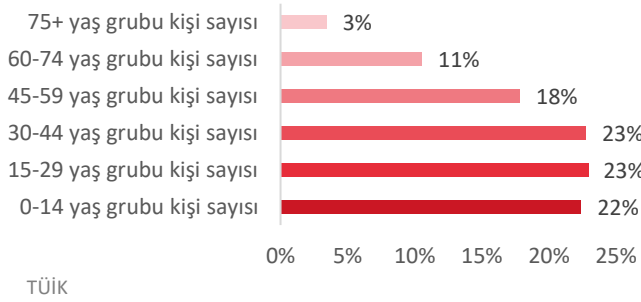
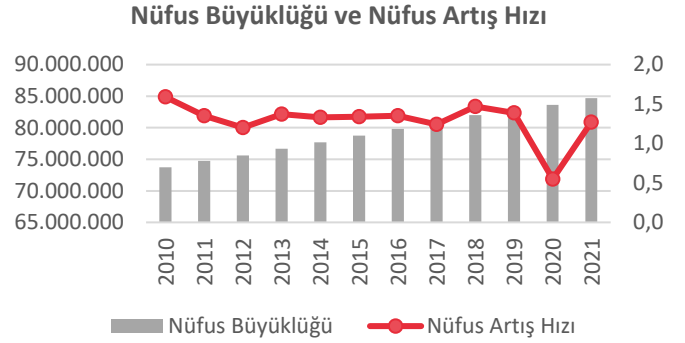
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

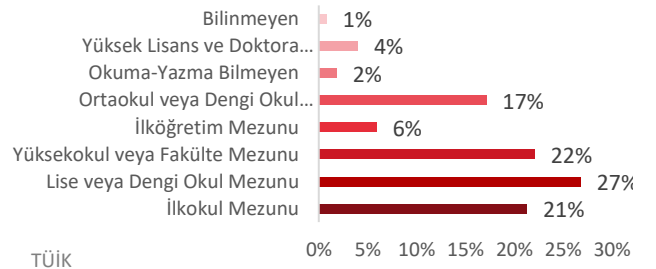
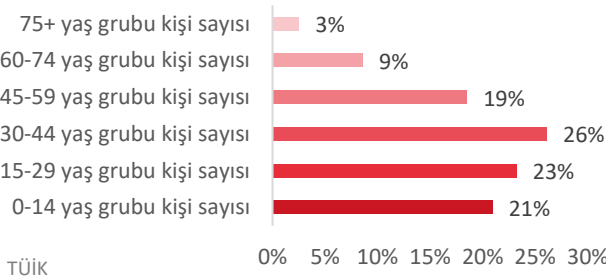
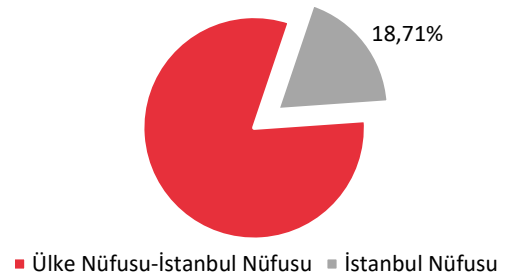
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

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



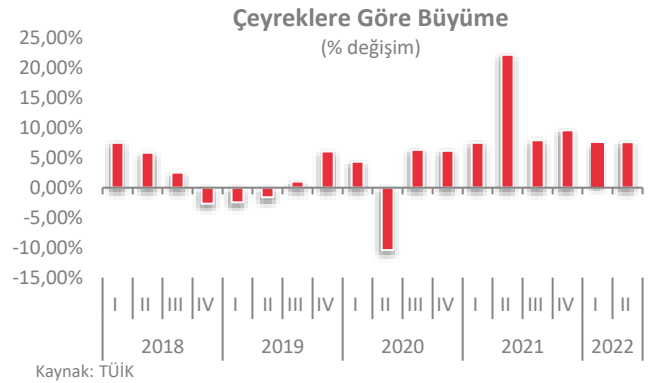
##### İstanbul

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

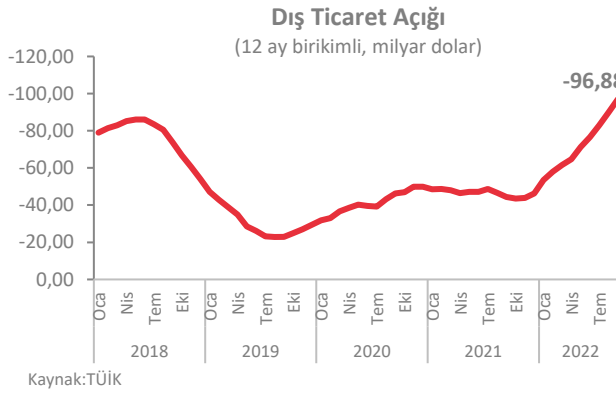


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

<b>İli</b>	İstanbul				
<b>İlçesi</b>	Beşiktaş				
<b>Mahallesi</b>	Rumeli Hisarı				
<b>Köyü</b>	-				
<b>Sokağı</b>	-				
<b>Mevki</b>	-				
<b>Ada No</b>	1411				
<b>Parsel No</b>	1				
<b>Ana Gayrimenkulün Niteliği</b>	Üçer katlı dört adet kargir bina				
<b>Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü</b>	4.233 m <sup>2</sup>				
<b>Blok</b>	<b>Bulunduğu Kat</b>	<b>Bağ. Böl. No</b>	<b>Bağ. Böl. Niteliği</b>	<b>Arsa Pay/Payda</b>	<b>Maliki / Hisse</b>
F1	1	1	Dükkan – Asma Katlı	260/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F1	1	2	Dükkan – Asma Katlı	260/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F1	1	3	Dükkan – Asma Katlı	80/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	1	Asma Katlı Dükkan	70/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	2	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	3	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	4	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	5	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	6	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	7	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	8	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	11	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	12	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	13	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	14	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	15	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F2	1	16	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

Blok	Bulunduğu Kat	Bağ. Böl. No	Bağ. Böl. Niteliği	Arsa Pay/Payda	Maliki / Hisse
F3	1	1	Asma Katlı Dükkan	75/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	2	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	3	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	4	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	5	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	6	Asma Katlı Dükkan	75/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	7	Asma Katlı Dükkan	75/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	8	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	9	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	10	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	11	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F3	1	12	Asma Katlı Dükkan	75/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	1	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	2	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	3	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	4	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	5	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	6	Asma Katlı Dükkan	40/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	7	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	8	Asma Katlı Dükkan	70/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	9	Asma Katlı Dükkan	70/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
F4	1	10	Asma Katlı Dükkan	65/2600	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 28.11.2022 tarih, saat 16:10, 16:11, 16:12, 16:13, 16:14, 16:15, 16:16, 16:17, 16:18, 16:19 ve 16:20 itibarıyla alınan göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

### **Beyanlar Hanesinde; (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken)**

- Yönetim Planı değişikliği: 10.11.2009 (07.12.2009 tarih ve 11390 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 11.04.1990 (Bila tarih ve yevmiye no ile)

### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde; (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken)**

- C M: Bu parsel aleyhine projede belirtilen ihtiyaç fazlası otoparktan faydalanmak üzere 1410 ada 1 parsel malikleri lehine şahsi irtifak hakkı (26.02.1992 tarih ve 784 yevmiye no ile)
- B H: Ekli haritada işaretli kısımlarda 1,50 m genişliğinde ısıtma tesislerine ait kanal geçirmek için 49 yıl süre ile 7.717.500 TL bedelle irtifak hakkı tesisi. (14.10.1987 tarih ve 6430 yevmiye no ile)
- A H: Bu parsel lehine 1408 ada 1 parsel aleyhine merkezi ısıtma tesislerinden yararlanmak için irtifak hakkı tesisi. (14.10.1987 tarih ve 6430 yevmiye no ile)

### **Şerhler Hanesinde; (F1 Blok 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)**

- Migros Ticaret A.Ş. ile 250.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (21.01.2010 tarih ve 369 yevmiye no ile)

### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel aleyhine kaydedilmiş olan irtifak hakları, otopark kullanımı, ısıtma tesisi kanalı ve kullanımı için kaydedilmiş olup bu kayıtlar, konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlardan yalnızca F1 Blok 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde, bağımsız bölümlerin mevcut kiracısı olan şirket lehine düzenlenmiş kira sözleşmesi bulunmakta olup bu sözleşme konu taşınmazların değerini etkilememektedir.

### **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 gerçekleşmemiştir.

### **3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Tepecik Yolu'na cepheli konumda, genellikle ayırık nizam H: 12,50 m yapılaşma şartlarına sahip olan "konut alanı", taşınmazların kuzeyinde ise 11.05.1971 tarihli mevzi imar planı kapsamında kalan ve KAKS: 0,75 ve H: 15,50 m yapılaşma şartlarına sahip olan "konut alanı" lejantlı parseller yer almaktadır. Bununla birlikte taşınmazların batısında yer alan bölgede, parsellere özel mevzi imar planları yapılmış olup konut alanları yer almaktadır. Bölgedeki konut alanlarının içerisinde ise eğitim tesisleri, parklar ve sosyal tesisler yer almaktadır.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 22.11.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.



**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli “Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı”

**Plan Onay Tarihi:** 10.12.1993

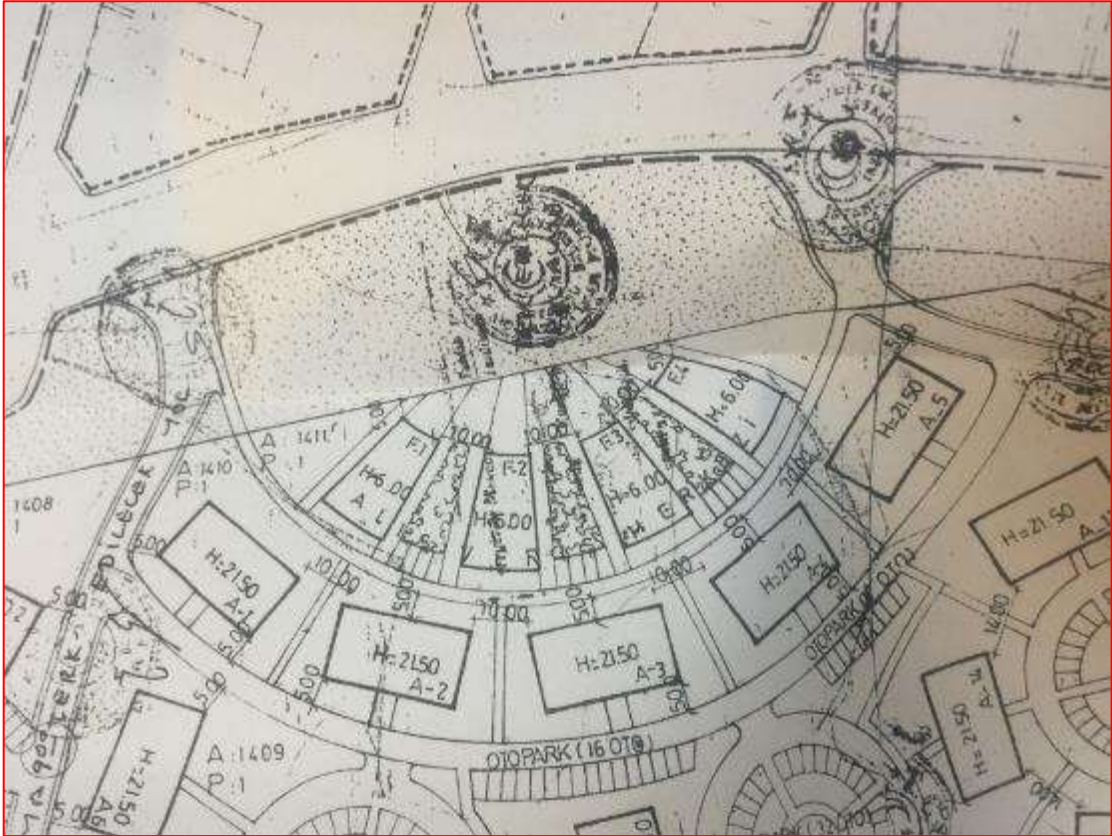
**Lejandi:** Çarşı Alanı

**Yapılaşma Şartları;**

- H: 6 m
- İnşaat Nizamı: Blok Nizam

**Plan Notları**

- Yol ve terk edilecek yeşil sahalar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planda önerilen bloklar kontur ve gabari olarak imar durumunu belirtmektedir.
- Çatı ve çekme katı yapılamaz. Ancak %33 meyil gabarisi altında, meydana gelebilen en az 2,20 m irtifadaki hacimler binanın son katındaki dairelere bağımlı bölüm olarak veya daire içinden irtibatlandırılarak gerekli servis hacimleri olarak kullanılabilirler. Bu çatı altındaki hacimler bina kat alanı kat sayısına dahil edilmez. Müstemilat olarak kullanılamaz. Bu mahallere 0,40 m<sup>2</sup> büyüklüğü geçmemek ve her hacimde en çok iki pencere açılmak ve pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilmemek şartıyla çatı penceresi yapılabilir.
- Mevcut ağaçlar aynen korunacaktır.



### 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

Beşiktaş Belediyesi'nde 22.11.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	24.07.1987	37/6096	-	Yeni Yapı	Toplam 41 adet bağımsız bölüm için
Onaylı Mimari Proje	30.12.1997	3167	-	Tadilat	Mevcut çarşının sinema ve kafeye dönüştürülmesine ait projedir.
Yapı Ruhsatı*	21.02.1986	86/1-18	2.124	Yeni Yapı	İşyeri inşaatına ilişkin verilmiştir.
Yapı Ruhsatı**	31.12.1997	B / 01	1.429,73	Yeni Yapı	F1 mevcut yapı olarak kabul edilmiş olup F2 (zemin+asma kat-sinema, kafe), F3 (zemin+asma kat), F4 (zemin+asma kat) Bloklar için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı***	16.04.1998	B/ 01-14	416	Tadilat	F1, F2, F3 ve F4 Bloklarına ilişkin 1 bodrum, zemin ve asma katlı dükkanların tadilatı için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi****	08.12.1989	89/8291	-	Yeni Yapı	-

\* **Söz konusu ruhsat belgesi, 13.02.1986 tarihli ve 11046 no.lu mimari proje esas alınarak düzenlenmiştir. Bahsi geçen mimari proje fiziken incelenememiş olup söz konusu ruhsat belgesinden ilgili projenin varlığı anlaşılmaktadır.**

\*\* **Söz konusu ruhsat belgesi, 24.07.1987 tarihli yeni yapı amaçlı onaylı mimari proje ve 30.12.1997 tarihli tadilat amaçlı onaylı mimari proje esas alınarak düzenlenmiştir.**

\*\*\* **Söz konusu ruhsat belgesi, 30.12.1997 tarihli onaylı mimari proje esas alınarak düzenlenmiş tadilat ruhsatıdır.**

\*\*\*\* **Söz konusu yapı kullanma izin belgesi 13.02.1986 tarihli onaylı mimari proje ve 21.02.1986 tarihli yapı ruhsatı esas alınarak düzenlenmiştir.**

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim denetim 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 yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı veya 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; 13.02.1986, 24.07.1987, 30.12.1997 tarihli "Onaylı Mimari Projeler", 21.02.1986, 31.12.1997 ve 16.04.1998 tarihli "Yapı Ruhsatları" ve 08.12.1989 tarih, 89/8291 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 F1 Blok için verilmiş 04.01.2020 tarihli M2834C601ABCC no.lu 04.01.2030 tarihine kadar; F2 Blok için verilmiş 04.01.2020 tarih ve M28345B711534 no.lu 04.01.2030 tarihine kadar; F3 Blok için verilmiş 04.01.2020 tarihli, M283483E7A015

no.lu 04.01.2030 tarihine kadar ve F4 Blok için M28348FF1C743 no.lu 04.01.2030 tarihine kadar geçerli düzenlenmiş enerji kimlik belgeleri 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 gayrimenkullerin tamamı kiracı kullanımında olup taşınmazlara ilişkin düzenlenmiş kira sözleşmeleri bulunmaktadır.

**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 çalışma 39 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**



## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkullerin açık adresi:** Akat Mahallesi Sera Sokak Alkent Sitesi Çarşı No:13 Beşiktaş/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, merkezi iş alanının devamı niteliğinde olan Beşiktaş ilçesinde yer almaktadır. İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden birisi olan Beşiktaş'ın kimliğini üniversite öğrencileri oluşturmaktadır. İlçe merkezinin gelişimi öğrencilerin ihtiyaçlarını karşılayabilmelerine göre şekillenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar, Beşiktaş'ın üst gelir grubunun yaşadığı Etiler bölgesinde yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu, Nispetiye Caddesi, Etiler'in ana caddesi niteliğinde olup İstanbul Avrupa Yakası'ndaki MİA aksı olan Büyükdere Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Nispetiye Caddesi ticari faaliyetlerin oldukça yoğun olduğu, iş merkezleri, banka genel müdürlükleri, alışveriş merkezleri ve otellerin yer aldığı bir aks niteliğinde olup bölgede konut projelerinin yanı sıra, Sapphire, Özdilek, Akmerkez gibi prestijli karma projelere de yatırım yapılmıştır.



Değerleme konusu taşınmazların komşu parselinde İsov Dinçkök Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, BJK Akatlar Sports Hall, Azerbaycan Konsolosluğu ile Romanya Başkonsolosluğu bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, La Meridien İstanbul Etiler, Boğaziçi Üniversitesi Kuzey Kampüsü, Akatlar Kültür Merkezi, Etiler Merkez ve Mustafa Kemal Kültür Merkezi gibi bilinirliği oldukça yüksek yapılar yer almaktadır. Yenikapı-Hacıosman metro hattı üzerinde yer alan ve 2015 yılında faaliyete geçen Nispetiye Metro İstasyonu ile Etiler Metro İstasyonu, değerlendirme konusu taşınmazlara oldukça yakın mesafede yer almaktadır. Ayrıca taşınmazlar, 2024 yılında faaliyete geçmesi planlanan Kabataş-Mahmutbey Metro Hattı üzerinde inşa edilmesi planlanan Beşiktaş İstasyonu'na da oldukça yakın bölgede yer almaktadır.



Değerleme konusu taşınmazlar Alkent Sitesi'nin girişinde yer alan Alkent Çarşu'da bulunan 39 adet dükkan olup Tepecik Yolu'na cepheli konumdadır. Tepecik Yolu'nda günün belirli saatlerinde yaya ve araç trafiği yaşandığı görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazların cepheli olduğu Tepecik Yolu'ndan güneye inildiğinde Nispetiye Caddesi'ne erişim sağlanmaktadır.



#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bebek	1,45 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	2,00 km
Arnavutköy	2,29 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	4,10 km
İstanbul Havalimanı	30,00 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	35,00 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, Alkent Sitesi'nde konumlu Alkent Çarşısı'nda bulunmakta olan F1 Blok, 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümler, F2 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 no.lu ve 11, 12, 13, 14, 15, 16 no.lu bağımsız bölümler, F3 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 no.lu bağımsız bölümler, F4 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında dükkan olarak projelendirilmiştir.

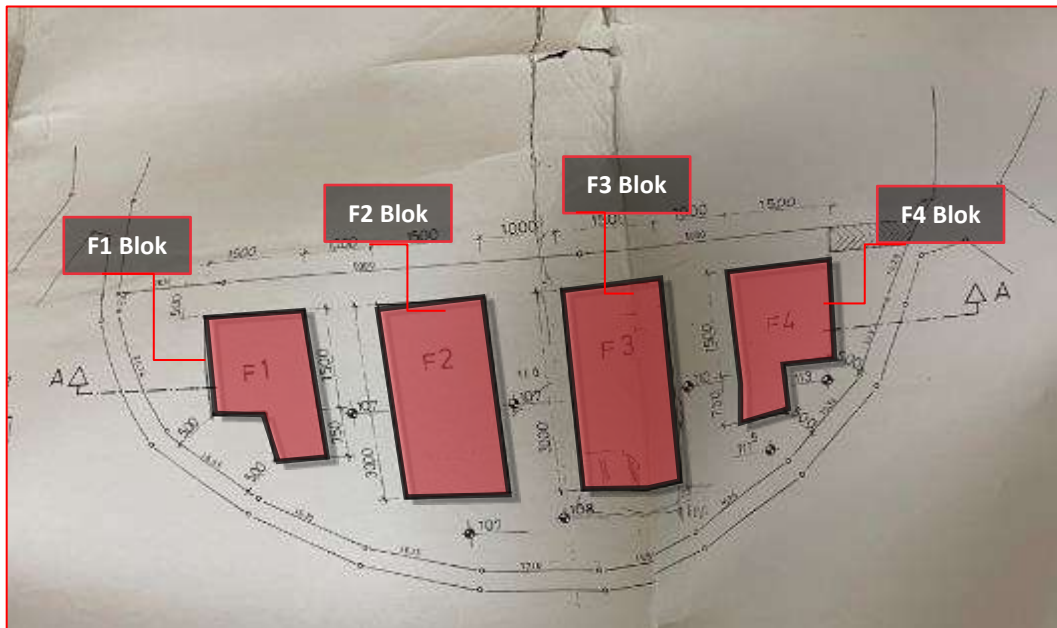
Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel 4.233 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup parsel üzerinde F1, F2, F3 ve F4 olarak adlandırılan 4 adet blok bulunmaktadır. Bloklar bodrum kat + zemin kat + asma kattan ve toplam 2.285 m<sup>2</sup> alanlı toplam 41 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mevcut durumda bazı taşınmazların birleştirilerek kullanıldığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok'ta toplam 3 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup mevcut durumda F1 Blok'ta yer alan 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların birleştirildiği, zemin katının Migros Market olarak kullanıldığı ve asma katların depo, soğuk hava deposu ile büro olarak kullanıldığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlardan 14 adedinin konumlu olduğu F2 Blok'ta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katında 10 adet dükkan, zemin katında 6 adet dükkan ve asma katları yer almaktadır. F2 Blok'ta mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek birlikte kullanıldığı görülmüştür. Blok dahilinde veteriner kliniği, kafe ve büro kullanımlarının bulunduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlardan F3 Blok'ta toplam 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcut durumda bazı birimlerinin bölündüğü, bazı birimlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek görülmüştür. Blok dahilinde antika dükkanı, kafe ve emlak bürosu kullanımları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu F4 Blok'ta toplam 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcut durumda F4 Blok'ta bazı birimlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı görülmüş olup yapılan bu değişiklikler onaylı mimari proje ile uyumlu kullanıma dönüştürülebilir niteliktedir. Bu blokta hobi kulübü olarak kullanılan dükkanlar bulunmaktadır.





BLOK NO	BB NO	ZEMİN KAT	ASMA KAT	TOPLAM
F1	1	91	61	152
	2	121	80	201
	3	79	53	132
F2	1	26	17	43
	2	27	18	45
	3	27	18	45
	4	27	18	45
	5	28	19	47
	6	27	18	45
	7	27	18	45
	8	27	17	44
	11	27	17	44
	12	27	17	44
	13	27	17	44
	14	27	18	45
	15	27	18	45
	16	27	18	45
F3	1	54	36	90
	2	27	18	45
	3	27	18	45
	4	27	18	45
	5	27	18	45
	6	54	36	90
	7	54	36	90
	8	27	18	45
	9	27	18	45
	10	27	18	45
	11	27	18	45
	12	54	36	90
F4	1	26	17	43
	2	27	18	45
	3	31	20	51
	4	27	18	45
	5	27	18	45
	6	28	18	46
	7	28	18	46
	8	27	18	45
	9	27	18	45
	10	26	17	43
<b>TOPLAM ALAN</b>				<b>2.285</b>

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	Betonarme
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık nizam
<b>Ana Gayrimenkulün Kat Adedi</b>	Bodrum kat + zemin kat + asma kat
<b>Bina Toplam İnşaat Alanı</b>	2.285 m <sup>2</sup>
<b>Yaşı</b>	~ 33
<b>Dış Cephe</b>	Akrilik esaslı dış cephe boyası
<b>Elektrik / Su / Kanalizasyon</b>	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	Merkezi sistem ve klima
<b>Havalandırma Sistemi</b>	Klima ve açılır kapanır pencereler
<b>Asansör</b>	Mevcut değil
<b>Jeneratör</b>	Mevcut
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut değil
<b>Park Yeri</b>	Açık Otopark
<b>Diğer</b>	Güvenlik kamerası ve yangın söndürme sistemi

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

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

<b>Kullanım Amacı</b>	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Alanı</b>	F1 Blok 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler; 485 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre) F2 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16 no.lu bağımsız bölümler; 626 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre) F3 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 no.lu bağımsız bölümler; 720 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre) F4 Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 no.lu bağımsız bölümler; 454 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre)
<b>Zemin</b>	F1 Blok; Bodrum kat, dökme mozaik, asma kat seramik, ıslak hacimlerde fayans F2 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen laminat parke, kısmen ahşap, ıslak hacimlerde fayans F3 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen laminat parke, kısmen granit, ıslak hacimlerde fayans F4 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen granit
<b>Duvar</b>	F1 Blok; Plastik boya F2 Blok; Kısmen saten boya, kısmen plastik boya F3 Blok; Kısmen saten boya, kısmen plastik boya F4 Blok; Plastik boya
<b>Tavan</b>	F1 Blok; Asma tavan F2 Blok; Dekoratif germe tavan F3 Blok; Standart plastik boyalı F4 Blok; Asma tavan, standart plastik boyalı
<b>Aydınlatma</b>	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmazların alansal olarak yapı ruhsatları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin bölündüğü, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, görülmüş olup söz konusu kullanımlar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

---

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

Değerleme konusu gayrimenkuller yapı ruhsatlarına alansal olarak uygun inşa edilmiş olup taşınmazların mevcut durumları, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir. Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin bölündüğü, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, görülmüş olup söz konusu kullanımların geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu görülmüştür.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binaların ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların merkezi konumu sayesinde erişilebilirliği oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Maslak-Zincirlikuyu-Beşiktaş-Levent gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'nin arasında oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Alkent Sitesi içerisinde yer almakta olup çevresindeki ticari hareketlilik site sakinleri ile kısıtlıdır.
- Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin bölündüğü, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı görülmüş olup değişikliklerin geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar 2024 yılında faaliyete geçmesi planlanan Kabataş-Mahmutbey Metro Hattı üzerinde inşa edilmesi planlanan Beşiktaş istasyonu'na oldukça yakın bölgede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar, Nispetiye Caddesi'ne yakın konumlu olup bu bölgede son yıllarda konut projelerinin yanı sıra, Sapphire, Özdilek, Akmerkez gibi prestijli karma projelere de yatırım yapılmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmazlarda doluluk %100 olup taşınmazların kira talebinin oldukça yoğun olduğu öğrenilmiştir.

#### ✘ 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.

## **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 esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” ve “Pazar Kirası” 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" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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 Yaklaşımı" kullanılmıştır.

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

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

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



**Dükkan Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Premar Park 0212 257 49 00	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	35	2.950.000	84.286	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdadır.</li> <li>* Etiler Çamlık'ta Bebek Yokuşu sokakta konumludur.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre çok küçük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Yaklaşık 30 yıllık binadır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>
2	Sevgi Keskin Emlak 0506 993 22 98	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	108	7.500.000	69.444	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer almaktadır.</li> <li>* Zeytinoğlu Caddesi ile Haydar Aliyev Caddesi kesişiminde konumlu olup taşınmazlara göre oldukça avantajlı lokasyondadır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre kısmen küçük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Yaklaşık 25 yıllık binadır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>
3	Purple House Real Estate 0533 234 34 34	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	320	21.000.000	65.625	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer almaktadır.</li> <li>* Akmerkez'e yürüme mesafesinde konumlu olup daha avantajlı lokasyondadır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre daha büyük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Fiziksel özellikleri bakımlı durumdadır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>
4	Taba Gayrimenkul 0212 351 05 20	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	665	41.000.000	61.654	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer almaktadır.</li> <li>* Nispetiye Caddesi'ne yürüme mesafesinde konumlu olup daha avantajlı lokasyondadır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre daha büyük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Yeni binada konumludur.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Alkent Sitesi dahilindeki Alkent Çarşı Bölgesi'nde yer alan dükkanların yalnızca kiralamalarının yapıldığı öğrenilmiştir. Alkent Çarşı Bölgesi içinde ve taşınmazların yakın çevrede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer nitelikte dükkanların birim satış fiyatlarının taşınmazın konumu, caddeye cepheli olup olmaması, caddeden görünürlük ve reklam kabiliyeti, kapalı alanı, alanın kat bazında dağılımı, iç mekanın bakım durumu, konumlu olduğu binanın yaşı ve inşai kalitesi gibi durumlarında göre değişkenlik gösterdiği gözlemlenmiş olup söz konusu dükkanların birim satış değerlerinin 57.500-77.500.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Bu geniş aralık, değerlemeye konu taşınmazların kapalı alanları arasındaki önemli farktan kaynaklanmaktadır.

**Dükkan Emsalleri / Kira**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kira Durumu/ Zamanı	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	SMB Emlak 0212 267 34 34	Akat Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	60	29.500	491,7	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın bölgede yer almaktadır.</li> <li>* Akmerkez'e yürüme mesafesinde konumlu olup daha avantajlı lokasyondadır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Fiziksel özellikleri bakımlı durumdadır.</li> <li>* Zemin kattan oluşmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>
2	Purple House Real Estate 0533 234 34 34	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	48	30.000	625,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer almaktadır.</li> <li>* Akmerkez'e yürüme mesafesinde konumlu olup daha avantajlı lokasyondadır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre çok küçük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Fiziksel özellikleri bakımlı durumdadır.</li> <li>* Zemin kattan oluşmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>
3	First Plan Gayrimenkul Danışmanlık 0212 264 20 03	Etiler Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	15	8.000	533,3	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer almaktadır.</li> <li>* Nispetiye Caddesi'ne yürüme mesafesinde konumlu olup daha avantajlı lokasyondadır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre çok küçük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Fiziksel özellikleri kısmen bakımsız durumdadır.</li> <li>* Zemin kattan oluşmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>

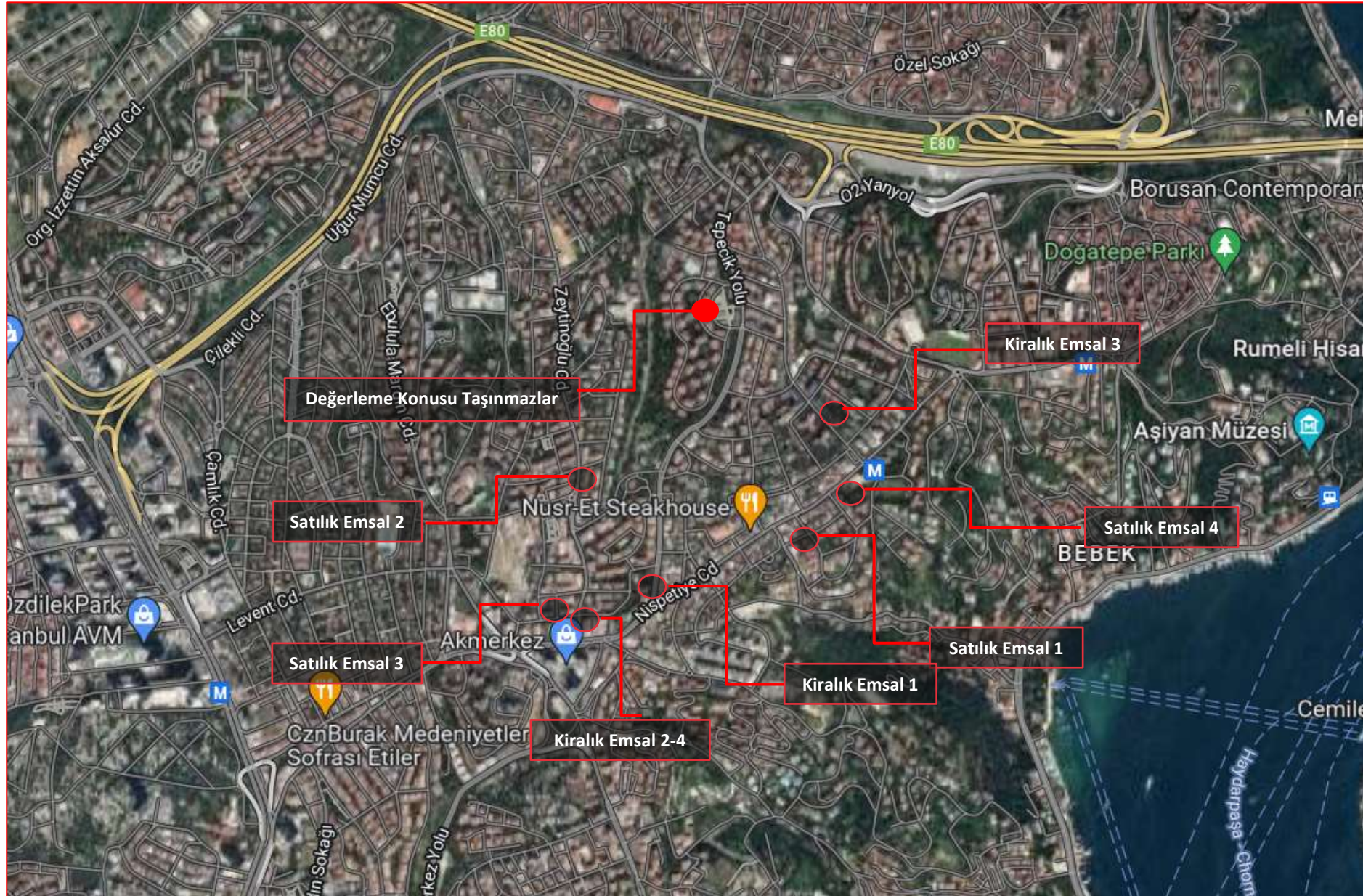
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kira Durumu/ Zamanı	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	First Plan Gayrimenkul Danışmanlık 0212 264 20 03	Taşınmazlar ile aynı bölgede	Dükkan	Kiralık	85	35.000	411,8	*Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer almaktadır. * Akmerkez'e yürüme mesafesinde cadde üzerinde konumlu olup daha avantajlı lokasyondadır. * Değerleme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüme göre çok küçük kapalı alana sahiptir. * Fiziksel özellikleri oldukça bakımlı durumdadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı vardır.

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Alkent Sitesi dahilindeki Alkent Çarşı Bölgesi'nde yer alan dükkanların yalnızca kiralamalarının yapıldığı öğrenilmiştir. Alkent Çarşı Bölgesi içinde ve taşınmazların yakın çevrede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer nitelikte dükkanların birim kira fiyatlarının konumu, caddeye cepheli olup olmaması, caddeden görünürlük ve reklam kabiliyeti, kapalı alanı, alanın kat bazında dağılımı, iç mekanın bakım durumu, konumlu olduğu binanın yaşı ve inşai kalitesi gibi durumlarında göre değişkenlik gösterdiği gözlemlenmiş olup söz konusu dükkanların birim kira değerlerinin 290-410.-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Bu geniş aralık, değerlemeye konu taşınmazların kapalı alanları arasındaki önemli farktan kaynaklanmaktadır.



## Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATIŞ					
Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	84.286	69.444	65.625	61.654
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-27%	-3%	15%	25%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>54.449</b>	<b>57.396</b>	<b>62.016</b>	<b>63.812</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA					
Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	491,67	625,00	533,33	411,76
	Pazarlık Payı	-15%	-15%	-15%	-12%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	10%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-20%	-25%	-30%	-15%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>/ay)</b>		<b>293,00</b>	<b>345,00</b>	<b>317,00</b>	<b>308,00</b>

\* Karşılaştırma tabloları, değerlendirme konusu taşınmazlardan F1 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm baz alınarak hazırlanmıştır. Değerlemeye konu diğer bağımsız bölümlerin değer takdir edilirken, bu bağımsız bölüme göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

✓ **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;**

<b>PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>				
<b>Blok No</b>	<b>Bağımsız Bölüm No</b>	<b>Kullanım Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Satış Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Taşınmazın Pazar Değeri (TL)</b>
F1	1 no.lu bağımsız bölüm	152,00	60.500	9.196.000
F1	2 no.lu bağımsız bölüm	201,00	58.000	11.658.000
F1	3 no.lu bağımsız bölüm	132,00	62.500	8.250.000
F2	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	76.500	3.289.500
F2	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	5 no.lu bağımsız bölüm	47,00	76.500	3.595.500
F2	6 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	7 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	8 no.lu bağımsız bölüm	44,00	77.000	3.388.000
F2	11 no.lu bağımsız bölüm	44,00	77.000	3.388.000
F2	12 no.lu bağımsız bölüm	44,00	77.000	3.388.000
F2	13 no.lu bağımsız bölüm	44,00	77.000	3.388.000
F2	14 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	15 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F2	16 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	1 no.lu bağımsız bölüm	90,00	66.500	5.985.000
F3	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	6 no.lu bağımsız bölüm	90,00	66.500	5.985.000
F3	7 no.lu bağımsız bölüm	90,00	66.500	5.985.000
F3	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	66.500	2.992.500
F3	10 no.lu bağımsız bölüm	45,00	66.500	2.992.500
F3	11 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F3	12 no.lu bağımsız bölüm	90,00	66.500	5.985.000
F4	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	76.500	3.289.500
F4	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	66.500	2.992.500
F4	3 no.lu bağımsız bölüm	51,00	76.500	3.901.500
F4	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	66.500	2.992.500
F4	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F4	6 no.lu bağımsız bölüm	46,00	66.500	3.059.000
F4	7 no.lu bağımsız bölüm	46,00	76.500	3.519.000
F4	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	66.500	2.992.500
F4	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	76.500	3.442.500
F4	10 no.lu bağımsız bölüm	43,00	66.500	2.859.500
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>160.152.000</b>
<b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>160.150.000</b>

**Pazar Kirası;**

<b>PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASI</b>				
<b>Blok No</b>	<b>Bağımsız Bölüm No</b>	<b>Kullanım Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Satış Kirası (TL/m<sup>2</sup>/ay)</b>	<b>Taşınmazın Pazar Kirası (TL)</b>
F1	1 no.lu bağımsız bölüm	152,00	315,00	47.880
F1	2 no.lu bağımsız bölüm	201,00	300,00	60.300
F1	3 no.lu bağımsız bölüm	132,00	325,00	42.900
F2	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	400,00	17.200
F2	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	5 no.lu bağımsız bölüm	47,00	400,00	18.800
F2	6 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	7 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	8 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,00	17.600
F2	11 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,00	17.600
F2	12 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,00	17.600
F2	13 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,00	17.600
F2	14 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	15 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F2	16 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	1 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,00	31.500
F3	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	6 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,00	31.500
F3	7 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,00	31.500
F3	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,00	15.750
F3	10 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,00	15.750
F3	11 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F3	12 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,00	31.500
F4	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	400,00	17.200
F4	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,00	15.750
F4	3 no.lu bağımsız bölüm	51,00	400,00	20.400
F4	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,00	15.750
F4	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F4	6 no.lu bağımsız bölüm	46,00	350,00	16.100
F4	7 no.lu bağımsız bölüm	46,00	400,00	18.400
F4	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,00	15.750
F4	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,00	18.000
F4	10 no.lu bağımsız bölüm	43,00	350,00	15.050
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASI</b>				<b>837.380</b>
<b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM PAZAR KİRASI</b>				<b>837.500</b>



### 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

- Nispetiye Mahallesi’nde, Peker Sokak üzerinde konumlu 150 m<sup>2</sup> alanlı zemin katlı dükkan, aylık 35.000 TL fiyat ile pazarlıksız kiralık olup dükkanın, sahibi tarafından 7.500.000 TL’ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 7.500.000 \text{ TL} = 0,056$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 290-410 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,0 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 PAZAR DEĞERİ						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
F1	1 no.lu bağımsız bölüm	152,00	315,0	47.880	6,00%	9.576.000
F1	2 no.lu bağımsız bölüm	201,00	300,0	60.300	6,00%	12.060.000
F1	3 no.lu bağımsız bölüm	132,00	325,0	42.900	6,00%	8.580.000
F2	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	400,0	17.200	6,00%	3.440.000
F2	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	5 no.lu bağımsız bölüm	47,00	400,0	18.800	6,00%	3.760.000
F2	6 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	7 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	8 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,0	17.600	6,00%	3.520.000
F2	11 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,0	17.600	6,00%	3.520.000
F2	12 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,0	17.600	6,00%	3.520.000
F2	13 no.lu bağımsız bölüm	44,00	400,0	17.600	6,00%	3.520.000
F2	14 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	15 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F2	16 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000

**DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ**

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
F3	1 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,0	31.500	6,00%	6.300.000
F3	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F3	3 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F3	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F3	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F3	6 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,0	31.500	6,00%	6.300.000
F3	7 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,0	31.500	6,00%	6.300.000
F3	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F3	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,0	15.750	6,00%	3.150.000
F3	10 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,0	15.750	6,00%	3.150.000
F3	11 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F3	12 no.lu bağımsız bölüm	90,00	350,0	31.500	6,00%	6.300.000
F4	1 no.lu bağımsız bölüm	43,00	400,0	17.200	6,00%	3.440.000
F4	2 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,0	15.750	6,00%	3.150.000
F4	3 no.lu bağımsız bölüm	51,00	400,0	20.400	6,00%	4.080.000
F4	4 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,0	15.750	6,00%	3.150.000
F4	5 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F4	6 no.lu bağımsız bölüm	46,00	350,0	16.100	6,00%	3.220.000
F4	7 no.lu bağımsız bölüm	46,00	400,0	18.400	6,00%	3.680.000
F4	8 no.lu bağımsız bölüm	45,00	350,0	15.750	6,00%	3.150.000
F4	9 no.lu bağımsız bölüm	45,00	400,0	18.000	6,00%	3.600.000
F4	10 no.lu bağımsız bölüm	43,00	350,0	15.050	6,00%	3.010.000
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>167.476.000</b>
<b>TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>167.475.000</b>

**İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi**

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

**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 kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Dükkan**” amaçlı kullanımudur.

**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 <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		18%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
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	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> 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	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>' 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 İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 10.12.1993 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Çarşı Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumda da aynı amaçla kullanılmaktadır.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 13.02.1986, 24.07.1987, 30.12.1997 tarihli “Onaylı Mimari Projeler”, 21.02.1986 ve 16.04.1998 tarihli “Yapı Ruhsatları” ve 08.12.1989 tarih, 89/8291 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin bölündüğü, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, görülmüş olup söz konusu kullanımlar geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

- **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 Dükkan” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Dükkan**” 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 gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel aleyhine kaydedilmiş olan irtifak hakları, otopark kullanımı, ısıtma tesisi kanalı ve kullanımı için kaydedilmiş olup bu kayıtların konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlardan yalnızca F1 Blok 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde, bağımsız bölümlerin mevcut kiracısı olan şirket lehine düzenlenmiş kira sözleşmesi bulunmakta olup bu sözleşme de konu taşınmazların değerini etkilememektedir.

#### 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 üzerindeki takyidat kayıtları devredilebilirliği etkilememekte olup taşınmazların devredilebilmelerine 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 niteliğinde olmayıp kat mülkiyeti kurulmuş olan 39 adet bağımsız bölümdür.

#### 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.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkulün "Dükkan" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip

olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	160.150.000
Gelir Yaklaşımı	167.475.000

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 edilmesinden çok gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, kira verilerine piyasada daha somut ulaşıyor olması nedeni ile gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL/Ay
Pazar Yaklaşımı	837.500

Pazar yaklaşımında değerlendirme 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 kira değeri olarak, pazar yaklaşımı ile hesaplanan pazar kirası da takdir edilmiştir.

### 9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	167.475.000.-TL	Yüzaltmışyedimilyondörtüyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	197.620.500.-TL	Yüzdoksanyedimilyonaltıyüzyirmibinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	837.500.-TL	Üçyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	988.250.-TL	Dokuzyüzseksensekizmilyonikiyüzelli.-TL

Değerlemeye Yardım Eden  
Buse ÖZYURT

Ece KADIOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## **BÖLÜM 10**

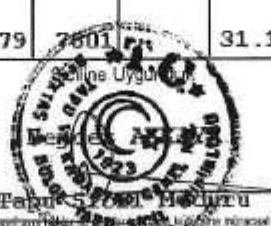
### **EKLER**

## Bölüm 10



### Ekler

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



## Ek 1: Tapu Belgeleri



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf					
	İlçesi	BEŞİKTAŞ									
	Mahallesi	RUMELİHİSARI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
	Pafta No.	FENERLİ BRİSTO		Niteliği				Yüzölçümü			
	Ada No.	Parsel No.			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
	13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA			4233	00			
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.										
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.			
253.527.000.000			ASMA KATLI DÜKKAN		260/2600	F-1	1	1			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.									
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.		79	7601		31.12.2004	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
 <p>NOT: Hukukten kaynaklı tapu sicil işlemlerinde tapu sicil müdürlüğüne müracaat edilmelidir.      ** Tapu Kanunu Hükmüne Göre Tapu Sicil Müdürlüğü İlgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>											




ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			Fotoğraf
	İlçesi	BEŞİKTAŞ					
	Mahallesi	RUMELİHİSAR		 <b>TAPU SENEDİ</b>			
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					4233	00	
Sının	PAFTASI GİBİDİR.						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm.No.
344.145.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		260/2600	F-1	1	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.					
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9807	79	7802		31.12.2004	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
 <b>Tapu Sicil Müdürlüğü</b> <small>NOT: Mülkiyet hakkı ancak bu belge ile devredilebilir. Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.</small>							





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			Fotoğraf
	İlçesi	BEŞİKTAŞ					
	Mahallesi	RUMELİHISARI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					4233	00	
Sınırı	PAFTASI GİBİDİR.						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm.No.
206.691.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		80/2600	F-1	1	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.					
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9897	79	7803		31.12.2004	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT: Her satış için ayrı tapu ve satış bedeli tahsilatı yapılmalıdır.        ** Tapu Kanunu hükümleri çerçevesinde satış bedeli, Tapu Sicil Müdürlüğüne ödenmelidir.</small>							



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HEİSTO							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARŞIYER ATNA			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sırın	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No		
89.600.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		70/2600	F-2	1	1		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.		80	7804		31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.	Siciline Övgündür					Sahife No.			
Sıra No.	 <b>Nejdet AKKAYA</b> <b>Tapu Sicil Müdürü</b>					Sıra No.			
Tarih	<small>NOT : * Mülkün gayri sını hakları ile ilgili bir işlemlerine ilişkin olarak  ** Tekeşir Kavata Hükümlerine göre bu işlemler için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>					Tarih			





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	BEŞİKTAŞ					
	Mahallesi	RUMELİHİSARLI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO					
PAFTA No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						4233	00
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.
85.527.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		65/2600	F-2	1	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.					
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	9897	80	7805		31.12.2004	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur.					Sahife No.	
Sıra No.	Nejdet AKKAYA					Sıra No.	
Tarih	Tapu Sicil Mühürü					Tarih	
<small>NOT: * Mülkiyet gayri ayni haklarla birlikte ilgili birtakımlarına müracaat edilmelidir.  ** Tebliğat Kanunu hükümlerini gözetilerek adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small>							



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkil	FENERLİ HİSTO							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
	13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
						4233	00		
Sinin	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm.No.		
85.527.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		65/2600	F-2	1	3		
Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı..								
Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi			
Cilt No.	9897	80	7806		31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
<small>NOT: * Müktesep sahipleri bu belge ile yerleşim yapamazlar. Yerleşim yapılmış ise iptal edilmiştir.        ** Tescil Kanununda Hükümler çerçevesinde Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>									





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	BEŞİKTAŞ					
	Mahallesi	RUMELİHISARI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO					
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
13/1 <sub>4</sub>	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGIR BİNA	ha	1233	00	dm <sup>2</sup>
Sınırı	PAFTASI GİBİDİR.						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm.No.
85.527.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		65/2600	F-2	1	4
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.					
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		9897	80	7807		31.12.2004	Cilt No.
Sahife No.		 Sahife uygundur. <b>Nejdet AKKAYA</b> <b>Tapu Sicil Müdürü</b>				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin ayrı tüklerle ilgili işlemler için bu belgeye başvurulması gerekmektedir. ** Tefikül Kararın: Hükümetin genel kararına göre 2004 yılı Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİNİSANI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	13/4	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	4233 00	
	Sınır								PAFTASI GİBİDİR.
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.		
85.527.000.000		ASMA KATLI DÜKCAN		65/2600	F-2	1	5		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		80	7808			31.12.2004	Cilt No.		
Sahife No.		 <b>Tapu Sicil Mührü</b> <small>NOT: * Milyetli görüntü halinde girilen her bir sayfa için müracaat edilmiştir.          ** Tescil Kararı Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Mührüğüne Uyarılmıştır.</small>					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			Fotoğraf	
	İlçesi	BEŞİKTAŞ						
	Mahallesi	RUMELİHİSARLI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.		Niteliği	Yüzölçümü		
13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	4233 00m <sup>2</sup>			
Sınırı	PAFTASI GİBİDİR.							
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
85.527.000.000		AŞMA KATLI DÜKKAN		65/2600	F-2	1	6	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.						
	Sahibi	AT SERKİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	9897	80	7809		31.12.2004	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklarla beraber için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Toplu Gelir Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								


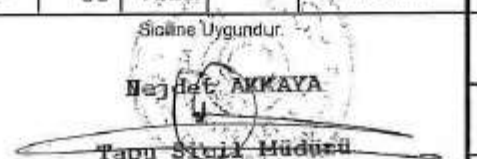
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			Fotoğraf
	İlçesi	BEŞİKTAŞ					
	Mahallesi	RUMELİHİSARI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	FENERLİ HİSTO					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGIR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					4233	00	
Sınıf	PAFTASI GİRİDİR.						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No
85.527.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		65/2600	F-2	1	7
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Teşirmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.					
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	89x	80	7810/37		31.12.2004	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT: * Mükayyet parçaları tapu siciline nazaran tapu senedine nazaran edilmelidir.        ** Tehlikeli Kararlar Hükümeti tarafından 2004/11/19 tarihli Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>							




ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	BEŞİKTAŞ					
	Mahallesi	BUMELİHİSARİ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkil	SENERLİ HİSİTO					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						4233	00
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.
91.636.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		65/2600	F-2	1	8
Edinme Sebebi	Taahhütname tamamı Alsim Alerko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.						
Sahibi	ALİMEK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9897	80	7014	12	31.12.2004	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Müktefin parsiyesi hakları ile ilgili olarak tapu sicilinde tescil edilmiştir. ** Tescil Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.							



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUHİELİHİSARİ							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KASIR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
Sınırı	PAFTASI CİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Birim No.		
90.616.000.000		ASNA KATLI DÜKKAN		40/2600	F-2	1	11		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescilli yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	3897	80	7834	42	31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.	 <b>Tapu Sicil Müdürlüğü</b> <small>NOT: * Mükayyet belgenin asıl nüshası tapu sicil müdürlüğüne müracaat etmelidir.  ** Tebligat Kanunu hükümlerini gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.</small>					Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			




ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSAR							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HİSAR							
PAFTA No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
								4233	00
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.		
96.545.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600	F-2	1	12		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		9897	80	7815		31.12.2004	Cilt No.		
Sahife No.		Siciline Uygundur.					Sahife No.		
Sıra No.		 <b>Tapu Sicil Müdürü</b>					Sıra No.		
Tarih		<small>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni halden başka bir şekilde ipotek altına alınması halinde, bu belge Kanunu hükümlerine göre işlem gören diğer Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small>					Tarih		


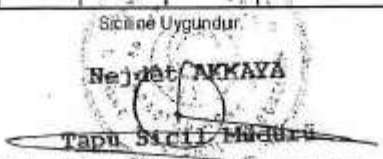


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA		4233	00			
Sının	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
86.545.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600	2-2	1	13		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taahhüdün tamamı Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi			
Cilt No.	8097	80	7819	12.2004		Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
 <p>NDT: * Mülkiyetin pafta ayrıştığına ve her bölge için ayrı ayrı müracaat edilecektir.  ** Tetkik Kanunu Hükümlerine göre pafta ayrıştığı için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>									


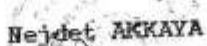
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	BEŞİRTAŞ					
	Mahallesi	RUMELİHISARI					
	Köyü						
	Sokağı			<b>TAPU SENEDİ</b>			
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA		ha	m <sup>2</sup>	
					1233	00	
Sınırı	PAFTASI GİBİDİR.						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm.No.
90.618.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600	F-2	1	14
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, bu kez satışından tescilli yapıldı.					
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9897	80	7917		31.12.2004	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.	Tapu Sicil Müdürü					Sıra No.	
Tarih	NOT: * Mülkiyet payı ayrı haklar ile ilgili tapu siciline müracaat edilmelidir. ** Tapu Sicil Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.					Tarih	





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL BEŞİKTAŞ		Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
	İlçesi	RUMELİHİSAR							
	Mahallesi								
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO		TAPU SENEDİ					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği						
19/4	1111	1	3 ER KATLI 4 ADET			Yüzölçümü			
			KARGIR BİNA			ha	4283	00m <sup>2</sup>	
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
85.527.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		65/2600	F-2	1	15		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taahhüdün tamamı Alarko Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	9897	80	7818		31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.	 Sicilhe Uyğundur. Noter AKKAYA Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları ve yükümlülükleri hakkında müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Maddesi gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.									



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			Fotoğraf
	İlçesi	BEŞİKTAŞ					
	Mahallesi	RUMELİHİSARLI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	FENERLİ HRIİTO					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
13/14	1411	1	3 ER KATLI 1 ADDET KARGIR BİNA	ha	4283	00m <sup>2</sup>	
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> İZZ		KAT İRTIFAKI <input type="checkbox"/> ...		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.
85.527.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		65/2600	F-2	1	16
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescilli yapıldı.					
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	807	80	7819		31.12.2004	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile birlikte ipoteklenmiş olması mümkündür. ** Tescil Kurumu Hükümeti gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.							





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			Fotoğraf
	İlçesi	BEŞİKTAŞ					
	Mahallesi	RUMELİHISARI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	FENERLİ HRİSTOC					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü	
13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGIR BİNA			ha	4293 09 <sup>h</sup>
Sınır	PAFTASI GİRİDİR.						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> KZK		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/> ...		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.
151.709.000.000		ASMA KATLI DUKKAN		75/2600	F-3	1	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken bu kerre satışından tescili yapıldı.					
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.		9897	80	7820		31.12.2004	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur.  Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.		NOT: * Mülkiyetin gayri sını haklarla birlikte satış için tapu matlupüne müracaat edilmektedir. ** Tefahat Kanunu hükümlerine göre adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildiri yapılmalıdır.				Sıra No.	
Tarih						Tarih	





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	BEŞİKTAŞ					
	Mahallesi	RUMELİHİSARLI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.						
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.
85.527.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600	F-3	1	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Seneyi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, bu kerre satışından tescilli yapıldı.					
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	9997	80	7826	1	31.12.2004	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
 <b>Tapu Sicil Müdürlüğü</b> <small>NOT: * Mülkiyet hakkını gösterir ve diğer tapu senedine önceliklidir.  ** Teslimat Konusu Hükümetten önceki satış değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>							



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			 <b>TAPU SENEDİ</b> Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHISARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
						4233	00		
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.		
85.527.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600	F-3	1	3		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		80	80	7822		31.12.2004	Cilt No.		
Sahife No.		 <b>Tapu Sicil Müdürlüğü</b> NOT: * Çekim ücretleri haklı ve yerinde olarak tahsil edilmiştir. ** Tebligat Kararı Hükümlerine göre her 31.12.2004 tarihine kadar Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHISARI							
	Köyü								
	Sokağı			<b>TAPU SENEDİ</b>					
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO							
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
					4233	00			
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm.No.		
85.527.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600	F-3	1	4		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	887	80	7823	31	12.2004	Cilt No.			
Sahife No.	 Siciline Uygundur. <b>Nejdet AKKAYA</b> <b>Tapu Sicil Müdürü</b>					Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni halde ve peşin için tapu kütüğünde tescim edilmiştir. ** Tabiiat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.									



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHISARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO		<b>TAPU SENEDİ</b>					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
							4233	00	
Sınır	PAFTASI CİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.
85.527.000.000			ASMA KATLI DÜKKAN			40/2600	F-3	1	5
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taahhütün tamamı Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, bu kez satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	9897	80	7921		31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
<small>NOT: * Müktesit payı alınmış ve emlak vergisi ödenmiş bir tapu senedi olarak kabul edilir.        ** Tapu Kanunu Hükmüne göre, bu tapu senedi için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>									





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHISARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
				ha	4283	007			
13/14	1411	1	3 ER KATLI 1 ADETE KARGIR BİNA						
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Birim No.		
151.709.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		75/2600	F-3	1	6		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tapununun tamamı Alarka Alarka Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerse satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	3397	80	7825		31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.	 Sicilinde Uygundur. <b>AKKAYA</b> Tapu Sicil Müdürü						Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
NOT: * Müktesel gayri menkul bir taşınmazın tapu siciline kaydedilmesi zorunludur. ** Tapu Kanunu Hükümleri gereğince Tapu Sicil Müdürlüğü İlgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirmektedir.									


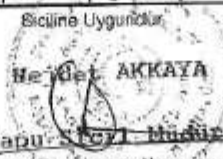


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİRKÖY							
	Mahallesi	RUMELİKÜSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HALIŞTU							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
	13/1	1411	1	3 ER KATLI 3 ADET KANGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
						4233	00		
Sınırı	PAFTASI ÇİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm.No.		
151.709.000.000		ASA KATLI DÜKKAN		75/2600	F-3	1	7		
Edinme Sebebi	Tapınmazın tamamını Alsim Alerko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, bu kerre astısından tescili yapıldı.								
Sahibi	ALMISO GAYRİMENKUL YATIRIM GELİRLERİ A.Ş.								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	9897	80	726	71	31.12.2009	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
<small>NOT: * Mülkün parçaya bölünmesi için 5080 sayılı Kanunla Tüzelat edilmek.  ** Tescil Kararı Hükümetin tasarrufuna bırakılmış olup Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>									



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HİSAR							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	13/1	1411	1	3 EK KATLI 4 ADET KARGİR BİNA			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
								4233	00
Sınır	PAFTA SİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.		
85.527.000.000		ASMA KATLI ÇUKKAN		40/2600	F-3	1	8		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tegayümsızın tamamına Alsim Alerko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre astığından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALASO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		9897	80	78274		31.12.2004	Cilt No.		
Sahife No.		 <b>Sicil Uyguncu</b> <b>ARSLAN ARSLAN</b> <b>Tapuya Sicil Müdürlüğü</b> <small>NOT: Mühürün geçerliliği için tapu ve diğer evrakların bir arada olması gerekmektedir.</small> <small>** Tescil Kanunu Madde 25/1 gereğince tapu ve diğer evrakların bir arada olması gerekmektedir.</small>					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	BEŞİKTAŞ					
	Mahallesi	SULTANİYESİ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkil	MÜHÜRLEME İSTİSNA					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						4233	00
Sınırı	PAFTASI GİRİŞİDİR.						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim No.
86.527.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600	F-3	1	9
Edinme Sebebi	Taahhütname tamamı Alsin Alarbo Güneşli Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, bu kerre satışından tescilli yapıldı.						
Sahibi	ANASOL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	992	80	7828	4	31.12.2004	Cilt No.	
Sahife No.	 Sicilne Uygundur. <b>Tapu Sicil Mührü</b>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: İmza ve mühürlerin geçerliliği için bu belgeye noter tarafından tasdik yapılmalıdır. ** Tebliği Kanun Hükmünde promulgasyonunda olduğu ilgili Tapu Sicil Mührüne biddir.							



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf					
	İlçesi	BEŞİKTAŞ									
	Mahallesi	BÜYÜK ZİH SACI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	FENERLİ HİSSE									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
	13/14	1411	1	3 EK KATLI 1 ADET KARGIR BİNA		ha	4283	00m <sup>2</sup>			
Sınırı	PAFTASI GİBİDİR.										
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/> XXX		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/> ...		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Birim No.			
85.527.000.000			ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600	F-3	1	10			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tebliğimizin tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescilli yapıldı.									
	Sahibi	ATADATI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		9893	80	7829		31.12.2004		Cilt No.			
Sahife No.		Siciline Uygunluk  Hejret AKKAYA Tapu Sicil Müdürü						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT: Bu belge gayri menkul haklar ile ilgili olarak Maliye Bakanlığına tescilli edilmiştir. * Tebliğ Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirimlerdir.											





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA			ha	m²	dm²
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.
85.527.000.000			ASMA KATLI DÜKKAN			40/2600	F-3	1	11
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alşim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	9892	80	7830		31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
<small>NOT: Müşahid satış ve satış bedeli tahakkukuna ilişkin hususlar ibraz edilmelidir.        ** Tebliği Kanuna Hükümlerine Göre Hazırlanmış ve Elektronik İmza ile Tapu Sicil Müdürlüğüne Bildirilmiştir.</small>									



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkil	FENERLİ HİSTO							
PAFTA No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
								4233	00
Sınır	DAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
151.709.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		75/2600	F-3	1	12		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	9837	80	7831		31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			




ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HEİSTO							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
								4233	00
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.		
91.636.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600	F-4	1	1		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih		Gitis	
Cilt No.		9897	80	7882	31	31.12.2004		Cilt No.	
Sahife No.								Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih								Tarih	
<small>NOT: Bu belgeye şifre ile ulaşılabilir. Şifre bilgileri tapu sicil müdürlüğünde saklanır. İlgili Kanun Hükümleri gereğince tapu sicil müdürlüğüne bildirimler yapılır.</small>									


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO							
PAFTA No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	13/4	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR RİNA			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
								4233	00
Sınırı	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm.No.		
86.545.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600	F-4	1	2		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	989x	80	7838		31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.	Tapu Sicil Müdürlüğü					Sıra No.			
Tarih	NOT: İhtiyaçları karşılamak üzere yeni bir belge düzenlenmiştir. - Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih			


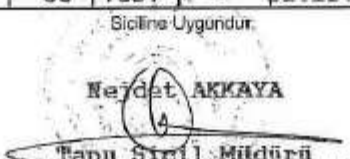


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HİSARLI							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sının	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm.No.		
86.545.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600	F-4	1	3		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	9897	80	7534		31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.	 Siciline Uygundur. <b>Nejdet AKGAYA</b> <b>Tapu Sicil Müdürü</b> NOT: - Herşeyin payı aynı miktarda ve şekilde her tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. - Herşeyin tamamı müracaat edilmeden önceki tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİRTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSARİ							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO							
PAFTA No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
				13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA		4233
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.		
86.545.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600	F-4	1	4		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescilli yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	90	90	7835		31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.	Siciline Uygundur.					Sahife No.			
Sıra No.	Nejdet AKKAYA					Sıra No.			
Tarih	Tapu Sicil Müdürü					Tarih			
NOT: Bu senedin birer nüshası her bir tarafın temsilcisi tarafından tutulacaktır. * Belgel Kararı Hükümleri gereğince belge teslimi için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.									





ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSAR							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkil	FENERLİ HRİSTO							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
13/1	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA		4233	00			
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln.No.		
86.545.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600 F-4	1	5			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alerko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	9897	80	7836		31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.	Sigiline Uygundur.  <b>Nejdettin AKKAYA</b> Tapu Sicil Müdürü						Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
Not: - Harçların aynı anda tahsil ve ödeme için aynı hüsnüname ile tahsil edilebilir. ** Tüzel Kuruluş Hükümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.									


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf
	İlçesi	BEŞİKTAŞ					
	Mahallesi	RUMELİHİSARI		 <b>TAPU SENEDİ</b>			
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	FENERLİ HRI 6/10					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					4233	00	
Sınır	PAFTASI GİBİDİR.						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
89.600.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		40/2600	F-4	1	6
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tasınmazın tamamı Alsim Alerko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.					
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9097	80	7837		31.12.2004	Cilt No.	
Sahife No.	Biciline Uygundur.						Sahife No.
Sıra No.	 <b>Nejdet AKMAYA</b> <b>Tapu Sicil Müdürü</b>						Sıra No.
Tarih	<small>NOT: * Mülkiyetin payı ayrı haklar ile gösterilmemesi hususunda satış bedeli ödünçtür.        * Tapu Kanunu hükümlerine göre adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulacaktır.</small>						Tarih




ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf			
		İlçesi	BEŞİKTAŞ								
		Mahallesi	RUMELİNİSAKI								
		Köyü									
		Sokağı									
		Mevkii	FENERLİ HURİSTO								
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü				
		13/1	1411				1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
		3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA									
Sınır		PAFTASI GİBİDİR.									
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.		
91.636.000.000			ASMA KATLI DÜKKAN			65/2600	F-4	1	7		
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edinme Sebebi	Taahhütname tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.								
		Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM GİRTAKLİĞİ A.Ş.								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		9897	80	7850		31.12.2004		Cilt No.			
Sahife No.		 NOT: * Müktesep sahipleri için tapu harcı ve diğer masrafların tahsilatı için tapu sicil müdürlüğüne başvurulmalıdır. ** Tebliğ Kanunu Hükümlerine göre noter borsası aracılığı ile tapu sicil müdürlüğüne bildirilecektir.						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf	
	İlçesi	BEŞİKTAŞ						
	Mahallesi	RUMELİHİSARİ		 <b>TAPU SENEDİ</b>				
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	FENERLİ HRİSTO						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
					4233	00		
Sınırı	PAFTASI GİBİDİR.							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.	
86.545.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		70/2600	F-4	1	8	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescilli yapıldı.						
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	8897	80	7839		31.12.2004	Cilt No.		
Sahife No.	 <b>Tapu Sicil Müdürlüğü</b> <small>NOE * Mülkiyetin gayri menkul taşınmazın cilt tapu kütüphanesinde tescil edilmiştir.  ** Tefikiz Kanunu Hükümlerine göre değişebilir. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>						Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkil	FENERLİ HRİSTO							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
	13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
						4233	00		
Sının	PAFTASI GİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim No.		
86.545.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		70/2600 B-4	1	9			
Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.								
Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi			
Cilt No.	9897	80	7840		31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.	 Siciline Uygundur. Neşat AKKAYA Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
NOT: 1- Teslimat tarihine kadar tapu siciline kayıtlı olan taşınmazın mülkiyeti edinilmiştir. 2- Tapu Sicil Müdürlüğüne ait Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.									

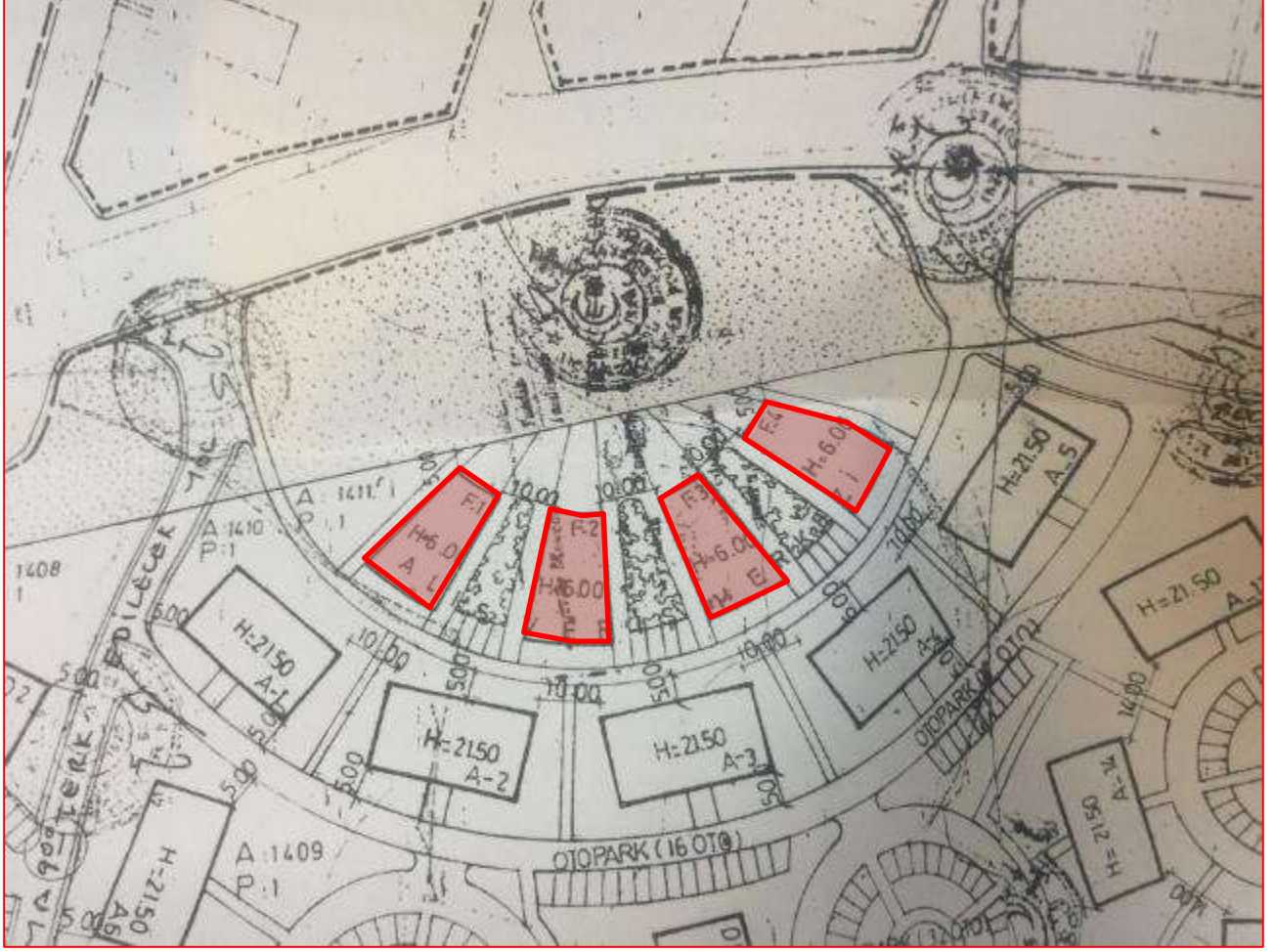
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Mahallesi	RUMELİHİSAR							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevki	FENERLİ HRİSTO							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
13/14	1411	1	3 ER KATLI 4 ADET KARGİR RİZE	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
				4233	00				
Sınır	PAFTASI CİBİDİR.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim.No.		
92.665.000.000		ASMA KATLI DÜKKAN		65/2600	F-4	1	10		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken ,bu kerre satışından tescili yapıldı.							
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	9897	80	7841		31.12.2004	Cilt No.			
Sahife No.	Sicilçe Uygundur.					Sahife No.			
Sıra No.	Noter: AKKAYA					Sıra No.			
Tarih	Tapu Sicil Müdürü					Tarih			
<small>NOT: - Makbuzatı birim birim olarak ilgili birimlere teslim edilmelidir.        - Herhangi bir nedenle iptal edilmiş makbuzatlar ilgili Tapu Sicil Makamına bildirilmelidir.</small>									



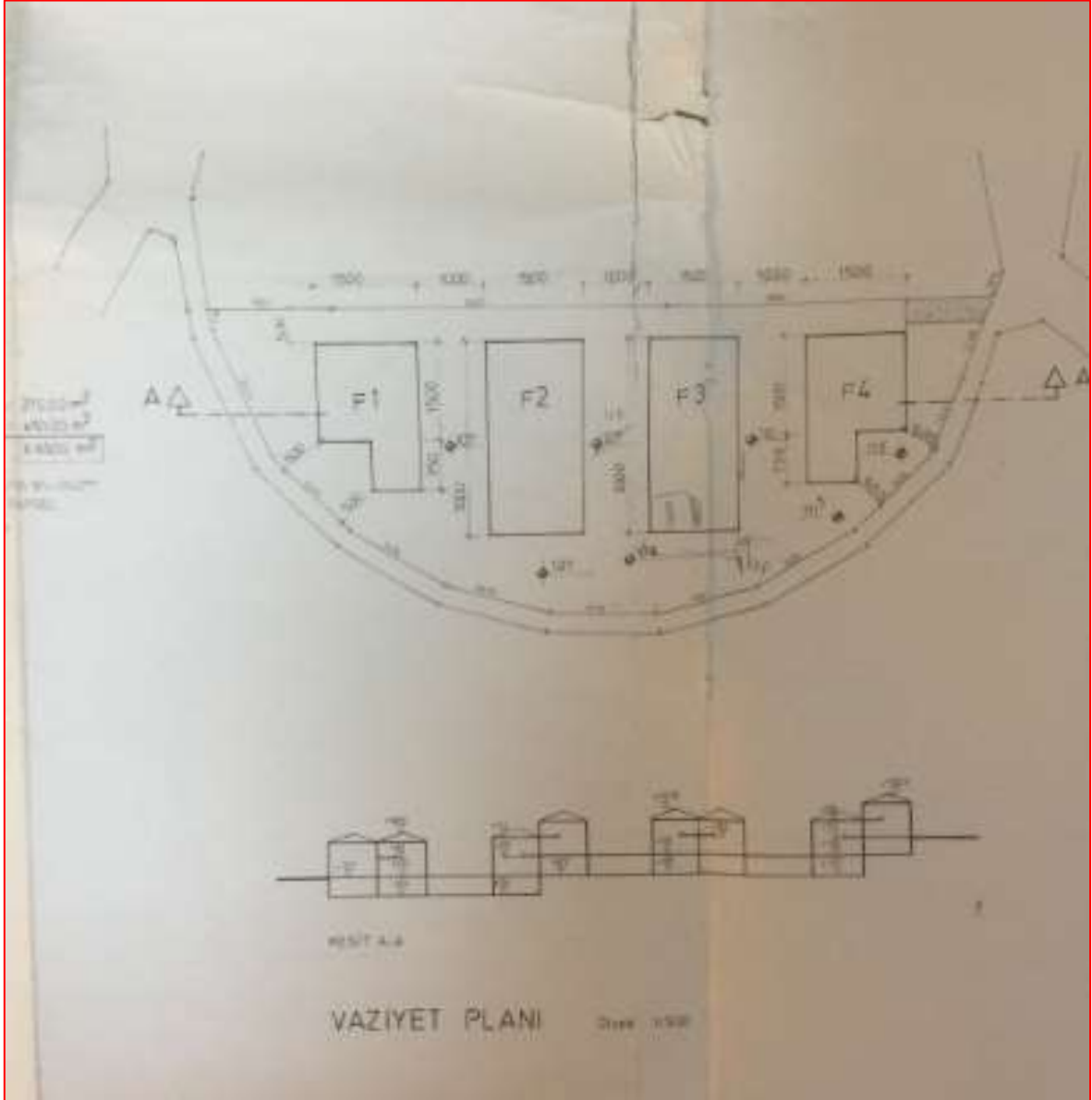
## **Ek 2: Takyidat Belgeleri**

**\* Taşınmazlara ait takyidat belgeleri rapor sonunda ayrıca sunulmuştur.**

### Ek 3: İmar Durumu



## Ek 4: Vaziyet Planı







YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)		300877			
1 Kurum Yürütme Kurulunun Adı <b>BEŞİKTAŞ İNŞAAT VE MÜHÜRLEME BAKANLIĞI</b>		2 Kurum Tarihi <b>..../../1997</b>		3 Ruhsat Numarası <b>B.01/</b>	
4 Kurum Yürütme Kurulu Başkanı <b>TADİLAT (SİNEM ve CAFEYE DÖNÜŞÜMÜ)</b>		5 Kurum Yürütme Kurulu Başkanı Adı <b>Rusulihisarlı Meh. Yol Sok.</b>		6 Kata No <b>13/4</b>	7 Blok No <b>1411</b>
8 İmar Durumu Tarihi <b>26/8/1997</b>	9 İmar Durumu Numarası <b>2973</b>	10 İmar Türü <b>Kelorifer</b>		11 İmar Türü <b>SİVİ</b>	
12 Yapı Teslim Başlangıç Yürütme Kurulunun Adı <b>BEŞİKTAŞ</b>		13 Yapı Teslim Başlangıç Tarihi		14 Yapı Teslim Başlangıç Numarası	
15 YAPİ SAHİBİNİN <b>Alsin Alarko San.Tic.A.Ş.</b>			16 YAPİ MÜTEAHHİDİNİN		
17 Adres - Duraç <b>Alsin Alarko San.Tic.A.Ş.</b>		18 Adres - Duraç		19 Kurum Sicil Numarası	
20 Başlangıç Yeri Adresi		21 Başlangıç Yeri Adresi		22 Yeri Adresi Sicil Numarası	
23 Adres <b>Tepecikyolu 50630 EYLER/İST.</b>		24 Adres			
25 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>71 Mavut.</b>	26 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>1 515.66</b>	27 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>1</b>	28 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>1</b>	29 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>6.00</b>	30 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>11.000.000</b>
31 Y1 - Temine Alan (Sine+ Cafe) 1- 515.66		32 Y2 - Temine Alan (Sine+ Cafe) 1- 558.75		33 Y3 - Temine Alan (Sine+ Cafe) 1- 353.12	
34 Cafe 2+ (Sine) 3- 1429.73		35 Toplam 9- 1429.73			
36 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>13.727.030.000</b>		37 Yıl <b>1997</b>	38 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>152.388.000.000</b>	39 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>168.115.030.000</b>	
40 İşletme Türü <b>R.A.E.</b>		41 İşletme Türü Numarası <b>Tuğla</b>		42 İşletme Türü Numarası	
43 RUHSAT EĞİLİ PROJELER <b>(EYLER) 30/12/1997-3187 24/7/1987-37/6096 Tadilat 24/7/1987-37/6096 24/12/1997-3187 Tadilat 30/12/1985-12032-23/7/1987-8896</b>			44 FENNİ MÜSULUR (TÜR) <b>İ. Ethem DEĞER</b>		
45 Adres <b>Mevlakit Sok. No: 28 ORTANCI BEŞİKTAŞ/İST.</b>			46 Adres		
47 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>11567</b>	48 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>34851</b>	49 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>11567</b>			
50 YAPILAN İŞLER <b>BEŞİKTAŞ İNŞAAT VE MÜHÜRLEME BAKANLIĞI</b>					
51 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>31/12/1997 20165 63.134.7000</b>		52 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>31/12/1997 20166 63.134.7000</b>		53 Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> ) <b>31/12/1997 20167 63.134.7000</b>	
54 YAPILAN İŞLER <b>3-6.00m irtifalı olan yerde Mavut Sine ve Cafe Entegrasyonu ile Sine ve Cafeye dönüşüm tadilat işi.</b>					
55 YAPILAN İŞLER <b>21/2/1986 tarih ve 86/12206 sayılı ile Yapı Ruhsatı alınmıştır.</b>					
56 İnşaat Mühendisi <b>Yusuf TELİTAŞ</b>		57 İnşaat Mühendisi <b>Mehmet KURBAN</b>		58 İnşaat Mühendisi <b>BEKİR Y. YERLİ</b>	
59 İnşaat Mühendisi <b>Kemal TAYLIGAN</b>		60 İnşaat Mühendisi <b>İsmail HİÇLİ</b>		61 İnşaat Mühendisi <b>İsmail HİÇLİ</b>	

**YAPI İZİN BELGESİ**  
(Ticari, Halk, Tüketici İşleri İçin)

**KURULUŞ ADI**

**BEŞ- E / RUHSAT**

**BÖLÜM I - Yapının yeri (Adres):**

Yapının Yeri: **Yalı**

**BÖLÜM II - Yapının niteliği ve diğer özellikleri:**

A. Yapı niteliği: **Atıl Binalar**

B. Yapı niteliği: **Atıl Binalar**

**BÖLÜM III - İmarat ruhsatının esasları:**

1- Yapı için tahsis edilmiş alan: **1**

2- Yapı için tahsis edilmiş alan: **1**

**BÖLÜM IV - Yapının inşaatına ilişkin diğer bilgiler:**

Yapı No	Yapı Adı	Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Değeri (TL)
1	Yalı	11,74	22.11.00/751
2	Yalı	30,13,00/11002	25.11.00/2027
3	Yalı	24,12,00/11143	

**BÖLÜM V - Yapının katlarına ilişkin diğer bilgiler:**

Kat No	Kat Adı	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat Değeri (TL)
1	1. Kat	11,74	1.433.300
2	2. Kat	30,13,00	1.433.900

**BÖLÜM VI - Yapının inşaatına ilişkin diğer bilgiler:**

Yapının inşaatına başlama tarihi: **20.11.2006**

Yapının inşaatına bitme tarihi: **25.11.2007**

**BÖLÜM VII - Şehircilik geliri ve gelirleri:**

Şehircilik geliri: **1.433.300**

Şehircilik geliri: **1.433.900**

**YAPILAN İŞLEMLER:**

Yapının inşaatına başlama tarihi: **20.11.2006**

Yapının inşaatına bitme tarihi: **25.11.2007**

**YAPILAN İŞLEMLER:**

Yapının inşaatına başlama tarihi: **20.11.2006**

Yapının inşaatına bitme tarihi: **25.11.2007**

**YAPILAN İŞLEMLER:**

Yapının inşaatına başlama tarihi: **20.11.2006**

Yapının inşaatına bitme tarihi: **25.11.2007**





## Ek 7: Enerji Kimlik Belgeleri



**bep**<sup>TR</sup>  
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: AVM İnşaat Ruhsat Tarihi: 21.2.1986 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 848,22 Ada/Parsel/Pafta: 1411 / 1 / 13/4 UAVT Bina No: 287974166 Adı: ALKENT ETİLER ÇARŞI F1 BLOK Adresi: AKAT MAH. TEPECİK YOLU SOK. NO: 13 /38 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 4.1.2020 Geçerlilik Tarihi: 4.1.2030 Performans Sınıfı: D Emisyon Sınıfı: D	

Sahibinin Adı Soyadı: **ALKENT ETİLER ÇARŞI F1 BLOK**

**ENERJİ PERFORMANSI**  
Yüksek



ORAN

**113**

Düyük

**SERA GAZI EMİSYONU**  
Yüksek




36,32  
İçeride CO2e/yl  
ORAN

**113**



Yüksek

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

**% 0,00**



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yl)	Birincil (kWh/yl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yl)	
Toplam	77.262,76	136,63	0,00	0,00	D
Isıtma	37.270,94	65,91	0,00	0,00	F
Sihhi Sıcak Su	2.819,73	4,99	0,00	0,00	C
Soğutma	2.915,07	5,16	0,00	0,00	B
Havalandırma	2.125,58	3,76			D
Aydınlatma	32.131,45	56,82			C
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2834C601ABCC	Adı Soyadı: ZEYNEP ÇELİK	
Veriliş Tarihi: 4.1.2020	Firması: SEMTRIO MÜHENDİSLİK VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 4.1.2030	Sertifika No: MMO-34-0406	
İptal Edilen EKB No: M283444E8A91E	İmza: 	

Sayfa 1/3



# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	AVM	Veriliş Tarihi:	4.1.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi:	21.2.1986	Geçerlilik Tarihi:	4.1.2030	
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	D	
Toplam Alan:	1.237,50	Emisyon Sınıfı:	D	
Ada/Parsel/Pafta:	1411 / 1 / 13/4			
UAVT Bina No:	292760790			
Adı:	ALKENT ETİLER ÇARŞI F2 BLOK			
Adresi:	AKAT MAH. TEPECİK YOLU SOK. NO: 13 /28 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL			

Sahibinin Adı Soyadı: ALKENT ETİLER ÇARŞI F2 BLOK



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SİNİFİ
	Birincil (kWh/yl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yl)	Birincil (kWh/yl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yl)	
Toplam	105.868,50	125,47	0,00	0,00	D
Isıtma	63.760,30	75,57	0,00	0,00	F
Sıhhi Sıcak Su	4.059,91	4,81	0,00	0,00	C
Soğutma	6.199,22	7,35	0,00	0,00	A
Havalandırma	3.178,44	3,77			D
Aydınlatma	28.670,63	33,98			C
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M283458711534	Adı Soyadı:	ZEYNEP ÇELİK	
Veriliş Tarihi:	4.1.2020	Firması:	SEMTRIO MÜHENDİSLİK VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	4.1.2030	Sertifika No:	MMO-34-0406	
İptal Edilen EKB No:		İmza:		





# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: AVM İnşaat Ruhsat Tarihi: 21.2.1986 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 1.200,13 Ada/Parsel/Pafta: 1411 / 1 / 13/4 UAVT Bina No: 285684403 Adı: ALKENT ETİLER ÇARŞI F3 BLOK Adresi: AKAT MAH. TEPECİK YOLU SOK. NO: 13 /27 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 4.1.2020 Geçerlilik Tarihi: 4.1.2030 Performans Sınıfı: D Emisyon Sınıfı: D	

Sahibinin Adı Soyadı: ALKENT ETİLER ÇARŞI F3 BLOK



SİSTEMLER	YILIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN, ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	
Toplam	100.096,98	133,44	0,00	0,00	D
İstima	52.685,88	70,24	0,00	0,00	F
Sıhhi Sıcak Su	4.136,73	5,51	0,00	0,00	C
Soğutma	4.817,97	6,42	0,00	0,00	A
Havalandırma	3.426,33	4,57			D
Aydınlatma	35.030,08	46,70			C
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M283483E7A015	Adı Soyadı: ZEYNEP ÇELİK	
Veriliş Tarihi: 4.1.2020	Firması: SEMTRIO MÜHENDİSLİK VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 4.1.2030	Sertifika No: MMO-34-0406	
İptal Edilen EKB No: M28341AE70BFC	İmza: 	



# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

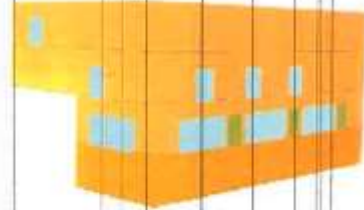
## Binanın

Tipi: AVM  
 İnşaat Ruhsat Tarihi: 21.2.1986  
 Tadilat Tarihi:  
 Toplam Alan: 870,00  
 Ada/Parsel/Pfz: 1411 / 1 / 13/4  
 UAVT Bina No: 292936127  
 Adı: ALKENT ETİLER ÇARŞI F4  
 Adresi: AKAT MAH. TEPECİK YOLU SOK. NO: 13 /8 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL

## Belgenin

Veriliş Tarihi: 4.1.2020  
 Geçerlilik Tarihi: 4.1.2030  
 Performans Sınıfı: E  
 Emisyon Sınıfı: E

## Binanın Görüntüsü



Sahibinin Adı Soyadı: AKAT MAH. TEPECİK YOLU SOK. NO: 13 /8 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> yıl)	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> yıl)	
Toplam	91.305,46	129,17	0,00	0,00	E
Isıtma	48.282,26	68,30	0,00	0,00	G
Sıhhi Sıcak Su	3.387,61	4,79	0,00	0,00	C
Soğutma	3.469,45	4,91	0,00	0,00	B
Hevalandırma	2.636,00	3,73			D
Aydınlatma	33.530,15	47,43			D
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

## Belgenin

Numarası: M28348FF1C743  
 Veriliş Tarihi: 4.1.2020  
 Son Geçerlilik Tarihi: 4.1.2030  
 İptal Edilen EKB No: M2834A882DB78

## Belge Düzenleyenin

Adı Soyadı: ZEYNEP ÇELİK  
 Firması: SEMTRIO MÜHENDİSLİK VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LIMITED ŞİRKETİ  
 Sertifika No: MMO-34-0406

## Kare Kod



İmza: 



## Ek 8: Fotoğraflar





## Ek 9: Özgeçmişler

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

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

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

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:54 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 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