



Tekfen Holding A.Ş.

Gayrimenkul

2 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Beşiktaş / İstanbul

Raporu

2022REV862 / 17.01.2023



Tekfen Holding A.Ş.

Kültür Mah. Tekfen Sit. Aydınlık Sk. A Blok Beşiktaş / İstanbul

Sayın Tuğçe PURSELİM TANSUK,

Talebiniz doğrultusunda Beşiktaş'ta konumlu olan **"2 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değerine yönelik **2022REV862** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 22.557,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplamda 2.000 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	17.01.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	168.000.000 TL	Yüzaltmışsekizmilyon-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	198.240.000 TL	Yüzdoksansekizmilyonikiyüzkırkbin-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 01.12.2022 tarih, 1661 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.

Ezine Feyza DURU

Değerleme Uzman Yardımcısı

Lisans No: 919105

Doğuşcan İĞDIR, MRICS

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	39

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 şartlarını 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 raporlarına temel olması nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Kule No:54/578 Beşiktaş/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Arnavutköy Mahallesi, 83 ada 1 parsel, B3 Blok, 579 ve 580 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	22.557,00 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: OM Turizm Tesis Alanı Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde uygulama avan projeye göre yapılmaktadır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm Tesis Alanı
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis
FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,5
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	18,18 Yıl
OFİS BİRİM DEĞERİ	84.000 TL/m ²
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	17.01.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	168.000.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	198.240.000 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, Tekfen Holding A.Ş. için şirketimiz tarafından 17.01.2023 tarihinde, 2022REV862 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Arnavutköy Mahallesi, 83 ada, 1 parsel, B3 Blok, 579 ve 580 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 17.01.2023 tarihli toplam pazar değerinin, 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 raporlarına temel olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Ezine Feyza DURU (Lisans No:919105) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 06.01.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 17.01.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Tekfen Holding A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1661 no.lu ve 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1661 no.lu ve 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Arnavutköy Mahallesi, 83 ada, 1 parsel, B3 Blok, 579 ve 580 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 17.01.2023 tarihli toplam pazar değerinin, 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 Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.12.2020	2020A740	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	46.000.000
Rapor 2	31.12.2021	2021REV658	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	64.000.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Kültür Mah., Tekfen Sit., Aydınlık Sk., A Blok, Beşiktaş-İstanbul adresinde faaliyet gösteren Tekfen Holding A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

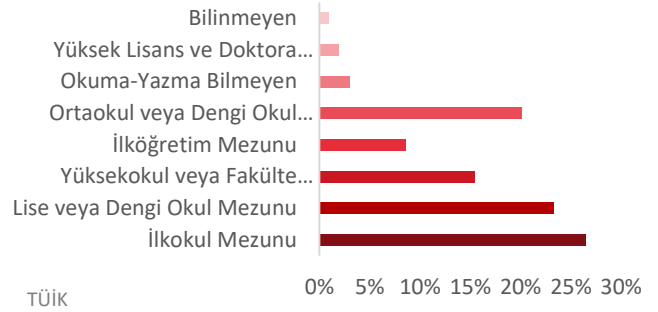
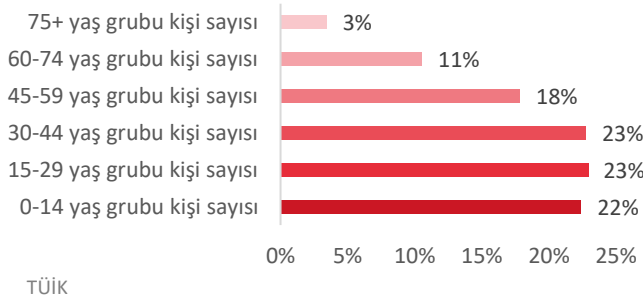
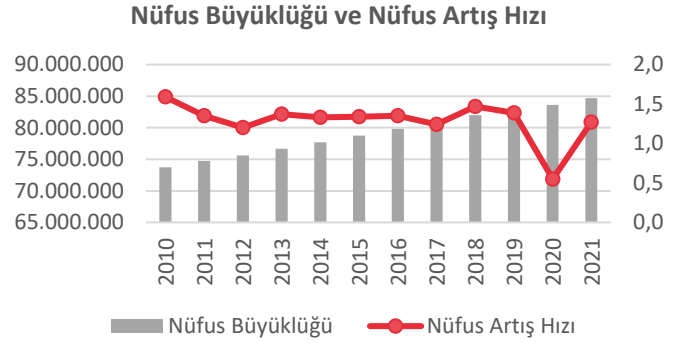
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

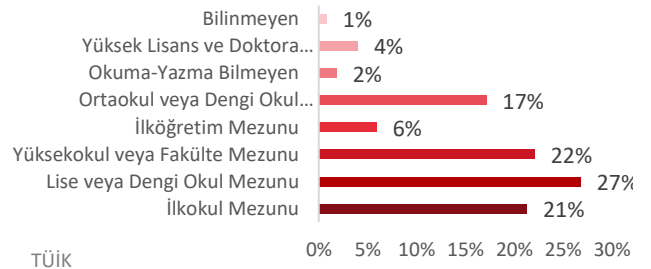
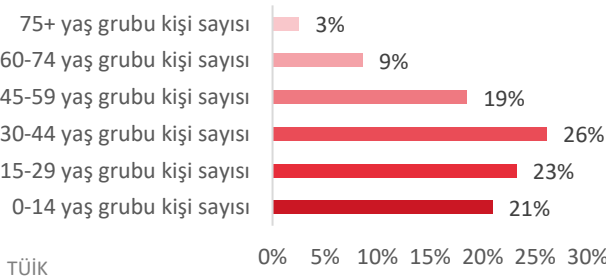
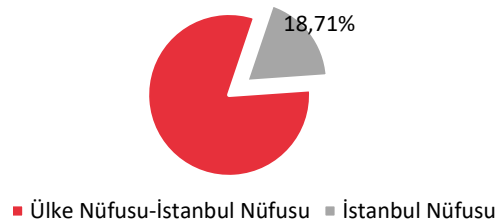
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) 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

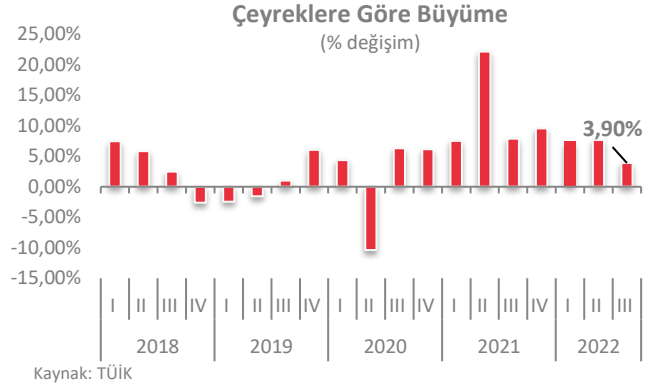
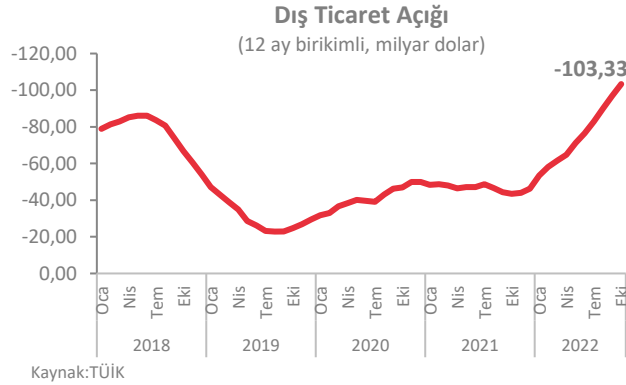
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde,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



2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.

Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul	
İlçesi	Beşiktaş	
Mahallesi	Arnavutköy	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	83	
Parsel No	1	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Dört Blokluk Kargir Bina	
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	22.557 m ²	
Blok No	B3	B3
Bağımsız Bölüm Kat	10. Kat	11. Kat
Bağımsız Bölüm No	579	580
Bağımsız Bölüm Nitelik	Büro	Büro
Arsa Pay/ Payda	245200/25600000	245200/25600000
Malik / Hisse	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	Tekfen Holding 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 amacıyla yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 16.01.2023 tarih, saat 11:02 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı (03.03.1994 tarih ve bila yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Türkiye Elektrik Kurumu lehine kira şerhi bulunmaktadır. (31.12.1992 tarih ve 5538 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

İstanbul ili, Beşiktaş Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ticari faaliyetlerin yoğunluklu olduğu yüksek katlı binalar bulunmaktadır.

Beşiktaş Belediyesi'nde 06.01.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 07.02.2013

Lejandı: OM Turizm Tesis Alanı

Yapılaşma şartları;

- 1/1.000 ölçekli "Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmakta olup söz konusu parsel üzerinde uygulama avan projeye göre yapılmaktadır.

Plan Notları

- Plan onama sınırı içerisinde kalan alanın fonksiyonu OM(Turizm Tesis Alanı) alanıdır. OM alanında otel, motel-AVM(alışveriş merkezi) yapılabilir.
- 16.02.1994 tasdik tarihli mimari projede belirlenen bina cephe konturuna ek olarak ve kullanım alanını arttırmak kaydıyla yalnızca estetik ve kentsel tasarım amacına yönelik, açıklığı 1.20 metre, üst kot 13,49 metreyi geçmeyen değişik şekillerde giydirme cephe uygulamaları, bina içi tadilatlar ile yükselen bloklar haricindeki bina gabarisine ek 5.00 metreyi geçmeyecek şekilde şeffaf tepe ışıklık örtüsü uygulamaları ilçe belediyesince onaylanacak avan proje tadilatı ile yapılabilir.
- Bina içi tadilatlar ve giydirme cephe uygulamaları ile binanın 24.04.1999 tarih ve 228 sayılı yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskan edilebilir, inşaat alanı arttırılmaz.
- Açıklanmayan hususlarda meri imar planı şartları ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.
- Her türlü uygulamada Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu'nun görüşü alınacaktır.



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 üzerinde konumlu olduğu parselin imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Beşiktaş Belediyesi'nde 06.01.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje*	23.12.1987	10225	-	-	-
Onaylı Mimari Proje*	19.10.1989	7008	-	-	-
Onaylı Mimari Proje*	27.12.1990	7847	34.009	Tadilat	-
Onaylı Mimari Proje*	11.04.1991	1672	-	-	-
Onaylı Mimari Proje	16.02.1994	691	-	Tadilat	-
Onaylı Mimari Proje	24.02.2015	-	-	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı*	25.01.1988	B/3-28	-	Yeni Yapı	-
Yapı Ruhsatı*	23.10.1989	3-28	-	-	-
Yapı Ruhsatı*	17.01.1991	-	-	-	-
Yapı Ruhsatı*	19.06.1991	-	-	--	-
Yapı Ruhsatı*	17.02.1994	-	-	Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	06.12.2013	2013/6122	42.205	Tadilat	473 adet işyeri için: 42.205 m ²
Yapı Ruhsatı	03.06.2015	2015/130	42.205	Tadilat	473 adet ofis ve işyeri için: 35.149,68 m ² ve ortak alan için: 7.055,32 m ²
Yapı Kullanma İzni	Bıla	B/3-28	181.229	Yeni Yapı	642 adet dükkan-mağaza için: 49.504 m ² , 33 adet işyeri için: 72.800 m ² ve otel için: 58.925 m ²
Yapı Kullanma İzni	21.03.1994	94/1153	-	-	-
Yapı Kullanma İzni	24.10.1995	95/5102	-	-	-
Yapı Kullanma İzni	03.03.1999	228	61.400	Yapının biten kısmı	B3 Blok: 16.000, E3 Blok: 19.000, Otel: 2.500, Mini Golf: 1.400
Yapı Kullanma İzni	19.12.2016	2016/565	42.205	Tadilat	473 adet ofis ve işyeri için: 35.149,68 m ² ve ortak alan için: 7.055,32 m ²

*Söz konusu belgelerin aslına ulaşılamamış olup söz konusu belgeler 474 adet bağımsız bölüme ilişkin 21.03.1994 tarih ve 94/1153 no ile hazırlanmış Yapı Kullanma İzni Belgesi üzerinden tespit edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup taşınmazların yapı denetimi, Esentepe Mahallesi, Tevfik Erdönmez Paşa Sokak Gül Apartmanı No: 2/20 Şişli/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Öz Anadolu Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

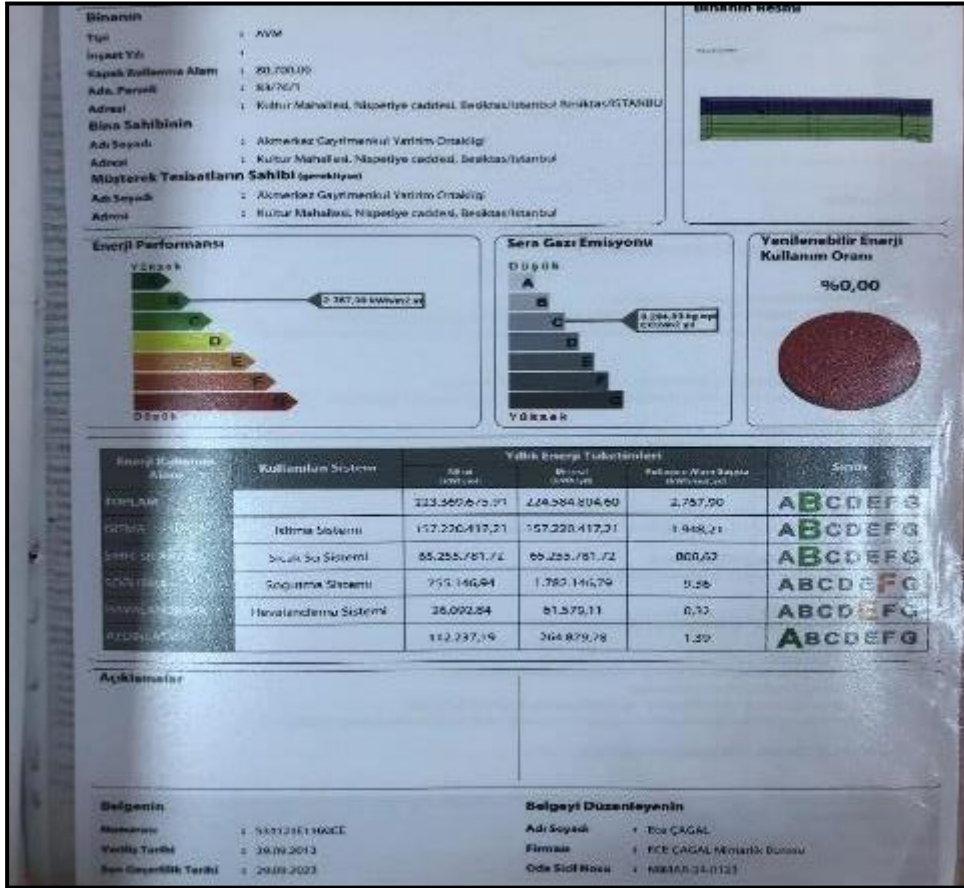
Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazların konumlu olduğu Akmerkez binasına ilişkin ilk olarak 25.01.1988 tarih B/3-28 no.lu yapı ruhsatı alınmış olup aynı zamanda 21.03.1994 tarih ve 94/1153 no ile hazırlanmış Yapı Kullanma İzin Belgesine göre binaya ait sırasıyla 23.10.1989, 17.01.1991, 19.06.1991, 17.02.1994 ve 13.09.1995 tarihli ruhsatlar bulunmaktadır. Ayrıca ek olarak belediye dosyasında 06.12.2013 ve 03.06.2015 tarihli tadilat ruhsatlarına rastlanmıştır. Dosyasında yapılan incelemelere istinaden bila tarih B/3-28 no.lu iskân belgesinin akabinde alınmış olan 24.10.1995 tarihli ve 03.03.1999 tarihli yapının biten kısmı için hazırlanmış olan iskân belgelerine rastlanılmış olup sonrasında 19.12.2016 tarihinde tadilat amaçlı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Belediye arşiv dosyasında 16.02.1994 tarihli "Mimari Proje" incelenmiş olup yerinde yapılan incelemeler ile proje arasında herhangi bir uyumsuzluk tespit edilmemiştir. Taşınmaz iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Akmerkez binası için 29.09.2013 tarih ve S34121E1160CE numarası ile alınmış B enerji performans sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.



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

Taşınmazların üzerinde 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

Değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez B3 Kule No:54/579-580 Beşiktaş/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul Avrupa yakasının en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş ilçesinde konumlanmıştır. Beşiktaş ilçesi, batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. İlçenin 2021 yılı ADNKS verilerine göre nüfusu 178.938'tür. İlçede sekiz üniversitenin çeşitli bölüm ve fakültelerinin oluşu, ofis ve ticari sektörlerinin yoğunluğu gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre artmasına sebep olmaktadır.

Beşiktaş'ın orta-üst ve üst gelir gelir grubunun yaşadığı Etiler bölgesinde konumlu olan taşınmazlar, bölgenin en önemli ulaşım akslarından biri olan Nispetiye Caddesi'ne oldukça yakındır. Ağırlıklı olarak yerleşim yeri niteliğinde olan bölgede yaşayan nüfus içerisinde, öğrenci, memur ve emekli sayısı önemli bir yer tutmaktadır. Düzenli bir yerleşime sahip olan bölge, İstanbul'un en popüler yerleşim merkezlerinden bir tanesidir.

Nispetiye Caddesi, Etiler'in ana caddesi niteliğinde olup ilgili cadde, ticari faaliyetlerin oldukça yoğun olduğu bir aks niteliğindedir. Akmerkez AVM-ofis-rezidans kuleleri de bu cadde üzerinde yer almaktadır.



Taşınmazlar, merkezi iş alanı aksı olan Büyükdere Caddesi'nde yer alan Metrocity AVM, Kanyon AVM, Sapphire AVM, Özdilek AVM, Wyndham Otel, Zorlu Levent, Tekfen Tower, İş Kuleleri, Yapı Kredi Plaza gibi bilinirliği yüksek yapılara da yakın mesafede konumlanmaktadır. Ayrıca taşınmazın yakın bölgesinde, Etiler Lisesi, Etiler Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi, Petrol Sitesi, Uba Sitesi, Maya Residence, Sarı Konaklar Sitesi gibi bilinirliği bulunan yapılar yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım rahatlıkla sağlanabilmekte olup Yenikapı-Haciosman metro hattı üzerinde yer alan ve 2015 yılında faaliyete geçen Nispetiye Metro İstasyonu, değerlendirme konusu taşınmazın oldukça yakın mesafede yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	4 km
Beşiktaş Meydan	6 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	7 km
Atatürk Havalimanı	24 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	43 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, Nispetiye Mahallesi'nde 22.557 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu Akmerkez AVM'de yer alan B3 blok 10. normal katta konumlu olan 579 no.lu bağımsız bölüm ile 11. normal katta konumlu olan 580 no.lu "Büro" niteliğindeki taşınmazlardır.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde 4 katlı alışveriş merkezi bloğu, 23 katlı rezidans bloğu ve B3 ve E3 olarak adlandırılan 2 adet blok bulunmakta olup parsel üzerinde bulunan 4 adet blokta toplam 600 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca ana taşınmaz üzerinde 4 katlı bir otopark yer almaktadır.

Konu taşınmazların onaylı mimari projesi açık ofis ve tek katta tek büro olarak planlanmış olup mevcut durumda da ofis kullanımında olan bağımsız bölümlerde ihtiyaca yönelik alçıpan ve camekanlar ile bölmelendirmeler gerçekleştirilmiştir. Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre taşınmazların yer aldığı katların brüt alanı 1.000 m² olup pazarlamanın kat brütü üzerinden yapıldığı öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B3 blok toplamda 14 kattan oluşmaktadır. 579 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yer aldığı 10. kat mevcut durumda iki ayrı ofis şeklinde bölünmüştür. Bölünme sonucu oluşan ofislerden biri 567 m² diğeri ise 433 m² brüt alana sahiptir. Değerleme konusu 580 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yer aldığı 11. katta ise bölünme gerçekleştirilmemiş olup tüm kat tek kiracı tarafından kullanılmaktadır.

Taşınmazlar, onaylı mimari projesine göre tek bir hacimden oluşmakta olup iç mekânda yapılan değişiklikler sonucunda mevcutta yönetici odaları, ofis alanları, bekleme bölümü, lobi-danışma alanı, mutfak, wc'ler, teknik bölüm hacimlerinden oluşmaktadır.

Taşınmazların panoramik bir şehir manzarası ve kısmi boğaz manzarası bulunmaktadır. Taşınmazların dekorasyonunda kaliteli-lüks malzemeler kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup ana ofis bölgesine olan Levent'e oldukça yakın bir noktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bloğa giriş yer altı otoparkından da sağlanabilmektedir. Akmerkez B3 Blok kapsamında ortak sosyal tesis alanı, yüzme havuzu, toplantı odaları, fitness ve cardio, sauna, cafe/bar, otopark ve güvenlik hizmetleri de yer almaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre; Alışveriş Merkezi: 8 kat (5 bodrum kat + zemin+ 2 normal kat) Rezidans: 23 kat Ofis: B3 Blok 14 kat Ofis: E3 Blok 17 kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	181.229 m ² (Yapı kullanma iznine göre)
Yaşı	~ 29
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, kamera sistemleri, kartlı geçiş

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

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

Kullanım Amacı	Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.000 m ² (Toplam kat brütü)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Değerleme konusu gayrimenkul için ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz, konumu itibari ile Maslak-Zincirlikuyu-Beşiktaş-Mecidiyeköy 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.
- Karma kullanımı olan bir projede yer alması taşınmaza prestij ve bilinirlik açısından da olumlu etki sağlamaktadır.
- Akmerkez 29 sene önce faaliyete geçmiş olmasına rağmen halen popüleritesini korumaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların panoramik şehir manzarası ve kısmi boğaz manzarası bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Ana taşınmazın konumlu olduğu Nispetiye Caddesi'nde günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
- Konu bağımsız bölümlerin üzerinde konumlandığı ana taşınmaz, bölge ofis piyasası ortalamasına göre eski bir yapıdır.

✓ FIRSATLAR

- İstanbul'da ofis gelişimi olarak yeni bölgeler gelişmekte olsa da taşınmazların yer aldığı bölge, İstanbul A sınıfı ofis alanının kalbinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların prestijli bir projede yer alması kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.

✘ TEHDİTLER

- Bölgede rakip projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar 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”** 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.

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" uygulanmıştır. Gayrimenkullerin "Büro" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisine sahip olma potansiyelleri ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması sebebi ile "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünülmüş ve bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Ofis Emsalleri / Satış

No	İletişim	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Aytekin Uzun 0 533 687 08 67	Levent Loft 'da konumlu	Ofis	Satılmış/1 ay önce	130	11.430.000	87.923	<ul style="list-style-type: none"> * Levent Loft'da konumludur. *9. katta yer almakta olup manzara özelliği göstermektedir. * Büyükdere Caddesi'ne cepheli tarafta yer almaktadır. *Reklam kabiliyeti yüksek lüks ofis konseptinde bir projede yer almaktadır. * İç mekanı yapıldır ve tadilat ihtiyacı yoktur.
2	Bekir Erdoğan 0 (537) 990 70 18	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	180	12.600.000	70.000	<ul style="list-style-type: none"> *Taşınmazlar ile yakın konumlu olup Büyükdere Caddesi üzerindedir. *5-10 yıllık bir binadır. *Yeni binada konumludur. *Değerleme konusu taşınmazdan daha küçük alanlıdır. *Konum ve prestij açısından değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı binadan dezavantajlıdır. *Shell%core şeklindedir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Ender Uygur 0532 430 58 82	Ak Merkez Residence'da konumlu	Ofis	Satılık	302	40.000.000	132.450	<ul style="list-style-type: none"> *Taşınmazlar ile aynı proje içerisinde konumludur. *10. katta konumludur. *İç mekanı iyi durumda olup tadilata ihtiyacı yoktur. *Manzara kabiliyetine sahip olup konu taşınmazlarla benzer özelliktedir. * 2.000.000 USD teklif alınmıştır. (1 USD:18,32 TL) *Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	İletişim	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
4	Onur Kendir 0533 425 48 16	Taşınmazlar ile yakın konumda	Ofis	Satılık	170	12.750.000	75.000	*Taşınmazlar ile yakın konumlu olup Nispetiye Caddesi üzerindedir. *İnşai kalitesi konu taşınmazlarla benzerdir. *30 yıllık binadır. *5. katta konumludur. *İç mekanı kısmen yapılı olup tadilata ihtiyacı yoktur. *Manzara kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Akmerkez ofis bloklarında ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde, satış değerlerinin, binadaki katına, iç mekan özelliklerine, bakım durumuna, manzara kabiliyeti, konumu ve yaşına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte benzer nitelikli ofislerin birim satış değerinin tüm özellikler dikkate alındığında 80.000-85.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

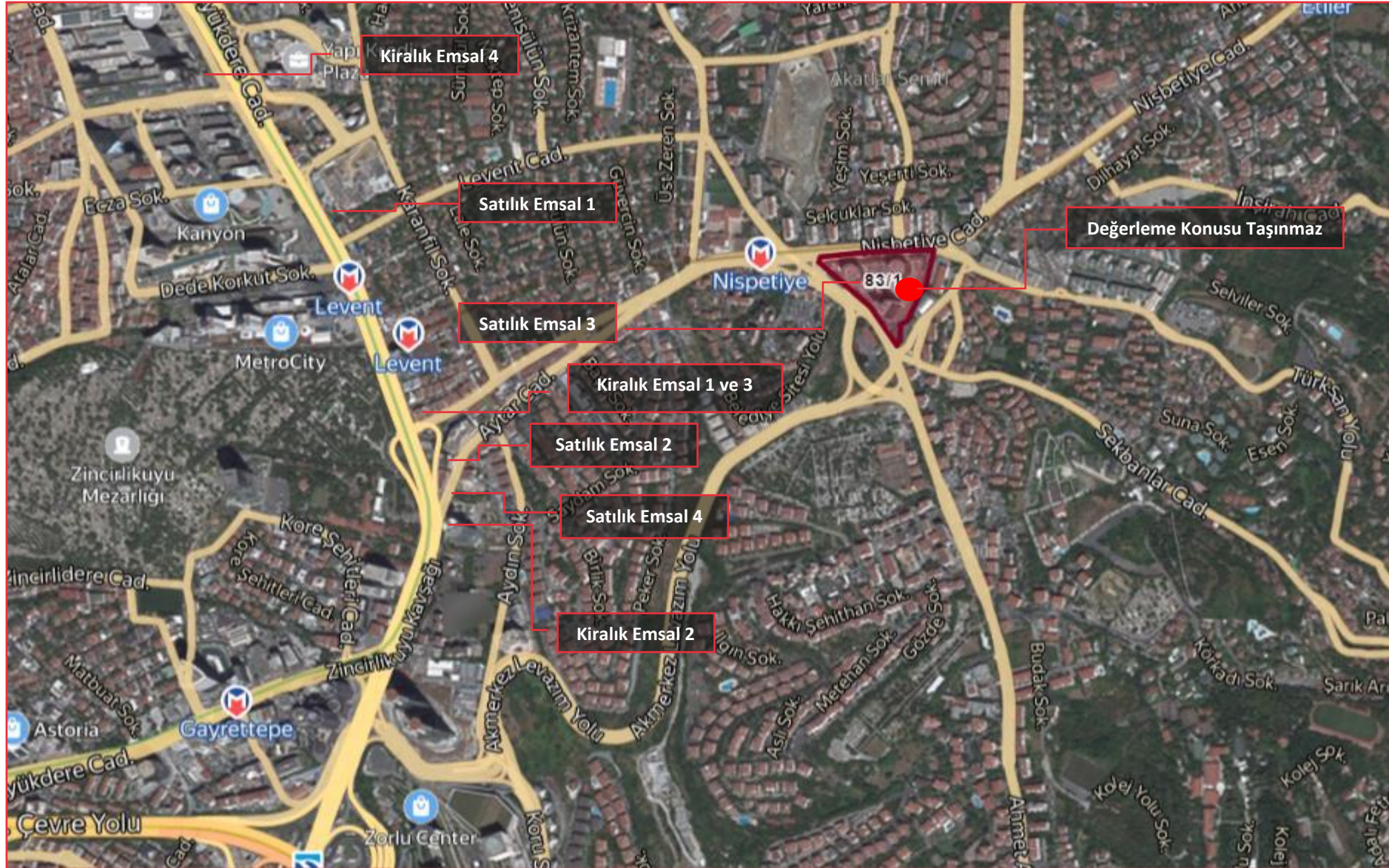
No	İletişim	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Ali Ekiz 0 533 348 95 16	Apa Giz Plaza'da konumlu	Ofis	Kiralanmış/ 2 ay önce	500	200.000	400	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmazlara yakın konumdadır. * 1. katta yer alan plaza katıdır. * Manzara faktörü açısından dezavantajlıdır. * İç mekanı yapıları olup tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.
2	Serdar Ünser 0505 494 18 10	Nispetiye On'da konumlu	Ofis	Kiralık	216	109.950	509,03	<ul style="list-style-type: none"> * Bilinirliği yüksek bir proje olan Nispetiye On'da konumludur. * Yeni bir binadır. * 1. katta konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük alanlıdır. * Konum ve prestiji bakımından değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı binaya göre kısmen dezavantajlıdır. * İçi yapıları durumda olup tadilata ihtiyacı yoktur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Semih Sözsav 0533 301 56 69	Apa Giz Plaza'da konumlu	Ofis	Kiralık	2.000	660.000	330	<ul style="list-style-type: none"> * Apa Giz Plaza'da konumludur. * Zemin katta yer almakta olup manzara özelliği göstermemektedir. * Reklam kabiliyeti yüksek lüks ofis konseptinde bir projede yer almaktadır. * İç mekanı yapıları olup tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. * Pazarlık payı vardır.

No	İletişim	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
4	White Zone Gayrimenkul 0532 293 00 23	Levent 199'da konumlu	Ofis	Kiralık	1.300	420.000	323	* Konu taşınmazlarla yakın konumlu olup Büyükdere Caddesi üzerindedir. * 10. katta yer almakta olup manzara özelliğine sahiptir. * Reklam kabiliyeti yüksek lüks ofis konseptinde bir projede yer almaktadır. * İç mekan yapılı olup tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Akmerkez ofis bloklarında ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde satış değerinin, bulunduğu kat, iç mekan özellikleri, bakım durumu, manzara kabiliyeti, konumu ve yaşına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte benzer nitelikli ofislerin birim kira değerinin tüm özellikler dikkate alındığında 350-380 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	87.923	70.000	132.450	75.000
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-20%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	10%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	11%	15%	0%	4%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	10%	0%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-15%	-13%	-10%	-14%
	Konfor Koşulları	0%	10%	-10%	25%
Düzeltilmiş Değer		84.406	84.546	84.768	84.375

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	400,00	509,03	330,00	323,08
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	0%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	-10%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	2%	1%	5%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-10%	25%	12%
	Konfor Koşulları	8%	2%	10%	16%
Düzeltilmiş Değer		380,00	381,00	379,00	379,00

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Blok	Kat	BB no	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
B3	10	579 no.lu bağımsız bölüm	1.000,00	84.000	84.000.000
	11	580 no.lu bağımsız bölüm	1.000,00	84.000	84.000.000
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ					168.000.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın 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 ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran 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

- Nida Kule Levent’de 2. katta yer alan 365 m² alanlı ofis, 30.000.000 TL fiyat ile satışa çıkarılmış aynı zamanda aylık 155.000 TL ile kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir..

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 155000 \text{ TL} / \text{Ay} / 30.000.000 \text{ TL} = 0,062$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 350-380 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 5,5 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ							
Blok	Kat	BB no	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
B3	10	579 no.lu bağımsız bölüm	1.000,00	380	380.000	5,50%	82.909.091
	11	580 no.lu bağımsız bölüm	1.000,00	380	380.000	5,50%	82.909.091
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ							165.818.182
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ							165.820.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 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.

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 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.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar taşınmazların alım satımına engel teşkil etmemektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlara göre taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 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 taşınmazların üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 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.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	168.000.000
Gelir Yaklaşımı	165.820.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, daha somut verilere dayanıyor olmasından dolayı pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	17.01.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	168.000.000 TL	Yüzaltmışsekizmilyon-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	198.240.000 TL	Yüzdoksansekizmilyonikiyüzkırkbin-TL

Ezine Feyza DURU

Değerleme Uzman Yardımcısı

Lisans No: 919105

Doğuşcan İĞDIR, MRICS

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans no: 402293

BÖLÜM 9


EKLER

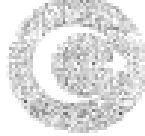
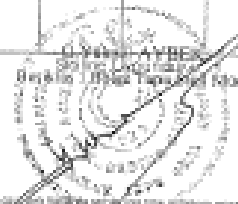
Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	BEŞİKTAŞ					
	Menzili	ARNAVUTKÖY					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki						
Paha No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
83	1	1	DÖRT BLOKLU KANONİK BİNA		ha	m ²	dm ²
Sınır					Planlıdır		
					Sınır Sistem No : 24631007		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Alan Payı	Blok No.	Kat No.	Bağlama Bim. No.
7.330.000,00		BORU		14520022000000	10	10	579
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Eskişme Sebebi						
	TANIM YERİNDEN TAŞIM SAKINAYI VE TİCARET A.Ş. İKİNCİ KAYITLI İKİ TEŞERH HÖLİDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminin YON PLANI : YÖNETİM PLANI/01/02/194						
Sahibi							
TANIM HÖLİDİNG ANONİM ŞİRKETİ							
Ciddi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Detal
		8113	20	1895		06/06/2016	
Cilt No.							Cilt No.
Sahne No.							Sahne No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
 B. ÇİĞDEM, B. YILMAZ Beşiktaş İl Bölge Tapu Sicil Müd.							
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.							

ANA GAYTİMENKUL BÖLÜMÜ	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçe	BEŞİKTAŞ						
	Mahalle	ARNAVUTKÖY						
	Köyü							
	Bokağı							
	Mevki							
Parsel No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti		Yatışımı			
70	60	2	DÖRT BÖLÜK KATILIM DİNA		ha	m ²	dm ²	
Sınır					Zemin Sıra No : 34631/00			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			ÇEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Nispeti		Alan Payı	Blok No.	Kat No.	Aspetit No. No.	
7.330.000,00		BÜBÜ		34530/2560000	60	11	580	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Ticaret YERİNE TAHHÜT SAKLAMA VE İKAZET A.Ş. tarafından TERFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına satış işleminden YON PLANI : YÖNETİM PLANI 03/05/1994							
	Edinme Sebebi	TERFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ						
	Satıcı	Terfen Holding Anonim Şirketi						
Geldiği		Yatırım No.	Çift No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarih	Gider	
GR. No.		5115	00	0000		03/05/1994	GR. No.	
Sahibi No.		 D. YENER AYBERK Notary Public Beşiktaş / İstanbul Tapu Sicil Müdürlüğü 03/05/1994					Sahibi No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2023 11:02



Kayıtlı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
181623014348	20230116-1753-F09279	1434

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mulkiyeti	Ada/Parsel:	83/1
Taşınmaz Kimlik No:	24631007	AT Yüzölçümü(m2):	22557.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ARNAVUTKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	83/10/5/9
Cilt/Sayfa No:	30/2896	Arsa Pay/Payda:	245200/25600000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:03/03/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
75172907	(SN:6249046) TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 08-08-2008 8113	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEK LEHİNE KİRA ŞERHİ:31/12/1992 YEV:5538	TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) - 31-12-1992 00:00 - 5538	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yKJJfamX502Nmu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2023-11:02

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181623014348	20230116-1753-F09279	1434

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	83/1
Taşınmaz Kimlik No:	24631008	AT Yüzölçüm(m2):	22557,00
il/ilçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ARNAVUTKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B3/11//580
Cilt/Sayfa No:	30/2897	Arsa Pay/Payda:	245200/25600000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:03/03/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
75172909	(SN:6249046) TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 08-08-2008 8113	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

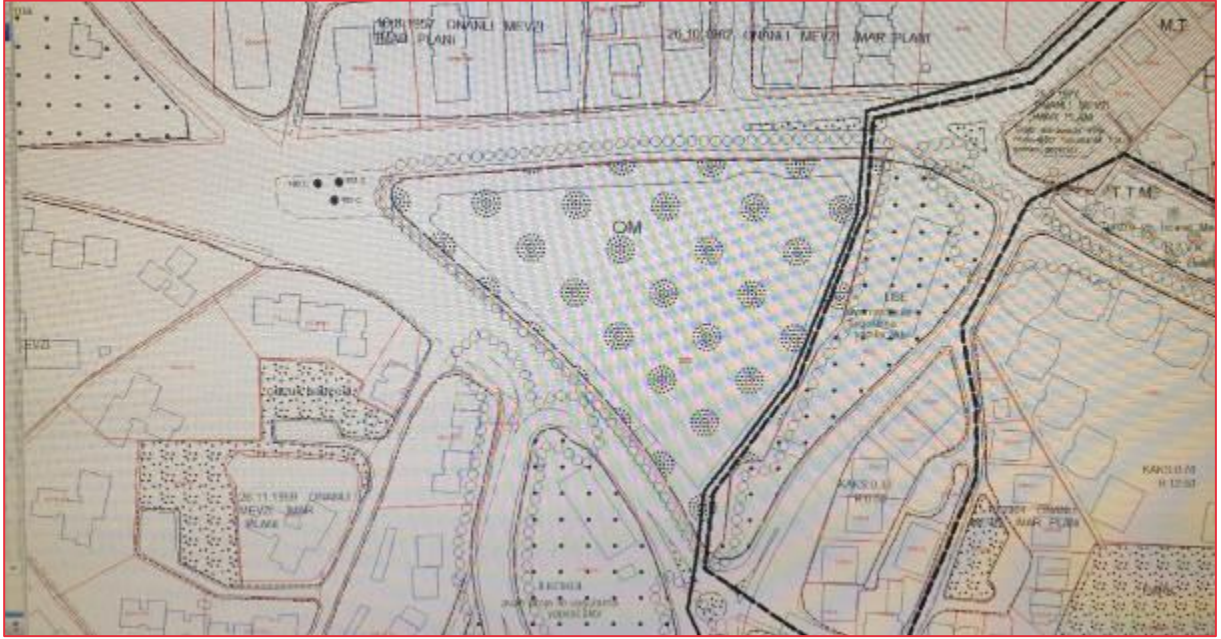
Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEK LEHİNE KİRA ŞERHİ:31/12/1992 YEV:5538	TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) - 31-12-1992 00:00 - 5538	

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

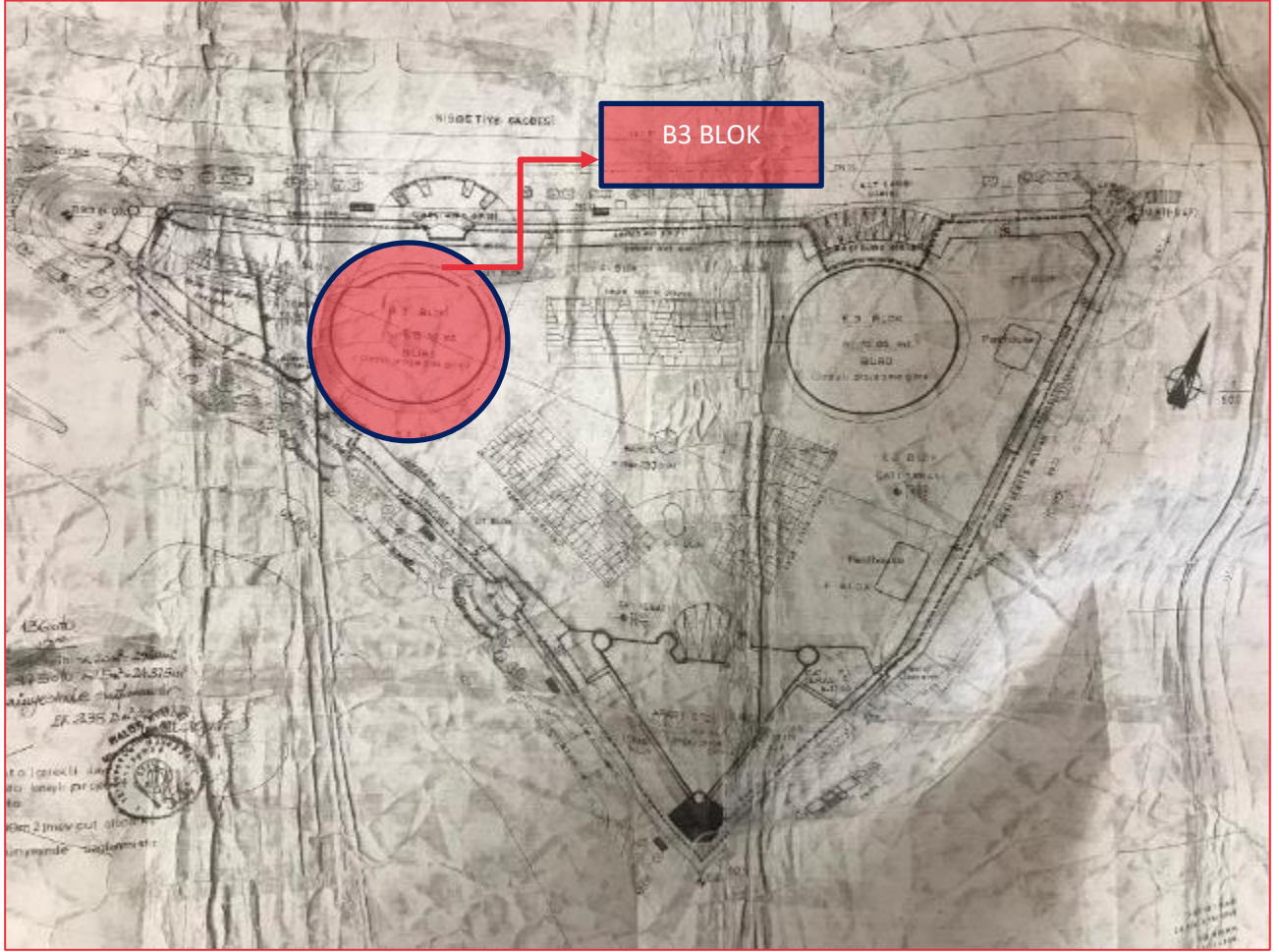
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) F3fPdKAbPd5MC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatları

YAPİ RUHSATI

1. Adres verim kurum BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ		8. Ruhsatın veriliş amacı		6. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. Ruhsat tarihi		12. Ruhsat no	
13. Adres verim kurum adresi İSTANBUL		1. Yan yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/>		13. Ruhsatın onay tarihi		20130122		25.01.1988		80-28	
14. Adres verim kurum tipi KİT		2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Dışçerçerçme <input type="checkbox"/>		14. Ruhsatın durumu tarihi		04.07.2013		15. Ruhsat durumu no		16. Zemin etkiölçü onay tarihi	
15. Adres verim kurum adresi BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ		3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/>		17. Paralel plan onay tarihi				18. Paralel plan kullanma amacı		19. Paralel plan alan(m ²)	
16. Adres verim kurum adresi KÜLTÜR		4. Ek binası <input type="checkbox"/> 13. Fesvahiye <input type="checkbox"/>		20. Yapı tesadük belgesi verim kurum		BEŞİKTAŞ YAPU MÜDÜRLÜĞÜ		21. Yapı tesadük belgesi tarihi		22. Yapı tesadük belgesi no	
17. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ		5. Kat beveleri <input type="checkbox"/> 14. Miktarlık tesadük <input type="checkbox"/>		23. CED raporu onay tarihi				24. Planlanan inşaat başlangıcı tarihi		25. Planlanan inşaat bitimi tarihi	
18. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ		6. İskele <input type="checkbox"/> 15. Çelik tesadük <input type="checkbox"/>		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi							
19. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ		7. Çeşme <input type="checkbox"/> 16. İskele değişikliği <input type="checkbox"/>									
20. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ		8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İskele döner <input type="checkbox"/>									
21. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ		9. Döşme <input type="checkbox"/> 18. Başka döner <input type="checkbox"/>									
22. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ		10. Diğer <input type="checkbox"/>									
23. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
24. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
25. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
26. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
27. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
28. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
29. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
30. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
31. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
32. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
33. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
34. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
35. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
36. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
37. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
38. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
39. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
40. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
41. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
42. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
43. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
44. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
45. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
46. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
47. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
48. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
49. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
50. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
51. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
52. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
53. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
54. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
55. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
56. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
57. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
58. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
59. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
60. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
61. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
62. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
63. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
64. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
65. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
66. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
67. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
68. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
69. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
70. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
71. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
72. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
73. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
74. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
75. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
76. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
77. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
78. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
79. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
80. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
81. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
82. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
83. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
84. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
85. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
86. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
87. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
88. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
89. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
90. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
91. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
92. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
93. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
94. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
95. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
96. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
97. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
98. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
99. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											
100. Adres verim kurum adresi NİSİRETİYE CADDESİ											

Şantiye Şefinin

42. Adres verim kurum adresi
NİSİRETİYE CADDESİ

43. TC kimlik no
450000400

44. Önceki adres no
30085

45. Sigorta adresi no
05.12.2013

46. Adres verim kurum adresi
NİSİRETİYE CADDESİ

47. İmza tarihi

48. İmza

49. İmza

50. İmza

51. İmza

52. İmza

53. İmza

54. İmza

55. İmza

56. İmza

57. İmza

58. İmza

59. İmza

60. İmza

61. İmza

62. İmza

63. İmza

64. İmza

65. İmza

66. İmza

67. İmza

68. İmza

69. İmza

70. İmza

71. İmza

72. İmza

73. İmza

74. İmza

75. İmza

76. İmza

77. İmza

78. İmza

79. İmza

80. İmza

81. İmza

82. İmza

83. İmza

84. İmza

85. İmza

86. İmza

87. İmza

88. İmza

89. İmza

90. İmza

91. İmza

92. İmza

93. İmza

94. İmza

95. İmza

96. İmza

97. İmza

98. İmza

99. İmza

100. İmza

YAPI RUHSATI

4. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

6. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

8. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

10. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

12. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

14. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

16. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

18. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

20. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

22. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

24. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

26. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

28. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

30. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

32. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

34. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

36. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

38. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

40. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

42. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

44. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

46. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

48. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

50. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

52. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

54. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

56. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

58. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

60. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

62. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

64. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

66. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

68. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

70. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

72. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

74. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

76. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

78. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

80. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

82. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

84. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

86. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

88. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

90. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

92. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

94. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

96. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

98. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

100. Ruhsatın öngörülen tarihi: 2015/03/03

Yapı Sahibinin

31. Adı Soyadı: MURAT KAYMAK AMERİKİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1538427944

Yapı Mütahhidinin

32. Adı Soyadı: MURAT KAYMAK AMERİKİZLİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1538427944

Şantiye Şefinin

42. Adı Soyadı: ŞENYİĞİT DÖNMEZ

43. TC Kimlik No: 4000985436

44. Öd. No: 30685

45. Şişirtme No: 05.12.2013

46. Şişirtme Tarihi: 05.12.2013

47. Şişirtme No: 05.12.2013

48. Adres: SÖĞÜTEPE MAH. SÖĞÜTEPE SK. NO: 11 İÇ KAPLI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL

49. Adres: SÖĞÜTEPE MAH. SÖĞÜTEPE SK. NO: 11 İÇ KAPLI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Başlangıç katı no: 473

52. Yüselim (m): 35149.88

53. Çatı katı no: 7005.32

Yapı ile İlgili Özellikler

53. Başlangıç katı no: 477

54. Yüselim (m): 477

55. Yapıya konulacak alan (m²): 53134

56. Yapının toplam alan (m²): 42996

57. Yapı yüksekliği (m): 116424

58. Toplam yapı yüksekliği (m): 94

59. Toplam alan (m²): 53134

60. Toplam yapı yüksekliği (m): 116424

61. Yapının toplam alan (m²): 53134

62. Yapının toplam alan (m²): 53134

63. Yapının toplam alan (m²): 53134

64. Yapının toplam alan (m²): 53134

65. Yapının toplam alan (m²): 53134

66. Yapının toplam alan (m²): 53134

67. Yapının toplam alan (m²): 53134

68. Yapının toplam alan (m²): 53134

69. Yapının toplam alan (m²): 53134

70. Yapının toplam alan (m²): 53134

71. Yapının toplam alan (m²): 53134

72. Yapının toplam alan (m²): 53134

73. Yapının toplam alan (m²): 53134

74. Yapının toplam alan (m²): 53134

75. Yapının toplam alan (m²): 53134

76. Yapının toplam alan (m²): 53134

77. Yapının toplam alan (m²): 53134

78. Yapının toplam alan (m²): 53134

79. Yapının toplam alan (m²): 53134

80. Yapının toplam alan (m²): 53134

Yapının Teknik Özellikleri

81. Çatı Tipi: 1. Çatı tipi

82. Çatı Tipi: 2. Çatı tipi

83. Çatı Tipi: 3. Çatı tipi

84. Çatı Tipi: 4. Çatı tipi

85. Çatı Tipi: 5. Çatı tipi

86. Çatı Tipi: 6. Çatı tipi

87. Çatı Tipi: 7. Çatı tipi

88. Çatı Tipi: 8. Çatı tipi

89. Çatı Tipi: 9. Çatı tipi

90. Çatı Tipi: 10. Çatı tipi

91. Çatı Tipi: 11. Çatı tipi

92. Çatı Tipi: 12. Çatı tipi

93. Çatı Tipi: 13. Çatı tipi

94. Çatı Tipi: 14. Çatı tipi

95. Çatı Tipi: 15. Çatı tipi

96. Çatı Tipi: 16. Çatı tipi

97. Çatı Tipi: 17. Çatı tipi

98. Çatı Tipi: 18. Çatı tipi

99. Çatı Tipi: 19. Çatı tipi

100. Çatı Tipi: 20. Çatı tipi

Yapı Projeleri

91. TC Kimlik No: 158100000

92. Öd. No: 30685

93. Adres: SÖĞÜTEPE MAH. SÖĞÜTEPE SK. NO: 11 İÇ KAPLI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL

94. Adres: SÖĞÜTEPE MAH. SÖĞÜTEPE SK. NO: 11 İÇ KAPLI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL

95. Adres: SÖĞÜTEPE MAH. SÖĞÜTEPE SK. NO: 11 İÇ KAPLI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL

96. Adres: SÖĞÜTEPE MAH. SÖĞÜTEPE SK. NO: 11 İÇ KAPLI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL

97. Adres: SÖĞÜTEPE MAH. SÖĞÜTEPE SK. NO: 11 İÇ KAPLI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL

98. Adres: SÖĞÜTEPE MAH. SÖĞÜTEPE SK. NO: 11 İÇ KAPLI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL

99. Adres: SÖĞÜTEPE MAH. SÖĞÜTEPE SK. NO: 11 İÇ KAPLI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL

100. Adres: SÖĞÜTEPE MAH. SÖĞÜTEPE SK. NO: 11 İÇ KAPLI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL

Ek 6: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Yapı Sahibinin		Yapı Müahhidinin		Şantiye Şefinin	
Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Adres: ... İmza: <i>[İmza]</i>		Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Adres: ... İmza: <i>[İmza]</i>		Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Adres: ... İmza: <i>[İmza]</i>	
Bina Özellikleri		Yapı İle İlgili Özellikler		Yapının Teknik Özellikleri	
1. Bina Adı: ... 2. Bina Türü: ... 3. Bina Alanı: ... 4. Bina Yüksekliği: ... 5. Bina Kat Sayısı: ... 6. Bina Kullanım Amacı: ... 7. Bina Durumu: ... 8. Bina Yapım Tarihi: ... 9. Bina Kullanım Başlangıcı: ... 10. Bina Kullanım Bitişi: ...		11. Yapı Türü: ... 12. Yapı Alanı: ... 13. Yapı Yüksekliği: ... 14. Yapı Kat Sayısı: ... 15. Yapı Kullanım Amacı: ... 16. Yapı Durumu: ... 17. Yapı Yapım Tarihi: ... 18. Yapı Kullanım Başlangıcı: ... 19. Yapı Kullanım Bitişi: ...		20. Yapı Türü: ... 21. Yapı Alanı: ... 22. Yapı Yüksekliği: ... 23. Yapı Kat Sayısı: ... 24. Yapı Kullanım Amacı: ... 25. Yapı Durumu: ... 26. Yapı Yapım Tarihi: ... 27. Yapı Kullanım Başlangıcı: ... 28. Yapı Kullanım Bitişi: ...	
Yapının Diğer Özellikleri		Kullanım İzin Belgesi İçin Bilgiler		Kullanım İzin Belgesi İçin Bilgiler	
29. Yapı Türü: ... 30. Yapı Alanı: ... 31. Yapı Yüksekliği: ... 32. Yapı Kat Sayısı: ... 33. Yapı Kullanım Amacı: ... 34. Yapı Durumu: ... 35. Yapı Yapım Tarihi: ... 36. Yapı Kullanım Başlangıcı: ... 37. Yapı Kullanım Bitişi: ...		38. Yapı Türü: ... 39. Yapı Alanı: ... 40. Yapı Yüksekliği: ... 41. Yapı Kat Sayısı: ... 42. Yapı Kullanım Amacı: ... 43. Yapı Durumu: ... 44. Yapı Yapım Tarihi: ... 45. Yapı Kullanım Başlangıcı: ... 46. Yapı Kullanım Bitişi: ...		47. Yapı Türü: ... 48. Yapı Alanı: ... 49. Yapı Yüksekliği: ... 50. Yapı Kat Sayısı: ... 51. Yapı Kullanım Amacı: ... 52. Yapı Durumu: ... 53. Yapı Yapım Tarihi: ... 54. Yapı Kullanım Başlangıcı: ... 55. Yapı Kullanım Bitişi: ...	

İSTANBUL İLİ
BEŞİKTAŞ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLANLAMA MD.

Yapı Sahibi : Ak EKSPORT İng.A.Ş.
Müracaat Tarihi : 11.3.1994
Muayene Tarihi : 16.3.1994

Sayı: 94/1153

BESİKTAŞ/ İSKAN 400 190
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Adresi	Pafta	Ada	Parşel	Tes.Pro.Tasdik Tarih ve Sayı	Mim.Pro.Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı
Arnavutköy Mah. Nispetiye Cad.	76	83	1	23.11.87/7740 20.10.88/7134 28.10.88/7723 16.2.94/691-5	23.12.87/10225 19.10.1989/7008 27.12.1990/7847 31.01.1991/1672 16.2.1994/691	25.1.1988/B3-28 23.10.1989 17.1.1991 19.6.1991 17.2.94

Yukarıda adresi yazılı yerde bulunan 5 Bodrum+zemin+2 alçak çarşı katı inşaatının tamamlandığı görülmüş olup kullanılabilmesine dair belgedir.

- 5.Bodrum katta:Siğınak+Binaya ait otopark+Makina Dairesi.
- 4.Bodrum katta:Binaya ait otopark+5.dükkan+Makina Dairesi.
- 3.Bodrum katta:Garaj+dükkanlara ait depolar+4.dükkan+Makina Dairesi.
- 2.Bodrum katta:Garaj+4.dükkan+Dükkan ait depolar+Makina Dairesi.
- 1.Bodrum kat:159 adet dükkan.
- Zemin kat:98 adet dükkan.
- 1.alçak çarşı katı:105 adet dükkan.
- 2.alçak çarşı katı:95 adet Dükkan+2.sinema.

Not: Yapı 674 Bağımsız bölümden ibarettir.

İşbu belge (Yapı Kullanma İzin Belgesi) altı nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edildi.

Asansör Kalorifer Havalandırma Klima Elektrik Sıhhi Tes.
Var Var Var Var Var Var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde imar mevzuatına ve işaretli tesisatının Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.

İmar Kanununun 30.maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallenetkik eden teknik elemanlar

Tek.El. Tek.El. Tek.El. Tek.El.
Haluk AYTI Nahit AKAR Nedim AKAN İlhan YILDIRIM

İş bu rapor 16.3.1994 .. tarih 1153 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olunmuştur.

İmar Planlama
Müdür Muavini
Hüseyin ZORLU

İmar Planlama
Müdürü
Koray BAKAR

BELEDİYE BAŞKANI ADINA
Nedim ENAYETAR
Başkan Yardımcısı

Abdül KOPUZ
İnşaat Mühendisi

1994

16.3.1994

KULLANMA İZİN BELGESİ 3009/18

Yapı veren kurum (İli, İlçesi) **İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ**

Yapı veren kurumun adresi **BEŞİKTAŞ BAŞKANLIĞI İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ**

1. Belgenin tarihi **12.2.99** 2. Belgenin numarası **228** 3. Belgenin seri/ölçölendirme Yapının birim kodu **000691**

4. Mahalle, cadde/ sokak, bina no **Arnavutköy, Nispetiye Cd.**

5. Parsel no **183** 6. Parsel no **1** 7. Ada no **76**

8. Tapu tescil belgesi veren kurum **Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü** 9. İmar durumu tarihi **21.7.87-23.12.93** 10. İmar durumu numarası **87/5457/93/5208-06AK-70m**

11. Tapu tescil belgesi tarihi **17.12.87** 12. Tapu tescil belgesi tarihi **17.12.87** 13. Tapu tescil belgesi no **7982** 14. İnanma türü **Kaloriferli** 15. Yakıt türü **Doğalgaz** 16. İnanma yapı ruhsatının tarihi ve numarası **25.1.88/3-28** 17. Varsa tek ruhsatın tarihi ve numarası **23.10.89/3-28** 18. Varsa tek ruhsatın tarihi ve numarası **17.3.91-19.6.91**

18. Adı soyadı / unvanı **TEKFEN HOLDİNG A.Ş ve HİSS.** 19. Başlı olduğu vergi dairesi **Boğaziçi** 20. Vergi Dairesi sicil numarası **8340052014** 21. Adresi **Tekfen Sit. 80600** 22. Adı soyadı / unvanı **YÜKSEL İNŞAAT A.Ş** 23. Kurum sicil numarası **25160** 24. Başlı olduğu vergi dairesi **Ulus-Ankara** 25. Vergi dairesi sicil numarası **9950007695**

26. Adresi **Ettiler-İstanbul Denizciler Cad. No:18 Ankara**

27. Yapının her bir ünitesinin kullanım amacı	28. Ünite Kodu	29. Ünite Yüzölçümü (m ²)	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m ² alanda maliyeti	35. Yapının sınıfı	36. Yapın grubu
B3 Blok (Büro)	14	16.000	-	14	14	60.50	35.000	B	B
1 Blok (Büro)	17	19.000	-	17	17	70.00	35.000	B	B
G Blok (Apart otel)	94	25.000	-	23	23	86.00	35.000	C	C
13.70 mt. kotu (Mini golf)	1	1.400	-	1	1	13.70	35.000	B	B
Toplam	126	61.400							

37. İnşaatın toplam maliyet kaymeti (arsa hariç) **3.500.000.000-TL** 38. Altı olduğu yıl **1987** 39. Yapının arsa değeri **16.250.000.000-TL** 40. Toplam maliyet (arsa dahil) **9.750.000.000-TL**

41. İskeletin cinsi **B.A.K** 42. İskeletin dolgu maddesi **Gaz beton-Betonarme betonu** 43. Yağma yapının cinsi **Ko**

44. Yapı ile ilgili özellikler

Elektrik Hava gazı Doğal gaz Kalorifer Şehir suyu Sıcak su Kanalizasyon Foseptik Asansör

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama **14 katlı H=60.50mt. irtifalı B3 Büro Bloğun, 17 katlı H=70.00 mt. irtifalı E3 Bloğun, 23 katlı H=86.00 mt. irtifalı G Apart otel bloğun, 13.70mt. kotundaki mini golf yerinin tamamlandığı görülmüştür. B3 Bloğun; 13.70 mt. kotunda: Bir adet büro, 1.2.3...13. Nor. katlarda: Birer adet büro, E3 Bloğun; 13.70 mt. kotunda: Bir adet büro, 1.2.3...16. Normal katlarda: Birer adet büro, 13.70m. kotunda: mini golf yeri-(devamı diğer)**

46. Konutla ilgili özellikler

Konutun	Oda sayıları							Toplam	Daire sayısı	47. Dairelerin özellikleri (hususlar kısmında)			
	1	2	3	4	5	6	7+			Mutfak	Banyo	Hala (wc)	Parke
Daire sayısı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bir dairenin Yüzölçümü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımasından itibaren mahzur görülmediğinden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPILANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir. Teslat Proje Tescil Tarihi ve Sayı **23.11.87/7740** Mimari Proje Tescil Tarihi ve Sayı **23.12.87/10225** 19.10.89/7008 11.4.91/1612

20.10.89/7124 1.16.92/907225 NO: 23.12.87/10225 27.12.90/7887 16.2.94/691

48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih **E. UNDER** 49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih **İ. İLDIRIM** 50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih **ERDAL KAYA**

Tek. Eleman **TEK. ELEMAN** Tek. Eleman **TEK. ELEMAN** Tek. Eleman **TEK. ELEMAN**

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih **M. SERRET** 52. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih **BEŞİKTAŞ BAŞKANI**

Beşiktaş 6. İnci No. İmza Yetkilisi

İL: BEŞİKTAŞ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLANLAMA MD.

Yapı Sahibi : Ak Enerji İnş.A.Ş.
Müracaat Tarihi : 22.10.1993
Muayene Tarihi : 24.10.1993

Sayı: 93/5102

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Adresi	Pafta	Ada	Parşel	Tes.Pro.Tasdik Tarih ve Sayı	Min.Pro.Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı
Arasvutköy Mah. Klibetkiye Cad.	76	83	1	3.11.87/7740 29.10.89/7124 4.12.90/7225	23.12.87/10225 19.10.89/7305 27.11.90/7287	15.1.1988/3-28 3.10.89 7.1.91
				YAPININ NİTELİĞİ	11.4.1991/1672 16.2.94/591 3.9.95/4304	19.6.1991 17.2.94 15.9.1995

Yukarıda adresli yazılı yerde bulunulan, 2 adet çarşı katındaki dükkanın tadil edilerek sinemaya dönüştürülmesi, girilmesi, olup kullanılabilirliğine dair belgedir.

1 adet çarşı katında; 94 adet dükkan, 3 adet sinema vardır.

NOT: 22.3.1994 tarih 94/1133 sayılı yapı kullanma belgesine aittir.

İşbu belge (Yapı Kullanma İzin Belgesi) altı nüsha olarak taraflardan tanzim ve imza edildi.

Azansör Kalorifer Havalandırma Klima Elektrik Sıhhi Tes.
Var Var Var Var Var Var

Yukarıda açık adresli yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde imar mevzuatına ve isaretili tezisatının Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.

İmar Kanununun 30.maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen teknik eden teknik elemanlar

Tek.El.
Nihat ÇAGEL

Tek.El.
Nahit AKIN

Tek.El.
Nahit AKIN

Tek.El.
İlhan YILDIZIM

İş bu rapor 24.10.1993 tarih 3192 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olmuştur.

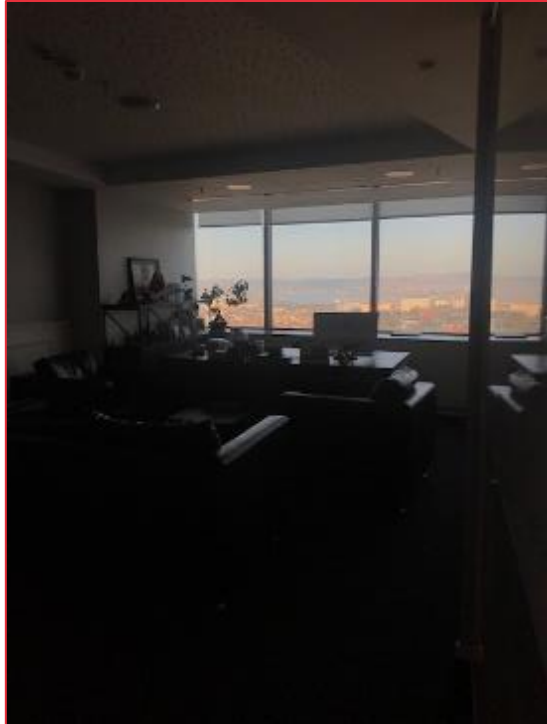
İmar Şef.
32471

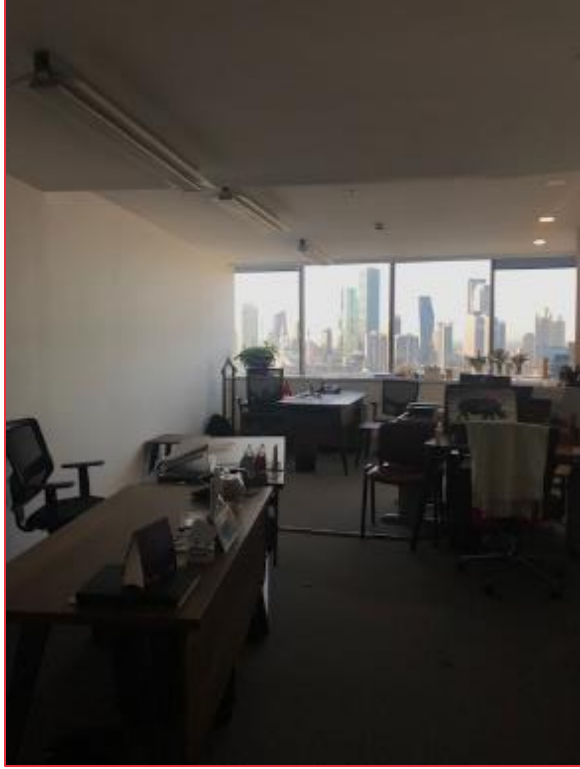
İmar Şurası
Başkanı
Mehmet AKIN

İmar Planlama
Müdüğü
İzden YONER

BELEDİYE BAŞKANI ADINA
Erdoğan KAYA
Bakan Yardımcısı

Ek 7: Fotoğraflar





Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ezine Feyza DURU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 04.04.1997		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı/ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölüm / 2015-2020		
İş Tecrübesi	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2021-2022	1A Grup Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	TMMOB Şehir Plancıları Odası		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:919105		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	<p>Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p>Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006),</p> <p>Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p>		
İş Tecrübesi	2023-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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


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

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

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.09.2021

Belge No: 919105

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

EZİNE FEYZA DURU

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 24.03.2015

No : 404244

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

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

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