

**VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ A.Ş.**  
**ÜSKÜDAR ALTUNİZADE**  
**VAKKO MODA MERKEZİ**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 28.01.2021**

**Rapor Numarası: OZEL-2020-00253**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**

# **i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

|                                                           |   |                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>                  | : | Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş.                                                                   |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                            | : | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                                         |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                       | : | 28.01.2021                                                                                                             |
| <b>Rapor No</b>                                           | : | OZEL-2020-00253                                                                                                        |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                   | : | 28.12.2020-28.01.2021                                                                                                  |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>                | : | İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1 Ada 69 Parsel üzerinde konumlu "Ticari Bina" vasıflı gayrimenkul |
| <b>Çalışmanın Konusu</b>                                  | : | Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti                                                                         |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi</b>         | : | Altunizade Mahallesi, Kuşbaşı Sokak No:35 Üsküdar / İstanbul                                                           |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Kapalı Alanı</b> | : | Toplam Kapalı Alan 9.742 m2                                                                                            |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>         | : | Turistik Tesis Alanı                                                                                                   |

**28.01.2021 Tarihi İtibariyle**

|                  | <b>Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)</b> |
|------------------|----------------------------------------|
| <b>KDV Hariç</b> | <b>118.260.000 TL</b>                  |
| <b>KDV Dâhil</b> | <b>139.546.800 TL</b>                  |

|                  | <b>Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)</b> |
|------------------|----------------------------------------------|
| <b>KDV Hariç</b> | <b>594.000 TL</b>                            |
| <b>KDV Dâhil</b> | <b>641.520 TL</b>                            |

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 23 Aralık 2020 tarihli ve 31343 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı'yla, 31.05.2021 tarihine kadar (bu tarih dâhil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir

## **Değerlemede Görev Alan Kişiler**

|                   |   |                                       |
|-------------------|---|---------------------------------------|
| <b>Hazırlayan</b> | : | Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER |
| <b>Onaylayan</b>  | : | Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ |

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UIDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

|       |                                                                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | RAPOR BİLGİLERİ.....                                                                                        | 1  |
| 1.1   | Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....                                                           | 1  |
| 1.2   | Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....                           | 1  |
| 1.3   | Değerleme Tarihi .....                                                                                      | 1  |
| 1.4   | Dayanak Sözleşmesi .....                                                                                    | 1  |
| 1.5   | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama..... | 1  |
| 2     | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....                                                                 | 2  |
| 2.1   | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                 | 2  |
| 2.2   | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                           | 2  |
| 2.3   | Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                             | 2  |
| 2.4   | İşin Kapsamı.....                                                                                           | 2  |
| 3     | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....                                                       | 3  |
| 3.1   | Değer Tanımları .....                                                                                       | 3  |
| 3.1.1 | Pazar Değeri.....                                                                                           | 3  |
| 3.1.2 | Pazar Kirası .....                                                                                          | 3  |
| 3.2   | Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....                                                                      | 3  |
| 3.2.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                       | 3  |
| 3.2.2 | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                      | 4  |
| 3.2.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                       | 5  |
| 4     | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....                              | 6  |
| 4.1   | Türkiye Ekonomik Görünüm.....                                                                               | 6  |
| 4.1   | Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu .....                                                                   | 11 |
| 4.2   | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....                                                              | 13 |
| 4.2.1 | Üsküdar İlçesi.....                                                                                         | 13 |
| 4.3   | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....                                              | 14 |
| 4.4   | Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....                                                                    | 15 |

|         |                                                                                                                                                                                                                     |    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.5     | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....                                                                                                                                                                       | 16 |
| 4.6     | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....                                                                                                                                  | 16 |
| 4.7     | Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                  | 16 |
| 4.8     | Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....                                                                                                                                                                   | 16 |
| 4.8.1   | Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....                                                                                                                                                 | 17 |
| 4.9     | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....                                                                                                                                                                          | 17 |
| 4.10    | Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....                                                                    | 17 |
| 4.11    | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                                  | 17 |
| 4.12    | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                   | 17 |
| 4.13    | Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ..... | 17 |
| 4.14    | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....                                                                                                                                                                              | 18 |
| 4.15    | Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....                                                                                                                                                                    | 18 |
| 4.16    | Gayrimenkulün Kullanım Durumu .....                                                                                                                                                                                 | 19 |
| 5       | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....                                                                                                                                     | 20 |
| 5.1     | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                          | 20 |
| 5.2     | SWOT Analizi .....                                                                                                                                                                                                  | 20 |
| 5.3     | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....                                                                                                                        | 21 |
| 5.4     | Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....                                                                                                                                        | 21 |
| 5.5     | Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....                                                                  | 21 |
| 5.5.1   | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                               | 22 |
| 5.5.1.1 | Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                              | 22 |

|       |                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.5.2 | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                      | 23 |
| 5.5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                       | 24 |
| 5.6   | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                             | 26 |
| 5.7   | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....                                                                                                                                                                     | 26 |
| 5.8   | En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....                                                                                                                                                                                                  | 26 |
| 5.9   | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                   | 26 |
| 6     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                 | 27 |
| 6.1   | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                        | 27 |
| 6.2   | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                   | 27 |
| 6.3   | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                          | 27 |
| 6.4   | Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... | 27 |
| 6.5   | Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                                                                            | 27 |
| 6.6   | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                        | 27 |
| 7     | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                 | 28 |
| 7.1   | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                             | 28 |
| 7.2   | Nilıai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                  | 28 |
| 8     | EKLER .....                                                                                                                                                                                                                                 | 29 |

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 28.01.2021

**Rapor Numarası** : OZEL-2020-00253

**Raporun Türü** : İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1 Ada - 69 Parsel üzerinde konumlu "Ticari Bina" vasıflı gayrimenkulün pazar değeri tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 25.12.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 28.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş. arasında 26.11.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



## **2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### **2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler**

**Müşteri Unvanı** : Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Altunizade Mah. Kuşbakışı Caddesi. No:35 Üsküdar / İstanbul

### **2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### **2.4 İşin Kapsamı**

Bu rapor İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1 Ada - 69 Parsel üzerinde konumlu "Ticari Bina" vasıflı gayrimenkulün pazar değeri tespiti güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

##### 3.1.1 Pazar Değeri

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

##### 3.1.2 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.

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

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

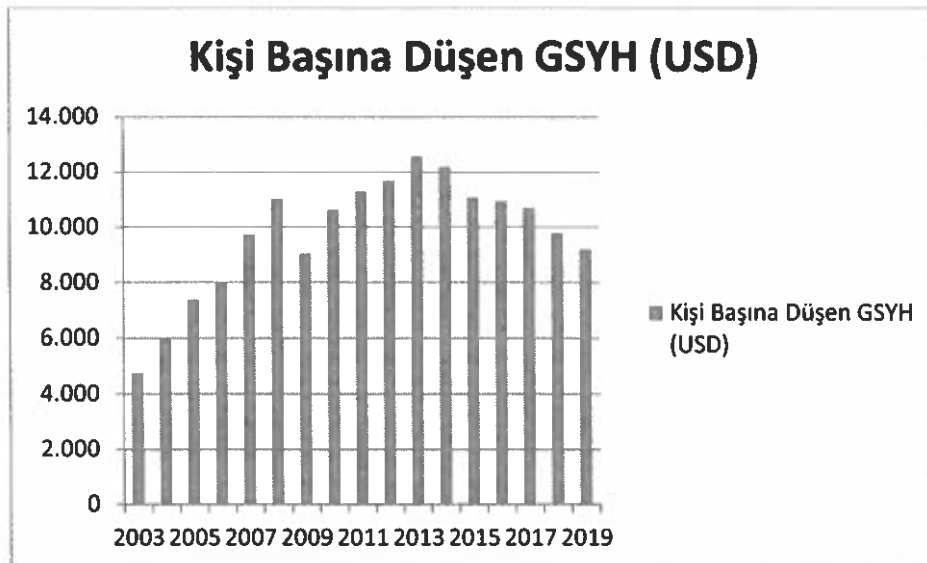
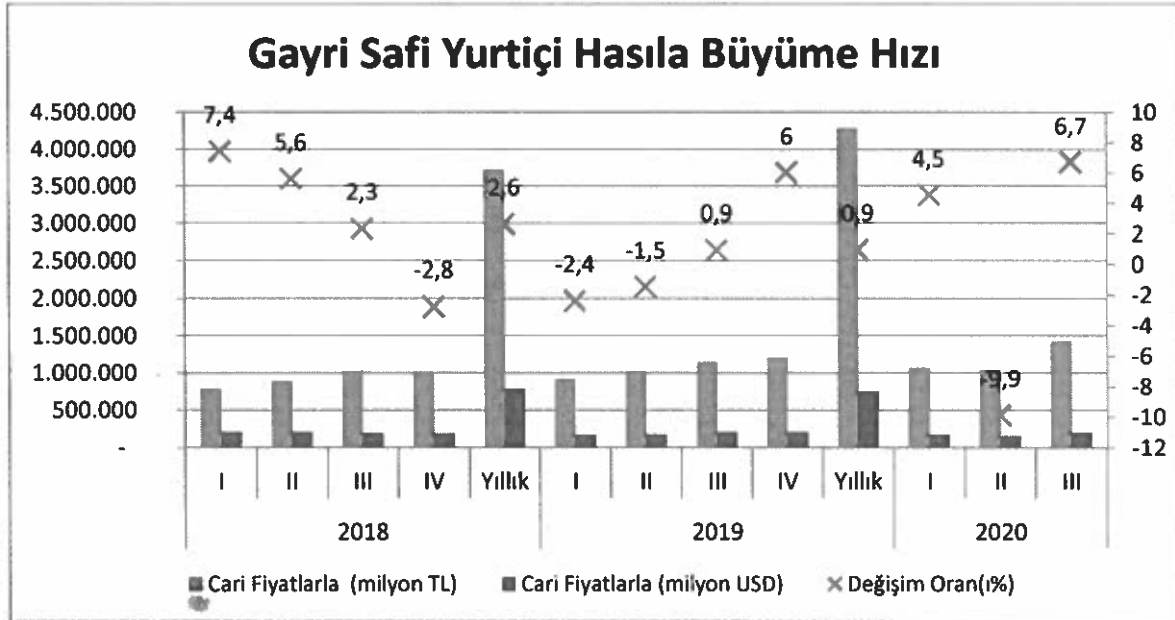
## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Türkiye, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

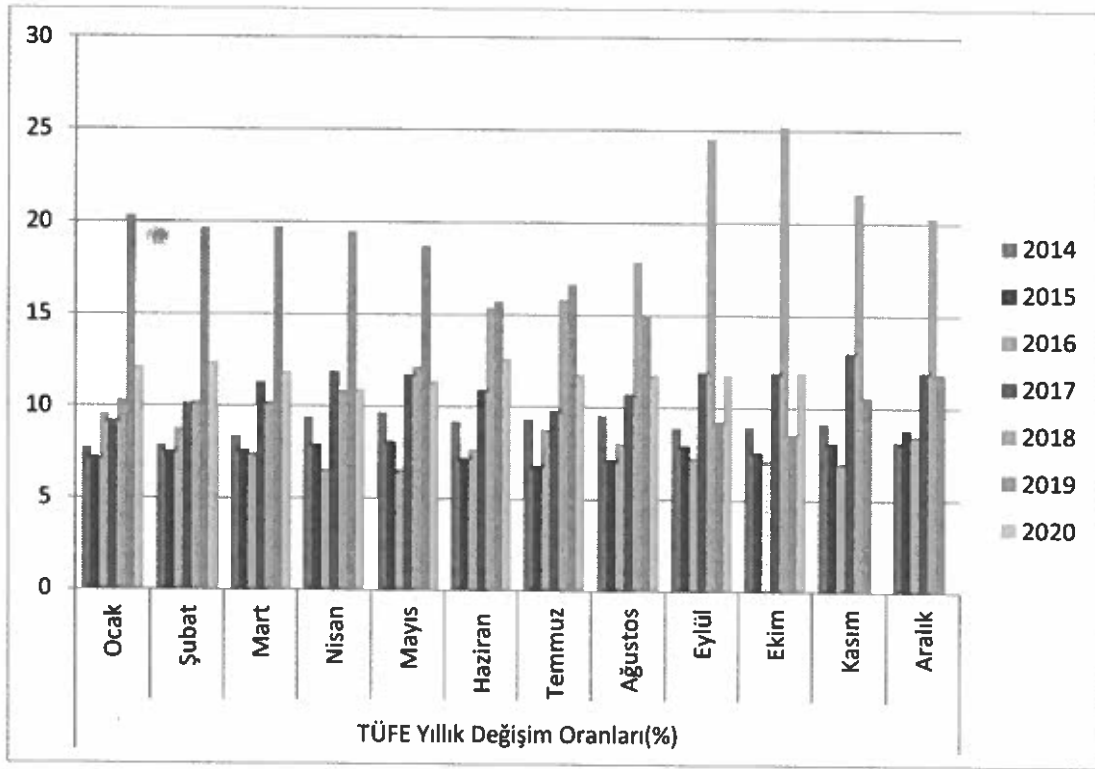
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. (Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirsek %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

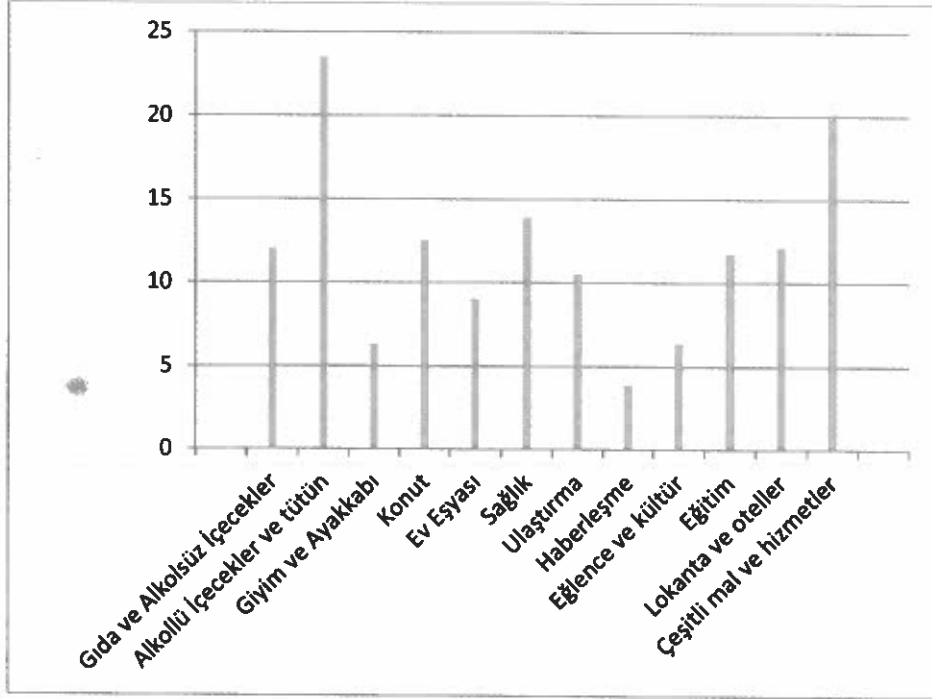
ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansı ile G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE'de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır.

Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını beklemektedir.





Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelere pozitif ayrışabilecektir.

#### 4.1 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsurdur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya

gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56

seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmıştır.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

#### 4.1 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenebilmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde

işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırda projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

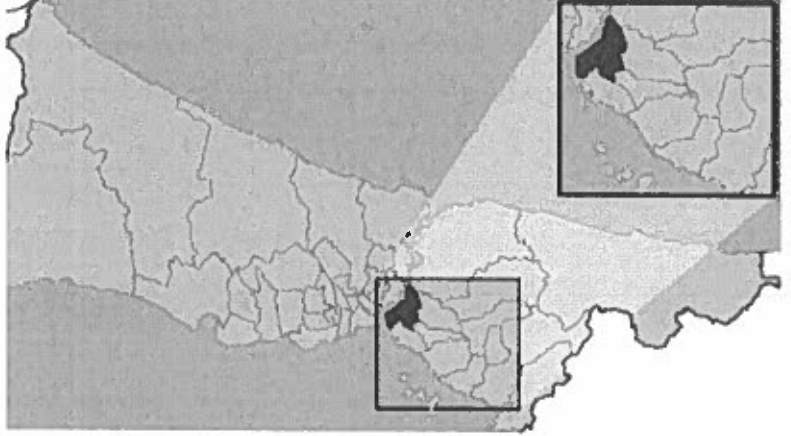
Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

## 4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 4.2.1 Üsküdar İlçesi

Üsküdar İlçesi, Anadolu yakasında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kesiminde yer alır, Üsküdar İlçesi, doğuda Ümraniye, güneyde Kadıköy ilçeleri, batı ve kuzeybatıda İstanbul Boğazı, kuzeyde de Beykoz İlçesi'ne komşudur. İlçe bu sınırlar içinde 35 km'lik bir alan kaplar. Batısı denizdir.



Kırsal yerleşmesi olmayan Üsküdar İlçesi, 52 mahalleden oluşur. İlçe genel olarak iskan alanıdır. Sanayi ve ticaret merkezleri yer almaktadır. Halkın gelir düzeyi orta derecede olup, işçi memur ve esnaf ağırlıklıdır. İlçenin birçok tarihi zenginliği bulunmaktadır. Bunların başlıcaları, Kız Kulesi, Kuleli Askeri Lisesi, Çamlıca Tepesi, Beylerbeyi Sarayı'dır. İlçenin 2019 yılı nüfusu 531.825'den kişiden oluşmaktadır.

#### 4.3 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Kuşbaşı Sokak No:35 ( 1 Ada-69 Parsel) posta adresinde konumlanmaktadır.

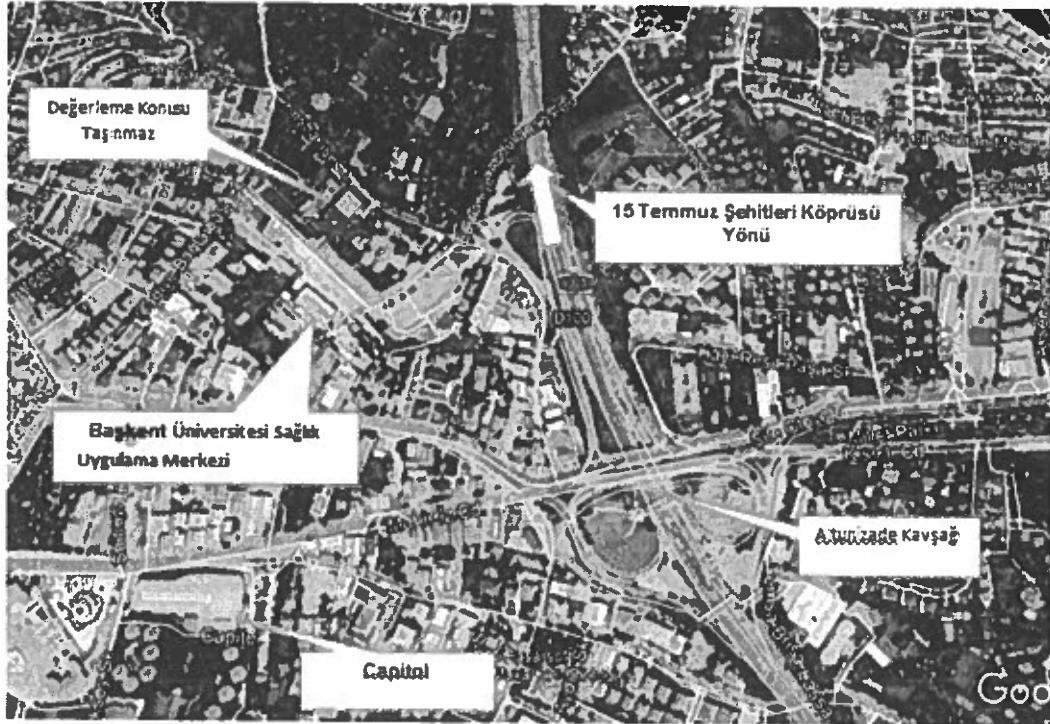
Konu mülke ulaşım için; Boğaziçi Köprüsü'nden Gebze istikametine doğru ilerlerken Üsküdar tabelası takip edilerek Beylerbeyi Köprüsü Kavşağı'na girilir. Yaklaşık 150 mt. ilerledikten sonra sol kolda kalan Gümüşyolu Caddesi ve devamında Kuşbaşı Sokak üzerinde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra sol kolda kalan konu gayrimenkule ulaşmak mümkündür. Ana arterlere yakın konumu sayesinde çeşitli toplu taşıma araçları ile konu mülke ulaşmak mümkündür.

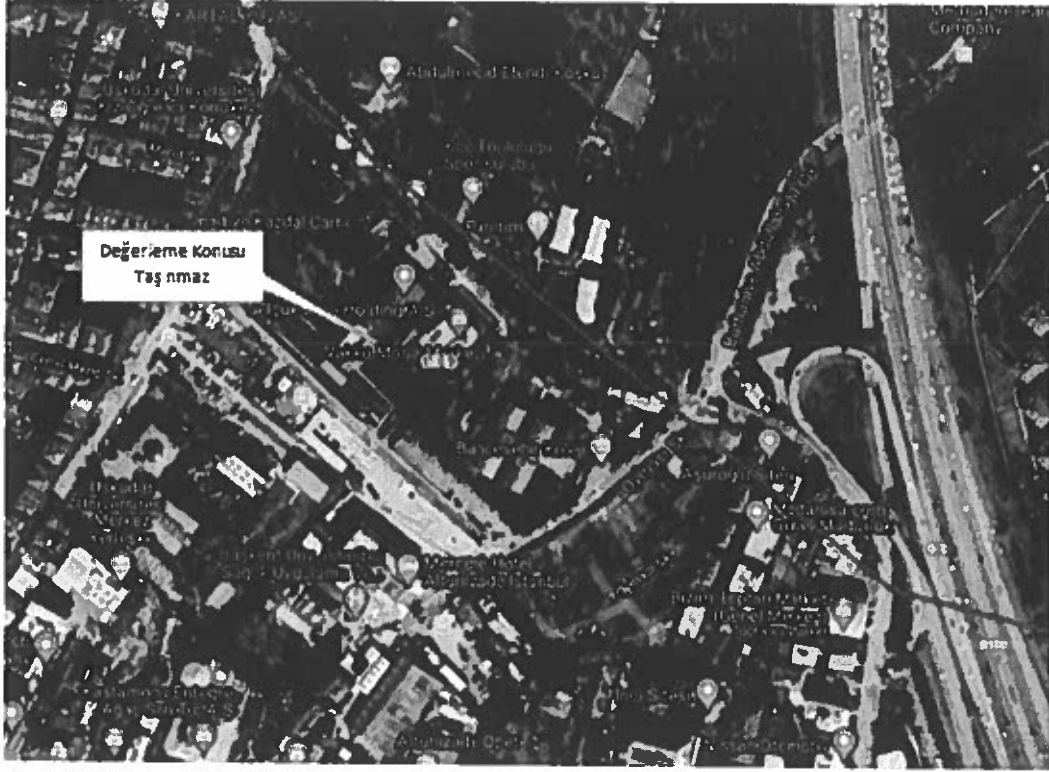
Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı Altunizade Mahallesi, Üsküdar İlçesi'nin merkezinde konumlanmaktadır. Bölge son dönemlerde iş merkezi ve sağlık merkezleri nedeniyle kalabalıklaşmış ve konut bölgesi vasfını kaybetmiştir. Gayrimenkulün konumlandığı bölgede çok sayıda iş merkezi niteliğindeki 3-4 katlı ayırık nizam yapılaşmalar yoğunluktadır.

Çevresi ticaret ve hizmet fonksiyonlu gelişmiştir. Gelişimini tamamlamış olan bölgede tüm altyapı hizmetleri tam kapasite ile sağlanmaktadır.

Anadolu yakasının ilk alışveriş merkezlerinden olan Capitol AVM de bu bölgede konumlanmaktadır.

Konu taşınmaz 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne yakın mesafededir.





**Uydu Görüntüsü**

#### 4.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

|                  |                                                                           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>İli</b>       | <b>İstanbul</b>                                                           |
| <b>İlçesi</b>    | <b>Üsküdar</b>                                                            |
| <b>Mahallesi</b> | <b>Altunizade</b>                                                         |
| <b>Köyü</b>      |                                                                           |
| <b>Pafta No</b>  |                                                                           |
| <b>Ada No</b>    | <b>1</b>                                                                  |
| <b>Parsel No</b> | <b>69</b>                                                                 |
| <b>Yüzölçümü</b> | <b>4.171,90 m<sup>2</sup></b>                                             |
| <b>Niteliği</b>  | <b>2 Bodrum, Zemin, 2 Normal Katlı Betonarme Turistik Tesis ve Arsası</b> |
| <b>Malik</b>     | <b>Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş.</b>               |

#### 4.5 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

##### İrtifaklar Hanesinde

H. Krokide (A) Harfi İle Gösterilen 13.00 m<sup>2</sup> Lik Kısımda T.E.K. Ege Elektrik Dağıtım Müessese Müdürlüğü lehine irtifak hakkı (Yev: 3185 Tarih: 10.10.1984)

#### 4.6 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

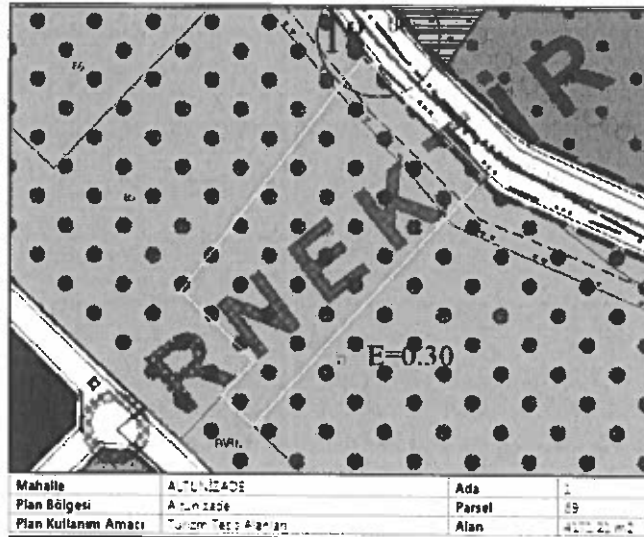
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Bu değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmamıştır.

#### 4.8 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Temin edilen bilgiler doğrultusunda; konu parsel, 18.03.1991 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın 22.09.1992 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli plan tadilatında ve 13.12.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli genel plan değişikliğinde "Turistik Tesis" alanında, H:9.50 m (3 kat), KAKS: 0.30, ön bahçe mesafesi 10.00 m. yan bahçe mesafesi min: 4 m. arka bahçe mesafesi min: 5.00 m. yapılaşma şartlarına haizdir. Avan projeye göre uygulama yapılabileceği bilgisi alınmıştır. Üsküdar Belediyesi'nin 15.12.2020 tarihli imar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



#### **4.8.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede binaya ait

\* 11.10.2007 tarih 2007/6599 sayılı yeni yapı için düzenlenmiş yapı ruhsatı, 23.11.2007 tarihli 1658 sayılı tadilat yapı ruhsatı , 30.03.2009 tarih 1873 sayılı yapı kullanma izin belgesi, Görülmüştür.

Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

#### **4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Parsel üzerindeki yapının yapı denetim kuruluşu Hasanpaşa Kurbağalıdere Sokak No:10/2 Kadıköy Adresinde faaliyet gösteren Alfa Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Gayrimenkulün hukuki durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **4.11 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### **4.12 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Bu değerlendirme çalışması Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için hazırlanmamıştır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

#### 4.14 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

|                          |   |                                           |
|--------------------------|---|-------------------------------------------|
| İnşaat Tarzı             | : | Betonarme +Çelik Karkas                   |
| İnşaat Nizamı            | : | Ayrık                                     |
| Binanın Kat Adedi        | : | 2 Bodrum+ Zemin+ 2 Normal Kat + Çatı Katı |
| Yaşı                     | : | 11                                        |
| Brüt Alanı               | : | 9.742 m2 (Yasal)<br>11.239 m2 (Mevcut)    |
| Elektrik                 | : | Şebeke                                    |
| Su                       | : | Mevcut                                    |
| Isınma                   | : | Merkezi Sistem Doğalgaz                   |
| Kanalizasyon             | : | Mevcut                                    |
| Asansör                  | : | 2 Adet                                    |
| Yangın Merdiveni         | : | 2 Adet                                    |
| Otopark                  | : | Açık ve Kapalı Otopark                    |
| Yangın Söndürme Tesisatı | : | Mevcut                                    |
| Su Deposu                | : | Mevcut                                    |
| Jeneratör                | : | Mevcut                                    |

#### 4.15 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu taşınmaz 2 bodrum zemin, 2 normal kat ve çatı katından oluşan binadır.

Binanın 2.Bodrum katı projesine göre 3.600 m<sup>2</sup> alanlı olup bu katta mekanik havalandırma, otopark ve sığınak hacimleri yer almaktadır. Mahallinde tespitte katın parselin tamamını kapsayacak şekilde büyütüldüğü görülmüş olup bu katta yaklaşık 34 araçlık otopark mevcuttur. Otopark alanında zeminler epoksi kaplı olup duvarlar plastik boyalıdır.

1. Bodrum kat projesine göre 3.600 m<sup>2</sup> alanlı olup bu katta otopark bulunmaktadır. Mahallinde yapılan tespitte 1. Bodrum kat alanının parselin tamamını kapsayacak şekilde inşa edilmiş olduğu görülmüştür.

1. Bodrum katta kütüphane, sergi salonu, kütüphane, yemekhane ve 2. bodrum kat seviyesine kadar inebilen oditoryum bulunmaktadır. Ayrıca bu katın yaklaşık 1.000 m<sup>2</sup>'lik kısmı radyo istasyonu olarak kullanılmaktadır. Zemin kat projesine göre 63,5 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Projesine göre zemin katta iç bahçe mevcut olup, ayrıca giriş holü ve merdiven hacimleri vardır . Mahallinde yapılan incelemede, projede belirtilen iç bahçe alanının tamamının bina giriş holü ve resepsiyon alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapılan değişiklik sonucu kat alanı tamamen kullanılmakta olup mevcut durumda yaklaşık 245 m<sup>2</sup> alanlıdır.

1. Normal kat 985 m<sup>2</sup> alana sahip olup zemin kat ile arasında yer alan küpte 3 adet toplantı salonu ve sergi salonu vardır. Bu katta ofisler, bay-bayan WC, resepsiyon, stüdyo ve satış ofisi mahalleri vardır.

2. Normal kat 979 m<sup>2</sup> alana sahip olup çeşitli büyüklüklerde ofisler, mutfak, bay-bayan WC ve kat arası tesisat odası mevcuttur. 1. Normal kat ile arsasında yer alan küpte 3 adet toplantı odası bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede kat alanının tamamının çeşitli metrajlarda ofis alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiş olup WC mahalleri bu alanlara dahil edilmiştir.

Çatı Katı yönetim katı olup 515 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Bu katta ofisler, toplantı odası, tesisat odası, şaft odası, asansör makine dairesi, su deposu ve katlara bağlı havalandırma merkezlerinden oluşmaktadır.

Bina projesine göre 9.742 m<sup>2</sup> alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemede bodrum katların tamamının parselin tamamını kapsayacak şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir. Yol üstü katların ise bodrum katlara göre kademeli inşa edilmesinden dolayı, bu alanda yapılan değişikliklerin binayı olumsuz yönde etkilemeyeceği kabul edilmiştir. Bina, projesinde belirtilen kullanım mahallerinden farklı olarak inşa edilmiş olup yapılan değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Mahallinde yapılan tespitte değerlendirme konusu binada kısmen projesinden farklılıklar yapıldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla mimari projesiyle uyumlu hale getirilebileceği gözlemlenmiş olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus bulunmamaktadır.

#### **4.16 Gayrimenkulün Kullanım Durumu**

Değerleme konusu taşınmaz şirket merkezi, moda merkezi ve radyo istasyonu olarak kullanılmaktadır.

## 5 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 5.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari ulaşımı kolay noktada yer almaktadır.
- Taşınmaz özgün mimarisi ve yüksek kalite malzemesi ile İstanbul'un en iyi ofis binalarındandır.
- Peyzajı yapılmış geniş bahçesi vardır.
- Tek malikli olması nedeniyle fonksiyonel kullanımı ve yönetimi kolaydır.
- Bakımlı ve masrafsız bir binadır.

#### Zayıf Yönler

- Projesine aykırılıklar bulunmaktadır.

#### Fırsatlar

- Binanın farklı fonksiyonlarda(üniversite, kültür merkezi, müze vs.) kullanım olanağı bulunmaktadır.

#### Tehditler

- Dünyada ilan edilen Covid 19 pandemisinin ülkemizi etkilemesi ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme, bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### 5.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ticari bina olması ve bölgede satılık arsa olmaması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

### 5.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklik düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

| KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU |            | DÜZELTME ORANI |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Çok Kötü                      | Çok Büyük  | %25 Üzeri      |
| Kötü                          | Büyük      | %11-%25        |
| Orta Kötü                     | Orta Büyük | %1-%10         |
| Benzer                        | Benzer     | %0             |
| Orta İyi                      | Orta Küçük | -%10 - (-%1)   |
| İyi                           | Küçük      | -%25 - (-%11)  |
| Çok İyi                       | Çok Küçük  | -%25 Üzeri     |

#### 5.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bu değerleme çalışmasında bölgede ortak temel özelliklere sahip satılık yeterince emsale ulaşılamamış olduğundan Pazar yaklaşımı kullanılmamıştır.

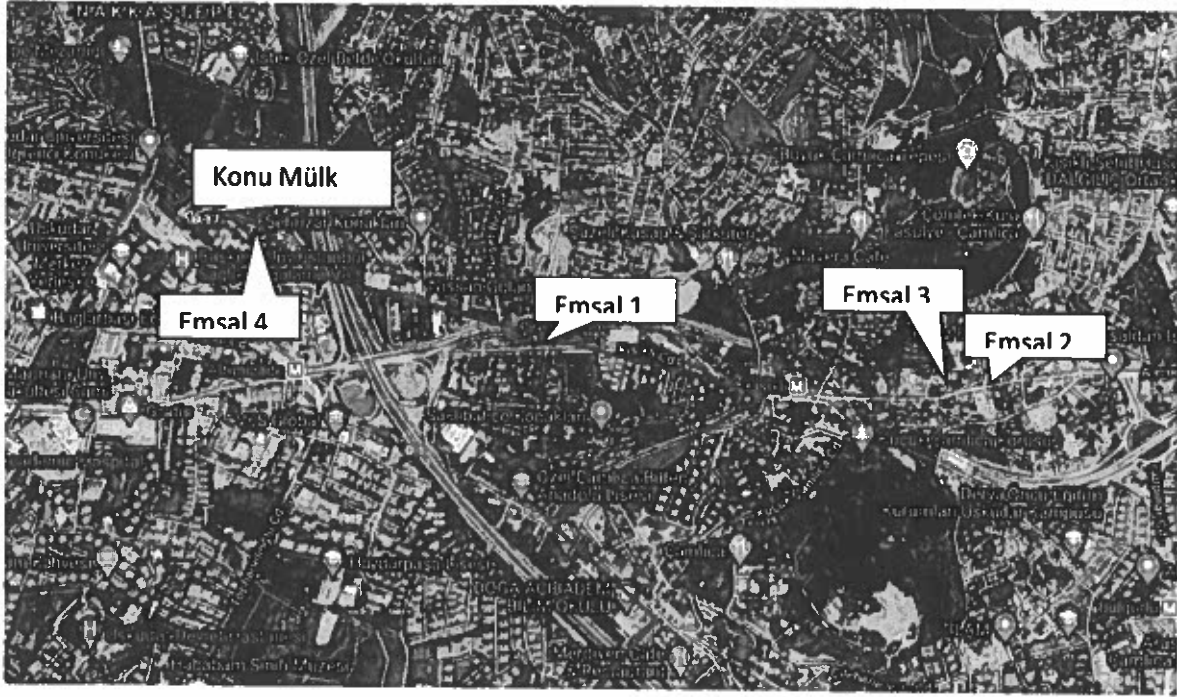
##### 5.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında Pazar yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 5.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satışta olan arsa emsalleri araştırılmış olup emsal tablosunda gösterilmiştir.

| EMSAL | YERİ                         | ALAN(m2) | FİYAT         | BİRDİM M2 FİYATI(TL) | KAYNAK                     | ÖZELLİK                                                                                              |
|-------|------------------------------|----------|---------------|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Altunizade Kısıklı Cad Üzeri | 1250     | 12.500.000 TL | 10.000,00 TL         | Remax Mekan 0216 651 90 90 | Milet Parkı karşısında KAKS:0,20 konut imarlı arsa (cadde cephesi çok dar)                           |
| 2     | Alemdağ Caddesi              | 1.361    | 20.000.000 TL | 14.695,08 TL         | Mal Sahibi 0532 502 78 94  | Şile Otobanına da cephesi bulunan Ayrık nizam 4 kat (ön bahçe 5 m yan bahçe 3 m) ticaret imarlı arsa |
| 3     | Alemdağ Caddesi              | 1.164    | 18.000.000 TL | 15.463,92 TL         | Mal Sahibi 0555 201 95 86  | Şile Otobanına da cephesi bulunan Ayrık nizam 4 kat (ön bahçe 5 m yan bahçe 3 m) ticaret imarlı arsa |
| 4     | Kuşbakışı Cad.Jesi           | 1435     | 80.000.000 TL | 55.749,13 TL         | Mal Sahibi 0536 252 14 14  | Aynı Cadde üzeri daha iyi konumda KAKS:0,75 yönetici merkez imarlı arsa                              |



Emsal tablosunda yer alan emsal arsalar konum büyüklük ve imar durumlarına göre düzeltmelere tabi tutulmuş olup düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

|                                         | Emsal 1    | Emsal 2    | Emsal 3    | Emsal 4    |
|-----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| İstenen Fiyat                           | 12.500.000 | 20.000.000 | 18.000.000 | 80.000.000 |
| Pazarlık Payı                           | 5%         | 10%        | 10%        | 30%        |
| Pazarlık Sonrası Değeri                 | 11.875.000 | 18.000.000 | 16.200.000 | 56.000.000 |
| Büyükölük(m2)                           | 1250       | 1.361      | 1.164      | 1000       |
| Birim M2 Değeri                         | 9.500      | 13.226     | 13.918     | 56.000     |
| Konum Düzeltmesi                        | 50%        | 20%        | 20%        | -10%       |
| Büyükölük Düzeltmesi                    | -25%       | -25%       | -25%       | -25%       |
| İmar Durum Düzeltmesi                   | 35%        | 20%        | 10%        | -40%       |
| Toplam Düzeltme Katsayısı               | 60%        | 15%        | 5%         | -75%       |
| Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL) | 15.200     | 15.209     | 14.613     | 14.000     |
| Ortalama                                | 14.756 TL  |            |            |            |

Binanın özgün mimarisi ve lüks dekorasyonu dikkate alınarak birim m2 inşaat maliyeti 6.000 TL olarak kabul edilmiştir. Buna göre hazırlanmış maliyet tablosu aşağıda gösterilmiştir.

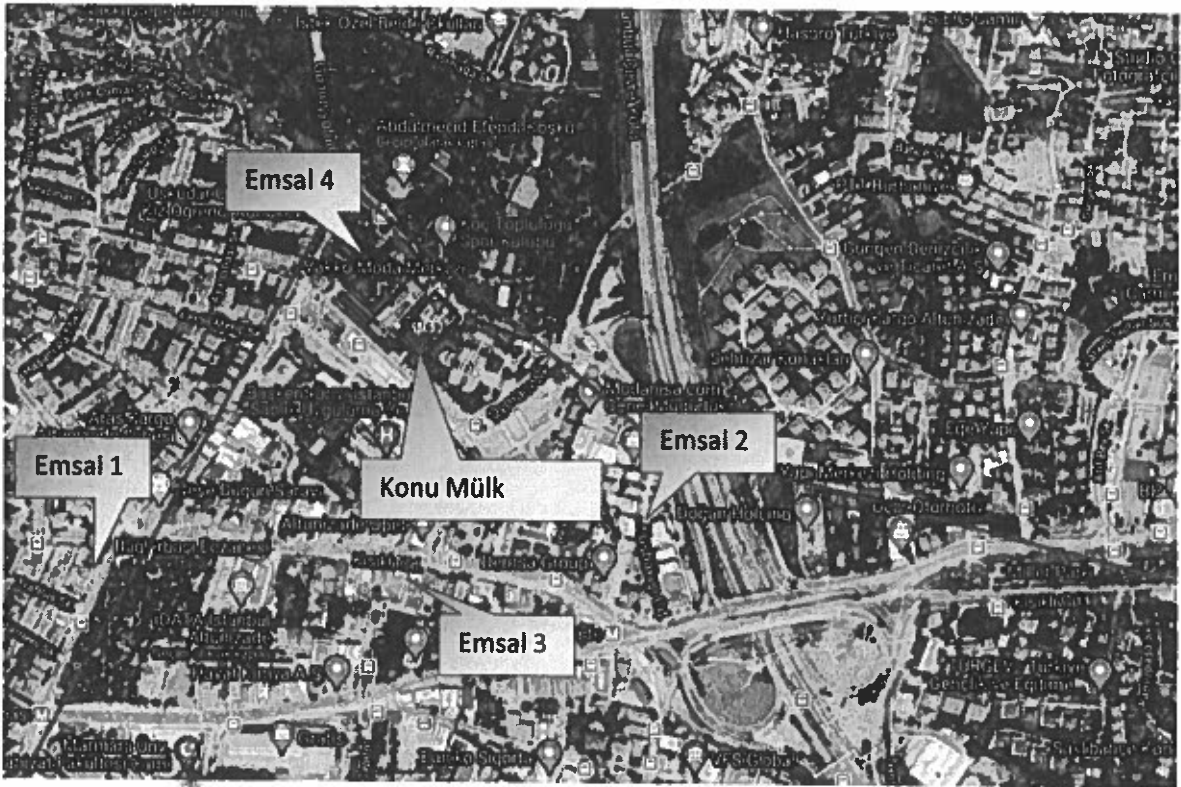
| MALİYET TABLOSU                 |                   |                        |                  |                                |                            |
|---------------------------------|-------------------|------------------------|------------------|--------------------------------|----------------------------|
| ARSA DEĞERİ                     |                   |                        |                  |                                |                            |
| Arsa Alanı(m2)                  | 4.171             |                        |                  |                                |                            |
| Arsa Birim M2 Değeri (TL)       | 14.756 TL         |                        |                  |                                |                            |
| Arsa Değeri                     | 61.546.032 TL     |                        |                  |                                |                            |
| ALANSAL DAĞILIM                 |                   |                        |                  |                                |                            |
| RUHSATLI ALAN                   | İNŞAAT ALANI (M2) | YAPI BİRİM M2 MALİYETİ | AMORTİSMAN ORANI | AMORTİSMANLI BİRİM M2 MALİYETİ | AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ |
| Moda Merkezi                    | 9.742             | 6.000 TL               | 10%              | 5.400 TL                       | 52.606.800 TL              |
| Çevre Düzenlemesi ve Peyza      | 4.108             | 1.000 TL               |                  |                                | 4.107.500 TL               |
| TOPLAM AMORTİSMANLI YAPI DEĞERİ |                   |                        |                  |                                | 56.714.300 TL              |
| TOPLAM ARSA+ BİNA DEĞERİ        |                   |                        |                  |                                | 118.260.331,91 TL          |
| YUVARLANMIŞ DEĞER               |                   |                        |                  |                                | 118.260.000                |

### 5.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan ortak temel özelliklere sahip bina emsalleri ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

| EMSAL | YERİ                           | ALAN(m2) | FİYAT        | BİRİM M2 KİRA (TL) | KAYNAK                           | ÖZELLİK                                                                                           |
|-------|--------------------------------|----------|--------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Altunizade Nuhkuyusu Cad Üzeri | 550      | 50.000 TL    | 90,91 TL           | Demir Yapı 0216 559 05 59        | Köşe konumlu 6 katlı 15 yıllık plaza                                                              |
| 2     | Kuşbakışı Caddesi              | 1.000    | 50.000 TL    | 50,00 TL           | West Gayrimenkul 0212 352 43 43  | 1043 m2 arsa içerisinde daha düşük nitelikli açık otoparklı 20 yıllık plaza                       |
| 3     | Kısıklı Caddesi                | 14.971   | 1.100.000 TL | 73,48 TL           | Remax ABC 0530 824 00 111        | Yapımı yeni tamamlanmış benzer nitelikli plaza (Altunizade İnci Ofis)                             |
| 4     | Nakkaştepe                     | 3000     | 240.000 TL   | 80,00 TL           | Galleria İstanbul 0212 268 47 56 | Şirket merkezi olarak kullanıma uygun yeni tamamlanmış Shell&core bina(Seyir Konakları sitesinde) |



|                                         | Emsal 1   | Emsal 2   | Emsal 3      | Emsal 4    |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|--------------|------------|
| Aylık Kirası                            | 50.000 TL | 50.000 TL | 1.100.000 TL | 240.000 TL |
| Pazarlık Payı                           | 15%       | 10%       | 10%          | 20%        |
| Pazarlık Sonrası Kira Değeri            | 42.500 TL | 45.000 TL | 990.000 TL   | 192.000 TL |
| Büyükölük(m2)                           | 550       | 1.000     | 14.971       | 3.000      |
| Birim M2 Kirası                         | 77 TL     | 45 TL     | 66 TL        | 64 TL      |
| Konum Düzeltmesi                        | 0%        | 0%        | -10%         | 0%         |
| Büyükölük Düzeltmesi                    | -20%      | -20%      | 5%           | -15%       |
| İnşaat Kalitesi/Mimari Düzeltmesi       | 0%        | 50%       | 0%           | 10%        |
| Toplam Düzeltme Katsayısı               | -20%      | 30%       | -5%          | -5%        |
| Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL) | 62 TL     | 59 TL     | 63 TL        | 61 TL      |
| Ortalama                                | 61 TL     |           |              |            |

Emsal düzeltme çalışmaları neticesinde bina kira değeri 61 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak belirlenmiştir.

Bölgede yapılan pazar araştırmaları ile bu değer kontrol edilmiş ve konu mülkün konumu ile niteliği göz önünde bulundurulduğunda kapitalizasyon oranı %6 olarak tespit edilmiştir. Yukarıdaki veriler ışığında gelir yaklaşımına göre değer hesaplama tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

| Bina Alanı(m2) | Birim m2 Kirası | Aylık Kira Değeri | Yıllık Pazar Kirası | Kapitalizasyon Oranı | Hesaplanan Değer | Pazar Değeri   |
|----------------|-----------------|-------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------------|
| 9.742          | 61 TL           | 594.262           | 7.131.144 TL        | 0,06                 | 118.852.400 TL   | 118.852.000 TL |

#### 5.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu binanın aylık Pazar kirası 594.000 TL olarak takdir edilmiştir.

#### 5.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### 5.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

#### 5.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 6 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın maliyet ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| <b>Maliyet Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer</b> | 118.260.000 TL |
| <b>Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer</b>   | 118.852.000 TL |

İki yaklaşım ile belirlenen değerler birbirine yakın olup, maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer pazar koşullarını ve dolayısıyla konu mülkün değerini daha fazla daha yansıtacağı değerlendirilmiş, nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 118.260.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### 6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 6.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmamıştır.

### 6.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmamıştır.

## 7 SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

#### 28.01.2021 Tarihi İtibariyle

|           | Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL) |
|-----------|---------------------------------|
| KDV Hariç | 118.260.000 TL                  |
| KDV Dâhil | 139.546.800 TL                  |

|           | Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL) |
|-----------|---------------------------------------|
| KDV Hariç | 594.000 TL                            |
| KDV Dâhil | 641.520 TL                            |

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 23 Aralık 2020 tarihli ve 31343 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı'yla, 31.05.2021 tarihine kadar (bu tarih dâhil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğu belgeyi hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431

**TANER**  
**DÜNER**  
Dijital olarak  
imzalayan TANER  
DÜNER  
Tarih: 2021.01.28  
11:26:00 +03'00'

#### Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566

**DİLEK**  
**YILMAZ**  
Dijital olarak  
imzalayan DİLEK  
YILMAZ  
Tarih: 2021.01.28  
11:17:38 +03'00'

## **8 EKLER**

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



## Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-12-2020-18:05

**webtapu**  
TODAY'S REAL ESTATE

HT

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 180120433765 | 2020-12-01-17.54.47 063859 | 43376      |

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |                                                                  |
|---------------------|------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz      | Ada/Parsel:                    | 1/69                                                             |
| Taşınmaz Kimlik No: | 24343260         | AT Yüzölçümü(m2):              | 4171 90                                                          |
| İl/İlçe:            | İSTANBUL/ÜSKÜDAR | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                                                  |
| Kurum Adı:          | Üsküdar          | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                                  |
| Mahalle/Köy Adı:    | ALTUNIZADE Mah.  | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                                  |
| Mevki:              | -                | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                                                  |
| Cilt/Sayfa No:      | 36/3486          | Arsa Pay/Payda:                |                                                                  |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 2 BODRUM ZEMİN 2 NORMAL KATLI BETONARME TURİSTİK TESİS VE ARSASI |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                         | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 92692441          | (SN.7831173) VAKKO TEKSTİL VE | -             | 1/1              | 4171.90   | 4171.90          | Kat İrtifakının             | -                           |

1 / 2

|  |                                                 |  |  |  |  |                               |  |
|--|-------------------------------------------------|--|--|--|--|-------------------------------|--|
|  | HAZİR GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V |  |  |  |  | Terkini<br>14-07-2009<br>8931 |  |
|--|-------------------------------------------------|--|--|--|--|-------------------------------|--|

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) w7I716DH44 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.  
ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 98901083-115.99-E.22584  
Konu : 1 Ada 69 Parsel

15/12/2020

Vakko Tekstil ve Hazır Giyim San. İşl. A.Ş Adına  
Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. Yetkilisi  
Sayın Taner DÜNER  
(Esentepe Mah. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No:20 K:2 Şişli/İstanbul)

İlgi : 01/12/2020 tarihli ve 10000000000 kurum sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Üsküdar İlçesi, Altunizade Mah. 1 ada, 69 parsel sayılı taşınmazın imar durum bilgisi talep edilmektedir.

1 ada, 69 parsel sayılı taşınmaz 18.03.1991 t.t li 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planında, 22.09.1992 t.t li 1/1000 ölçekli plan tadilatında ve 13.12.2013 t.t li 1/1000 genel plan değişikliğinde KAKS: 0.30 yapılanma koşulunda, H: 11.00 m (3 Kat) irtifada, 10 metre ön bahçe mesafesinde, avan projeye göre uygulama yapılacak Turistik Tesis Alanında kalmaktadır. Bilgi edinilmesi hususu rica olunur.

**e-imzadır**

Abdullah AYAZ  
Belediye Başkanı a.  
Başkan Yardımcısı

Adres: Mimar Sinan Mahallesi Çavuşdere Caddesi No:35 Üsküdar/İSTANBUL  
Telefon: 21653130000 Faks  
Elektronik Ağ: <http://www.uskudar.bel.tr/>

Sümeyra KARASOY

3070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
İvraık teyidi: <https://ebyssorgu.uskudar.bel.tr/> adresinden 96AM-836L-8179 kodu ile yapılabilir.



# Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Alanları

| Proje Adı | Ad & Soyadı                                | Özellik | Ölçü Birim | Ölçü Birim | Ölçü Birim | Ölçü Birim | Ölçü Birim | Ölçü Birim |
|-----------|--------------------------------------------|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| MİMARİ    |                                            |         |            |            |            |            |            |            |
| STATİ     |                                            |         |            |            |            |            |            |            |
| ÖZEL      |                                            |         |            |            |            |            |            |            |
| ADRES     | MİMARİ PROJE KAPAK SAYFASI VE KAT ALANLARI |         |            |            |            |            |            |            |

| (T.M.M.O.B.) ODA VİZELERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              | PROJE TESCİLİ         |                 |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------|--------------|--|-----------------------|--|-----|----------|------------|-----------------|--------|---------|-----------|---------|-----------|------------|-------------|--------|-------|-----|-----------|--------|-------|---|---------------|--|--------|----|---------------|--|-----------|------------|---------------|--|----------------------------------|--|----------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <p align="center"><b>T.C. OSKODAR BELEDİYE BASKANLIĞI</b><br/><b>İMAR MÜDÜRLÜĞÜ</b></p> <p align="center">MAL SAİSEN      VAKKO</p> <p align="center">b-9.50 m'lik yerin yapılaşma sınırı 2.00 m'lik 1. Zemin kat 2. Kat ve Çatı alanı B.A.K. sınırlarıdır.</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">YAPININ YERİ</th> <th colspan="2">YAPININ CİNSİ ve NEVİ</th> </tr> <tr> <td>İLİ</td> <td>İSTANBUL</td> <td>KULLANIMCI</td> <td>TURARLIK TESİSİ</td> </tr> <tr> <td>İLÇESİ</td> <td>OSKODAR</td> <td>BİNA YÜKÜ</td> <td>9.50 m.</td> </tr> <tr> <td>MAHALLESİ</td> <td>ALTUNIZADE</td> <td>TOPLAM ALAN</td> <td>B.A.K.</td> </tr> <tr> <td>BOKAR</td> <td>200</td> <td>KAT ADEDI</td> <td>5 ADAT</td> </tr> <tr> <td>PAPTA</td> <td>1</td> <td>MAX. KAT YÜC.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PARSEL</td> <td>69</td> <td>MAX. KAT YÜC.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>YÖZOLÇÜMÜ</td> <td>4171,90 m²</td> <td>MAX. KAT YÜC.</td> <td></td> </tr> </table> <p><small>Yükseklik sınırı 200 m'lik yerin yapılaşma sınırı 2.00 m'lik 1. Zemin kat 2. Kat ve Çatı alanı B.A.K. sınırlarıdır.</small></p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN</th> <th colspan="2">PROJE NO</th> </tr> <tr> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> </tr> <tr> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> </tr> <tr> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> </tr> </table> |              |                       |                 | YAPININ YERİ |  | YAPININ CİNSİ ve NEVİ |  | İLİ | İSTANBUL | KULLANIMCI | TURARLIK TESİSİ | İLÇESİ | OSKODAR | BİNA YÜKÜ | 9.50 m. | MAHALLESİ | ALTUNIZADE | TOPLAM ALAN | B.A.K. | BOKAR | 200 | KAT ADEDI | 5 ADAT | PAPTA | 1 | MAX. KAT YÜC. |  | PARSEL | 69 | MAX. KAT YÜC. |  | YÖZOLÇÜMÜ | 4171,90 m² | MAX. KAT YÜC. |  | PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN |  | PROJE NO |  | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR |
| YAPININ YERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | YAPININ CİNSİ ve NEVİ |                 |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| İLİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | İSTANBUL     | KULLANIMCI            | TURARLIK TESİSİ |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| İLÇESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | OSKODAR      | BİNA YÜKÜ             | 9.50 m.         |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| MAHALLESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ALTUNIZADE   | TOPLAM ALAN           | B.A.K.          |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| BOKAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 200          | KAT ADEDI             | 5 ADAT          |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| PAPTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1            | MAX. KAT YÜC.         |                 |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| PARSEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 69           | MAX. KAT YÜC.         |                 |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| YÖZOLÇÜMÜ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4171,90 m²   | MAX. KAT YÜC.         |                 |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              | PROJE NO              |                 |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| STATİK MÜHÜR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR          | STATİK MÜHÜR    |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| STATİK MÜHÜR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR          | STATİK MÜHÜR    |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| STATİK MÜHÜR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR          | STATİK MÜHÜR    |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |

| (T.M.M.O.B.) ODA VİZELERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              | PROJE TESCİLİ         |                 |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------|--------------|--|-----------------------|--|-----|----------|------------|-----------------|--------|---------|-----------|---------|-----------|------------|-------------|--------|-------|-----|-----------|--------|-------|---|---------------|--|--------|----|---------------|--|-----------|------------|---------------|--|----------------------------------|--|----------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <p align="center"><b>T.C. OSKODAR BELEDİYE BASKANLIĞI</b><br/><b>İMAR MÜDÜRLÜĞÜ</b></p> <p align="center">MAL SAİSEN      VAKKO (MOLDING A.S. VE HES)</p> <p align="center">b-9.50 m'lik yerin yapılaşma sınırı 2.00 m'lik 1. Zemin kat 2. Kat ve Çatı alanı B.A.K. sınırlarıdır.</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">YAPININ YERİ</th> <th colspan="2">YAPININ CİNSİ ve NEVİ</th> </tr> <tr> <td>İLİ</td> <td>İSTANBUL</td> <td>KULLANIMCI</td> <td>TURARLIK TESİSİ</td> </tr> <tr> <td>İLÇESİ</td> <td>OSKODAR</td> <td>BİNA YÜKÜ</td> <td>9.50 m.</td> </tr> <tr> <td>MAHALLESİ</td> <td>ALTUNIZADE</td> <td>TOPLAM ALAN</td> <td>B.A.K.</td> </tr> <tr> <td>BOKAR</td> <td>200</td> <td>KAT ADEDI</td> <td>5 ADAT</td> </tr> <tr> <td>PAPTA</td> <td>1</td> <td>MAX. KAT YÜC.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PARSEL</td> <td>69</td> <td>MAX. KAT YÜC.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>YÖZOLÇÜMÜ</td> <td>4171,90 m²</td> <td>MAX. KAT YÜC.</td> <td></td> </tr> </table> <p><small>Yükseklik sınırı 200 m'lik yerin yapılaşma sınırı 2.00 m'lik 1. Zemin kat 2. Kat ve Çatı alanı B.A.K. sınırlarıdır.</small></p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN</th> <th colspan="2">PROJE NO</th> </tr> <tr> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> </tr> <tr> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> </tr> <tr> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> <td>STATİK MÜHÜR</td> </tr> </table> |              |                       |                 | YAPININ YERİ |  | YAPININ CİNSİ ve NEVİ |  | İLİ | İSTANBUL | KULLANIMCI | TURARLIK TESİSİ | İLÇESİ | OSKODAR | BİNA YÜKÜ | 9.50 m. | MAHALLESİ | ALTUNIZADE | TOPLAM ALAN | B.A.K. | BOKAR | 200 | KAT ADEDI | 5 ADAT | PAPTA | 1 | MAX. KAT YÜC. |  | PARSEL | 69 | MAX. KAT YÜC. |  | YÖZOLÇÜMÜ | 4171,90 m² | MAX. KAT YÜC. |  | PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN |  | PROJE NO |  | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR |
| YAPININ YERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              | YAPININ CİNSİ ve NEVİ |                 |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| İLİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | İSTANBUL     | KULLANIMCI            | TURARLIK TESİSİ |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| İLÇESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | OSKODAR      | BİNA YÜKÜ             | 9.50 m.         |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| MAHALLESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ALTUNIZADE   | TOPLAM ALAN           | B.A.K.          |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| BOKAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 200          | KAT ADEDI             | 5 ADAT          |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| PAPTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1            | MAX. KAT YÜC.         |                 |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| PARSEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 69           | MAX. KAT YÜC.         |                 |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| YÖZOLÇÜMÜ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4171,90 m²   | MAX. KAT YÜC.         |                 |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              | PROJE NO              |                 |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| STATİK MÜHÜR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR          | STATİK MÜHÜR    |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| STATİK MÜHÜR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR          | STATİK MÜHÜR    |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| STATİK MÜHÜR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | STATİK MÜHÜR | STATİK MÜHÜR          | STATİK MÜHÜR    |              |  |                       |  |     |          |            |                 |        |         |           |         |           |            |             |        |       |     |           |        |       |   |               |  |        |    |               |  |           |            |               |  |                                  |  |          |  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |

|         |                          |                                            |
|---------|--------------------------|--------------------------------------------|
| MAHALLE | : ALTUNIZADE             | TAKS UYGUNDUR.....                         |
| SOKAK   | : KUSBAKISI              |                                            |
| PAFTA   | : 200                    |                                            |
| ADA     | : 1                      | KAKS =4171,90 X %30=1251,57 m <sup>2</sup> |
| PARSEL  | : 69                     | YAPILAN KAKS=1232,20<1251,57               |
| ALAN    | : 4171,90 m <sup>2</sup> | KAKS UYGUNDUR.....                         |
| İRTİFA  | : 9.50 mt ( AVAN PROJE ) |                                            |

#### BAGIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

| S. | BULUNDUĞU KAT                                                             | EKİ | NİTELİĞİ                                                      | ARSA PAYI | MALİKİ |
|----|---------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------|-----------|--------|
| 1  | 2.BODRUM KAT<br>1.BODRUM KAT<br>ZEMİN KAT<br>1.NORMAL KAT<br>2.NORMAL KAT |     | TURİSTİK<br>CAFE-RESTAURANT,SERGI SALONU<br>FUAYE,SATIS OFİSİ |           |        |

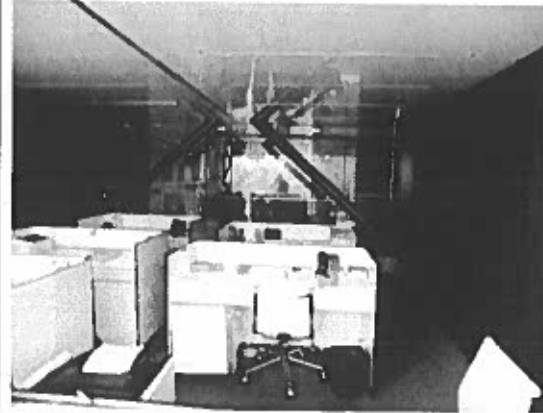
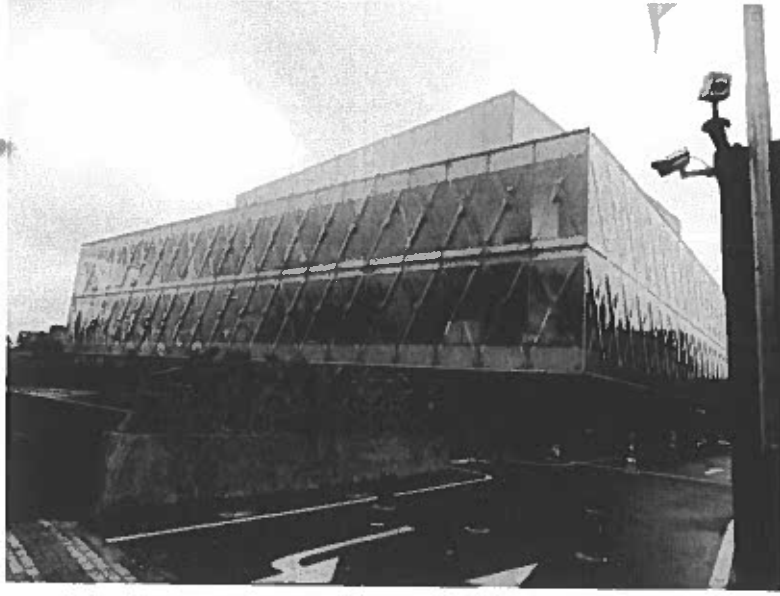
TOPLAM 1 ADET BAGIMSIZ BÖLÜMDÜR...

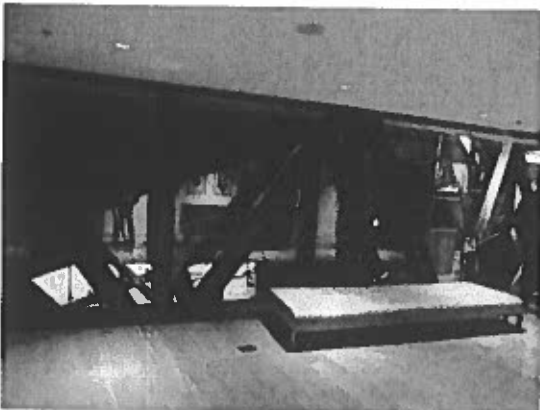
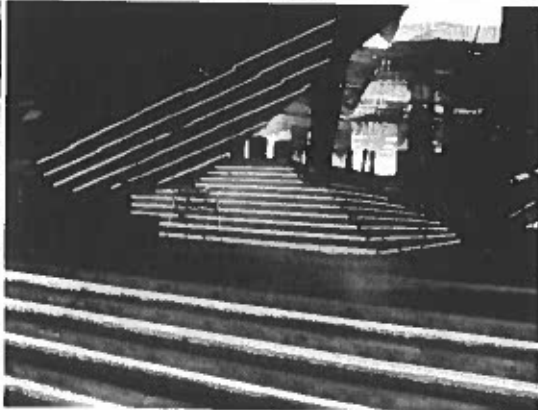
#### İNSAAT ALAN HESABI

| BULUNDUĞU KAT | KAT ALANI              | TAKS ALANI           | KAKS ALANI             |
|---------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| 2.BODRUM KAT  | 3600,00 m <sup>2</sup> | -----                | -----                  |
| 1.BODRUM KAT  | 3600,00 m <sup>2</sup> | -----                | -----                  |
| ZEMİN KAT     | 63.50 m <sup>2</sup>   | 34.50 m <sup>2</sup> | 34.50 m <sup>2</sup>   |
| 1.NORMAL KAT  | 985,00 m <sup>2</sup>  | -----                | 601.25 m <sup>2</sup>  |
| 2.NORMAL KAT  | 978.85 m <sup>2</sup>  | -----                | 596,45 m <sup>2</sup>  |
| TESİSAT KATI  | 514.50 m <sup>2</sup>  | -----                | -----                  |
| TOPLAM        | 9741.85 m <sup>2</sup> | 34.50 m <sup>2</sup> | 1232.20 m <sup>2</sup> |









**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Dilek AYDIN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nezat Öztangut*  
E. Nezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

**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 Tebliğ"i uyarınca

**Taner DÜNER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nezat Öztangut*  
E. Nezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

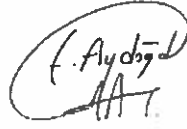
Belge No: 2019-01.2533

**Sayın Taner DÜNER**

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431 )

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

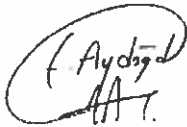
Belge No: 2019-01.2532

**Sayın Dilek YILMAZ AYDIN**

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566 )

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