

**DOĞAN ŞİRKETLER
GRUBU HOLDİNG
A.Ş.**

**İSTANBUL
BEYOĞLU'NDA
ARSA DEĞERLEME
RAPORU**
Beyoğlu/İSTANBUL

Rapor No: 2023R0004
Rapor Tarihi: 17.02.2023

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanımı	: Mevcut durumda üzerinde yapı bulunmayan İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni Mahallesi, 5 ada 16 no'lu parsel üzerinde bulunan 1 adet arsa.
Gayrimenkulün Açık Adresi	: Ömeravni Mahallesi, Dümen Sokak, No:12 Beyoğlu/ İstanbul
Gayrimenkulün Adres Kodu ¹	: -
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 17.02.2023
Rapor No	: 2023R0004
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.
Çalışmanın Kapsamı	: Gayrimenkulün toplam pazar değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş.
Tapu Bilgileri	: İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni Mahallesi, 5 ada 16 no'lu 520,54 m ² yüzölçümündeki "Arsa" vasıflı Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş.(1/1) mülkiyetindeki gayrimenkul. Detaylı bilgi raporun 3.1." Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde verilmiştir.
İmar Durumu	: Değerleme konusu gayrimenkule ait detaylı imar durumu raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dökümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.

Gayrimenkulün 31.12.2022 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;

	KDV Hariç (TL)	%18 KDV Dahil (TL) ²
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri;	124.670.000.-TL	147.110.600.-TL

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 30.12.2022 tarihli alış/satış kurlarına göre;
1 USD alış kuru = 18,6983 TL, 1 USD satış kuru = 18,7320 TL
1 Euro alış kuru = 19,9349 TL, 1 Euro satış kuru = 19,9708 TL

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer

¹Kaynak: <http://adreskodu.dask.gov.tr/>

² KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

İÇİNDEKİLER	
BÖLÜM 1	4
RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	4
BÖLÜM 2	5
GENEL VERİLER	5
2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	5
2.1.1 Demografik Veriler	5
2.1.2 Ekonomik Veriler	7
BÖLÜM 3	9
GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ	9
3.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	9
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	9
3.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	9
3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	9
3.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu	9
3.3.2 Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	12
3.3.3. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	12
3.3.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	12
3.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
BÖLÜM 4	14
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	14
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi	14
4.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Topoğrafik Yapısı	15
4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	15
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	16
4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	16
4.6 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi	16
BÖLÜM 5	17
GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ	17
5.1 Gayrimenkulün Analizi	17
5.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi	17
5.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	17
5.3.1 Pazar Yaklaşımı	18
5.3.2 Gelir Yaklaşımı	20
5.3.2.1. İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi	20
5.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	23
BÖLÜM 6	26
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	26
BÖLÜM 7	27
EKLER	27

BÖLÜM 1**RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Rapor Numarası	:	2023R0004
Rapor Tarihi	:	17.02.2023
Değer Tarihi	:	31.12.2022
Raporun Amacı	:	Söz konusu çalışma, gayrimenkulün 31.12.2022 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerleme raporudur.
Raporun Türü	:	Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar	:	Rapor kapsamında özel varsayım bulunmamaktadır.

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı /Adresi	:	Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. / Bostancı E-5 Kavşağı, Tariki Has Sokak, Tavukçuoğlu İş Merkezi, No:2 Kat:5, 34742, Kadıköy/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Erdem AKYOL (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Özdil ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Kuruluş Bilgileri	:	Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. 220.000,00 TL olan şirket sermayemiz: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 10. Maddesi ve 30.06.2020 tarih ve 36231672-415.02.02-E.6602 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu izinleri ile 21.07.2020 tarihinde 1.000.000,00 TL' ye çıkartılmıştır.
Lisans Bilgileri	:	- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. - Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir. - Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLŞKİN BİLGİLER

Müşteri Unvanı / Adresi	:	Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş./ Burhaniye Mahallesi Kısıklı Caddesi No: 65 34676 Üsküdar/İstanbul
Rapor Talep Tarihi	:	06.01.2023
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	:	09.01.2023
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	:	06.01.2023
Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	:	Değerleme konusu gayrimenkul için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin, SPK mevzuatına göre uygun olarak şirketimiz tarafından aşağıdaki tablodaki değerler takdir edilmiştir.

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	31.10.2018	24.01.2020
Rapor Numarası	2018R0108	2020R0019
Raporu Hazırlayanlar	Erdem AKYOL Özdil ŞAHİN Cansel Şirin YAZICI	Erdem Akyol Özdil Şahin Cansel Şirin YAZICI
Gayrimenkulün Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Piyasa Değeri (KDV hariç);	15.889.000	36.438.000

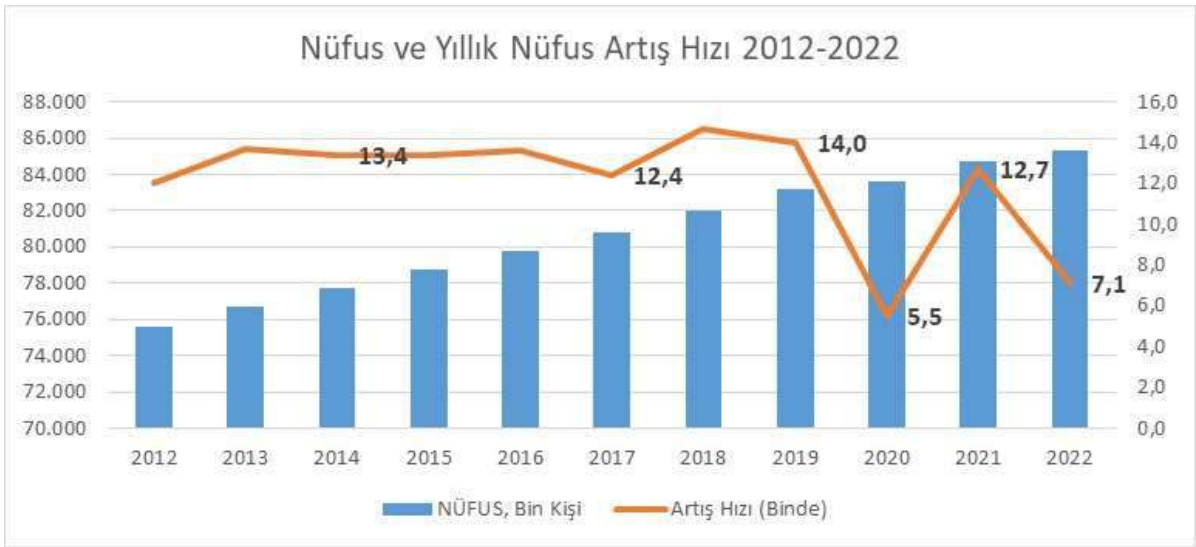
2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

2.1.1 Demografik Veriler

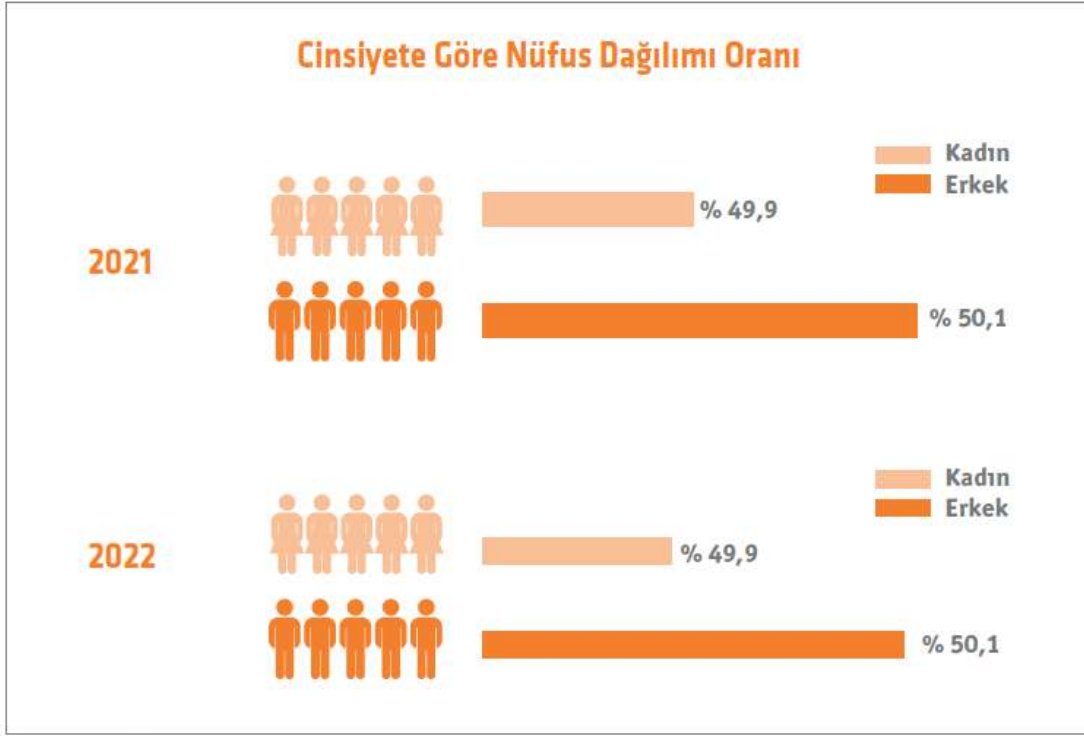
➤ Nüfus Verisi

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 288 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

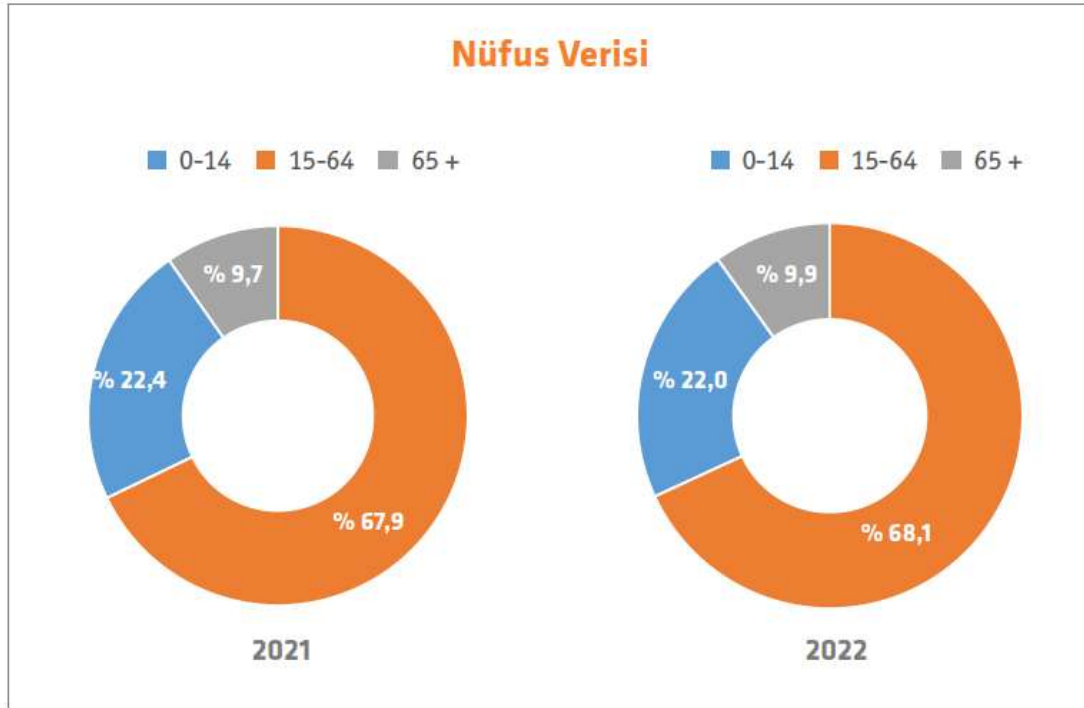
Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2012 yılında %67,6 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı 2012 yılında %24,9 iken 2022 yılında %22,0'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise 2012 yılında %7,5 iken 2022 yılında %9,9'a yükseldi.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

2.1.2 Ekonomik Veriler




	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
GSYH (Cari- milyar TL)**	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249	13.429
GSYH (Cari- milyar Dolar)***	869	859	797	760	717	807,1	612,1
Kısbacı Döşen GSYH (Cari ABD Dolar)**	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592,0	9.485,0
GSYH Arzı, 2009 Fiyatlarıyla**	3,3	7,5	3,1	0,8	1,9	11,4	5,0
Enflasyon (TÜFE-12 aylık ortalama göre değişim) %*	7,8	11,1	16,3	15,2	12,3	19,60	72,3
ABD\$/TL (Yıl sonu)	3,54	3,82	5,27	5,95	7,43	13,35	18,74
EURO/TL (Yıl sonu)	3,70	4,56	6,04	6,66	9,13	15,11	20,02
İnşaat Maliyeti (12 aylık ortalama göre değişim)***	11,9	15,6	26,3	16,8	12,5	41,3	103,3
Güven Endeksi*	87,4	88,2	80,1	80,7	80,1	88,9	75,6
KFİ (Nominal Değişim Oranı) %*	12,2	9,1	4,4	10,0	30,4	59,7	167,8
YKFE (Nominal Değişim Oranı) %*	12,5	10,9	6,2	10,7	31,6	66,7	160,8
Mevduat Faiz Oranları**	10,3	13,5	22,3	14,6	12,5	17,9	16,4
İşsizlik Oranı %*	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,3
İş Gücüne Katılma Oranı %*	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	54,1
İstihdam Oranı %*	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	48,5

Kaynak: TÜİK/TCMB
 *2022 yılı Aralık sonu verisidir.
 **2022 yılı için Hazine ve Maliye Bakanlığı Gerçekleşme Tahmini
 ***Türk Lirası Üzerinden Açılan Ağırlıklı Ortalama Mevduat Faiz Oranları (1 yıla kadar)
 ****2022 yılı için açıklanan 9 aylık veridir.



► Ülke Büyüme Rakamları

Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2022 yılı sonunda bir önceki yıla göre ortalama %5 arttı.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2022 yılı 3.çeyrek sonunda bir önceki yıla göre ortalama %107,15 artarak 10 trilyon 191 milyar 780 milyon TL oldu. Hazine ve Maliye Bakanlığı tahminlerine göre 2022 yılı için 13 trilyon 429 milyon TL olması beklenmektedir.

2021 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla 85.672 TL, ABD doları cinsinden 9.539 olarak hesaplandı. Hazine ve Maliye Bakanlığı tahminlerine göre 2022 yılı için yaklaşık 9.485 ABD doları olması beklenmektedir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; Finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,6, hizmetler %6,9, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,6, sanayi %0,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %13,9, gayrimenkul faaliyetleri %4,1, diğer hizmet faaliyetleri %4,9, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %7,6 ve tarım sektörü %1,1 arttı. İnşaat sektörü ise %14,1 azaldı.

► Enflasyon

TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,31 artış gerçekleşti.

► Tüketici Güven Endeksi

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, 2022 senesi Aralık ayında 2021 yılı aynı dönemine göre %9,76 artarak 75,6 değerini aldı.

Endeksleri

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konut fiyat endekslerinin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren kuruluşlara yapılan başvurular sırasında düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değerleri kullanılmaktadır. Konut kredilerine temel oluşturan değerlendirme raporları gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Satışın gerçekleşerek kredinin kullandırılması şartı aranmamakta, değerlemesi yapılan tüm konutlar kapsama dahil edilmektedir.

2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 5,3 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 167,8 reel olarak ise yüzde 58,7 oranında artmıştır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2022 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 174,2, 172,7 ve 168,3 oranlarında artış göstermiştir.

➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

2022 yılı Ocak-Aralık döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 13 milyar 5 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2021 yılı aynı dönemde 13 milyar 325 milyon ABD Doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2022 yılında % 2,4 oranında düşüş görülmektedir.



➤ Konut Satışları

Türkiye Konut İstatistikleri

Yıl	Türkiye Konut Satış İstatistikleri				Türkiye Konut Satış İstatistikleri			
	Yatırım Konut Satış İstatistikleri	Yatırım Konut Satış İstatistikleri	Yatırım Konut Satış İstatistikleri	Yatırım Konut Satış İstatistikleri	Yatırım Konut Satış İstatistikleri	Yatırım Konut Satış İstatistikleri	Yatırım Konut Satış İstatistikleri	Yatırım Konut Satış İstatistikleri
2013	1.157.169	-	480.117	38,0%	525.129	45,7%	12.181	1,1%
2014	1.185.382	0,7%	489.089	41,4%	541.554	45,6%	18.969	1,6%
2015	1.399.122	18,0%	634.388	45,3%	583.867	41,7%	23.801	1,8%
2016	1.541.451	4,0%	649.508	42,1%	611.388	40,3%	18.189	1,4%
2017	1.480.114	5,1%	473.081	31,9%	552.588	46,8%	22.734	1,8%
2018	1.375.188	-2,4%	276.401	20,1%	381.342	47,4%	38.683	2,9%
2019	1.348.719	-1,9%	342.348	24,7%	411.587	37,8%	44.683	2,4%
2020	1.480.116	11,2%	673.117	86,2%	680.742	71,6%	68.817	2,7%
2021	1.481.622	-0,1%	284.338	28,7%	481.342	30,9%	58.576	3,8%
2022	1.485.622	0,4%	280.321	28,9%	480.321	31,9%	67.482	4,5%

Kaynak: TÜİK

2022 yılı itibariyle Türkiye’de 1.485.622 adet konut satıldı. İki yılı kıyasladığımızda bu yıl 2021 yılının aynı dönemine göre %0,4 daha az satış gerçekleşti.

BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ****3.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beyoğlu
Bucağı	: -
Mahallesi	: Ömeravni
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü	: 520,54 m ²
Pafta No.	: -
Ada No.	: 5
Parsel No.	: 16
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Arsa
Sahibi - Hissesi	: Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. (1/1)

*Gayrimenkule ilişkin mülkiyet bilgileri **02.02.2023** tarih, saat **20:05** itibariyle temin edilen "TAKBİS" belgesi üzerinden elde edilmiştir.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

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

02.02.2029 tarih, saat 20:05 itibariyle temin edilen "TAKBİS" belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkule ilişkin takyidatlar aşağıda ve ekte yer almaktadır.

Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
24.06.2014	6176	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

3.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi

Gayrimenkule ilişkin 02.02.2023 tarihli onaylı takyidat belgeleri incelenmiş olup, değerlendirme konusu gayrimenkulün Doğan Şirketler Grubu Holding A.Ş. hissesinde devir edilebilmesine engel herhangi bir takyidat olmadığı görülmüştür.

3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar**3.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu**

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde mey dana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden **16.01.2023** tarihi itibari ile temin edilmiş olan imar durumu belgesine göre, değerlendirme konusu parselde ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir:

Beyoğlu Belediyesi'nin 16.01.2023 Tarihli İmar Durumu Yazısı



T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-85296374-115.02.01-82067
Konu : Yazılı İmar Durumu (5 Ada, 16 Parsel)

16.01.2023

Sayın DOĞAN ŞİRKETLER GRUBU HOLDİNG A. Ş. VE Hiss. adına Vekaleten EVA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş. Sayın Yasemin ZALMOĞLU
Koşuyolu Mh.Katip Salih Sk.No.30-32/2 Kadıköy-İST.

İlgi : 09.01.2023 tarih ve 1353 sayılı dilekçe.

Beyoğlu, Ömeravni Mahallesi, 5 ada, 16 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli
Beyoğlu Kentsel Sıt Alanı koruma amaçlı uygulama imar planında, bitişik nizam, H:21.50mt. irtifalı
Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.

Söz konusu parsel eski eser komşuluğunda kaldığından dolayı koruma Kurulundan alınacak
karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik yoktur.

Bilgilerinize rica ederim.

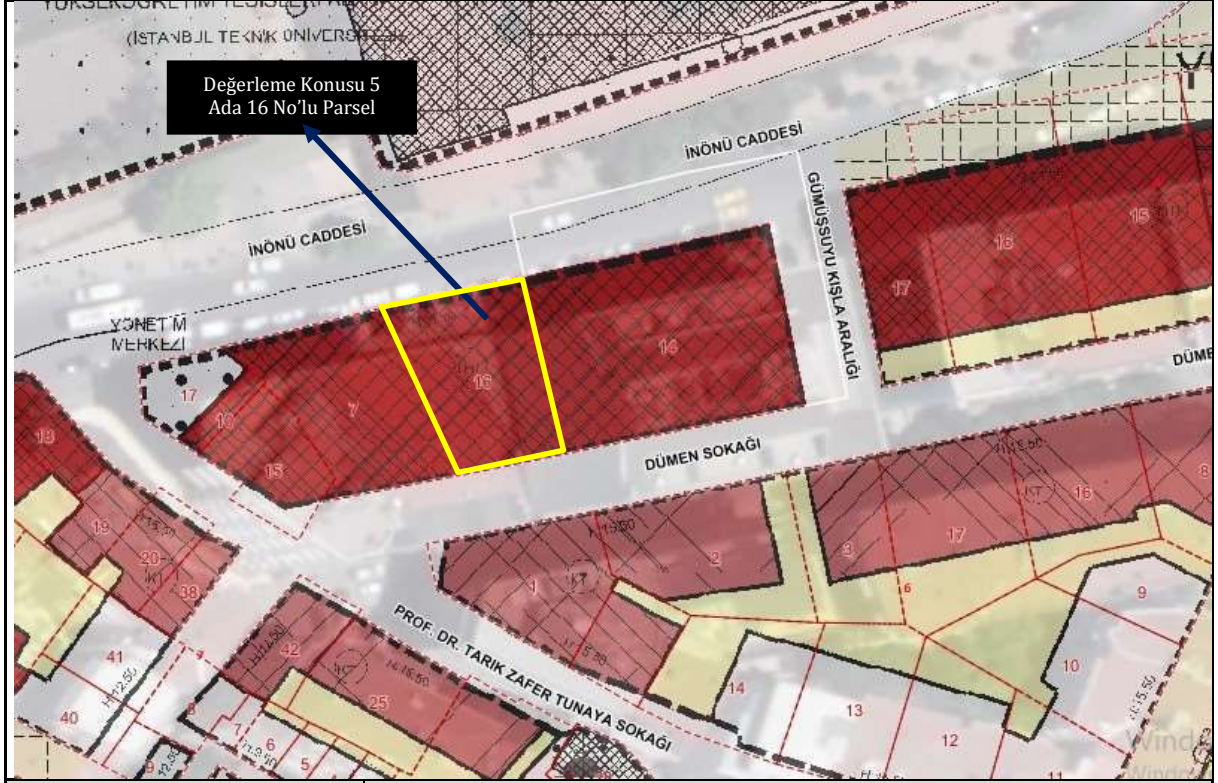
Mehmet KARAASLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 5YM3nm-f05PZi-2L3fiF-HLEnsF-s8SOB85a Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/iscileri-belediye-ebys>

Şahkulu Mah. Mecnuriyet Cad. No 121 34420 Beyoğlu
Telefon No (212)444 01 60 Faks No: (212)251 60 26
e-Posta: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.beyoglu.bel.tr>
Kep Adresi: beyoglubelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gülçin Yılmaz LIMAN
Raporör
Telefon No 444 01 60/3005





Plan Adı	Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı		
Plan Tarihi	21.12.2010		
Fonksiyon	Turizm Hizmet ve Ticaret Alanı		
Pafta	-	KAKS	-
Ada	5	Hmaks (m)	21,50
Parsel	16	Öncephe (m)	-
Brüt Parsel Alanı (m²)	-	Yan Cephe (m)	-
Net Parsel Alanı (m²)	520,54	Arka Cephe (m)	-
TAKS	1	Toplam Emsale Dahil İnşaat Alanı (m²)	-

3.3.2 Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi

16.01.2023 tarihinden Beyoğlu Belediyesi'nden temin edilen resmi yazıya göre değerlendirme konusu parselin yer aldığı bölgeye ilişkin, son 3 yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik yoktur ibaresi yer almaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

✓ Mimari Proje

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu gayrimenkul boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle onaylı mimari projesi bulunmamaktadır.

✓ Ruhsat ve İzinler

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu gayrimenkul boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Kayıt Belgesi Bilgileri

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre; değerlendirme konusu taşınmaz boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı mimari projesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve imar arşiv dosyası bulunmamaktadır.

✓ Yapı Denetim Bilgisi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgiler aşağıda verilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için, söz konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

✓ Enerji Verimlilik Sertifikası

Değerleme konusu parselin herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Beyoğlu Belediyesi arşivinde yapılan dosya incelemesinde değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu parsel üzerinde yapı olmaması sebebi ile herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerleme konusu gayrimenkul boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı mimari projesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve imar arşiv dosyası bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup yasal gerekliliklerin yerine getirilmesi hususunda bir problem bulunmamaktadır.

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni mahallesi'nde bulunan, 5 ada, 16 no'lu parselde kayıtlı, 520,54 m² yüzölçüme sahip "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür.

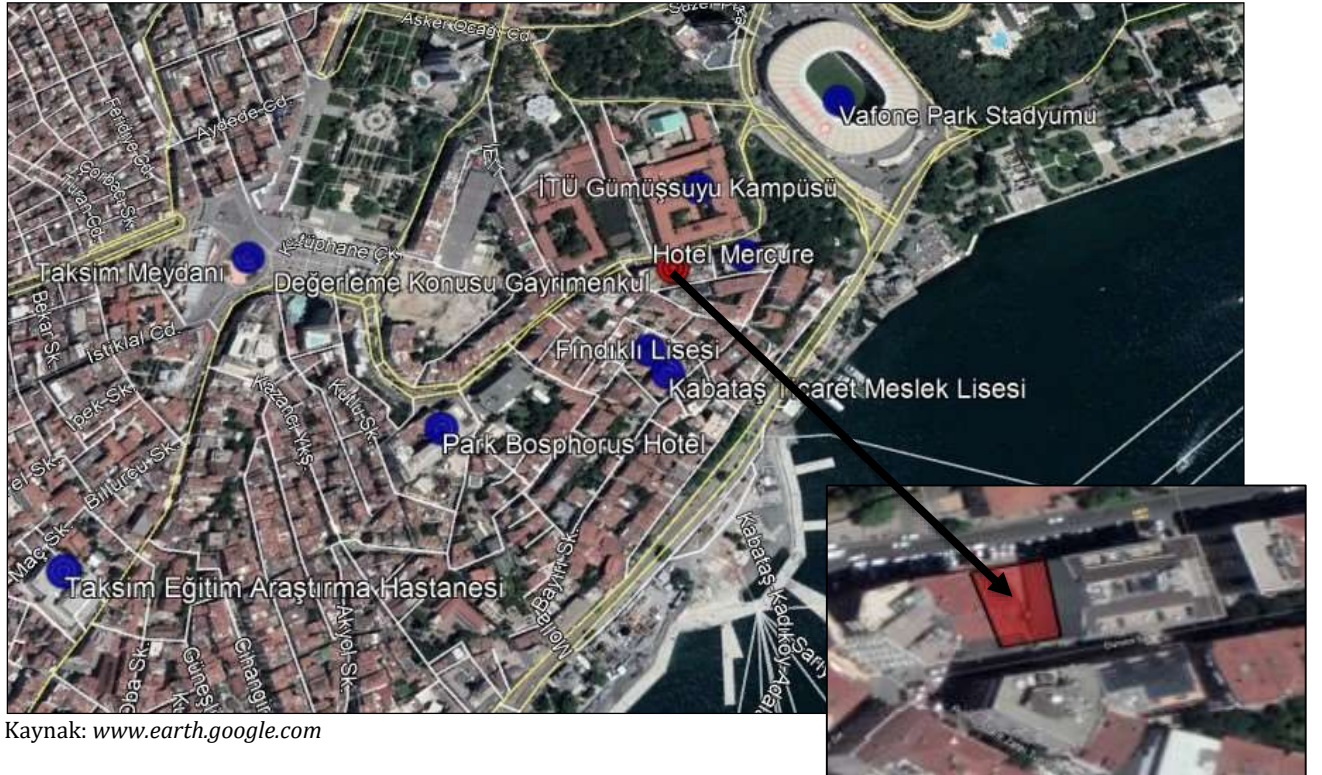
Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; Meclis-i Mebusan Caddesi üzerinde güney istikametinde ilerlenirken sağ tarafta yer alan Beyt-ül Malcı sokağa girilerek sokak sonuna kadar ilerlenir ve İnönü Caddesi'ne ulaşılır. Cadde üzerinde ilk gelen sağdan içeri girilerek değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Dümen Sokak'a ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, turizm, konut ve ticaret sektörü açısından gelişmiş bir bölge olup, taşınmazın yakınında İTÜ Gümüşsuyu Kampüsü, Hotel Mercure İstanbul Taksim, Almanya Konsolosluğu, Park Bosphorus Otel, Fındıklı Lisesi ve Kabataş Ticaret Meslek Lisesi, Dolmabahçe Sarayı, Vodafone Park Stadyumu gibi bilinirliği ve reklam kabiliyeti yüksek yapılar yer almaktadır.

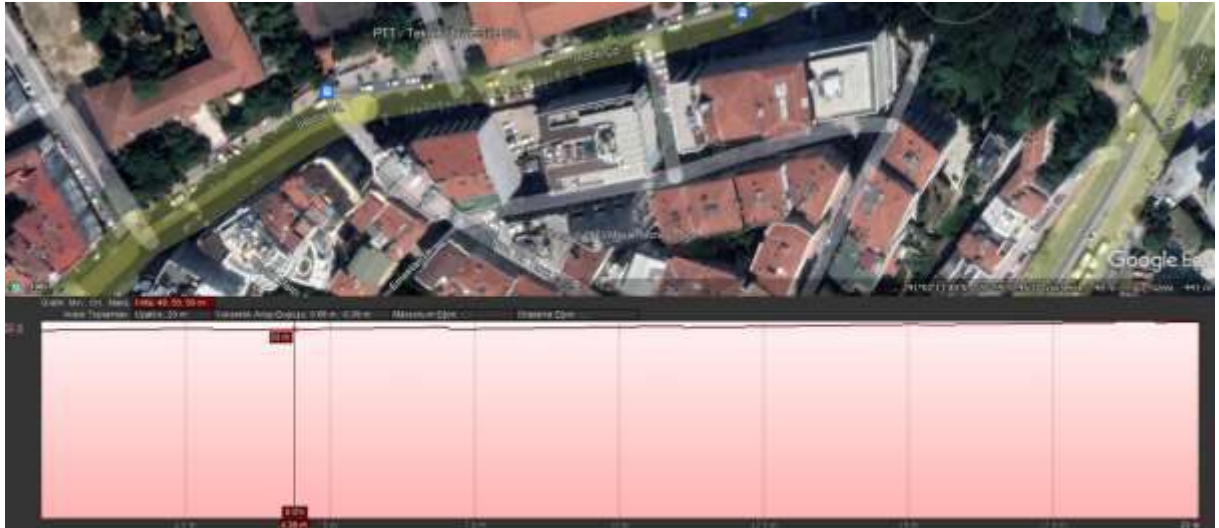
Değerleme konusu taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araç ile rahatlıkla sağlanmaktadır.

Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
İTÜ Gümüşsuyu Kampüsü	~70,00 m.
Taksim Meydanı	~1,00 km.
Beyoğlu Belediyesi	~3,00 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü (Boğaziçi Köprüsü)	~5,20 km.

Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım Bağlantıları ve Çevresine İlişkin Harita

4.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Topoğrafik Yapısı



4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Konu gayrimenkulün yakın çevresinde İTÜ Gümüşsuyu Kampüsü, Hotel Mercure İstanbul Taksim, Almanya Konsoloslğu, Park Bosphorus Otel, Fındıklı Lisesi ve Kabataş Ticaret Meslek Lisesi, Dolmabahçe Sarayı, Vodafone Park Stadyumu gibi bilinirliği ve reklam kabiliyeti yüksek yapılar yer almaktadır.
- Konu gayrimenkul değerlendirme günü itibariyle boş durumda bulunmaktadır.
- Parselin sınırları saç panellerle çevrilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkul bilinirliği yüksek bir bölgede yer almaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgeye özel araç ve toplu taşıma ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bölgesi bulunduğu Beyoğlu bölgesi birçok iş yeri, alışveriş merkezi, tarihi eser, kültür ve sanat merkezi barındırması açısından İstanbul'un önemli merkezi iş alanlarından biridir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 5 ada, 16 no'lu parsel üzerinde bulunan herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile gayrimenkulün yapısal ve teknik inşaat özellikleri bulunmamaktadır.

4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 5 ada, 16 no'lu parsel üzerinde bulunan herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile gayrimenkulün fiziksel ve iç mekan inşaat özellikleri bulunmamaktadır.

4.6 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile bir ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi

Değerleme günü itibariyle parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiş olup, ilgili belediye arşivinde imar arşiv dosyası bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 5 ada, 16 no'lu parselin boş durumda olduğu tespit edilmiştir.

5.1 Gayrimenkulün Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömeravni Mahallesi, 5 ada 16 no'lu parsel üzerinde 520,54 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı gayrimenkuldür.

Değerleme günü itibari ile değerleme konusu taşınmaz boş durumda olup, kullanılmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün parsel sınırını çevreleyen saç paneller bulunmaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
✓ Parselin mülkiyetinin tek hisseli olması, ✓ Değerleme konusu taşınmazın arka cephesi olan İnönü Caddesi'nin reklam kabiliyetinin yüksek olması, ✓ Araç trafiğinin yoğun olduğu bir bölgede yer alıyor olması, ✓ Nitelikli ticaret ve otel projelerinin yoğun olduğu bir bölgede yer alıyor olması, ✓ Değerleme konusu taşınmazın bölgesi bulunduğu Beyoğlu birçok iş yeri, alışveriş merkezi, tarihi eser, kültür ve sanat merkezi barındırması açısından önemli bir bölge olması, ✓ Taşınmazın İstiklal Caddesi'ne yürüme mesefesinde olması, ✓ Taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsa vasıflı taşınmazların yok denecek kadar az olması,	– Parselin önünde ücretli otopark alanının bulunması, – Değerleme konusu taşınmazın ön cephesi olan Dümen Sokak'ın reklam kabiliyetinin düşük olması, – Değerleme konusu taşınmazın ön cephesi olan Dümen Sokak'ta konumlu olan yapıların bakımsız ve eski olması,
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin ticari ve turistik açıdan İstanbul'un önemli bölgelerine yakın olması,	? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları, ? Son dönemde yaşanan USD/Euro kurlarında yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları,

5.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaza değer takdirinde bulunurken satışa konu olan arsa emsallerine ilişkin verilere ulaşılmış olup, değer takdiri için Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı analizleri kullanılmıştır.

5.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS, 2017)

Gayrimenkulün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda satışa konu olan gayrimenkullerle ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
AÇIKLAMA		YAPILAŞMA KOŞULLARI	ALANSAL BİLGİLER	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		KAYNAK BİLGİLERİ
		İmar Durumu	Net Parsel Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	EMLAKÇI İSMİ VE TELEFONU
Emsal #1	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kocatepe Mahallesinde 523 Ada 14 Parselde bulunan Turizm Ticaret imarlı olduğu beyan edilen 234 m ² alanlı satılık arsa	Turizm Ticaret	234	80.000.000	341.880	Sefa Gayrimenkul 0533 590 55 86
Emsal #2	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Ömer Avni mahallesi konut imarlı olduğu beyan edilen 234 m ² alanlı satılık arsa	Konut	234	23.950.000	102.350	Hikmet Evrenkaya 0533 166 32 84
Emsal #3	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Şehit Muhtar mahallesi konut imarlı olduğu beyan edilen 140 m ² alanlı satılık arsa	Konut	140	37.500.000	267.857	Anadolu Gayrimenkul 0532 393 70 99
Emsal #4	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Katip Mustafa Çelebi mahallesi konut imarlı olduğu beyan edilen 463 m ² alanlı satılık arsa	Konut	463	79.000.000	170.626	Faruk Coşkun 0505 550 34 61

Satılık Arsa Emsal Haritası



➤ **Pazar Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü (Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri)**

Yapılan detaylı piyasa araştırmasında, bölgedeki farklı büyüklük, konum ve imar haklarına sahip arsalarla ait satış değerleriyle ilgili bilgilere ulaşılmıştır.

Yapılan görüşmeler sonucu arsaların birim satış fiyatlarının konumu, büyüklük ve arsaların fiziki durumları vb. özelliklerine göre değişkenlik gösterdiği bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde imarlı arsaların m² birim değerlerinin ise **102.350-341.880-TL/m²** aralığında değiştiği bilgisi alınmıştır.

Söz konusu gayrimenkulün konumu itibariyle İstiklal Caddesi'ne yürüme mesafesinde konumlu olması, söz konusu bölgede ticari hareketliliğin yüksek olması, talebin yoğun olduğu bir bölgede yer alması gibi özellikleri değerini olumlu olarak etkilemektedir.

Bölgede emlak komisyoncularıyla yapılan görüşmelerde satışa konu arsalar için talep edilen fiyatların çok fazla değişkenlik gösterdiği, bölgede satışa konu arsalar için talep edilen fiyatların sokaklar arasında bile değişkenlik gösterebildiği bilgisine ulaşılmıştır.

Satışa konu arsaların cadde üzerinde yer alması, araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgelerde konumlanmış olması durumunda satışın daha erken ve rahat gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Konu Gayrimenkul	Emsal #1	Emsal #3	Emsal #4
İmar Durumu		Turizm Ticaret	Konut	Konut
Alanı (m ²)	520,24	234,00	140,00	463,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		80.000.000	37.500.000	79.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		341.880	267.857	170.626
Satış İskontosu (%)		10%	10%	10%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		307.692	241.071	153.564
Kıyaslama Oranı	90,00%	95,00%	86,67%	78,33%
Büyüklük	80%	95%	100%	85%
İmar Durumu	100%	90%	80%	80%
Konum	90%	100%	80%	70%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	291.498	250.343	176.435
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	239.425			
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	239.500			

Sonuç olarak: Değerleme konusu gayrimenkul için değer takdiri hesaplanırken bölgede yer alan satışa konu imarlı arsalar üzerinden emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve detayları yukarıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu gayrimenkulün arsası için mevcut imar durumu, yapılaşma koşulları, yüzölçümü ve konumları geometrik formu gibi kriterler baz alınarak Pazar Yaklaşımına göre arsa birim satış değeri **239.500-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu **5** ada, **16** no'lu parsel için takdir edilmiş olan toplam arsa değeri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU – PAZAR SATIŞ DEĞERİ												
İli	İlçesi	Mahallesi	Ada	Parsel	Niteliği	Arsa Alanı (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Arsa Değeri (TL)	Hisse Oranı			Hisseye Düşen Arsa Değeri
									Pay	/	Payda	
İstanbul	Beyoğlu	Ömeravni	5	16	Arsa	520,54	239.500	124.669.330	1	/	1	124.669.330
Toplam Değer								124.669.330			124.669.330	
Toplam Yaklaşık Değer								124.670.000			124.670.000	

5.3.2 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. (UDS, 2017)

5.3.2.1. İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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. (UDS, 2017)

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Genel Varsayımlar:

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı/alınacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyat maliyeti, doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekomünikasyon altyapısı, zemin iyileştirme maliyeti vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. maliyetler bulunmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması Varsayımları:

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (Risk Free Rate of Return) ve risk primi oranının (Risk Premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının (Discount Rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiyede uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "Risksiz Getiri Oranı" (Risk Free Rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen Eurobondların belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,

Bu nedenle yapılan çalışmalarda yukarıdaki piyasa kabulleri dikkate alınmış, bu kapsamda araştırmalar yapılmış, aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerleme çalışmasında kullanılmıştır.

- Çalışmalar sırasında 10 yıl vadeli TL borçlanma kâğıtlarının; son 6 aylık içerisindeki verilerinin tüm günlerine ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer olan **%18,50** risksiz getiri oranı olarak kullanılmıştır.
- Geliştirme yaklaşımında değerleme çalışmasında, risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olan **%25** "İndirgeme Oranı" olarak kabul edilmiştir.

Projede yer alacak fonksiyonların alanları aşağıdaki gibidir:

ALAN HESABI	
Toplam Brüt Parsel Alanı (m ²)	520,54
Toplam Net Parsel Alanı (m ²)	520,54
H maks	21,50
TAKS	1,00
Maksimum Taban Alanı (m ²)	520,54
Çevre Düzenlemesi Gerekli Alan (m ²)	0,00

Söz konusu projenin maliyet tablosu aşağıdaki gibidir;

İnşaat Maliyetleri Hesabı

İNŞAAT MALİYETİ							
FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m ²)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL/m ²)
OFİS	3.123	9.000	28.109.160	84%	9.669.551	37.778.711	12.096
OFİS OTOPARK	300	4.500	1.350.000	4%	464.400	1.814.400	6.048
TİCARİ	521	8.000	4.164.320	12%	1.432.526	5.596.846	10.752
TOPLAM	3.944		33.623.480	100%	11.566.477	45.189.957	11.459

İNŞAAT MALİYETİ	
OFİS	37.778.711
OFİS OTOPARK	1.814.400
TİCARİ	5.596.846
TOPLAM	45.189.957

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
33.623.480	12%	4.034.818

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
33.623.480	0%	0

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
37.658.298	20%	7.531.660

TOPLAM MALİYET (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	33.623.480
Altyapı Maliyeti (TL)	4.034.818
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	0
Proje Genel Giderler (TL)	7.531.660
TOPLAM (TL)	45.189.957

✓ Ofis Alanı

- Proje kapsamında yaklaşık 3.123 m²'lik ofis alanı tasarlanmıştır.
- Ofis alanlarının piyasa araştırmaları doğrultusunda, aynı tip ve büyüklükte olacağı öngörülmüştür.
- Birim satış değerleri 2023 yılı için aşağıdaki gibi öngörülmüş olup, ortalama m² birim satış değeri **90.000 TL/m²** olarak hesaplanmıştır.
- Birim satış değerinde yıllar itibariyle ilk yıl %45'lik oranda artış ikinci yıl %20'lik oranda artış daha sonra %10 oranında artış olacağı varsayılmıştır.

OFİS SATIŞ PROJEKSİYONU	2022	2023	2024	2025	2026	2027
OFİS (satış)		0%	60%	40%	0%	0%
Satılan Ofis Alanı (m ²)		0	1.874	1.249	0	0
Satış Değeri Artış Oranı (%)		45%	25%	10%	10%	10%
SATIŞ FİYATI (TL/m²)		90.000	112.500	123.750	136.125	149.738
SATIŞ GELİRLERİ		0	210.818.700	154.600.380	0	0

✓ Ticari Alan

- Proje kapsamında yaklaşık 521 m²'lik ofis alanı tasarlanmıştır.
- Ticari alanlarının piyasa araştırmaları doğrultusunda, aynı tip ve büyüklükte olacağı öngörülmüştür.
- Birim satış değerleri 2023 yılı için aşağıdaki gibi öngörülmüş olup, ortalama m² birim satış değeri **105.000 TL/m²** olarak hesaplanmıştır.
- Birim satış değerinde yıllar itibariyle ilk yıl %45'lik oranda artış ikinci yıl %20'lik oranda artış daha sonra %10 oranında artış olacağı varsayılmıştır.

TİCARİ ALAN SATIŞ PROJEKSİYONU	2022	2023	2024	2025	2026	2027
TİCARİ ALAN (satış)		0%	100%	0%	0%	0%
Satılan Ticari Alan (m ²)		0	521	0	0	0
Satış Değeri Artış Oranı (%)		45%	25%	10%	10%	10%
SATIŞ FİYATI (TL/m²)		105.000	131.250	144.375	158.813	174.694
SATIŞ GELİRLERİ		0	68.320.875	0	0	0

PROJE ALANI NAKİT AKIŞI TABLOSU

PROJE NAKİT AKIŞ TABLOSU						
YILLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)		0	210.818.700		0	0
TİCARİ ALAN SATIŞ GELİRLERİ (TL)		0	68.320.875	0	0	0
TOPLAM GELİRLER (TL)	0	0	279.139.575	0	0	0
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	45.189.957				
NET NAKİT AKIŞLARI (TL)	0	-45.189.957	279.139.575	0	0	0
Değerleme Tablosu						
Risksiz Getiri Oranı	18,50%					
Risk Primi	6,50%					
İndirgeme Oranı	25,00%					
Net Bugünkü Değer (TL)	142.388.178					

- %25,00 indirgeme oranına göre, projenin 31.12.2022 tarihli net bugünkü değeri; **142.388.178.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yukarıdaki tabloda belirtilen proje nakit akışlarının, arsa sahibi ve yatırımcı arasındaki hasılat paylaşımı modeli aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Buna göre projenin bölge için kabul edilebilir İç Verim Oranı'nın (IRR) yaklaşık %31,51 olarak belirlenmesi sonucunda arsa sahibine düşen gelirlerin net bugünkü değeri olan **132.816.096-TL** gelir yöntemine göre arsanın değeri olarak hesaplanmıştır.

ARSA SAHİBİ NAKİT AKIŞ TABLOSU						
TARİH	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
70,00%						
TOPLAM PROJE GELİRLERİ	0	0	279.139.575	0	0	0
ARSA SAHİBİ GELİRLERİ	0	0	195.397.703	0	0	0
ARSA SAHİBİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	124.978.101					

GELİŞTİRİCİ NAKİT AKIŞ TABLOSU						
TARİH	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
30,00%						
TOPLAM PROJE GELİRLERİ	0	0	279.139.575	0	0	0
GELİŞTİRİCİ GELİRLERİ	0	0	83.741.873	0	0	0
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	45.189.957	0	0	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-45.189.957	83.741.873	0	0	0
GELİŞTİRİCİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	17.410.077					

5.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

- ✓ Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması,

Değerleme konusu taşınmaza değer takdirinde bulunurken konu olan arsa emsallerine ilişkin verilere ulaşılmış olup, değer takdiri için Pazar Yaklaşımı analizi kullanılmıştır.

Ayrıca, Pazar Yaklaşımı kullanılarak hesaplanan değerleme konusu gayrimenkulün toplam değerinin farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve bulunan değerlerin aykırılık teşkil etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımı çalışmasına da yer verilmiştir.

Kullanılan yöntemler ile bulunan değerler arasında farklar bulunmaktadır. Gelir Yaklaşımı yöntemi, gelecekteki tahmini kazançların günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yaklaşımda kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli

arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Gelir yaklaşımı ayrıca çok sayıda varsayıma dayanmaktadır.

5 ada, 16 no'lu parselin hesaplanan toplam değeri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU		
Ada-Parsel	Değerleme Yaklaşımı	
	Pazar Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı
5 Ada 16 Parsel	124.670.000	124.978.000
Toplam (TL)	124.670.000	124.978.000

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal ve mevcut durumunun **Pazar Yaklaşımına** göre toplam pazar değeri KDV hariç; **124.670.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı yönteminin çok fazla varsayıma dayanması sebebiyle Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanan değer gayrimenkulün piyasa değeri olarak kabul edilebileceği düşünülmektedir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının **%18** olacağı varsayılmıştır. 5 Mayıs 2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 2018/11674 Sayılı BKK ile KDV oranlarının düzenlendiği 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı’na eklenen geçici 3 üncü maddeyle, **05.05.2018 – 31.10.2018** tarihleri arasında **yüzde 18 KDV** oranına tabi konutların ve **18.05.2018** tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının (4) maddesi ile **18.05.2018** tarihinden itibaren **31.10.2018** tarihine kadar iş yeri teslimlerinde **%8 KDV** uygulanması yönünde düzenleme yapılmıştır. Ayrıca 31.12.2018 Tarihli ve 30642 Sayılı 4. Mükerrer Resmî Gazete’de yayımlanan 535 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile söz konusu süre 31.03.2019’a kadar uzatılmıştır. 21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8 olarak belirlenmiştir. Ancak rapor tarihinin **08.02.2022** olması dolayısıyla KDV oranı **%18** olarak kabul edilmiştir.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerleme konusu gayrimenkulün **Pazar Yaklaşımına** göre nihai toplam değerleri **KDV Dahil 147.110.600.-TL** olarak takdir edilmiştir.

✓ **Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpoteklerle İlgili Görüş**

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat ve ipotek bulunmamaktadır.

✓ **Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilmesi Konusunda Herhangi bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmaması sebebi ile gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmadağı düşünölmektedir.

- ✓ **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen, Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmadığı gözlemlenmiştir.

- ✓ **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı ise, Üst Hakkı veya Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç, Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz ve ana taşınmaz üzerinde Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı bulunmamaktadır.

- ✓ **Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediğı ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmaz boş arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı mimari projesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve imar arşiv dosyası bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yasal gerekliliklerin yerine getirilmesi hususunda bir problem bulunmamaktadır.

- ✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Gayrimenkulün nihai değer takdirinin; bölgede yapılan araştırmalarda, emsal satılık arsalarla ilişkin ulaşılan bilgiler doğrultusunda “Pazar Yaklaşımı Yöntemi”ne göre yapılmasının daha sağlıklı olacağı sonucuna varılmış olup, ayrıca “Gelir Yöntemi” ile hesaplanmış olan değer çok fazla varsayıma dayalı olması sebebiyle Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanan değer gayrimenkulün piyasa değeri olarak kabul edilebileceğı düşünölmektedir.

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Gayrimenkulün 31.12.2022 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;		
	KDV Hariç (TL)	%18 KDV Dahil (TL) ³
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre		
Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri;	124.670.000.-TL	147.110.600.-TL

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 30.12.2022 tarihli alış/satış kurlarına göre;
 1 USD alış kuru = 18,6983 TL, 1 USD satış kuru = 18,7320 TL
 1 Euro alış kuru = 19,9349 TL, 1 Euro satış kuru = 19,9708 TL

Yukarıda belirtilen değer gayrimenkulün peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilmiştir.

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

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer

³ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

- 1 Fotoğraflar
- 2 Tapu Takyidat Değişikliklerini (Aktif-Pasif) İçeren Takyidat Belgesi
- 3 Beyoğlu Belediyesi'nden Temin Edilen Resmi İmar Durumu Yazısı
- 4 Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
- 5 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 6 Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
- 7 Özgeçmişler
- 8 Lisans Belgeleri
- 9 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
- 10 Bağımsızlık Beyanı



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2023 20:05



Kaydı Oluşturan: ÖZDİL ŞAHİN (Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010423031745	20230202-2317-F03064	3174

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	5/16
Tasınmaz Kimlik No:	21317930	AT Yüzölçümü(m2):	520.54
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAVNİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/993	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Beyoğlu - 24-06-2014 16:30 - 6176	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
506244559	(SN:3000079) DOĞAN ŞİRKETLER GRUBU HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	520.54	520.54	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 01-11-2019 12931	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zA0uz-UixveOM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik MüdürlüğüSayı : E-85296374-115.02.01-82067
Konu : Yazılı İmar Durumu (5 Ada, 16 Parsel)

16.01.2023

Sayın DOĞAN ŞİRKETLER GRUBU HOLDİNG A. Ş. VE Hiss. adına Vekaleten EVA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş. Sayın Yasemin ZAIMOĞLU
Koşuyolu Mh.Katip Salih Sk.No.30-32/2 Kadıköy-İST.

İlgi : 09.01.2023 tarih ve 1353 sayılı dilekçe.

Beyoğlu, Ömeravni Mahallesi, 5 ada, 16 parsel sayılı yer, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli
Beyoğlu Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı uygulama imar planında, bitişik nizam, H:21.50mt. irtifalı
Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) alanında kalmaktadır.Söz konusu parsel eski eser komşuluğunda kaldığından dolayı koruma Kurulundan alınacak
karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik yoktur.

Bilgilerinize rica ederim.

Mehmet KARAASLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: SYM3nm-f05FZ1-2L3f1F-RLBnsF-s8SOB85a Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehys>Şahkulu Mah. Mesrutiyet Cad. No 121 34420 Beyoğlu
Telefon No: (212)444 01 60 Faks No: (212)251 60 26
e-Posta: beyoğlubelediyesi@hu01.kep.tr İnternet Adresi:
<http://www.beyoglu.bel.tr>
Kep Adresi: beyoğlubelediyesi@hu01.kep.trBilgi için: Gülçin Yılmaz LIMAN
Raporör
Telefon No 444 01 60/3005

Değer Tanımları**✓ UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri**

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

✓ Varsayılan Kullanım – Düzenli Tasfiye

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Alıcının (veya alıcıların) bulunması için geçecek makul bir süre varlık türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

✓ Varsayılan Kullanım – Zorunlu Satış

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satış gerçekleştirilememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtabilir. Satıcının üzerindeki kısıtlamaların nedeni ve nitelikleri bilinmedikçe, bir zorunlu satışta elde edilebilecek fiyatı gerçekçi olarak tahmin etmek mümkün değildir. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

✓ Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

✓ **Gelir Yaklaşımı**

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

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

- a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması,

✓ **Gelir Yaklaşımı Yöntemleri**

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.

İNA yönteminin temel adımları:

- (a) Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (Varsa) Kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi,
- (e) Uygun indirgeme oranının belirlenmesi, ve

(f) İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

✓ **Maliyet Yaklaşımı**

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

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

- (a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

✓ **Artık Değer Yöntemi**

Bu yaklaşım tamamlanmış “Brüt Geliştirme Değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır (bkz. bölüm 90).

✓ **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- (a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- (c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

✓ İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.196 km²'lik alana sahip bir

şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara Denizi'ndeki Adalar da İstanbul iline dâhildir. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Yıllar	1970	1980	1990	2000	2008	2013	2022
İstanbul Nüfusu	3.019.032	4.741.890	7.309.190	10.018.735	12.697.164	14.160.467	15.840.900

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir. 2012 yılı sonuçlarına göre ise 15.840.900'dir.

İl	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	15.067.724	5.313 km ²	2.982 kişi/km

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra D-100 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindendir.

Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır.

Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin de hemen hemen tümüne yakını İstanbul'dadır.

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi ve ticaret merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu'dur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliğini daha da artırmıştır. Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olması, hem de uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu kazandırır.

✓ Beyoğlu İlçesi



Beyoğlu ya da daha eski adıyla Pera, her dönemde İstanbul'un toplumsal ve kültürel yaşamındaki en önemli semtlerden biri olarak gelmiştir. Daha Osmanlı döneminde yabancı ülkelerin elçilikleri burada açılmış; iş hanları, büyük mağazalar gibi Avrupa tarzı iş yerlerinin; tiyatro, cafe, pastane gibi eğlence yerlerinin; apartmanlar, oteller gibi süreli ya da geçici konutların ilk örnekleri hep, nüfusunun çoğunluğunu gayrimüslimlerin oluşturduğu bu semtte ortaya çıkmıştır.

Pera/Beyoğlu'nun fiziksel çevresi de bu doğrultuda oluşmuş ve gelişmiş, Üsküdar ve İstanbul yakalarında ağırlıkta olan ahşap mimarlığın yerine burada kâgir binalar yaygınlaşmış, özellikle 1870'teki büyük Beyoğlu yangınından sonra bunların sayısı iyice artmıştır. Bu mimari sadece Beyoğlu'nun fiziksel çehresini yansıtmakla kalmaz, aynı zamanda bu semtin kültürel kimliğinin de taşıyıcısıdır. Çünkü Beyoğlu'nun tiyatro ve sinemaları, kitapçıları, lokanta, pastane ve meyhaneleri, otelleri hep seçkin sanatçıların, aydınların uğrak yeri olmuş, bunların birçoğu Beyoğlu'nda oturmuş, atölyelerini Beyoğlu'nda açmıştır. Yine aynı biçimde Beyoğlu'nun pek çok binası çeşitli dönemlerin en seçkin mimarların imzasını taşır. 1923 yılında Cumhuriyetle birlikte ilçe olmuştur.

Beyoğlu ilçesi, Kuzeyi Şişli, Beşiktaş ve Kâğıthane ilçeleriyle çevrili, diğer yönlerden Haliç'e ve Boğaziçi'ne dayanan 8,76 km² alana sahiptir. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır. 2022 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu ise 233.322'dir. İş, eğlence ve kültür merkezi olması nedeniyle bu ilçe sınırları içerisindeki gündüz ve gece nüfusu birkaç milyonu bulmaktadır.

Yıllar	1960	1970	1980	1990	1997	2000	2022
Beyoğlu Nüfusu	216.425	225.080	223.360	229.000	231.826	231.900	233.322

İlçe	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
Beyoğlu	230.526	8,76 km ²	28.099 kişi/km ²

Bugün Beyoğlu ilçesinin sınırları içerisinde çok sayıda önemli kurum ve mekân bulunmaktadır. Bunların arasında; Fındıklı'daki Mimar Sinan Üniversitesi, Taksim Meydanı'ndaki Atatürk Kültür Merkezi, Kasımpaşa'daki Kuzey Deniz Saha Komutanlığı, Sütlüce'deki Tophane-i Amire (Koç Sanayi Müzesi), Aynalıkavak Kasrı, İstiklal Caddesi'ndeki İstanbul Sanayi Odası, Yapı Kredi Kültür ve Yayıncılık, Çiçek Pasajı, Balık Pazarı, Aksanat, çok sayıda sinema, tünel ve tramvay ulaşımı, Galata'daki Galata Kulesi de bulunmaktadır.

Günümüzde de büyük otellerin, tiyatroların, sinemaların, okulların, konsoloslukların, yabancı kültür merkezlerinin, sanat galerilerinin bulunduğu Beyoğlu, İstanbul'un en canlı ve gözde semtlerinden biridir. Beyoğlu ilçesinin merkezi konumundan dolayı ulaşım rahatlıkla yapılmaktadır.

- Raporda yer alan değer gayrimenkulün bu raporda belirtildiği tarihteki mülkün yasal durumuna göre belirlenen piyasa 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 sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları .vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- 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-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- 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.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Ad/ Soyad	:	Erdem AKYOL
Doğum Yeri ve Tarihi	:	İstanbul, 09.10.1984
Meslek Eğitim Durumu	:	Şehir Plancısı Yıldız Teknik Üniversitesi,Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2009) Maltepe Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Yüksek Lisansı (MBA)(2012 -)
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Spk Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Müdür Yardımcısı, Değerleme Departmanı
İş Tecrübesi	:	2013- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Lisanslı Değerleme Uzmanı, Değerleme Departmanı 2010- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Değerleme Yetkilisi, Değerleme Departmanı 2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Değerleme Uzman Yardımcısı, Değerleme Departmanı 2007-2008 Promer Planlama Mühendislik İnş.San.Tic.Ltd.Şti. / Şehir Plancısı
Seminer & Kurslar	:	✓ İstanbul'un 2010 Avrupa Kültür Başkentliği ve Boğaziçi'nin Doğal-Kültürel Peyzajının Sürdürülebilirliği Paneli ✓ 42. ISOCARP (International Society of City and Regional Planners) Kongresi
Yabancı Diller	:	İngilizce
Dernek Üyeliği	:	-
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No: 402194)

Ad/ Soyad	:	Özdil ŞAHİN
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Devrek/ZONGULDAK, 13.05.1975
Meslek Eğitim Durumu	:	Y. Şehir Plancısı İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (1997) - Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, (2000)- Yüksek Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Genel Müdür Yardımcısı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı 2008-2005 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı/ Özel Projeler 2001- 2005 PLARD Planlama, Araştırma, Danışmanlık / Şehir Plancısı 2000- 2001 ALP Mimarlar Yapım ve Tasarım / Şehir Plancısı
Seminer & Kurslar	:	✓ Otel Yatırımları, PFD Danışmanlık ✓ Red Book Workshop, RICS, Londra ✓ Yeni Yöneticiler İçin Yöneticilik, Prometheus ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri Kursu, Bilgi Üniversitesi ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ İngilizce Kursu, İTÜ Yabancı Diller Enstitüsü ve British Side ✓ Çeşitli şehircilik, mimarlık ve gayrimenkul seminerleri, fuurları
Yabancı Diller	:	İngilizce
Dernek Üyeliği	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı - 400461 MRICS, Royal Institute of Chartered Surveyors - 1288640

Ad/ Soyad	:	Cansel (Turgut) YAZICI
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Samsun, 15.08.1971
Meslek/ Eğitim Durumu	:	Marmara Üniversitesi, Sermaye Piyasası ve Borsa (1995) Lisans Üstü Yıldız Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisi, (1992) Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür- Kurucu Ortak
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür 2008-2008 REAG- Real Estate Advisory Group Genel Müdür /Lisanslı Değerleme Uzmanı 2003-2008 TSKB Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür/ Lisanslı Değerleme Uzmanı 1998-2003 Metro Asset Management , Geliştirme ve Değerleme Müdürü 1994-1998 McDonald's Restaurantları AŞ, Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü 1992-1994 Rant Finansal Kiralama AŞ, Leasing Pazarlama Uzmanı
Seminer & Kurslar	:	✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ Gayrimenkul finansmanı ve analizi konularında çeşitli zamanlarda alınan eğitimler, ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, kuruluş, hukuki yapısı ve halka açılması konusunda kurslar, ✓ Yatırım Projelerinin teşviklendirilmesi konusunda seminerler, ✓ Alışveriş Merkezleri, değerlemesi ve fizibilitesi konusunda eğitim (Almanya), ✓ Ticari Gayrimenkul yer seçimi, geliştirme ve koordinasyonu eğitimi (Amerika) ✓ Yönetim, liderlik ve koordinasyon eğitimi (Amerika) ✓ Toplam Kalite Yönetimi ve medya ilişkileri konusunda şirket içi eğitimler YAZICI, Değişik platformlarda Değerleme Teknikleri ve Değerleme Uzmanlığı konusunda eğitimler vermektedir.
Yabancı Diller	:	İngilizce
Lisanslar/Yeterlilikler	:	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-400112
Dernek Üyeliği	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD) Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği (YTUMED) Üyeliği



SERMAYE PİYASASI
FAALİYETLERİ KURULUŞU

Tarih : 01.02.2007

No : 400461

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

Özdil BAŞTÜRK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400112

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

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1621

Sayın Erdem AKYOL

(T.C. Kimlik No: [REDACTED] - Lisans No: 402194)

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: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1615

Sayın Özdil BAŞTÜRK

(T.C. Kimlik No: [REDACTED] - Lisans No: 400461)

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: 20.09.2019

Belge No: 2019-01.1603

Sayın Cansel Şirin YAZICI

(T.C. Kimlik No: [REDACTED] - Lisans No: 400112)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EK 10

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Değerilemeyi gerçekteştirenler olarak, değerilemeyi bütün yönleri ile yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahip olduğumuzu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğumuzu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Lisanslı Değerileme Uzmanı	Lisanslı Değerileme Uzmanı	Sorumlu Değerileme Uzmanı
Erdem AKYOL	zdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS RICS Registered Valuer, REV	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer, REV