



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

METROPAL KURUMSAL HİZMETLER A.Ş.

İSTANBUL – ÜSKÜDAR – ALTUNİZADE

3 ADA – 5 PARSEL

3 ADET İŞYERİ

Bu değerleme raporu, Metropol Kurumsal Hizmetler A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	OZ-202400175
Rapor Tarihi	31.12.2024
Değerleme Tarihi	26.12.2024
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT – Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, No: 30/1-2-3, Üsküdar/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 3 Ada, 5 Parsel, 1 – 2 – 3 No’lu Bağımsız Bölümler
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Asma Katlı Dükkan – Açık Ofis
Taşınmazların Parsellerinin Güncel İmar Durum	Yönetici Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi, TAKS: 0,35, KAKS: 0,75, Hmax: 11,00 m, 3 Kat
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Ofis

Rapor Tarihine Göre	Yasal Durum Piyasa Değeri	354.827.000.-TL
Taşınmazların Toplamı;	Mevcut Durum Piyasa Değeri	354.827.000.-TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu’nun hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallara ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Metropol Kurumsal Hizmetler A.Ş.'dir. Metropol Kurumsal Hizmetler A.Ş.; sektöründe bir ilk olarak çevrimiçi çalışan, ön ödemeli sistemlerle şirketlerin aylık ücret dışı çalışan ödeneklerinin, farklı harcama bütçelerinin tek bir yemek kartı üzerinden yönetilmesini sağlayan, iş ortaklarının ihtiyaçları doğrultusunda çözüm üreten ve bu konuda etkinlik gösteren bir şirkettir.

Metropol Kurumsal Hizmetler A.Ş.'nin merkezi; "Altunizade Mahallesi, Haluk Türksoy Arkası Sokak, Beya Plaza, No: 2/1, Üsküdar/İstanbul" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 3 ada, 5 parsel sayılı, 834,08 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Bahçeli Kagir İşyeri" olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, 1 – 2 – 3 bağımsız bölüm no'lu, tapu kütüğündeki nitelikleri "Asma Katlı Dükkan" ve "Açık Ofis" olan, Metropol Kurumsal Hizmetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımları

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, "Pazar Değeri" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Tarih	Rapor No	Yasal Durum Değeri (TL)	Mevcut Durum Değeri (TL)
31.12.2021	OZ-202200001	80.435.000	80.435.000
30.04.2023	OZ-202300046	172.701.000	172.701.000
29.12.2023	OZ-202300116	225.562.000	225.562.000

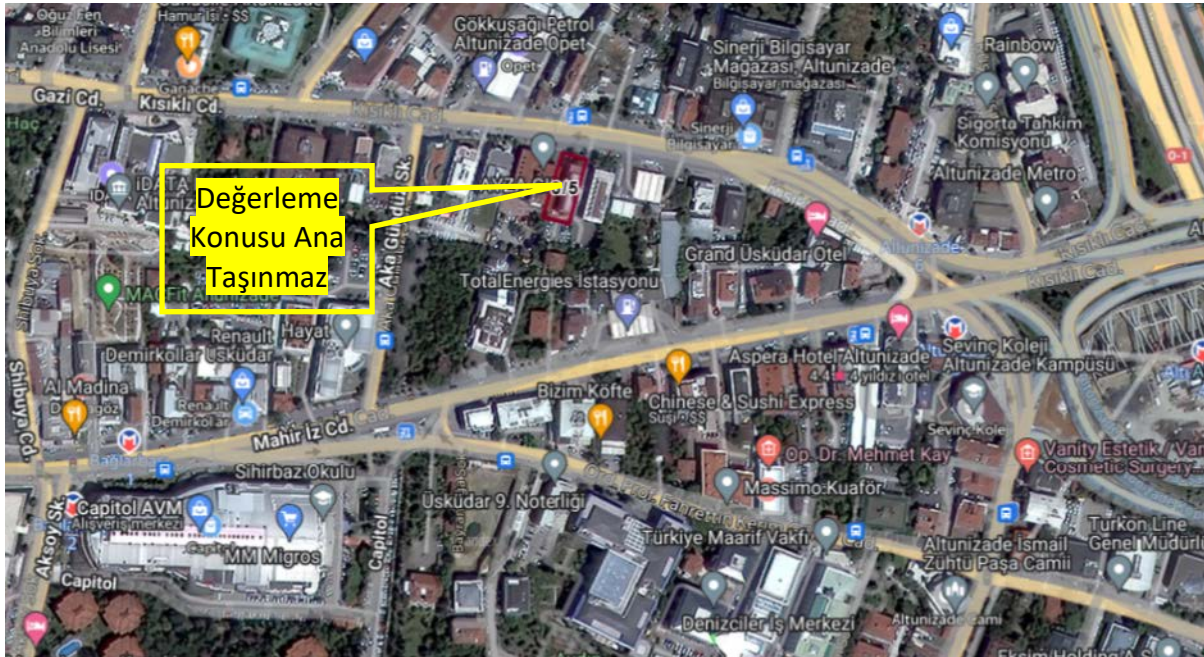
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, No: 30/1-2-3, Üsküdar/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Mahir İz Caddesi ile Kısıklı Caddesi kesişiminden kuzeybatıya doğru yaklaşık 260 m ilerlendiğinde, değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı ana taşınmaz solda yer almaktadır. Yakın çevrede; Total Akaryakıt İstasyonu, Opet Akaryakıt İstasyonu, değişik banka şubeleri ve kurumsal işyerlerinin yer aldığı binalar, üniversite ve hastane binaları, oteller, araç satış bayileri yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge, yoğun olarak ticaret ve hizmet fonksiyonlu gelişmiş olup yapılaşması büyük ölçüde tamamlanmıştır.

Taşınmazların parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup güneyden kuzeye doğru hafif eğimli bir yapıdadır. Kuzeydoğusundaki Kısıklı Caddesi’ne yaklaşık 17 m cephesi bulunan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde bir bina bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatlar; “41.0231, 29.0425” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	3
İlçesi	Üsküdar	Parsel No	5
Mahallesi	Altunizade	Yüzölçümü (m2)	834,08
Köyü	-	Yevmiye No	6762
Sokağı	-	Cilt No	89
Mevkii	-	Sayfa No	8733, 8734, 8735
Pafta No	198	Tapu Tarihi	05.03.2021
Niteliği	Bahçeli Kagir İşyeri		

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;							
No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Mülkiyet Durumu	Kat	Tapu Kütüğü Cilt No	Tapu Kütüğü Sayfa No	Arsa Payı Oranı	Arsa Payı Alanı (m2)
1	Asma Katlı Dükkan	Kat Mülkiyeti	Zemin + Asma	89	8733	294 / 834	294,03
2	Açık Ofis	Kat Mülkiyeti	1	89	8734	270 / 834	270,03
3	Açık Ofis	Kat Mülkiyeti	2	89	8735	270 / 834	270,03
						834 / 834	834,08

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu taşınmazların tümünün tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- 22.04.1996 tarihli yönetim planı.

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, birinci derecede, 60.000.000.- TL'lik ipotek (05.03.2021 – 6762).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Üsküdar Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; 18.03.1991 onay ve 13.12.2013 tadilat tarihli, 1/1.000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Yönetici Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi, TAKS: 0,35, KAKS: 0,75, Hmax: 11,00 m, 3 Kat, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 4 m" biçimindedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu sisteminde ve Üsküdar Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 12.04.1996 gün ve 96/1143 onay sayılı mimari proje incelenmiş; 09.05.1996 gün ve 5/7 sayılı ilk yapı ruhsatı ile 22.12.1997 gün ve 4116 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, 5 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 3) olarak, 3 bağımsız bölüm ve toplam 2.058 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Mimari proje dışı olarak; 3 no'lu bağımsız bölüm üzerinde çekme çatı kat oluşturulmuş, zemin kat kapsamındaki asma kat yapılmamıştır.

3 no'lu bağımsız bölüme ilişkin 609 m2 alan üzerinden 28.06.2019 gün ve THKNE2DU sayılı yapı kayıt belgesi alınmış; ancak söz konusu yapı kayıt belgesiyle ilintili büyütme mimari projeye bağlanmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde, 2 bodrum + zemin + 2 normal kat + çekme çatı kat olmak üzere, toplam 6 kattan oluşan bina bulunmaktadır. Parselde bina oturumu dışında kalan arka bölümde yaklaşık 100 m2'lik alan parke kilit taşı kaplı olup yaklaşık 200 m2'lik bir alan da toprak zemindir. Kuzey ve batı cephelerdeki bahçe alanları metal çit ile çevrili olup binanın ön cephesinde 2 adet ağaç bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre, bina; 2 bodrum + zemin + asma kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlıdır. 2. bodrum katta sığınak ve kazan dairesi; 1. bodrum katta garaj, wc, merdiven ve asansör alanı; zemin katta 1 bağımsız bölüm no'lu dükkan ve bina girişi ile merdiven ve asansör holü; asma katta 1 bağımsız bölüm no'lu işyerine bağlı ofis alanı; 1. katta 2 bağımsız bölüm no'lu işyeri ile merdiven ve asansör holü; 2. katta 3 bağımsız bölüm no'lu işyeri ile merdiven ve asansör holü bulunmaktadır. Mimari projesine göre, bina; 2. bodrum kat yaklaşık 285 m2, 1. bodrum kat yaklaşık 653 m2, zemin kat yaklaşık 285 m2, asma kat yaklaşık 40 m2, 1. kat yaklaşık 380 m2, 2. kat ise yine yaklaşık 380 m2 olmak üzere, toplam 2.023 m2 yapı inşaat alanıdır.

Ana Yapı'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-C
Binanın Kat Sayısı	: 6
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 2.192
Yaşı	: 27
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: İklimlendirme
Jeneratör	: Var
Asansör	: Var
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Alüminyum Doğrama
Yangın Tesisatı	: Var

Çatı	: Teras
Dış Cephe	: Giydirme Cephe
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: Çatı Katından Uzak Deniz Manzarası
Park Yeri	: Açık-Kapalı
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemelerde; mimari proje dışı olarak 3 no'lu bağımsız bölümün üzerine yaklaşık 209 m2 yapı inşaat alanlı çekme çatı katı oluşturulduğu görülmüştür. Güncel durumda toplam alanı 2.192 m2'dir. Binada 1 adet asansör vardır. Binanın jeneratörü, iklimlendirme sistemi ve hidroforu bulunmaktadır. 1. bodrum kattan, Kısıklı Caddesi'nden direkt araç giriş rampası bulunmaktadır. Bina girişi zemin katta, yapının doğu cephesindendir.

1 Bağımsız Bölüm No'lu Asma Katlı İşyeri: Yaklaşık 294 m2 arsa paylıdır. Mimari projesine göre, zemin ve asma katta konumlu olup zemin kat 250 m2 ve asma kat 40 m2 olmak üzere, toplam 290 m2 yapı inşaat alanlıdır. Mimari projesine göre, zemin kat dükkan alanından, asma kat ise ofis alanından oluşmaktadır. Asma katı yapılmadığı için güncel durumda 250 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede; zeminin katın NEF Arsa Şubesi kullanımına uygun olarak hafif malzeme ile bölümlendirilmiş olduğu görülmüştür. Ayrıca, 1. bodrum kata iniş merdiveni yapıldığı ve bodrum katın bir bölümünde kasa dairesi, mutfak ve wc + lavabolar oluşturulduğu görülmüştür. Ofis alanlarının zeminleri halıfleks; koridor, giriş hölü ve öteki alanların zeminleri ise seramik kaplıdır. Giriş hölüne rüzgarlık yapılmış olup kapı ve pencere doğramaları alüminyumdandır. 1. bodrum kattaki mutfak alanında tezgah ve dolaplar bulunmakta olup wc + lavabolarda vitrifiyeler takılıdır.

2 Bağımsız Bölüm No'lu Açık Ofis: Yaklaşık 270 m2 arsa paylıdır. Mimari projesine göre; açık ofis alanı, 2 adet tuvalet, vestiyer ve çay ocağından oluşmakta olup yaklaşık 380 m2 yapı inşaat alanlıdır. Kapı ve pencere doğramaları alüminyumdandır.

3 Bağımsız Bölüm No'lu Açık Ofis: Yaklaşık 270 m2 arsa paylıdır. Mimari projesine göre; açık ofis alanı, 2 adet tuvalet, vestiyer ve çay ocağından oluşmakta olup yaklaşık 380 m2 yapı inşaat alanlıdır. Kapı ve pencere doğramaları alüminyumdandır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

Mimari proje dışı olarak; 3 no'lu bağımsız bölüm üzerinde çekme çatı katı oluşturulmuştur. 3 no'lu bağımsız bölüme ilişkin 609 m2 alan üzerinden 28.06.2019 gün ve THKNE2DU sayılı

yapı kayıt belgesi alınmış; ancak söz konusu yapı kayıt belgesiyle ilintili büyütme mimari projeye bağlanmamıştır. Her ne kadar mimari projeye bağlanmamışsa da, yapı kayıt belgesinin alınmış olması nedeniyle çatıda oluşturulan çekme kat yasal kabul edilmiştir.

2.6. Riskli/Hasarlı Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Ticaret ve hizmet fonksiyonlu olarak oldukça gelişmiş bir bölgede bulunmaları,
- Ana caddeye cepheli olmaları,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- 3 no'lu bağımsız bölüm üzerine yapılan çekme çatı katın mimari projeye bağlanmamış olması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar yapılarak belirlenir. Belirli karşılaştırma ölçütleri (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım durumu, manzara vb.) çerçevesinde ve karşılaştırma için seçilen taşınmazlar ile değerlendirme konusu taşınmaz arasında ortaya çıkan ayrılıklar için düzeltmeler yapılarak, taşınmazların birim değerleri belirlenir. Taşınmazların birim değerleri karşılaştırılır ve ortalamadan sapan (+/- % 15) örnekler dışlanarak, değerlendirme konusu taşınmaz için uygun görülen birim değer belirlenir. Uygun görülen birim değer, değerlendirme konusu taşınmaza uygulanarak sonuç değeri belirlenir.

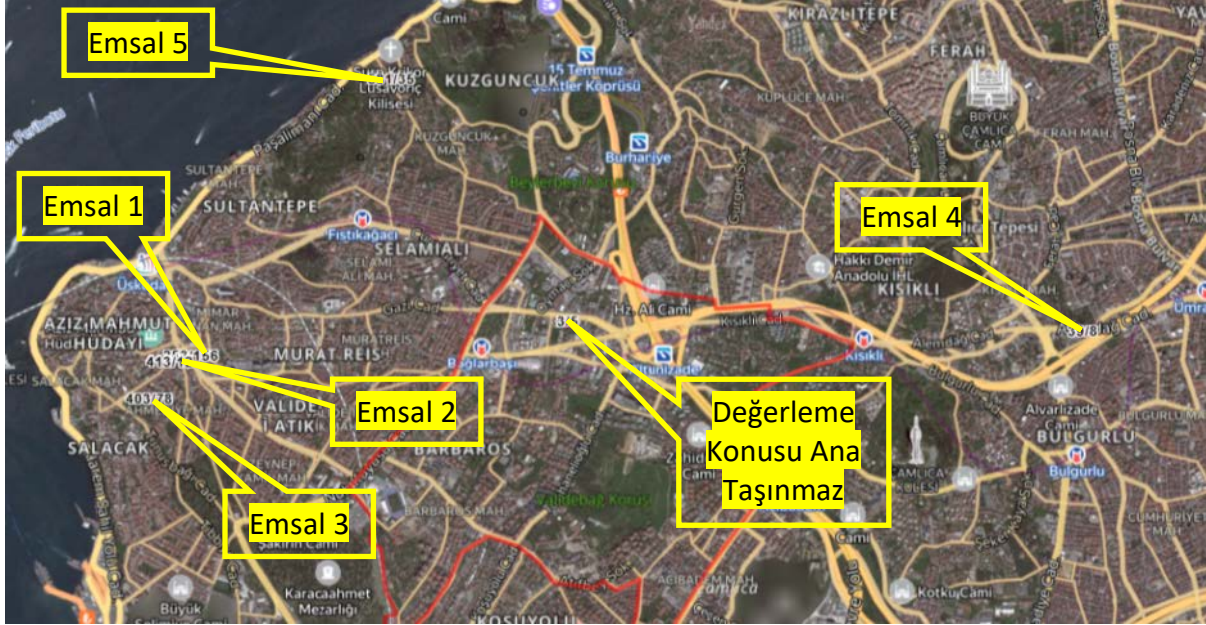
3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin arsa payları ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Bina (Ekinox Final Gayrimenkul Danışmanlık / 552 – 531 96 00):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Dr. Fahir Atabey Caddesi cepheli, ticaret ve hizmet alanı (Blok Düzen – Hmax: 12,50 m) imarlı, Hayrettinçavuş Mahallesi, 253 ada 156 parsel sayılı, 307,90 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki yaklaşık 45 yıllık 3 katlı, toplam 1.000 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen bina 129.000.000.- TL'den satılıktır. [Bina değeri: (1.000 m2 x 14.400.- TL x 0,60) = 8.640.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10) = 12.900.000.- TL; Arsa

metrekare satış fiyatı: $((129.000.000.- TL - 8.640.000.- TL - 12.900.000.- TL) / 307,90 m^2)$
= 349.009.- TL]

- **Satılık Bina (Ekinox Final Gayrimenkul Danışmanlık / 552 – 531 96 00):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Halk Caddesi cepheli, ticaret ve hizmet alanı (Blok Düzen – Hmax: 15,50 m) imarlı, Kefçedede Mahallesi, 413 ada 12 parsel sayılı, 45,98 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki yaklaşık 35 yıllık 4 katlı, toplam 170 m² yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen bina 21.500.000.- TL'den satılıktır. *[Bina değeri: $(170 m^2 \times 17.400.- TL \times 0,65) = \sim 1.923.000.- TL$; Müteahhitlik karı (% 10) = 2.150.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: $((21.500.000.- TL - 1.923.000.- TL - 2.150.000.- TL) / 45,98 m^2) = 379.013.- TL$]*
- **Satılık Bina (Finanspark Gayrimenkul / 533 – 230 39 40):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Halk Caddesi cepheli, konut alanı (Blok Düzen – Hmax: 12,50 m) imarlı, Kefçedede Mahallesi, 403 ada 78 parsel sayılı, 42,10 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki yaklaşık 50 yıllık 5 katlı, toplam 190 m² yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, restorasyonlu ahşap bina 20.000.000.- TL'den satılıktır. *[Bina değeri: $(190 m^2 \times 17.400.- TL) = 3.306.000.- TL$; Müteahhitlik karı (% 10) = 2.000.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: $((20.000.000.- TL - 3.306.000.- TL - 2.000.000.- TL) / 42,10 m^2) = 349.026.- TL$]*
- **Satılık Arsa (SKY Yatırım / 544 – 646 07 59):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, Alemdağ Caddesi cepheli, "2 ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi (~ 650 m² – KAKS: 1,365) + Park Alanı (~ 505 m²)" imarlı, Bulgurlu Mahallesi, 39 ada 8 parsel sayılı, 1.155 m² yüzölçümlü arsa 463.500.000.- TL'den satılıktır. *[Arsa metrekare satış fiyatı: 401.299.- TL]*
- **Satılık Bina (Coldwell Banker Baras Gayrimenkul / 532 – 216 00 05):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, İcadiye Caddesi cepheli, Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi içinde, Kuzguncuk Mahallesi, 581 ada 35 parsel sayılı, 268,55 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki yaklaşık 35 yıllık 4 katlı, toplam 950 m² yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen bina 130.000.000.- TL'den satılıktır. *[Bina değeri: $(950 m^2 \times 17.400.- TL \times 0,65) = \sim 10.745.000.- TL$; Müteahhitlik karı (% 10) = 13.000.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: $((130.000.000.- TL - 10.745.000.- TL - 13.000.000.- TL) / 268,55 m^2) = 395.662.- TL$]*
- **Piyasa Araştırması:** Bölge emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden; değerleme konusu ana taşınmazın arsasına benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 350.000.- TL/m² dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. *[Arsa metrekare satış fiyatı: 350.000.- TL]*



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonrasında; emsallere göre daha iyi konumda bulunması da göz önüne alınarak, değerlendirme konusu taşınmazların arsa paylarının metrekare satış fiyatının 350.000.- TL dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların arsalarının değeri; $(834,08 \text{ m}^2 \times 350.000.- \text{ TL}) = 291.928.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

B.B. No	Nitelik	Kat	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	Yaş	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Yapı Metrekare Maliyeti (TL)	Yapı Yıpranma Oranı	Yapı Yıpranma Tutarı	Yapının Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı Alanı (m2)	Arsa Metrekare Fiyatı (TL)	Maliyet Yöntemi İle Değer (TL)
1	Asma Katlı Dükkan	Zemin	5-C	1997	27	285	24.300	% 15,00	1.038.825	5.886.675	294,03	350.000	108.796.500
2	Açık Ofis	1	5-C	1997	27	380	24.300	% 15,00	1.385.100	7.848.900	270,03	350.000	102.358.000
3	Açık Ofis	2	5-C	1997	27	380	24.300	% 15,00	1.385.100	7.848.900	270,03	350.000	102.358.000
-	Ortak Alanlar		5-C	1997	27	1.147	24.300	% 15,00	4.180.815	23.691.285	-	-	23.691.300
									7.989.840	45.275.760	834,08		337.204.000

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrılmış olup ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve istenildiğinde kat mülkiyetinin ortadan kaldırılarak bir bütün olarak kullanılabilecek olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran bina üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 291.928.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 45.276.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **337.204.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar. Gelirlerin anaparaya dönüştürülmesi (*kapitalizasyonu*), brüt kira (*gelir*) çarpanı, gelir (*hasılat*) paylaşımı ve proje geliştirme gibi alt yöntemleri bulunur.

Yapılaşması tamamlanmış olan değerleme konusu bağımsız bölümler için bir yıllık gelir akımı üzerinden "*Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi*" uygulanmıştır.

3.2.1. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme Yöntemi Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen bir yıllık harcanabilir (*net*) gelirin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme Yönteminin Uygulanması

Değerleme konusu bağımsız bölümler ve kiralanabilir öteki alanların aylık kira bedellerinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsa*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazların toplam kira gelirinin ne olabileceğinin belirlemesi yolunda, ana yapı içindeki ayrı ayrı kiralanabilir bağımsız bölümler ve öteki alanlar ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Dükkan (Sefa Gayrimenkul / 533 – 590 55 86):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, ana cadde cepheli, yeni yapılmış binanın zemin katında, 240 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen dükkan aylık 210.000.- TL'den kiralıktır. [*Zemin kat dükkan metrekare kira fiyatı: 875.- TL*]
- **Kiralık Dükkan (Okumuş Gayrimenkul / 554 – 295 92 39):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, ana cadde cepheli, yaklaşık 35 yıllık binanın zemin katında, 30 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen dükkan aylık 27.000.- TL'den kiralıktır. [*Zemin kat dükkan metrekare kira fiyatı: 900.- TL*]
- **Kiralık İşyeri (Akasya Acıbadem Akzen Gayrimenkul / 532 – 272 51 35):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, bahçe içi, yaklaşık 15 yıllık, 3 katlı ve toplam 700 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen müstakil ofis binası aylık 575.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 821.- TL*]
- **Kiralık Ofis (GK GYD Akasya Acıbadem / 542 – 443 66 35):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, ana cadde cepheli olmayan, yaklaşık 10 yıllık binanın 5. katında, 115 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen ofis aylık 85.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 739.- TL*]
- **Kiralık Ofis (Turyap Koşuyolu Temsilciliği / 532 – 644 82 15):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, ana cadde cepheli, yaklaşık 25 yıllık binanın 1. katında, 110 m2

yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen ofis aylık 85.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 773.- TL]

- **Kiralık Depo (Gül Emlak / 538 – 590 97 78):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, ara sokak cepheli, yaklaşık 20 yıllık binanın birinci bodrum katında, 150 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen depo aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 133.- TL]

Kira değeri belirlemesi ana yapı içinde yer alan bağımsız bölümler ve öteki alanlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda, değerlendirme konusu ana taşınmazın kira fiyatının aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

B.B. No	Nitelik	Kat	Kiralanabilir Alan (m2)	Metrekare Kira Fiyatı (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	Asma Katlı Dükkan	Zemin	285	785	2.684.700
2	Açık Ofis	1	380	700	3.192.000
3	Açık Ofis	2	380	700	3.192.000
-	Ortak Alanlar	Çekme Çatı	209	750	1.881.000
		1. Bodrum	653	350	2.742.600
		2. Bodrum	285	125	427.500
					14.120.000

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrılmış olup ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve istenildiğinde kat mülkiyetinin ortadan kaldırılarak bir bütün olarak kullanılabilecek olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran bina üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 38,00
- Risk Primi : ~ % 4,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 38,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 3,78

Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürleri (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacaktır.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir (*net*) gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **354.827.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Doğrudan Anaparaya Dönüştürme Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (Arsanın Ekonomik Ömrü)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	14.120.000
Kiraya Verememe ve/veya Kira Bedellerinin Ödenmemesi Nedeniyle Oluşacak Yitik	~ % 5,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL) [Hg]	13.414.000
Karşılaştırma (Emsal) Yöntemiyle Belirlenen Taşınmaz Değeri (TL)	~ 337.204.000
Taşınmazın Yasal Yapı İnşaat Alanı (m2)	2.192
Taşınmazın Yapı Metrekare Maliyeti (TL)	24.300
Taşınmazın Yapı Yıpranma Oranı	~ % 15,00
Taşınmazın Yıpranmalı Yapı Değeri (TL)	45.275.760
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 13,43
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 0,54
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 38,00
Risk Primi (Belirsizlik Karşılığı) Oranı [Rp]	% 4,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 42,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 38,00
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı [Ao]	% 3,78
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	354.827.459

3.4. Taşınmazların Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.3.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme Yönteminin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Parsel üzerinde; bodrum + zemin + 2 normal kat + çekme çatı katından oluşan 4 katlı bir bina bulunmaktadır. Binada; toplam 1.182 m2 ortak alan bulunmaktadır. Kat mülkiyeti kurulmuş olması dolayısıyla söz konusu ortak alanların değeri, yapım maliyeti üzerinden göz önüne alınmış ve mülkiyeti de tek elde bulunan taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

3.6. Taşınmazların Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Nitelik	Kat	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
1	Asma Katlı Dükkan	Zemin	5-C	285	24.300	6.925.500
2	Açık Ofis	1	5-C	380	24.300	9.234.000
3	Açık Ofis	2	5-C	380	24.300	9.234.000
-	Ortak Alanlar		5-C	1.147	24.300	27.872.100
						53.265.600

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*yönetici fonksiyonlarından etkilenme alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Taşınmazların Hukuksal Durumunda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazların imar durumları, nitelikleri ve yapılanmaları son üç yıl içinde değişmemiştir. Taşınmazların mülkiyeti 05.03.2021 günü Metropol Kurumsal Hizmetler A.Ş.’ye geçmiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur. Taşınmazların yapılanması ile ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Mimari proje dışı olarak; 3 no'lu bağımsız bölüm üzerinde çekme çatı katı oluşturulmuştur. 3 no'lu bağımsız bölüme ilişkin 609 m2 alan üzerinden 28.06.2019 gün ve THKNE2DU sayılı yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Mimari proje dışı olarak; 3 no'lu bağımsız bölüm üzerinde çekme çatı katı oluşturulmuştur. 3 no'lu bağımsız bölüme ilişkin 609 m2 alan üzerinden 28.06.2019 gün ve THKNE2DU sayılı yapı kayıt belgesi alınmış; ancak söz konusu yapı kayıt belgesiyle ilintili büyütme mimari projeye bağlanmamıştır. Her ne kadar mimari projeye bağlanmamışsa da, yapı kayıt belgesinin alınmış olması nedeniyle çatıda oluşturulan çekme kat yasal kabul edilmiştir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Değerleme konusu bağımsız bölümün içinde yer aldığı ana taşınmazın yeniden yapılandırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaza Etkisi

Taşınmazların tapu kütüğünün;

- Beyanlar Bölümü'nde; "Yönetim planı",
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek"

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar; taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de hukuksal olarak engel değildir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Üç bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın değeri;

- maliyet yöntemine göre, 337.204.000.- TL;
- gelir yöntemine göre, 354.827.000.- TL;

olarak bulunmuştur.

Ana taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, maliyet yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **354.827.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yapılanmaları, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 3 ada, 5 parsel sayılı, 834,08 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bahçeli Kagir İşyeri” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, 1 – 2 – 3 bağımsız bölüm no’lu, tapu kütüğündeki nitelikleri “Asma Katlı Dükkan” ve “Açık Ofis” olan, Metropol Kurumsal Hizmetler A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerlerinin (KDV hariç) aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	1 No’lu B.B.	125.083.000.- TL	3.539.037.- USD
	2 No’lu B.B.	114.872.000.- TL	3.250.132.- USD
	3 No’lu B.B.	114.872.000.- TL	3.250.132.- USD
	Toplam	354.827.000.- TL	10.039.300.- USD
Mevcut Durum Piyasa Değeri	1 No’lu B.B.	125.083.000.- TL	3.539.037.- USD
	2 No’lu B.B.	114.872.000.- TL	3.250.132.- USD
	3 No’lu B.B.	114.872.000.- TL	3.250.132.- USD
	Toplam	354.827.000.- TL	10.039.300.- USD

Not: Bağımsız bölümlerin değeri, gelir yöntemi ile belirlenmiş toplam değer, arsa payları oranında bağımsız bölümler arasında dağıtılması yoluyla belirlenmiştir.

(!): Merkez Bankası’nın 31.12.2024 tarihli gösterge döviz satış kuru olan 1 USD = 35,3438.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Değerlemeyi Yapan

Eyup AYKUT

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402955

Rapor Kontrol

Müştak Duran SARIOĞLU

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 406396

Onay

Fatih ÖZER

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400799

**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**
İTO: 847332
www.emektd.com.tr

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



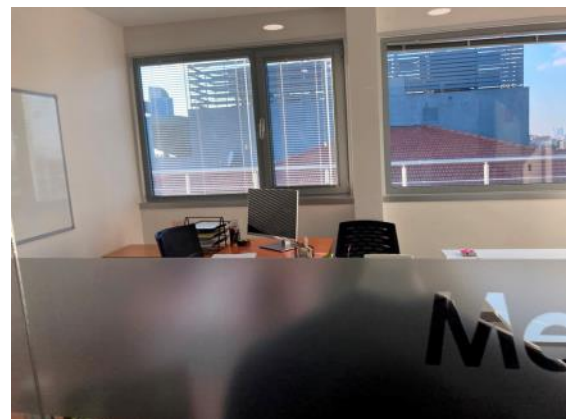
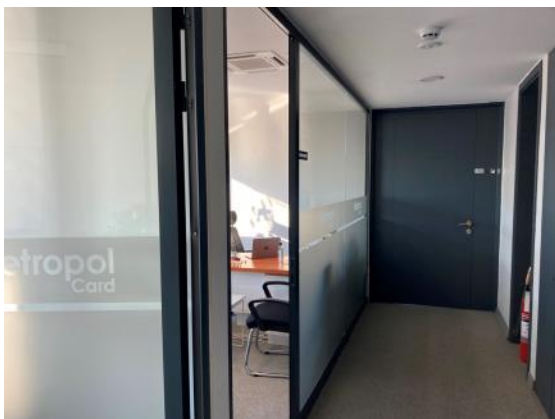
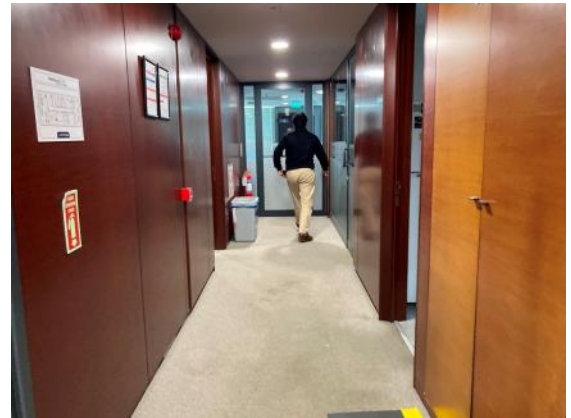
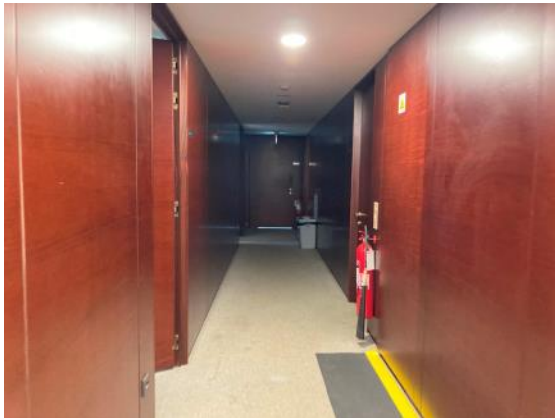
6.2. Fotoğraflar











6.3. Tapu Kaydı

1 No'lu B.B.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	3/5
Taşınmaz Kimlik No:	24359587	AT Yüzölçümü(m2):	834.08
İl/ilçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Üsküdar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTUNİZEDE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	89/8733	Arsa Pay/Payda:	294/834
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 22/04/1996(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
571774570	(SN:8305386) METROPAL KURUMSAL HİZMETLER ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış ve İpotek 05-03-2021 6762	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:7946131) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:9980793117	Hayır	60000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Üsküdar - 05-03-2021 16:22 - 6762	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Üsküdar - ALTUNİZEDE - (Aktif) - 3 Ada - 5 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8305386) METROPAL KURUMSAL HİZMETLER ANONİM ŞİRKETİ V		60000000.00 TL	Üsküdar - 05-03-2021 16:22 - 6762	-	

2 No'lu B.B.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	3/5
Taşınmaz Kimlik No:	24359588	AT Yüzölçüm(m2):	834.08
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	AÇIK OFİS
Kurum Adı:	Üsküdar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTUNİZEDE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//2
Cilt/Sayfa No:	89/8734	Arsa Pay/Payda:	270/834
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 22/04/1996(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
571774572	(SN:8305386) METROPAL KURUMSAL HİZMETLER ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış ve İpotek 05-03-2021 6762	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7946131) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:9980793117	Hayır	60000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Üsküdar - 05-03-2021 16:22 - 6762
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Üsküdar - ALTUNİZEDE - (Aktif) - 3 Ada - 5 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8305386) METROPAL KURUMSAL HİZMETLER ANONİM ŞİRKETİ V	60000000.00 TL	Üsküdar - 05-03-2021 16:22 - 6762	-	

3 No'lu B.B.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	3/5
Taşınmaz Kimlik No:	24359591	AT Yüzölçümü(m2):	834.08
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	AÇIK OFİS
Kurum Adı:	Üsküdar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTUNİZEDE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//3
Cilt/Sayfa No:	89/8735	Arsa Pay/Payda:	270/834
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 22/04/1996(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

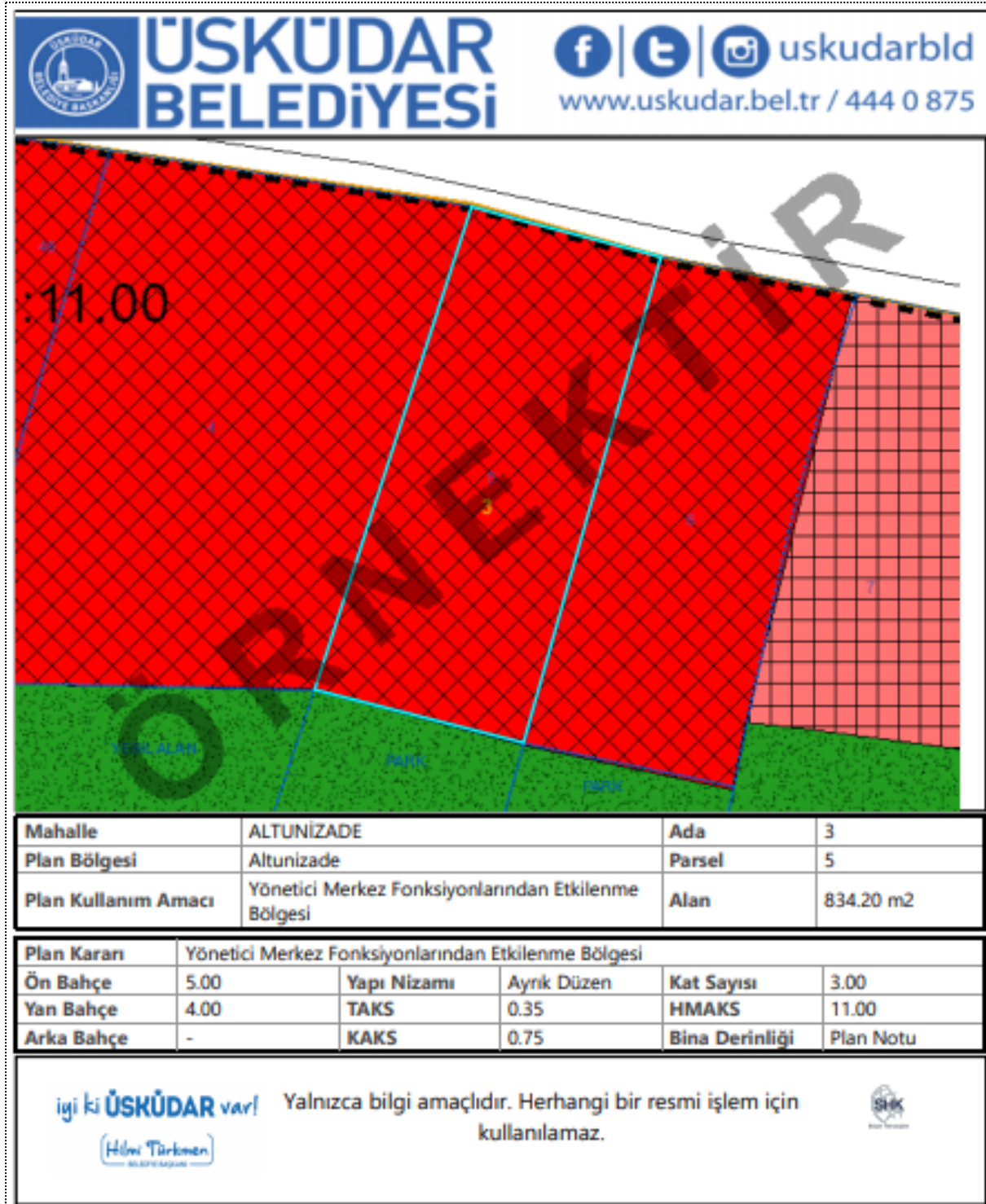
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
571774574	(SN:8305386) METROPAL KURUMSAL HİZMETLER ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış ve İpotek 05-03-2021 6762	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:7946131) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:9980793117	Hayır	60000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Üsküdar - 05-03-2021 16:22 - 6762	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Üsküdar - ALTUNİZEDE - (Aktif) - 3 Ada - 5 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8305386) METROPAL KURUMSAL HİZMETLER ANONİM ŞİRKETİ V		60000000.00 TL	Üsküdar - 05-03-2021 16:22 - 6762	-	

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

PROJE MÜELLİFİNİN	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİGİL	ODA BELGE	BELEDİYE SİGİL	SORUMLU İMZA
MİMARİ	RASİM DÜMLÜ	MİMAR	5767	1017	4077	
STATİK						

İL: İSTANBUL
İLÇE: ÜSKÜDAR
MAHALLE: ALTUNBAĞ
SOKAK: BAĞLAPBAĞI KÜLTÜLÜ CAD.
PAFTA: 198
ADA: 3
PARSEL: 5

M: 5.50m. İRTİFALI + Zemin kat, asma
kat, 2 bodrum kat, 2 normal kat-
tan, konut 1f. merkezi binası.

YAPI KONTROL

DÜMLÜ
MİMARLIK MÜHÜRÜ
DİPLOMA NO: 613
ODA SİGİL NO: 5767
BEL. SİGİL NO: 4077
MİMAR RASİM DÜMLÜ
ENGÜLLER CAD. 30/22 ÜSKÜDAR

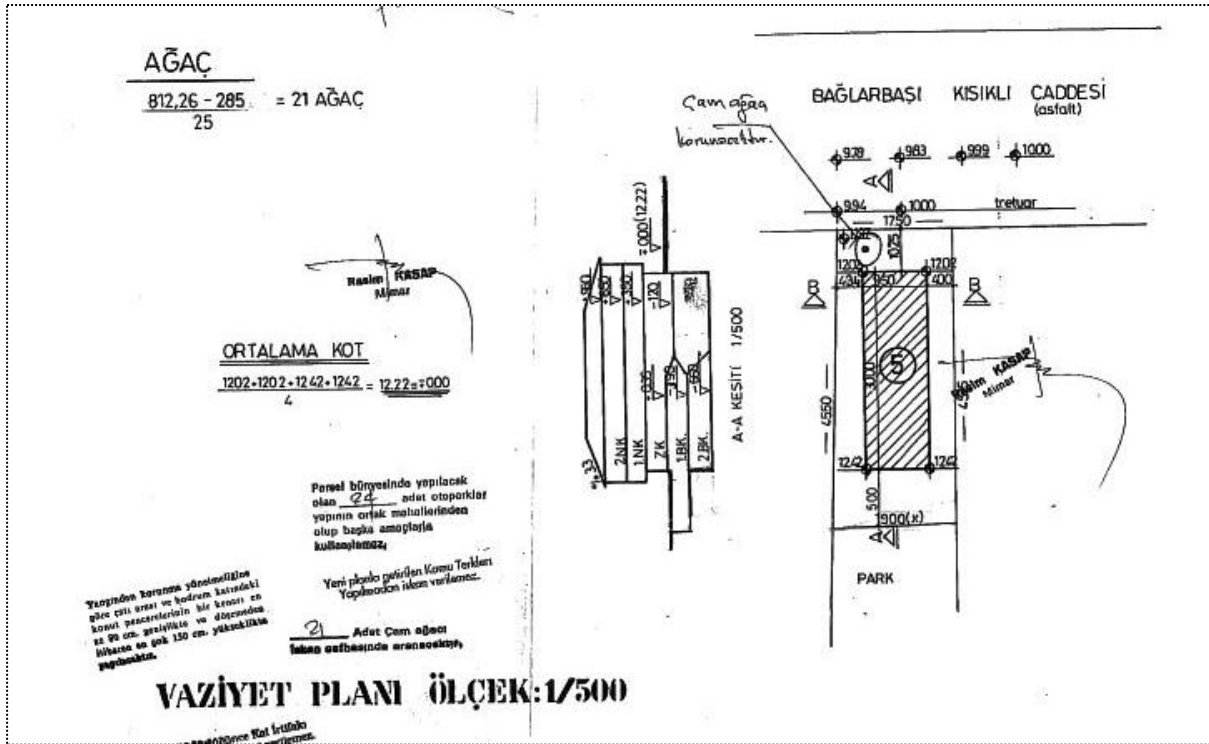
PROJE NO: 96/1143

STATİK PROJEYİ KONTROL EDEN	MİMARİ PROJEYİ KONTROL EDEN
ADI SOYADI İMZA	ADI SOYADI İMZA VE MÜHÜRÜ
RAPORTÖR	RUHSAT BÜROSU

22 NİSAN 1998

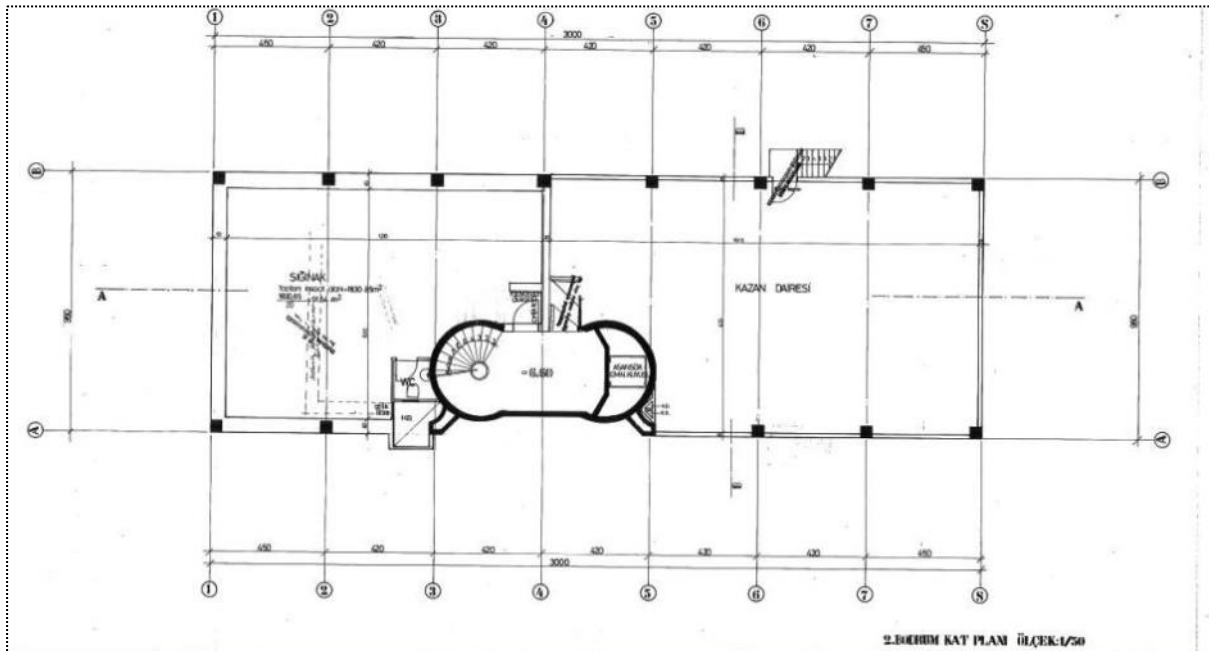
UNGÜLLER CAD. 30/22 ÜSKÜDAR
TEL: 31 37 11

Vaziyet Planı

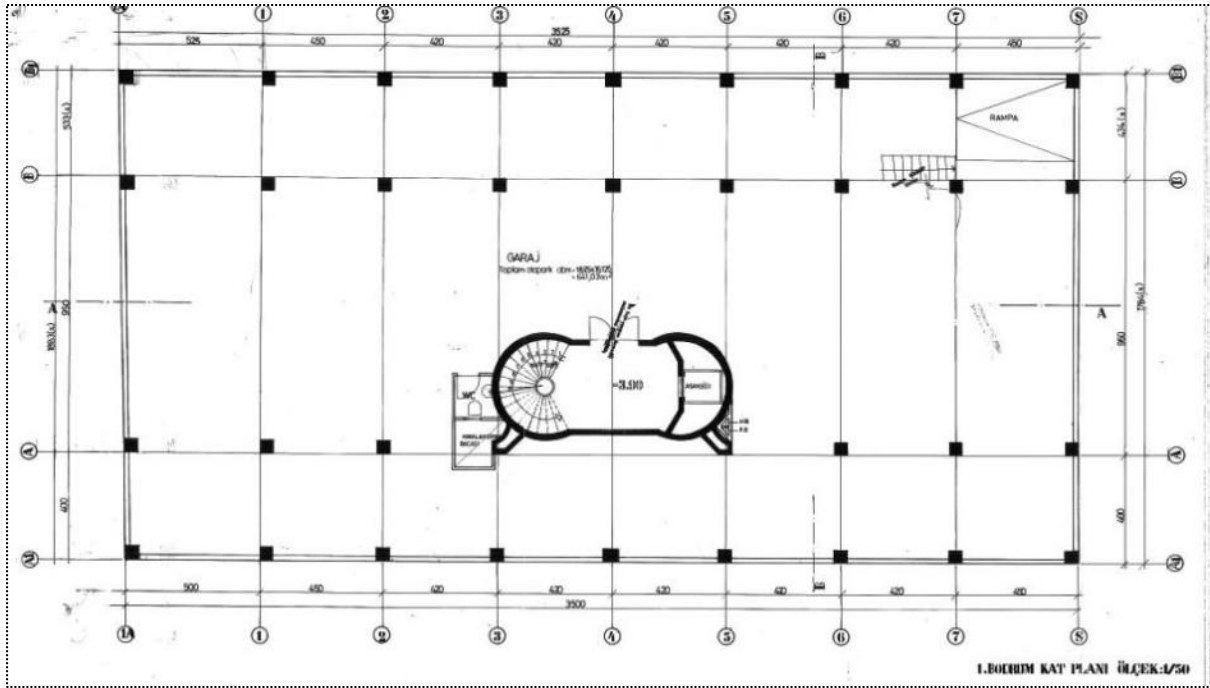


Kat Planları

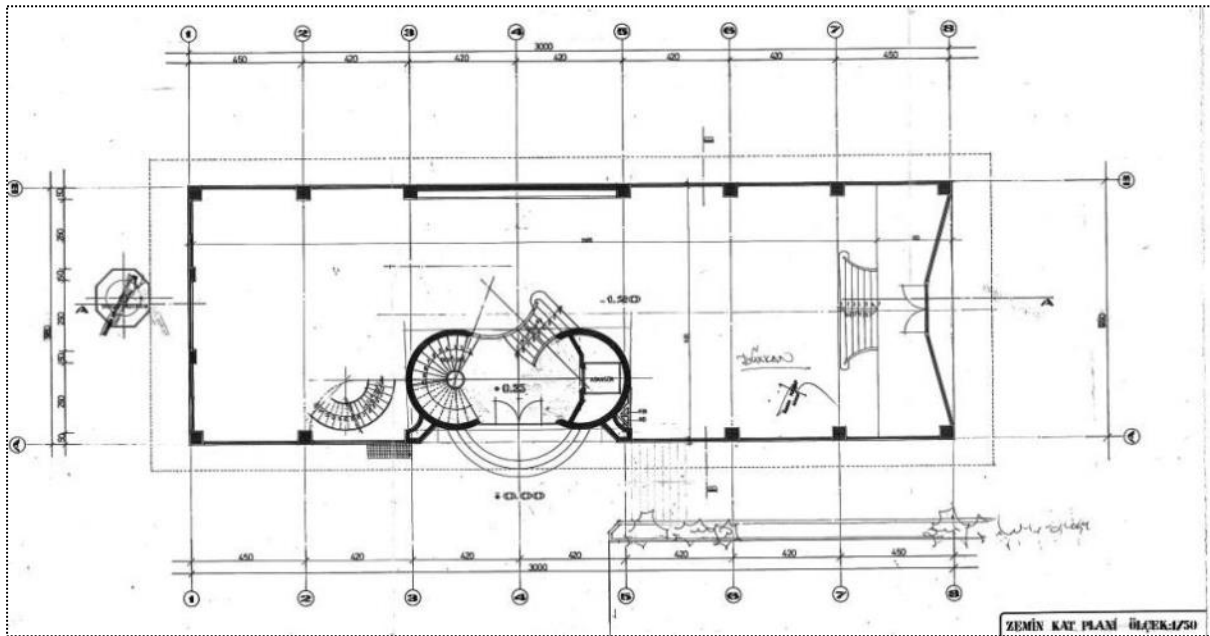
İkinci Bodrum Kat



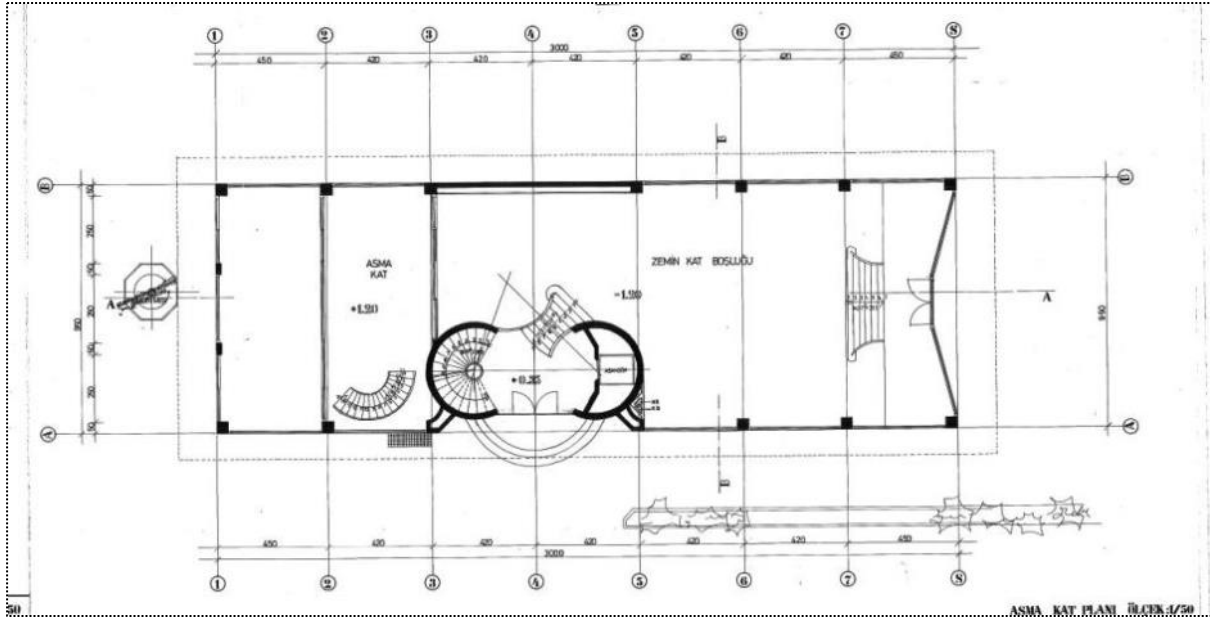
Birinci Bodrum Kat



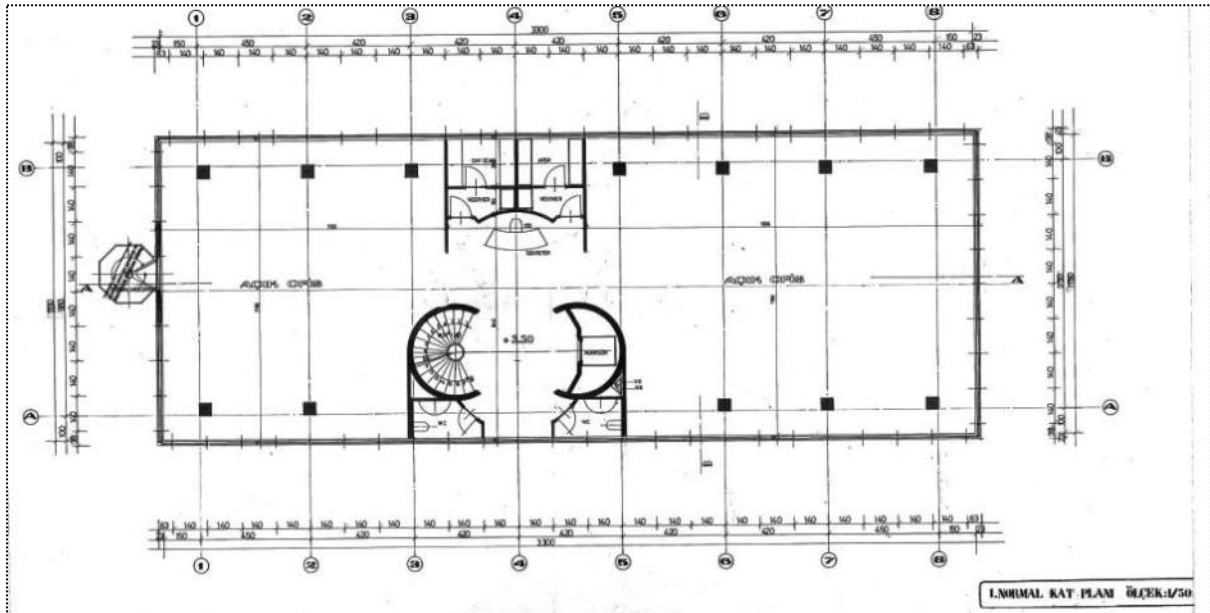
Zemin Kat



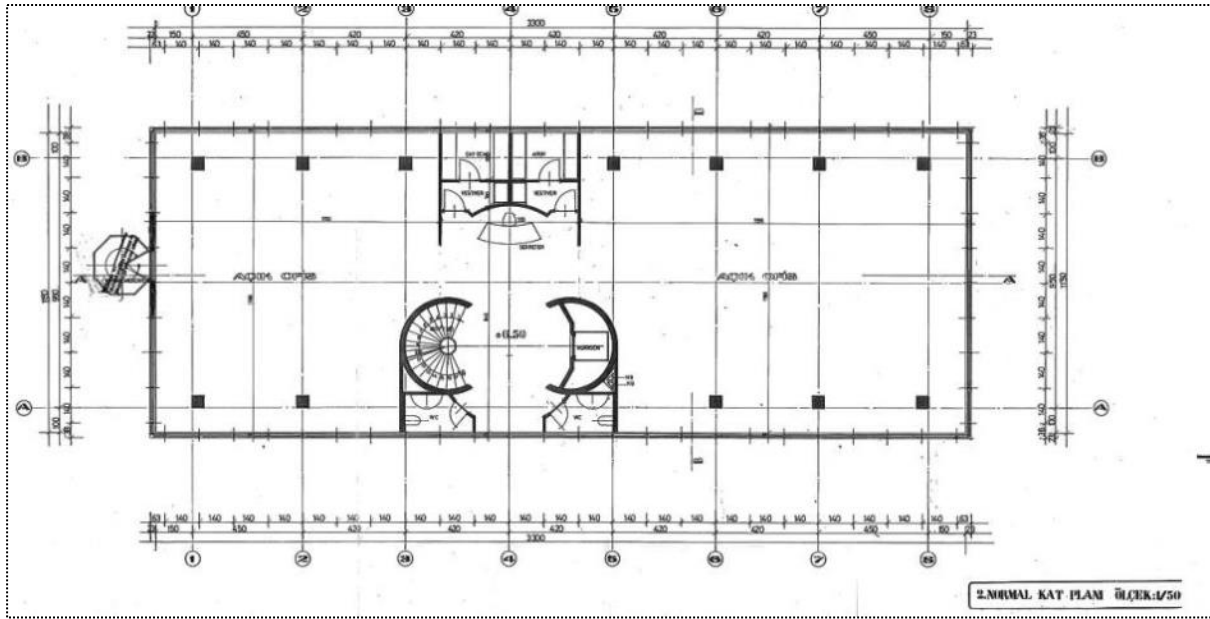
Asma Kat



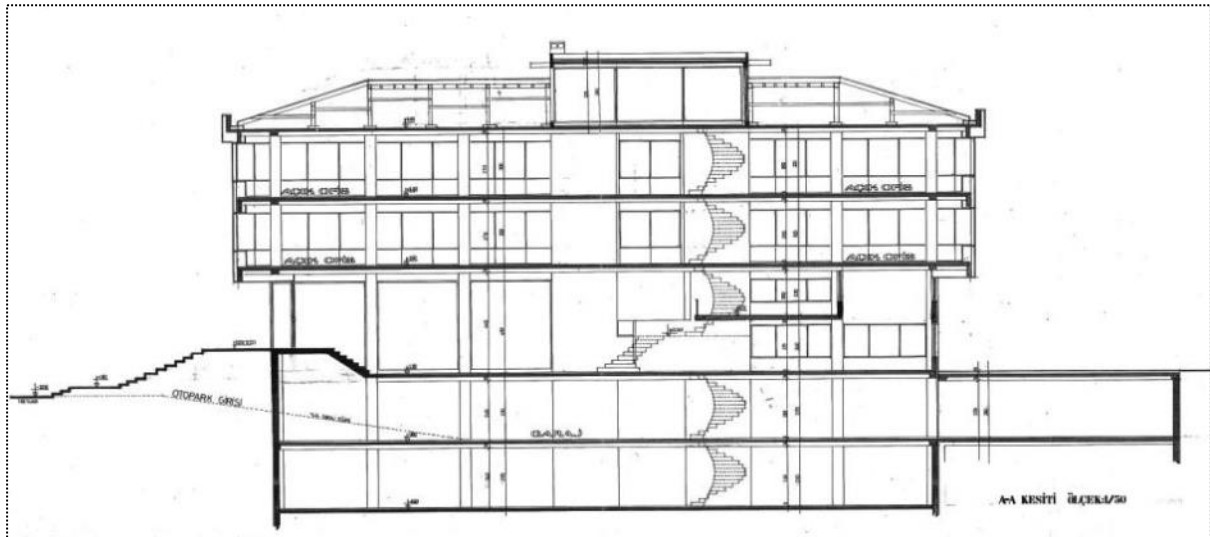
Birinci Kat



İkinci Kat



Kesit



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



6.8. Yapı Kayıt Belgesi

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**


CSB01000554506701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: THKNE2DU
Başvuru Numarası	: 5545087
Düzenleme Tarihi	: 28.06.2019

Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:İSTANBUL, İlçe:ÜSKÜDAR, Mahalle:ALTUNIZADE, Cadde\Sokak:KISIKLI CADDE, Dış Kapı No:30, Ada:3, Parsel:5
Arsa Alanı	: 834,08 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 609,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 3

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*



6.9. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi ve Mesleki Tecrübe Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014

No : 402955

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
T. C. TURKISH SOCIETY OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.04.2021

Belge No: 2021-01.3977

Sayın Eyup AYKUT
(T.C. Kimlik No: 53242311304 - Lisans No: 402955)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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



6.10. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.08.2008	No : 400799
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	
Fatih ÖZER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN