



KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ,
MECİDİYEKÖY MAHALLESİ,
2004 ADA, 14 PARSEL

4 BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN OFİS BİNASI

EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2017

RAPOR NO: OZL-201700047

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla .
hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708
. Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Taşınmaza İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma .. nedenleri.
 - 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
 - 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
 - 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4. 9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve . Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER&ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM 1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 06.12.2017 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2017 tarihinde, OZL-201700047 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde ;İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2004 Ada 14 Parselde " KARGİR APARTMAN " vasfı ile kayıtlı gayrimenkul dahilinde yer alan 1,2,3,4 bağımsız bölüm nolu taşınmazların günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz sözleşmeli Değerleme Uzmanı Ulvi BARKIN ŞENSES tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 22.12.2017 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLESMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 06.12.2017 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2017 tarihinde, OZL-201700047 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.6. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu Kayseri İli İncesu İlçesi Süksün Zafer Mahallesi Sedef Bulvarı Karsu Tekstil Fabrikası No:146 adresinde bulunan, maliki KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı 1,2,3,4 Bağımsız bölüm nolu meskenler için için 3 asıl nüsha (Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

2.3- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor; mülkiyeti Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde ;İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2004 Ada 14 Parselde " KARGİR APARTMAN " vasfı ile kayıtlı gayrimenkul dahilinde yer alan 1,2,3,4 bağımsız bölüm nolu taşınmazların günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Yazarlar Sokak No:32 posta adresinde bulunan 2004 Ada, 14 Parselde yer alan binadaki 1,2,3,4 no'lu bağımsız bölümlerdir. Taşınmaz Gayrettepe Metro Durağına yakın konumlu olup; yakınında Astoria A.V.M., Denizbank Genel Müdürlük Binası, Zorlu Center A.V.M., ve Maya Akar Center, bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresi konut ve ticaret fonksiyonlu olarak kullanılan, yapı yeni projeler, yapılar ve yaklaşık 15 – 20 yıllık binalarla çevrilidir. Taşınmazların yakınında yer aldığı Büyükdere Caddesi üstünde yer alan binaların zemin katlarında yer alan bağımsız bölümlerin tamamına yakını ticari fonksiyonlu olarak kullanılırken, üst katlar ağırlıklı olarak ofis fonksiyonlu kullanılmaktadır. Bölge sosyal ve kültürel donatılar bakımından oldukça zengin, ulaşım bakımından oldukça elverişli, hem araç hem de nüfus yoğunluğunun fazla olduğu ve yaya sirkülasyonunun devamlı ve hızlı olarak sağlandığı bir bölgedir. Büyükdere Caddesi Avrupa Yakası'nın oldukça prestijli bir alanı olup; cadde üstünde uluslararası ve yerel, üst gelir grubuna hitap eden markalara ait mağazalar, üst ve orta gelir grubuna hitap eden lokanta, cafe ve restoranlar bulunmaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı Şişli-Mecidiyeköy arası yoğun yaya sirkülasyonu nedeniyle, çoğunlukla restoran-cafe ağırlıklı olmak üzere birçok sektörde önde gelen firmalar için prestij bölgesi olarak kabul edilmektedir. Bölgede bulunan yeni yapılar hariç olan binaların büyük kısmı yapı ömrünü tamamlamak üzere olan binalardır. Bölgedeki arsa arzı olmadığından eski yapılar yıkılarak yeniden yapılma süreci başlamıştır. Ana arter üstünde yer alan binalar için yükseklik sınırlaması getirilmiştir. Taşınmaza toplu ulaşım araçları ile kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Gayrettepe Metro durağı taşınmaza 200 m mesafede konumlu olup; metrobüs ile de Zindirlikuyu üzerinden sağlanabilmektedir.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

TAPU KAYIT BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	:	MECİDİYEKÖY
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	306
ADA NO	:	2004
PARSEL NO	:	14
YÜZÖLÇÜMÜ	:	354.63
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	KARGİR APARTMAN
YEVİMİYE NO	:	6400
BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	:	1,2,3,4
KAT NO	:	ZEMİN,1.KAT,2.KAT
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	MESKEN,MESKEN,MESKEN,ÇATI ARALI MESKEN
CİLT NO	:	79
SAHİFE NO	:	7748,7749,7750,7751
EDİNİM TARİHİ	:	19.10.1999
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

12.12.2017 tarihinde Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların tapu kayıtları üzerinde her hangi bir takyidat tespit edilmemiştir.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma izin Belgesi
- Mimari projesi (Kat Planları),

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazlar; 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı doğrultusunda 3.kat ve blok nizam yapılaşma koşulu ile konut alanında kalmaktadır.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

Değerlemeye konu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir

.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazların Şişli Belediyesi’nde 22.12.2017 tarihinde yapılan incelemede taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkule ait 1995 tarih ve 95/4610 no’lu yapı kullanma izin belgesi, 27.05.1993 tarih ve 1-48 (93-796) no’lu yapı ruhsatı belgesi ve 30.03.1993 tarih no’lu mimari projesi tarafımızca görülmüştür. Taşınmazların dosyasında yapılan incelemede yıkım kararı, encümen kararı vb. olumsuzluk teşkil edebilecek herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları”nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadenizi, Marmara Denizi’yle birleştirirken; Asya Kıtası’yla Avrupa Kıtası’nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli’nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa”nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ’ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli’nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



Nüfus :Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kiŞi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul’un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83’tür. Daha önceki dönemde İstanbul’un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) dümesi ve göçün yavaşlamasıdır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu’dur. Türkiye topraklarının %9,7,,sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

4.2.MEV CUT EKONOMİK KOSULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir. 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasalar 2010 yılında da zor bir süreçten geçerek, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2013 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir. Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa çıkarılması halinde; yeri, konumu, imar durumu, banka binası olarak planlanmış ve işletiliyor olması, İstanbul ilinin belirli marka yapılarından birisi olması, yakın çevresinin teşekkül tarzı ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak taşınmaza gelebilecek talebin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın yaşı,
- Taşınmazın banka binası olarak planlanmış ve kullanılıyor olması
- Alternatif kullanımlara uygun olması
- Taşınmazın İstanbul İl merkezinde, Ticari potansiyelin yüksek olduğu bir bölgede olması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu (Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Binaları ve Kamu binaları),
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli (vapur, tren, otobüs,v.b) olması,
- Satış kabiliyeti, gibi hususlar taşınmazın değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Yazarlar Sokak No:32 posta adresinde kayıtlı 306 pafta, 2004 Ada, 14 Parseldeki (eski parsel no: 12) ana gayrimenkulde yer alan 1, 2, 3, 4 no lu bağımsız bölümlerdir.

* Taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul 1 bodrum + zemin + 2 normal kat + Çatı katı olarak inşa edilmiştir.

* Binanın 1. bodrum katında 3 nolu daireye ait depo alanı ve kazan dairesi bulunmakta olup yerinde yapılan incelemede söz konusu bodrum kat garaj, depo ve makine dairesi olarak kullanılmaktadır. Zemin katta 1 ve 2 nolu daireler ve bina girişi bulunmakta, 1.Normal katta 3 nolu bağımsız bölüm, 2.Normal katta 4 numaralı çatı aralı mesken olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

* Binanın bodrum katı onaylı mimari projesine göre 144 m² olup büyütülerek 220 m² alanlı hacime getirilmiştir. Zemin katında 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerden oluşmakta olup

1 numaralı mesken nitelikli bağımsız bölüm projesinde salon, oda, antre, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup 71 m² alana sahiptir.

2 numaralı mesken nitelikli bağımsız bölüm ise salon, oda, antre, mutfak, banyo, ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup 52 m² alana sahiptir. Söz konusu bağımsız bölümler birleştirilerek tek hacim haline getirilmiştir.

3 numaralı bağımsız bölüm 1.Normal katta yer almakta olup, projesine göre salon, 4 adet oda, koridor, antre, banyo, duş-wc, lavabo, mutfak hacimlerinden oluşmakta olup 178 m² alana sahiptir.

4 numaralı bağımsız bölüm tapuda çatı aralı mesken nitelikli olup, 2.normal kat ve çatı katında konumludur. Projesine göre 2.normal katında salon, 4 adet oda, koridor, antre, banyo, duş-wc, lavabo, mutfak hacimlerinden oluşmakta olup 178 m² alana sahiptir. Çatı katında ise 2 oda hol ve mutfak hacimlerin bulunmakta olup 47 m² alana sahiptir. 4. Numaralı taşınmaz toplam 225 m² alana sahiptir.

Taşınmazın mevcutta bağımsız bölümleri birbirinden ve ortak alanlardan ayıran duvarları kaldırılarak tek bir bölüm şeklinde kullanılmaktadır. Bu hali ile taşınmazların zemin katı projesine göre toplamda 144 m², 1. Ve 2. Normal katı 195 m² çatı katı ise 47 m² dir. Bodrum katı ise projesine göre 144 m² olup, yasal durumda toplamda 725 m² alanlı hale getirilmiştir.

Taşınmazın çatı katı büyütülerek 166 m² alanlı hale getirilmiştir. Bodrum katında ve çatı katında yapılan büyümeler sonucu bodrum kat mevcutta 220 m², zemin kat 144 m², 1. Ve 2.normal kat 195 m² ve çatı katı 166 m² olmak üzere toplamda 920 m² alanlı hale getirilmiştir.

Taşınmazın zeminleri ofis bölümlerinde zeminler laminant parke ile kaplıdır, duvarlar ve tavan saten boyalıdır, tavan bölümünde ayrıca spot aydınlatma tercih edilmiştir. Mutfak dolapları ve banyo vitrifiye takımları tamdır. Katları birbirine bağlayana merdiven evinde de zeminler mermer malzeme ile döşenmiş olup, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Taşınmazın ana giriş kapısı ve pencereleri alüminyum doğramadır. Taşınmaz içerisinde asansör bulunmaktadır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3B
Yapının Yaşı	:	24
Kat Adedi	:	1 Bodrum + Zemin + 2 Normal Kat + Çatı Katı
Dış Cephe	:	Mantolama üzeri boya
Kapalı Alan (m ²)	:	526 m ² (yasal bağ.böl.alanı), 725 m ² (yasal kat alanları)
Güvenlik	:	Bulunmamaktadır.
Klima	:	Bulunmamaktadır.
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	Bulunmamaktadır.
Fonksiyonel Eskime	:	Yoktur.

Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Kalorifer (Doğal gaz yakıtlı merkezi sistem)
Klima Sistemi	:	Bulunmamaktadır.
Jeneratör	:	Mevcut
Su Deposu	:	Bulunmamaktadır.
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Bulunmamaktadır.
Kapalı Garaj	:	Açık, Kapalı mevcut
Kapalı Devre Kamera Sistemi	:	Mevcut

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan

demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerleme raporunda yeterli sayıda satılık ve kiralık işyeri ve mesken emsal bulunması, arsa emsalinin ise bulunmaması nedeniyle “Maliyet Oluşumları Yöntemi” kullanılmamıştır

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı

4.10-1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Satılık Emsaller

Emsal 1 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan 7 kattan oluşan ve 1000m² kullanım alanlı otoparklı 310m² arsa üzerine kurulu iskanlı bina için istenilen fiyatın 12.000.000 TL olduğu görüşülmüştür. 12.000.TL/m²

(**Gökhan Aydınlı : 0530 203 70 83**)

Emsal 2 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan 3 kattan oluşan ve 600m² kullanım alanlı otoparklı 205m² arsa üzerine kurulu bina için istenilen fiyatın 5.950.000 TL olduğu görüşülmüştür. 9.916.TL/m²

(**Ahmet Kaptan : 0505 107 41 41**)

Emsal 3 :

Taşınmazın yakınında Mecidiyeköy Merkeze yakın yokumda ana caddeye yakın 1 kat konumlu , 120 m² olduğu beyan edilen 90 m² olduğu düşünülen mesken nitelikli ofis kullanımına uygun daire için 795.000 TL olduğu görüşülmüştür. 8.833.TL/m²

(**MECİDİYEKÖY TURİYAP : 0532 496 31 72**)

Emsal 4 :

Taşınmazın yakınında Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sokakda Giriş kat konumlu , 160 m² olduğu beyan edilen 130 m² olduğu düşünülen mesken nitelikli ofis kullanımına uygun daire için 500.000\$ istenmektedir. (3.846,15 USD/m²)

(**KALE GAYRİMENKUL : 0532 484 22 37**)

Emsal 5:

Taşınmazın yakınında Kasap Sokakda 5. kat konumlu , 170 m² olduğu beyan edilen 140 m² olduğu düşünülen mesken nitelikli ofis kullanımına uygun daire için 1.400.000 TL olduğu görüşülmüştür. 10.000.TL/m²

(**COLDWELL BANKER LİDER GAYRİMENKUL : 0533 420 00 38**)

Kiralık Emsaller

1. AHMET KOZ / ÇÖZÜM GAYRİMENKUL / 0542 235 96 58

Taşınmazla aynı bölgede bulunan 300 m² kullanım alanlı 3.katlı müstakil olarak beyan edilen mesken nitelikli ofis **23.000 TL/ay** bedelle kiralıktır. (76,66 TL/m²)

2. PRİME GAYRİMENKUL / 0536 760 56 01

Taşınmazla aynı bölgede bulunan Kore Şehitleri Caddesinde konumlu binada 1.kat da bulunan ve 300 m² kullanım alanlı ofis **15.000 TL/ay** bedelle kiralıktır. (50,00 TL/m²)

3. PRİME GAYRİMENKUL / 0536 760 56 01

Taşınmazla aynı bölgede bulunan Kore Şehitleri Caddesinde konumlu binada 260 m² kullanım alanlı ofis **8.000 TL/ay** bedelle kiralıktır. (30,76 TL/m²)

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazların satış değerine yönelik araştırma yapılmış olup; ofis olarak kullanılan komple binaların birim satış değerlerinin 10.000.TL-12.000.TL aralığında ofis olarak kullanılan bağımsız bölümlerin ise birim satış değerlerinin 9000.TL/m²-15.000.TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazların satış değeri takdirinde "emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır

Yasal durum değer takdirinde değerlendirme konusu 1,2,3,4 nolu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesinde belirtilen alanları üzerinden değer takdiri yapılmıştır.Raporun 4.10-1 başlığı altında verilen piyasa araştırmasında ofis olarak kullanılan komple binaların birim satış değerlerinin 10.000.TL-12.000.TL aralığında ofis olarak kullanılan bağımsız bölümlerin ise birim satış değerlerinin 9000.TL/m²-15.000.TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

YASAL DURUM SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

<u>Bağımsız Bl.No</u>	<u>Alan m2</u>	<u>Birim Değer/m2</u>	<u>Rayıç Değer TL</u>
1	71	15000	1.100.000
2	52	15000	780.000
3	178	13000	2.314.000
3			
4	225	12000	2.700.000
GENEL TOPLAM			6.894.000.TL~6.895.000.TL

Taşınmazlar mevcutta bağımsız bölümlerin duvarları kaldırılarak tek bir bütün halinde kullanılmaktadır.Yapılan incelemede bodrum katta ve çatı katında büyümeler olduğu tespit edilmiştir.Taşınmaz hali hazırda komple bina olarak

kullanılmaktadır.Proje harici imalat ve birleştirilmiş hali ile 920 m2 kullanım alanına sahiptir.Mevcut durum değer takdirinde Raporun 4.10-1 başlığı altında verilen piyasa araştırmasında ofis olarak kullanılan komple binaların birim satış değerlerinin 10.000.TL-12.000.TL aralığında olduğu tespit edilmiştir.Mevcut durum değer takdiri aşağıdaki gibidir;

MEVCUT DURUM PİYASA SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

MEVCUT DURUM PİYASA SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ					
2004	ADA	14	Alan/m2	Birim Satış Değeri	Satış Değeri/TL
PARSEL		OFİS		TL/m2	
BİNASI			920	11000	10.120.000

4.11- Nakit / Gelir Akımları Yaklaşımı

4.11.1- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Rapor” un Kiralık Emsaller başlığı altında detayları verilen emsaller dikkate alınmış toplam kullanım alanı dikkate alınarak yaklaşık ortalama 55,-TL/m²/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim kira bedeli ve %6,5 kapitalizasyon oranı esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur

4.11.2- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir

2004 ADA 14 PARSEL OFİS BİNASI .GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER (TL/M2)</u>	<u>AYLIK KİRA BEDELİ (TL)</u>
920	55	~50.000

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	920
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	50.000
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	600.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.065
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	9.230.769~9.230.000

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **9.230.000.TL** olarak hesaplanmıştır

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yeterli sayıda satılık ve kiralık emsallerinin bulunması, arsa emsallerinin ise bulunmaması nedeniyle ”Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” kullanılamamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti “Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş ”ne aittir. Taşınmaz, Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş tarafından “Ofis” olarak kullanılıyor olduğu ve yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir.

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması , parselin ticari imarlı olması vb. dikkate alındığında mevcut kullanımın en iyi kullanım şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında “ Kargir Apartman ” olarak kayıtlıdır. Taşınmaz tapu kütüğünde Cins tashihli olarak görülmekte olup, Şişli Belediyesinde yapılan incelemede yapı kullanma izin belgesi ve kat planı çizelgesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesiyle uygun kullanıma sahip olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 5:

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yasal durum değeri 6.895.000,- Mevcut durum değeri 10.120.000.TL, Gelir Yöntemi ile ise 9.230.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle uyumluluğu dikkate alınarak Yasal durum değer takdirinin 6.895.000,-TL **mevcut durum değerinin ise 10.120.000.TL** olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2004 Ada 14 Parselde " KARGİR APARTMAN " vasfı ile kayıtlı gayrimenkul dahilinde yer alan 1,2,3,4, bağımsız bölüm nolu taşınmazların değerlemesinde; İlgili tapu ve kadaströ müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan ve halihazırda komple satılık ve kiralık bina, dükkan ve işyeri olarak kullanılan alanların güncel getirileri farklı değerlendirme yöntemleri içerisinde değerlendirilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkul tadilata uğrayarak Ofis Binası şeklinde planlanmıştır. Ekspertizi yapılan ofis binasının Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde onaylı projesi ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup kat mülkiyeti tesisi yapılmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari projesi, imar durum belgesi ve yapı ruhsatı belgelerindeki durumu dikkate alınarak yasal çerçevede değerlendirilmiştir.

5.5-KDV ORANI

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli ve aylık kira bedeli olarak belirtilmiştir. “İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir”

BÖLÜM6.

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUC :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar

ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan ‘‘Piyasa Değeri Yaklaşımı’’ ve ‘‘Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemleri’’ metodları kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, 2004 Ada 14 Parselde " KARGİR APARTMAN " vasfı ile kayıtlı gayrimenkul dahilinde yer alan 1,2,3,4 bağımsız bölüm nolu taşınmazlara;

YASAL SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

<u>Bağımsız Bl.No</u>	<u>Alan m2</u>	<u>Birim Değer/m2</u>	<u>Rayıç Değer TL</u>
1	71	15000	1.100.000
2	52	15000	780.000
3	178	13000	2.314.000
3			
4	225	12000	2.700.000
GENEL TOPLAM			6.894.000.TL~6.895.000.TL

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam yasal değeri; 6.895.000.-TL olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

MEVCUT DURUM PİYASA SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ			
2004 ADA 14 PARSEL OFİS BİNASI	Alan/m2	Birim Satış Değeri TL/m2	Satış Değeri/TL
	920	11000	10.120.000

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam mevcut durum değeri; 10.120.000.-TL olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir

***12.12.2017 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru: .3.82-TL**

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

2004 ADA 14 PARSEL OFİS BİNASI KİRA DEĞERİ			
ALAN/M2	DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	YILLIK KİRA BEDELİ/TL
920	55	~50.000	600.000.TL

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 600.000.-TL olarak kira değeri takdir edilmiştir.

* Sigorta bedeli olarak 2017 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 3B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 920 m2 x 838 TL/m2:770.960.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ulvi Barkın ŞENSES
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı



EKLER

- Onaylı Tapu Kayıt Örneği,
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- İmar durumu,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri

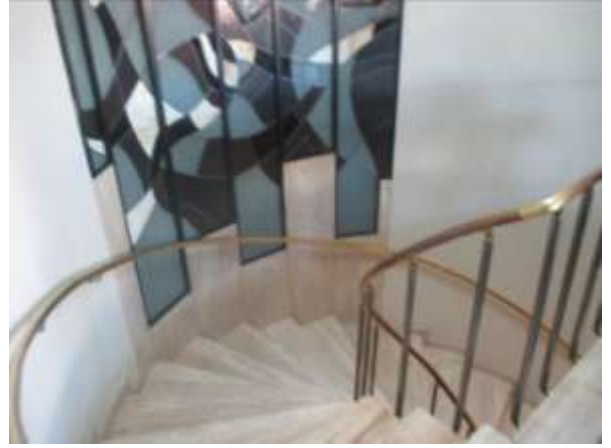
EK : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

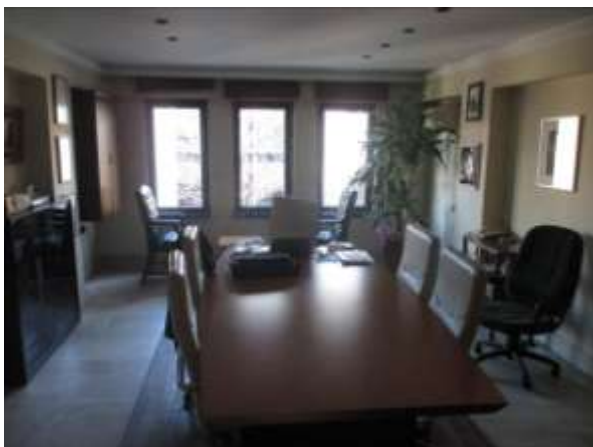
Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerlendirme çalışması, bulunmamaktadır.

TAŞINMAZ DIŞ GÖRÜNÜMÜ



İÇ MEKAN GÖRÜNÜMLERİ







TAPU TAKYİDATI

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: AYNUR KAMALIOĞLU	Tarih: 12/12/2017 11:32:16 AM
MakbuzNo: 182317353009	DekontNo: 20171212-799-F01694
	BaşvuruNo: 35300

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	2004/14
Taşınmaz ID:	24883323	AT Yüzölçümü(m2):	354.63
İl/İlçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Şişli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Mahalle/Eğy Adı:	MECİDİYEKÖY M	Bagimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	3/20
Cilt/Sayfa No:	79/7748	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	113/11169

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 04/01/1996	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 56625718	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	-	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM Kadastro Parselinde Birleştirme 19/10/1999 - 6400	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: AYNUR KAMALIOĞLU	Tarih: 12/12/2017 4:10:44 PM
MakbuzNo: 182317353310	DekontNo: 20171212-799-F02645
	BaşvuruNo: 35331

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	2004/14
Taşınmaz ID:	24883324	AT Yüzölçümü(m2):	354.63
İl/İlçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Şişli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Mahalle/Eğy Adı:	MECİDİYEKÖY M	Bagimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	2/20
Cilt/Sayfa No:	79/7749	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	113/11169

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 04/01/1996	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 56625719	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	-	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM Kadastro Parselinde Birleştirme 19/10/1999 - 6400	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih: 12/12/2017 4:03:16 PM	
MakbuzNo: 182317353340		DekontNo: 20171212-799-F02686	
		BaşvuruNo: 35334	
Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	2004/14
Taşınmaz ID:	24883325	AT Yüzölçümü(m2):	354.63
İl/ilçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Şişli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//3
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	8/20
Cilt/Sayfa No:	79/7750	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	113/11169

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Yerleşim Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 04/01/1996	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 56625720	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VRN:5250016962	-	1 / 1	-	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM Kadastro Parselinde Birleştirme 19/10/1999 - 6400	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih: 12/12/2017 4:04:08 PM	
MakbuzNo: 182317353350		DekontNo: 20171212-799-F02715	
		BaşvuruNo: 35335	
Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	2004/14
Taşınmaz ID:	24883326	AT Yüzölçümü(m2):	354.63
İl/ilçe	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Taşınmaz Nitelik:	CATI ARALI MESKEN
Kurum Adı:	Şişli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//4
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	7/20
Cilt/Sayfa No:	79/7751	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	113/11169

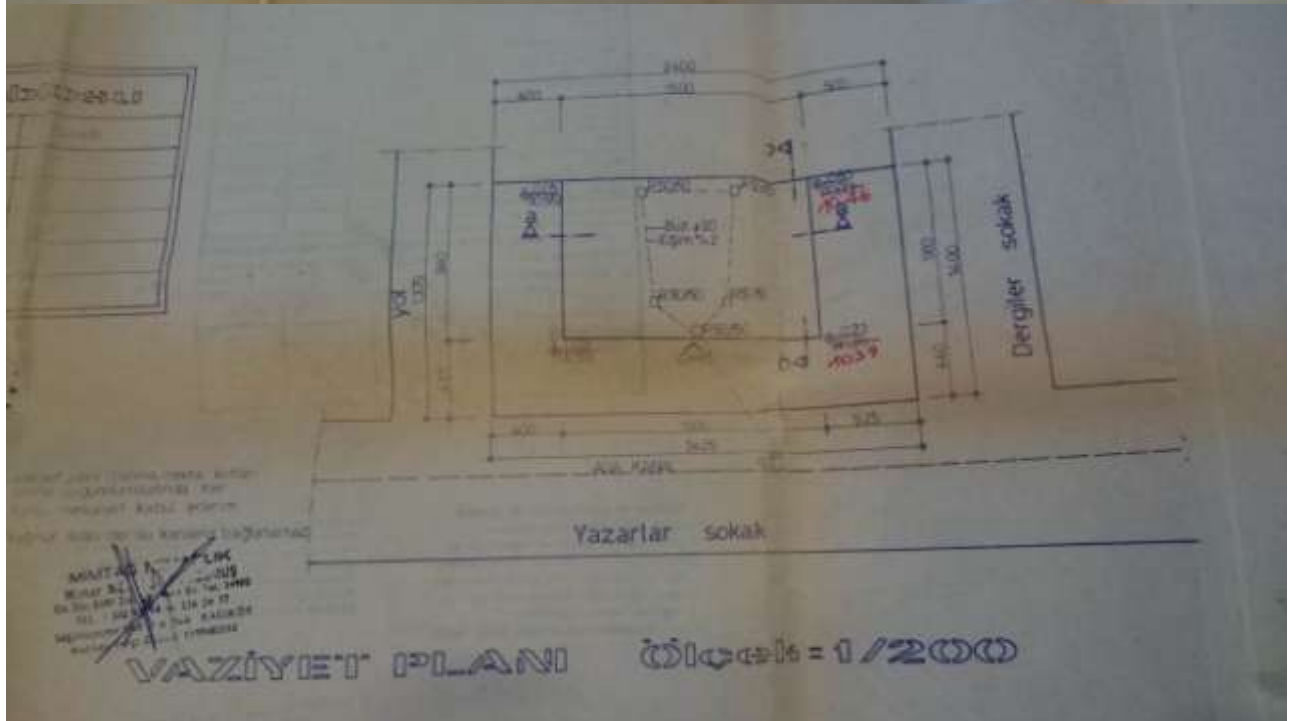
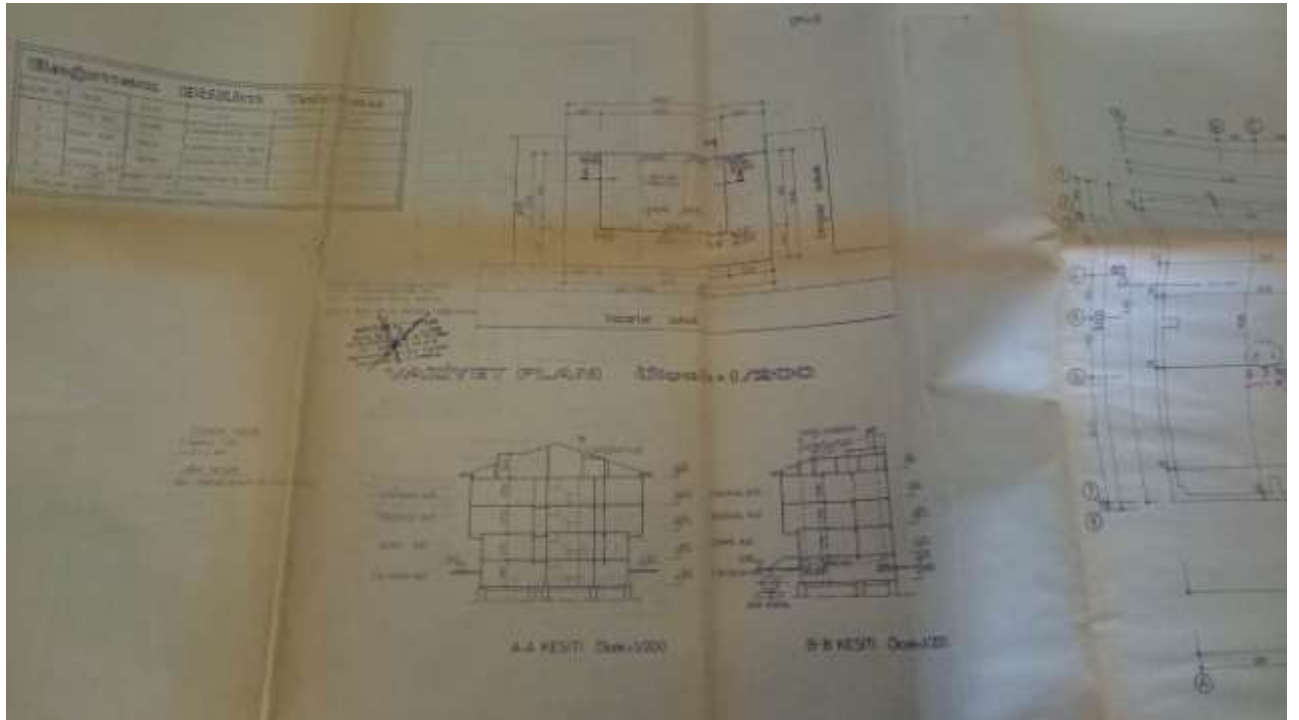
TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Yerleşim Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 04/01/1996	-	-	-

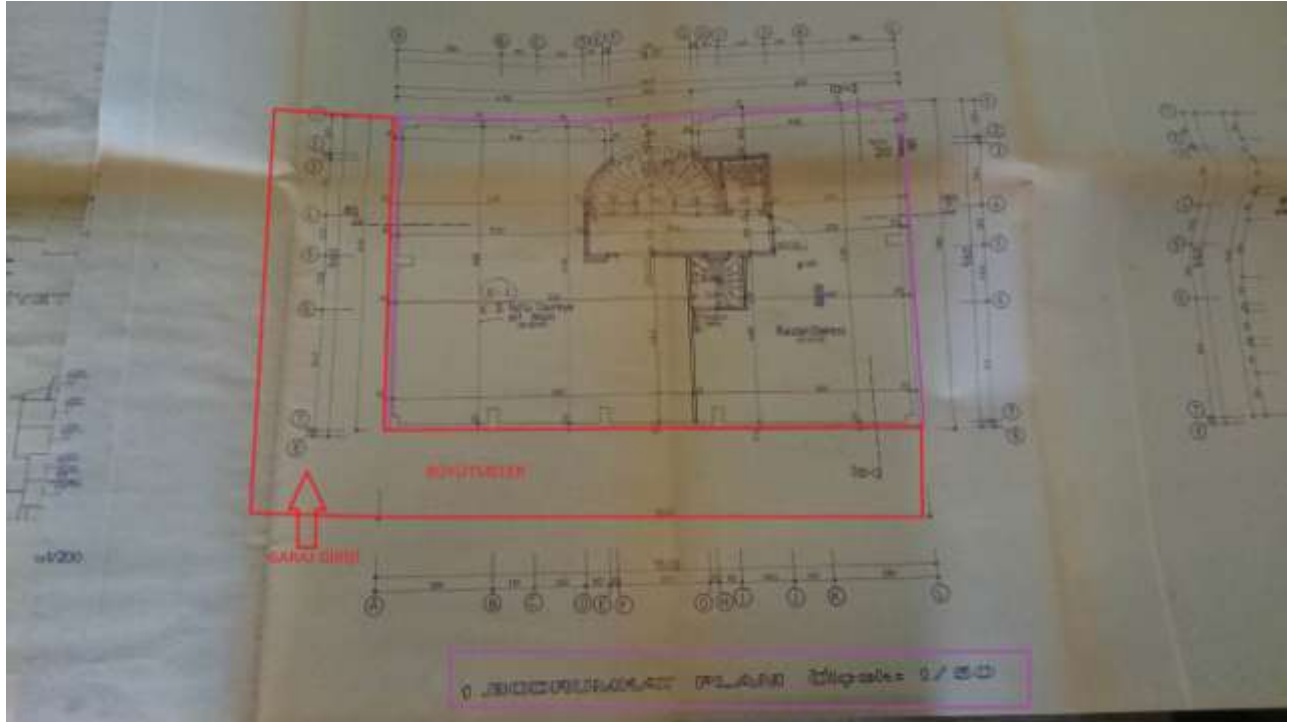
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 56625721	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VRN:5250016962	-	1 / 1	-	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) TM Kadastro Parselinde Birleştirme 19/10/1999 - 6400	-

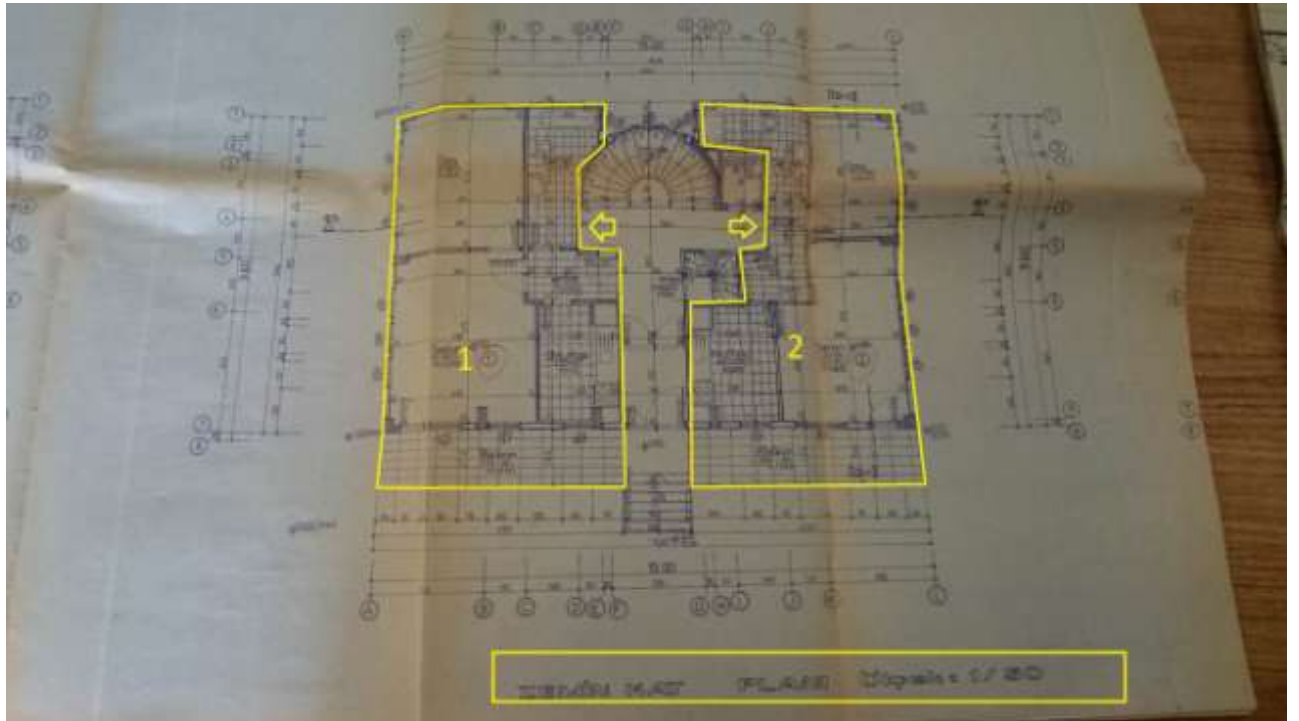
VAZİYET PLANI



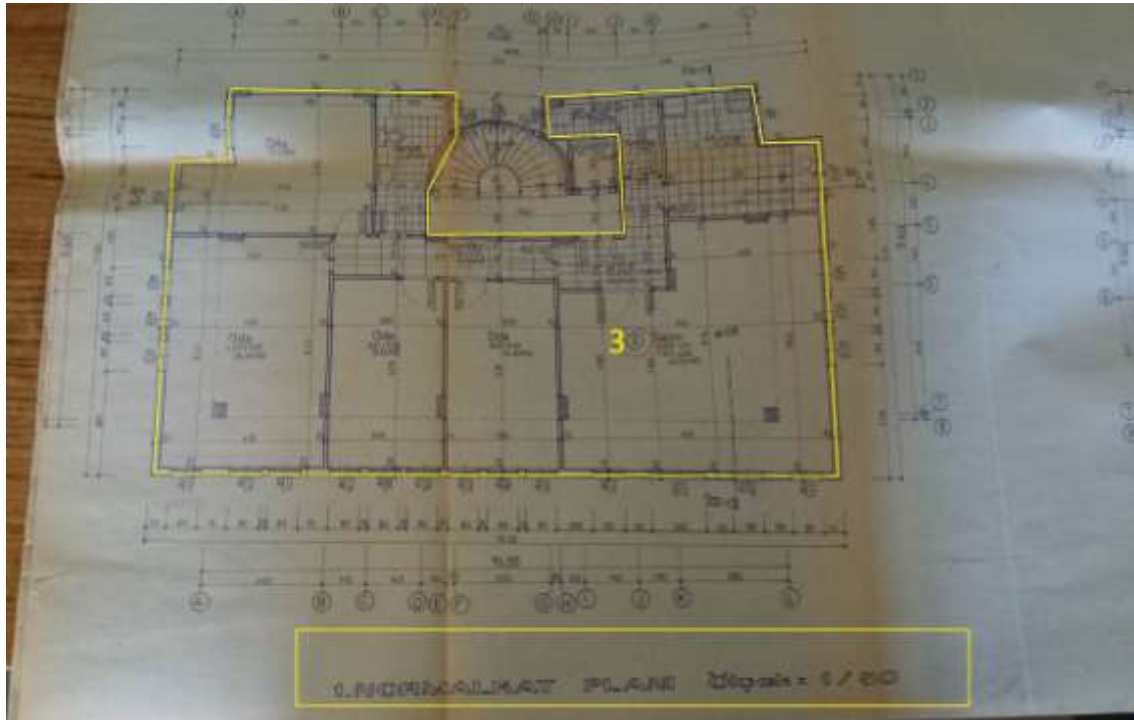
BODRUM KAT PLANI



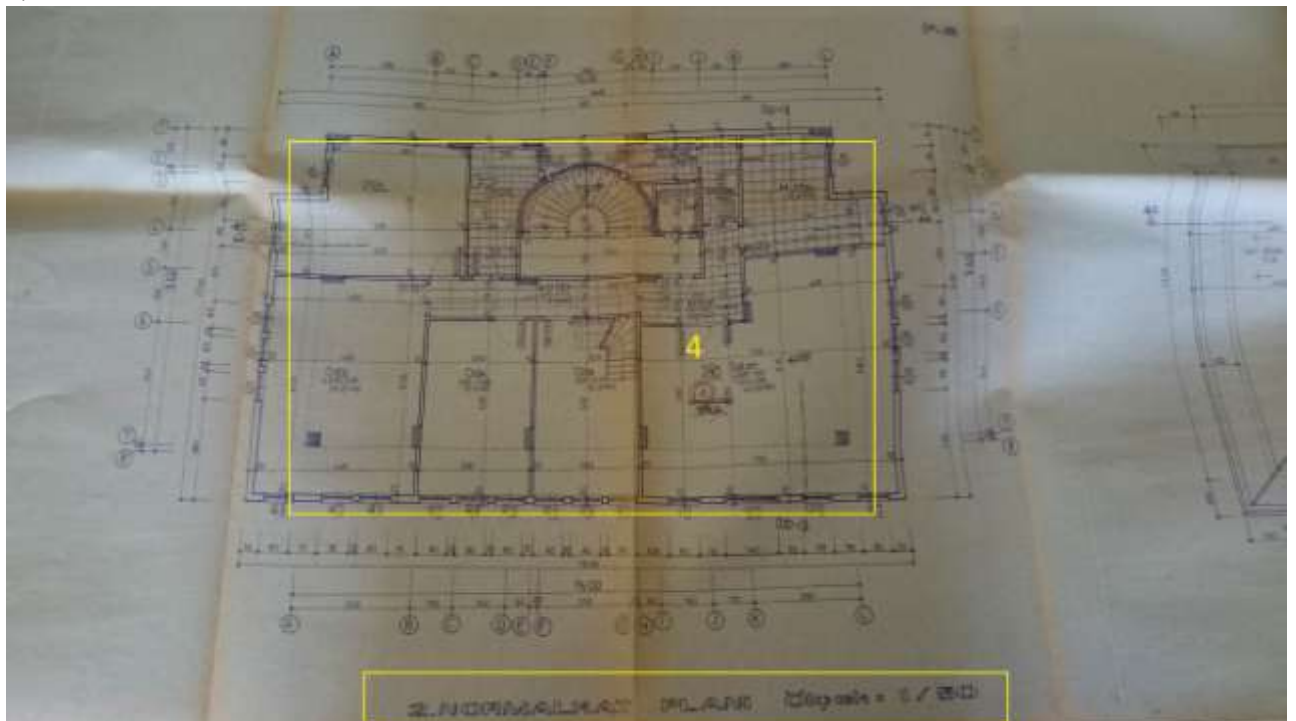
ZEMİN KAT PLANI



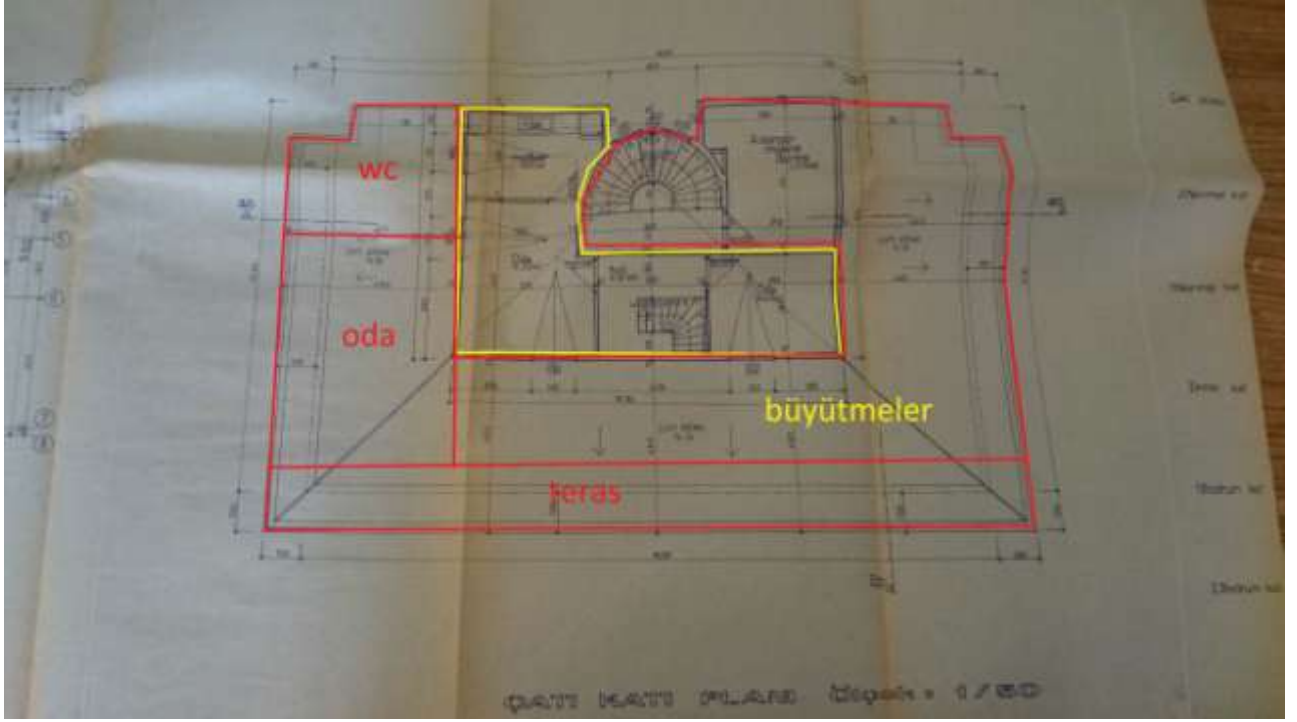
1.KAT KAT PLANI



2.KAT KAT PLANI



ÇATI KATI PLANI



İMAR DURUMU



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 07.03.2011	No : 401584
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	
Şeref EMEN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlky ARIKAN GENEL SEKRETER	  E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

DEĞERLEME UZMANI LİSANS



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Müdürlüğü

Tarih : 17.08.2016

No : 405898

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



