

**KAR İNŞAAT TAAHHÜT
MÜŞAVİRLİK SAN. VE TİC.
LTD. ŞTİ.**

**7 ADET BÜRO
Bahçelievler/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3629

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ	8
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	17
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	18

6.3.2.	BAHÇELİEVLER İLÇESİ	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	20
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	22
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.1.1.	SATILIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	23
8.1.2.	KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	23
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	23
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	0
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	1
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	1
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	2
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR ...	3
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.	3
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	3
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	3
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	3
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	3
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	4

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SAN.VE TİC. LTD. ŞTİ.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 23 Ağustos 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 16 Eylül 2022
Rapor Tarihi	: 16 Eylül 2022
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 800 - 2022/3629
Değerleme Konusu	: Yenibosna Merkez Mahallesi, Kuyumcular Sokak,
Gayrimenkulün Adresi	: No: 3, (1541 Ada, 10 Parsel) Bahçelievler/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: 1541 ada 10 nolu parselde yer alan ofis nitelikli 7 adet bağımsız bölüm (Bkz. Ekler) Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı parselin,
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Prestij Hizmet Alanı olarak belirlenen bölgede yer aldığı şifahen öğrenilmiştir. (Bkz. İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

1541 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	61.254.167,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	72.279.917,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SAN.VE TİC. LTD. ŞTİ.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Florya Mah. Florya Cadde, Florya Plaza No: 88, K: 2 Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (312) 235 28 10
SERMAYESİ	: 30.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 04.01.2016
NACE KODU	: 68.10.01 (Kendine ait gayrimenkulün alınıp satılması (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Şirketin başlıca faaliyet amacı ve konusu, gayrimenkul alımı, satımı ve her türlü gayrimenkul yatırımı olup; Şirket bu uğurda aşağıda sayılan tüm işleri yapabilecektir.



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkullerin bugünkü pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun

pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Bahçelievler
MAHALLE : Yenibosna
PAFTA NO : 243Ds1b
ADA NO : 1541
PARSEL NO : 10
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 19 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 5.366 m²

BB NO	MALİK	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVMIYE	TARİH
1	NECMETTİN AKAY (1/6) MEHMET NAIL MAVUŞ (1/3) KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/2)	2. Bodrum	Ofis	1010 / 5336	448	44327	11724	15.05.2018
2	NECMETTİN AKAY (1/6) MEHMET NAIL MAVUŞ (1/3) KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/2)	1. Bodrum	Ofis	837 / 5336	448	44328	11724	15.05.2018
36	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/1)	8	Ofis	40 / 5336	449	44362	7976	18.03.2016
37	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/1)	8	Ofis	72 / 5336	449	44363	7976	18.03.2016
38	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/1)	8	Ofis	72 / 5336	449	44364	7976	18.03.2016
39	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/1)	8	Ofis	40 / 5336	449	44365	7976	18.03.2016
58	MEHMET NAIL MAVUŞ (1/6) KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (5/6)	14	Teraslı Ofis	104 / 5336	449	44384	11724	15.05.2018

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 07.09.2022 tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde tapu kayıt belgelerinin

birer sureti sunulmuştur.



invest

2022/3629

Beyanlar Bölümü:

-KM ne Çevrilmiştir. (T: 29.06.2017, Y: 16583)
- Yönetim Planı: 08/02/2013 (T: 13.02.2013, Y: 3722)

Şerhler Bölümü:

- 0,35 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yıllığına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi) (T: 21.03.2012, Y: 6188)
- 0,65 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yıllığına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi) (T: 21.03.2012, Y: 6188)

4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti ve yönetim planı beyanları ile kira sözleşmesi şerhleri bulunmaktadır.

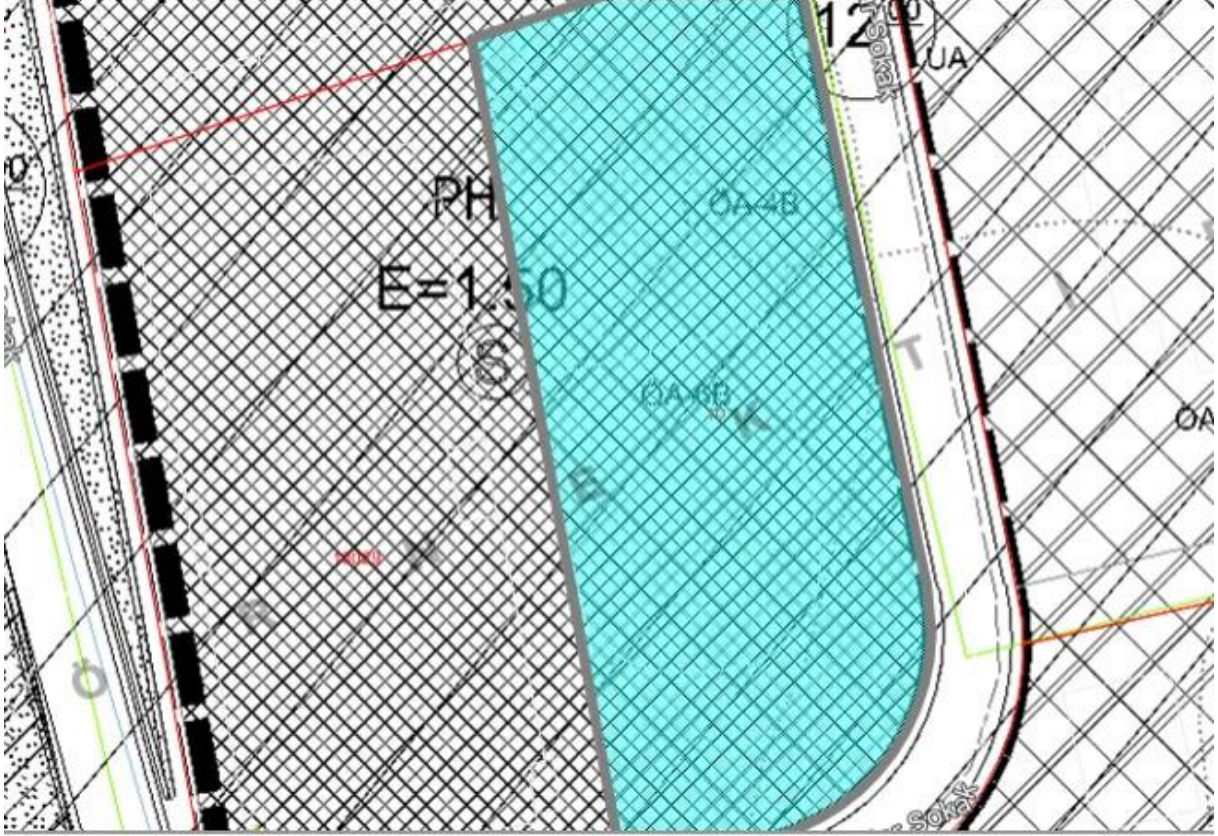
Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğind-'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar devredilebilmesine engel teşkil etmediğinden ve değeri doğrudan ve önemli ölçüde etkilemediğinden, taşınmazların GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü`nde yapılan temaslarda değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı parselin, 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında `Prestij Hizmet Alanı` olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve `Ayrık Nizam`, `Emsal: 1,50` ve `Hmaks: Serbest` şeklinde yapılaşma şartlarına sahip olduğu şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin son 3 yıl içerisinde imar planlarında değişiklik yapılmadığı öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

Web Tapu sisteminde ve Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada bila tarih bila sayılı projesi incelenmiştir. Ayrıca dosyasında aşağıda belirtilen evraklara rastlanmıştır.

RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ		
YENİ YAPI RUHSATI (26.07.2011 - 7436)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M²)
DÜKKAN	1	59,20
BÜRO	61	5.524,10
ORTAK ALAN		17.693,70
TOPLAM	62	23.277,00
TADİLAT RUHSATI (16.12.2011 - 09/08)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M²)
DÜKKAN	1	712,33
BÜRO	57	5.836,24
ORTAK ALAN		15.577,39
TOPLAM	58	22.125,96
YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ (09.06.2017 - 10177)		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M²)
OFİS VE İŞYERİ	58	6.548,57
ORTAK ALAN		15.577,39
TOPLAM	58	22.125,96

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabilerdir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.



4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerle ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

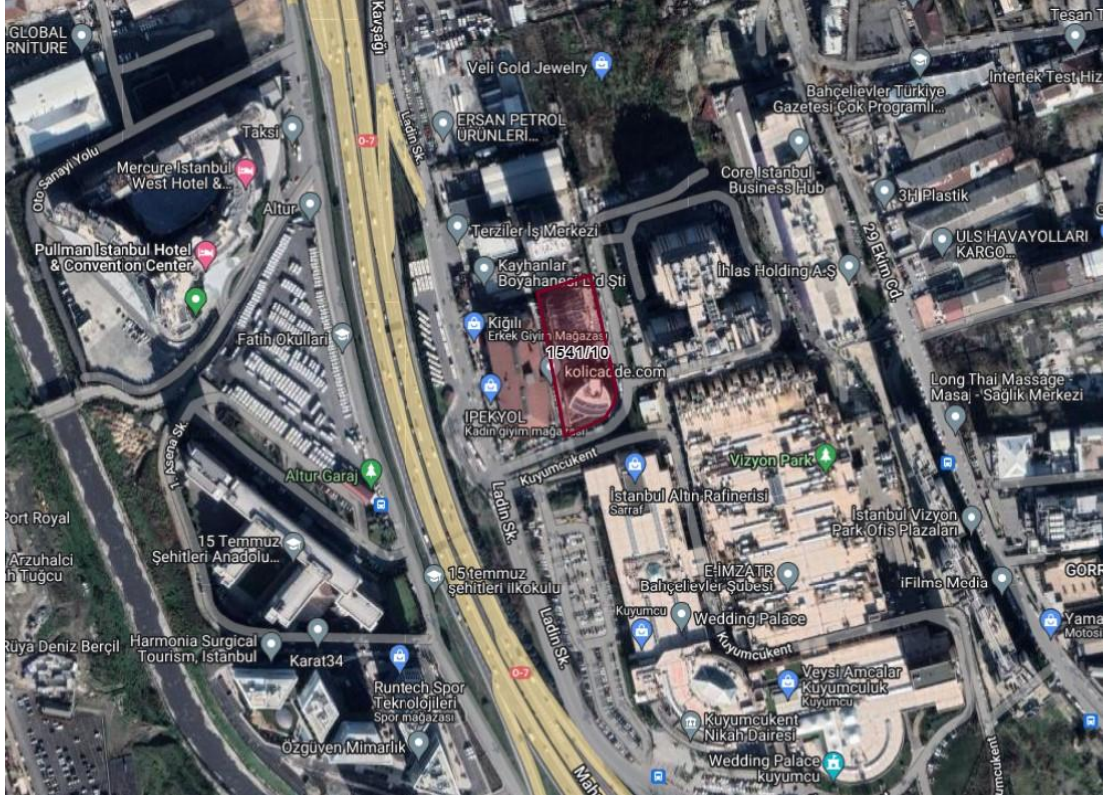
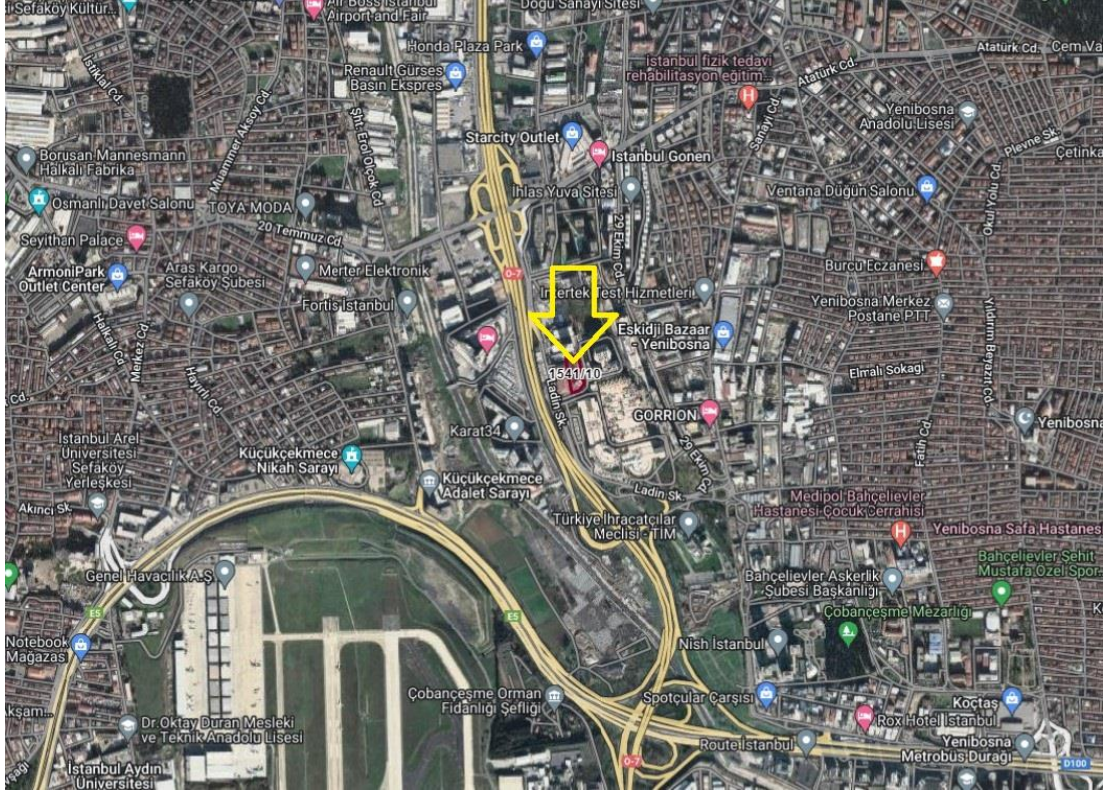
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Merkez Mahallesi, Kuyumcular Sokak üzerinde ve 1541 ada 10 nolu parselde yer alan 3 kapı nolu bina bünyesinde yer alan 7 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların yakın çevresinde, genellikle işyeri / dükkan amaçlı ve 6-15 katlı yapılaşma mevcuttur. Yapılaşma yoğunluğunun yüksek olduğu bölgenin ticari potansiyeli, orta ve büyük ölçekli firmaların faaliyet göstermesine olanak sağlamaktadır.

Bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği ticari birimlere ve sağlık ocağı, okul, çocuk parkı vb. kamu kurum ve kuruluşlarına ulaşım orta mesafeden sağlanabilmektedir. Taşınmazın konumlu oldukları Kuyumcular Sokak araç ve yaya trafiği bakımından yoğun bir yoldur.

Toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Basın Ekspres Yoluna olan yakınlığı ulaşımda rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır. Kuyumcukent Sitesi`nin karşısında yer alan taşınmaz yaklaşık olarak, İstanbul Vizyon Park ve Özel Bahçelievler Efendi İlk Okulu`na 400 m, Altınyıldız İlk Okulu`na 500 m, HZ. Ebubekir Camii`ne 700 m mesafededir. Bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmaz topoğrafik olarak eğimli bir bölgede konumludur. Taşınmaza 29 Ekim Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ile rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Port Plaza; 5.336 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 1541 ada, 10 parsel üzerinde 5A yapı sınıfında ve ayrı kısımlarda inşa edilmiştir.

- Bina; 4 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere toplam 19 katlıdır.
- Plaza bünyesinde güvenlik ile açık ve kapalı otopark bulunmaktadır.
- Projesine göre binanın 4. ve 3. bodrum katlarında sığınak, kapalı otopark alanı ve teknik hacimler; 2. ve 1. bodrum katlarında 1`er adet ofis, kapalı otopark ve teknik hacimler; zemin katında bina girişi, 1 adet dükkan ve 4 adet ofis; 1. ila 12. normal katlarında 4`er adet ofis; 13. normal katında 2 adet ofis; 14. normal katında ise 1 adet ofis olmak üzere binada toplam 58 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Bina girişi kuzey cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi cam giydirmedir.
- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazın halihazırdaki kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI
1	2. Bodrum	Ofis	3.162
2	1. Bodrum	Ofis	2.600
36	8	Ofis	92
37	8	Ofis	183
38	8	Ofis	183
39	8	Ofis	92
58	14	Teraslı Ofis	335

- 2. bodrum katta yer alan bağımsız bölümün halihazırda oto tamirhanesi, 1. bodrum katta yer alan bağımsız bölümün halihazırda atölye, 8. ve 14. normal katlarda yer alan bağımsız bölümlerin ise her birinin ofis olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.
- 2. ve 1. bodrum katların zeminleri kısmen saha betonu, kısmen brüt beton kısmen de seramik, duvarları saten boyalı, tavanları brüt betondur.
- Büro hacimlerinin zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. WC hacimlerinde lavabo, klozet veya helataşı mevcuttur.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.



5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "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." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi ofis/büro ya da dükkan olarak kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya

piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yoenildiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı



düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de sürmektedir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2022 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkül portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2. BAHÇELİEVLER İLÇESİ

Bahçelievler, Türkiye'nin İstanbul iline bağlı bir ilçesidir. Avrupa yakasında, güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur.

Bahçelievler, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevzi Çakmak, Hürriyet, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. İlçeye bağlı bucak veya köy yoktur. 1950'li yıllara kadar bugün Bahçelievler ilçesinin bulunduğu bölgede Kocasinan ve Yenibosna köyleri vardı. Bahçelievler'in bulunduğu kesim, Bakırköy'ün O-1 karayolunun (eski E-5) kuzeyine doğru büyümesiyle oluşmuştur.

Cumhuriyet döneminde Avrupa ile ekonomik ilişkiler gelişince, demiryolları yetersiz kalmış yeni karayollarının yapımına hız verilmişti. Bugün Londra asfaltı olarak tanımlanan ve 2x2 şeklinde Bahçelievler'in kuzeyinden geçen yol bu arada yapıldı. Yol boyunca iskan ve istihdam alanları açıldı ve birçok mahalle bu yol boyunca oluştu.

1955-1960 dönemi belediye, karayolları, limanlar dairesi ve daha sonra devreye giren İmar İskan Bakanlığı ile ortak çalışmalar sonucu proje ve uygulamaların yoğun olduğu hareketli bir dönem olmuştur. 1959 yılında İstanbul İmar ve Planlama Müdürlüğü ve bu müdürlükçe üretilen çalışmaların denetim ve uygulamaya dönüşmesinin sağlanması için bir idare kurulu oluşturulmuştur. 1960'larda yetersiz kalan Londra Asfaltına ilaveten güneyden yeni bir yol, E-5 inşa edilmiş ve bu yol da Bahçelievler'i güneyden sınırlandırmıştır. Bu yol boyunca birçok fabrika kurulunca yerleşim kent görünümü almaya başlamış ve büyük iskan alanı olmuş ve bugünkü Bahçelievler inşa edilmiştir. İlçe bu yıllarda idari açıdan Bakırköy'e bağlı olduğu için idari ve sosyal açıdan yetersiz kalmış ve ilçenin dışarı bağımlılığı artmıştır. 1978'lerden itibaren ilçede, devletin yapılaşma politikası yüzünden bugünkü görünümü olan yüksek binalar inşa edilmiştir. Buna rağmen Bahçelievler İstanbul'un diğer ilçelerine göre daha az gecekonduya sahip ve yerleşim daha planlıdır. Bugün ilçe sınırları içinde bulunan Bahçelievler Mahallesi, 1980 öncesinde İstanbul Belediyesi sınırları içinde bulunuyordu. Yine bugünkü ilçe sınırları içinde bulunan bölgelerde, Kocasinan ve Yenibosna Belediyesi adı altında iki belde belediyesi faaliyet göstermekteydi. 1982 yılında İstanbul Belediyesine bağlı bir şube müdürlüğü durumuna getirilen Kocasinan ve Yenibosna belediyeleri, 1984 yılında Büyükşehir uygulamasına geçilmesiyle birlikte Bakırköy ilçe belediyesine bağlanmıştır.

İlçe 3806 sayılı yasa ile 25 Ağustos 1992 tarihinde Bakırköy ilçesinden ayrılarak Bahçelievler ilçesi ve onun yerel örgütü olarak Bahçelievler İlçe Belediyesi kurulmuştur. Yönetim yapısının ve bağlantılarının böylesine sık değişimi hem ilçedeki sosyo-ekonomik gelişmeyi, hem de yönetim geleneklerinin oluşumunu engellemiştir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Vizyon Park Ofis Plaza bünyesinde 9. normal katta konumlu, 190 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 8.250.000,-TL (43.421,-TL/m²) bedelle satılıktır. Ayrıca aylık 37.500,-TL bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0551 425 24 45)
2. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Vizyon Park Ofis Plaza bünyesinde 3. normal katta konumlu, 110 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 3.750.000,-TL (34.090,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 739 41 80)
3. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Vizyon Park Ofis Plaza bünyesinde 7. normal katta konumlu, 200 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 10.000.000,-TL (50.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 251 06 19)
4. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Karat 34 Projesi bünyesinde 8. normal katta konumlu, 110 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 3.950.000,-TL (35.909,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0551 431 91 55)
5. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Karat 34 Projesi bünyesinde 2. normal katta konumlu, 82 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 3.300.000,-TL (40.243,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 399 53 53)
6. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede İswest Projesi bünyesinde 3. normal katta konumlu, 188 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 6.600.000,-TL (35.106,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0542 603 66 01)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

7. Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Vizyon Park Ofis Plaza bünyesinde 3. normal katta konumlu, 80 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 15.000,- TL (187,50-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0537 450 20 96)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede İswest Projesi bünyesinde 8. normal katta konumlu, 141 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 25.000,-TL (177,30-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0542 603 66 01)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Karat 34 Projesi bünyesinde 3. normal katta konumlu, 105 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 24.000,-TL (228,57-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 451 12 32)
10. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Karat 34 Projesi bünyesinde 1. normal katta konumlu, 130 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 28.000,-TL (215,38-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0532 209 08 15)

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün Pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım Pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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.

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.

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.



8.1.1. SATILIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	190	110	200	110	82	188
İstenen Fiyat (TL)	8.250.000	3.750.000	10.000.000	3.950.000	3.300.000	6.600.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	7.837.500	3.562.500	9.500.000	3.752.500	3.135.000	6.270.000
Birim Değer (TL/m ²)	41.250	32.385	47.500	34.115	38.230	33.350
Konum Düzeltmesi (%)	20%	-5%	0%	15%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	10%	0%	0%	20%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	5%	0%	15%	20%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	49.500	34.005	47.500	39.230	45.875	36.685
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	42.135					

8.1.2. KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m ²)	80	141	105	130
İstenen Fiyat (TL)	15.000	25.000	24.000	28.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	14.250	23.750	22.800	26.600
Birim Değer (TL/m ²)	180	170	215	205
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	10%	0%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	10%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	190	185	215	225
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	205			

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile yuvarlatılmış blok bazında toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB	NİTELİĞİ	HİSSE	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	ALAN(m ²)	YUV. DEĞER(TL)	HİSSE DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)	HİSSE KİRA DEĞERİ(TL)
1	Ofis	1/2	8.550	39	3162	27.035.000	13.517.500	123.320	61.660
2	Ofis	1/2	10.500	48	2600	27.300.000	13.650.000	124.800	62.400
36	Ofis	Tam	45.000	204	92	4.140.000	4.140.000	18.770	18.770
37	Ofis	Tam	40.000	182	183	7.320.000	7.320.000	33.310	33.310
38	Ofis	Tam	40.000	182	183	7.320.000	7.320.000	33.310	33.310
39	Ofis	Tam	45.000	204	92	4.140.000	4.140.000	18.770	18.770
58	Teraslı Ofis	5/6	40.000	182	335	13.400.000	11.166.667	60.970	50.808
TOPLAM						90.655.000	61.254.167	413.250	279.028

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

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. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:



EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLIL SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	37.500	450.000	8.250.000	0,05
Ofis için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların bağımsız bölüm bazıda arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır.

BB NO	NİTELİĞİ	HİSSE	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	DEĞERİ (TL)	HİSSE DEĞERİ (TL)
1	Ofis	1/2	0,05	123.320	1.479.840	29.596.800	14.798.400
2	Ofis	1/2	0,05	124.800	1.497.600	29.952.000	14.976.000
36	Ofis	Tam	0,05	18.770	225.240	4.504.800	4.504.800
37	Ofis	Tam	0,05	33.310	399.720	7.994.400	7.994.400
38	Ofis	Tam	0,05	33.310	399.720	7.994.400	7.994.400
39	Ofis	Tam	0,05	18.770	225.240	4.504.800	4.504.800
58	Teraslı Ofis	5/6	0,05	60.970	731.640	14.632.800	12.194.000
TOPLAM				413.250	4.959.000	99.180.000	66.966.800

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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 belirlendiğı yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğ er biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inş ai yatırımlar olmak üzere 2 bileş en dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğ inde olduğ undan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	61.254.167
Gelir Yaklaşımı	66.966.800
Uyumlaştırılmış Değer	61.254.167

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **61.254.167,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.5.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 279.028 TL yıllık toplam kira değerleri ise 3.348.336 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 7 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1540 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	61.254.167,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	72.279.917,-TL

Buldukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 16 Eylül 2022

(Ekspertiz tarihi: 16 Eylül 2022)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

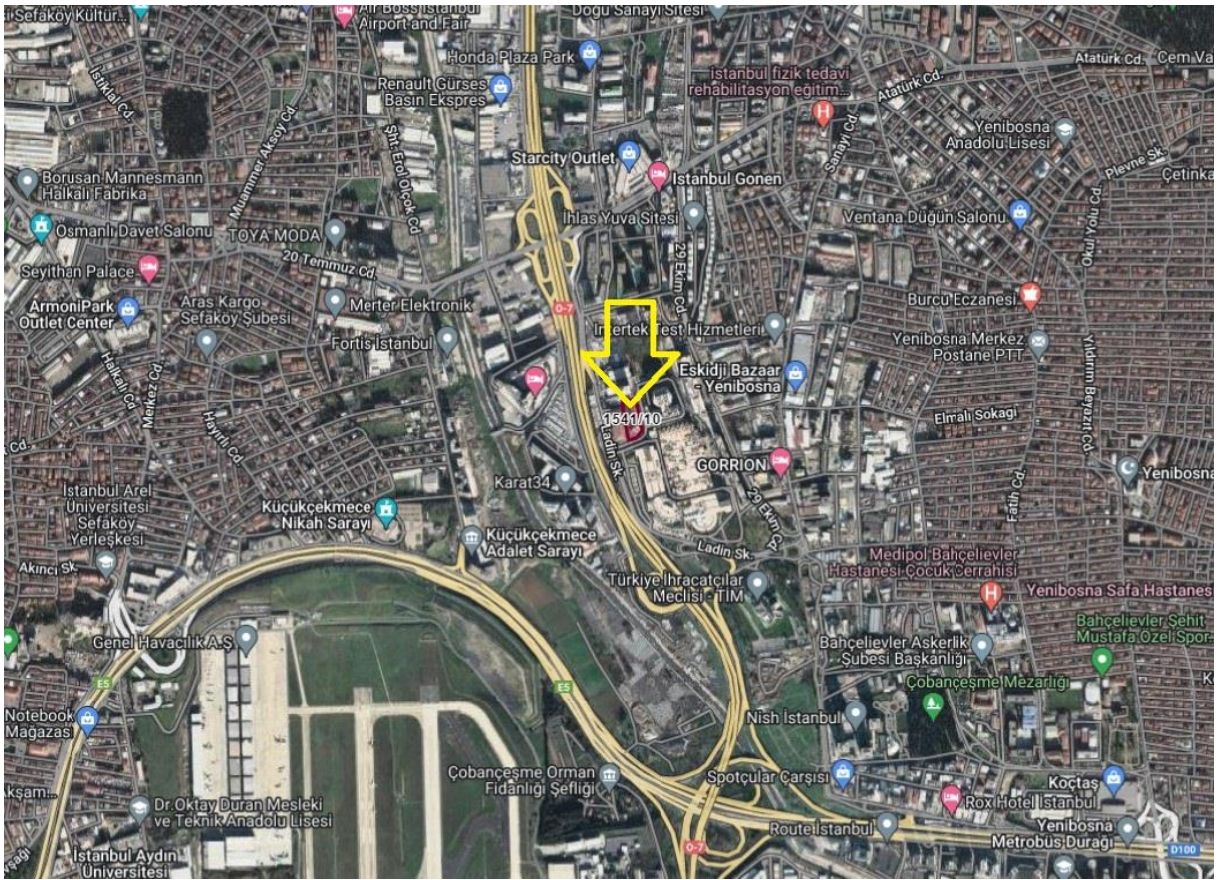
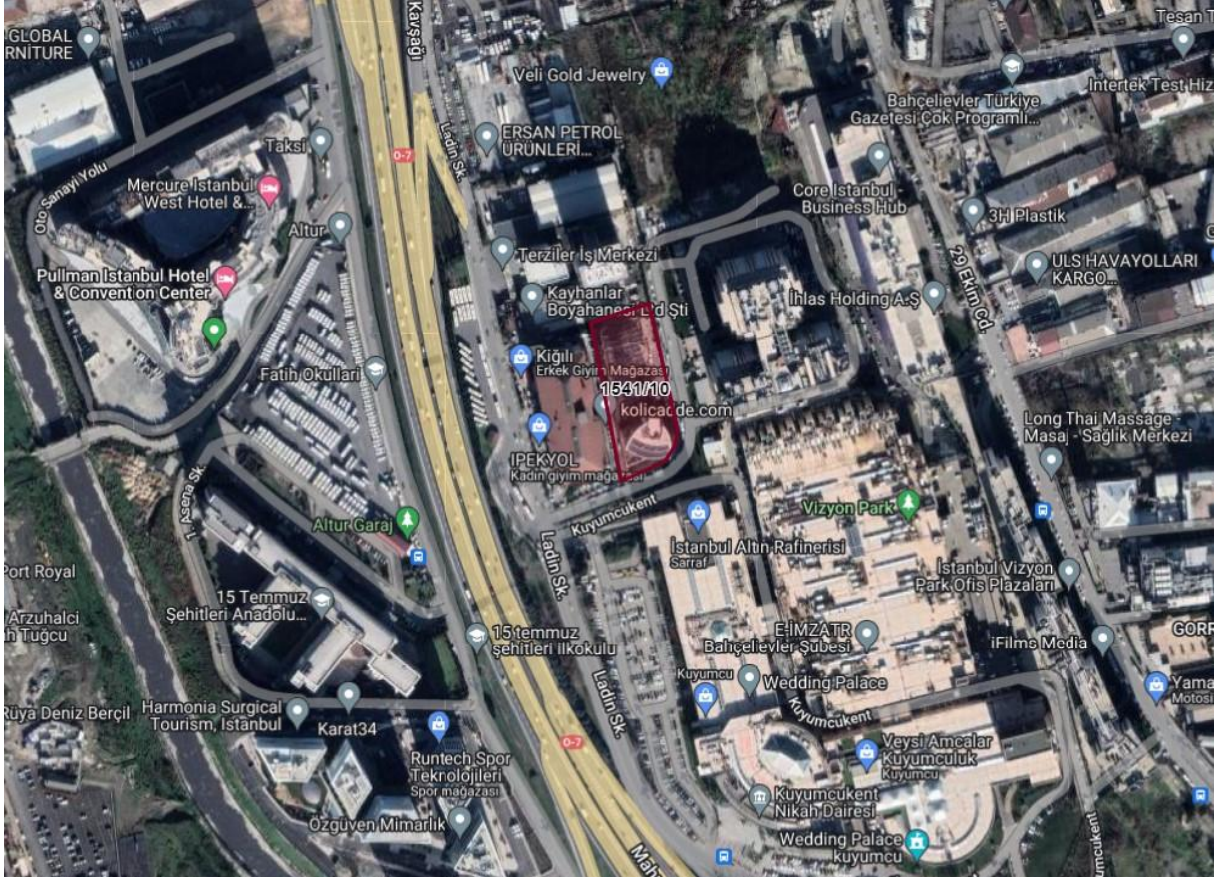
Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



YAPI RUHSATI

1283803

1. Proje/Variante Adı: BAĞÇEVLER BELEDİYESİ		2. Ruhsatın Verildiği Yer: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yarı Yıl <input type="checkbox"/> 2. Yarı Yıl		3. Ruhsatın Verildiği Tarih: 26/07/2011	4. Ruhsat No: 0504	5. İşin Başlatıldığı Tarih: / /	6. İşin Bitirildiği Tarih: 24/07/2011
7. Proje/Variante Açıklaması: İSTANBUL	8. Proje/Variante No: BAĞÇEVLER	9. Proje/Variante Adı: BAĞÇEVLER BELEDİYESİ	10. Proje/Variante Adı: BAĞÇEVLER BELEDİYESİ	11. İşin Başlatıldığı Tarih: 21.06.2010	12. İşin Bitirildiği Tarih: 20.06.2011	13. İşin Başlatıldığı Tarih: 21.06.2010	14. İşin Bitirildiği Tarih: 20.06.2011
15. Proje/Variante Adı: BAĞÇEVLER BELEDİYESİ	16. Proje/Variante Adı: BAĞÇEVLER BELEDİYESİ	17. Proje/Variante Adı: BAĞÇEVLER BELEDİYESİ	18. Proje/Variante Adı: BAĞÇEVLER BELEDİYESİ	19. Proje/Variante Adı: BAĞÇEVLER BELEDİYESİ	20. Proje/Variante Adı: BAĞÇEVLER BELEDİYESİ	21. Proje/Variante Adı: BAĞÇEVLER BELEDİYESİ	22. Proje/Variante Adı: BAĞÇEVLER BELEDİYESİ

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin	
23. Adres: MEHMET AKİF ERSOY VE HES. 11307243472		24. Adres: KAR İNŞAAT TAHHÜT MÜHÜRÜLÜK SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. - M. H. İSMAIL PEPE 3438567508		25. Adres: ALAEDDİN ERKMAN - İNŞ. MÜH.	
26. İşin Başlatıldığı Tarih: / /	27. İşin Bitirildiği Tarih: / /	28. İşin Başlatıldığı Tarih: / /	29. İşin Bitirildiği Tarih: / /	30. İşin Başlatıldığı Tarih: / /	31. İşin Bitirildiği Tarih: / /

Yapı ile İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler		
32. Zemin Alanı (m ²)	33. Zemin Alanı (%)	34. Zemin Alanı (m ²)	35. Zemin Alanı (m ²)	36. Zemin Alanı (m ²)	37. Zemin Alanı (m ²)
12201,0	100,0	12201,0	12201,0	12201,0	12201,0
38. Zemin Alanı (m ²)	39. Zemin Alanı (m ²)	40. Zemin Alanı (m ²)	41. Zemin Alanı (m ²)	42. Zemin Alanı (m ²)	43. Zemin Alanı (m ²)
12201,0	12201,0	12201,0	12201,0	12201,0	12201,0

44. Yapı Türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı <input type="checkbox"/> 2. Katlı		45. Yapı Türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı <input type="checkbox"/> 2. Katlı		46. Yapı Türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı <input type="checkbox"/> 2. Katlı	
47. Yapı Türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı <input type="checkbox"/> 2. Katlı		48. Yapı Türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı <input type="checkbox"/> 2. Katlı		49. Yapı Türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı <input type="checkbox"/> 2. Katlı	

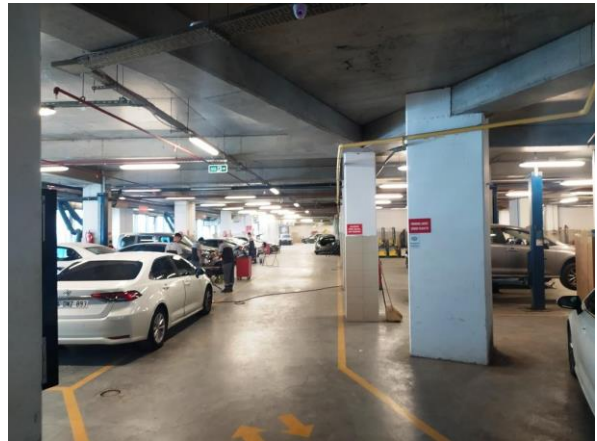
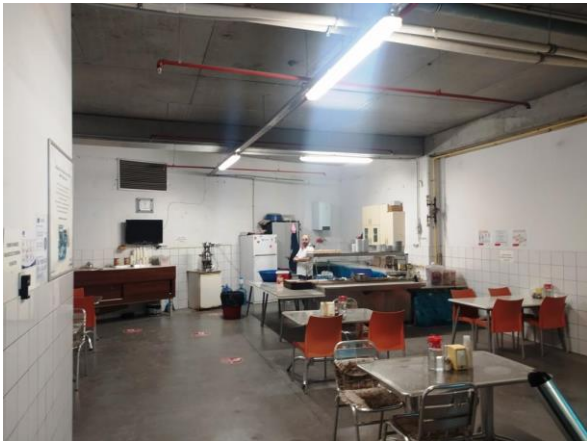
Yapı Sahibi	Yapı Mütahhidinin	Şantiye Şefinin
MEHMET AKİF ERSOY VE HES. 11307243472	KAR İNŞAAT TAHHÜT MÜHÜRÜLÜK SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. - M. H. İSMAIL PEPE 3438567508	ALAEDDİN ERKMAN - İNŞ. MÜH.
MEHMET AKİF ERSOY VE HES. 11307243472	KAR İNŞAAT TAHHÜT MÜHÜRÜLÜK SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. - M. H. İSMAIL PEPE 3438567508	ALAEDDİN ERKMAN - İNŞ. MÜH.
MEHMET AKİF ERSOY VE HES. 11307243472	KAR İNŞAAT TAHHÜT MÜHÜRÜLÜK SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. - M. H. İSMAIL PEPE 3438567508	ALAEDDİN ERKMAN - İNŞ. MÜH.
MEHMET AKİF ERSOY VE HES. 11307243472	KAR İNŞAAT TAHHÜT MÜHÜRÜLÜK SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. - M. H. İSMAIL PEPE 3438567508	ALAEDDİN ERKMAN - İNŞ. MÜH.
MEHMET AKİF ERSOY VE HES. 11307243472	KAR İNŞAAT TAHHÜT MÜHÜRÜLÜK SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. - M. H. İSMAIL PEPE 3438567508	ALAEDDİN ERKMAN - İNŞ. MÜH.
MEHMET AKİF ERSOY VE HES. 11307243472	KAR İNŞAAT TAHHÜT MÜHÜRÜLÜK SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. - M. H. İSMAIL PEPE 3438567508	ALAEDDİN ERKMAN - İNŞ. MÜH.

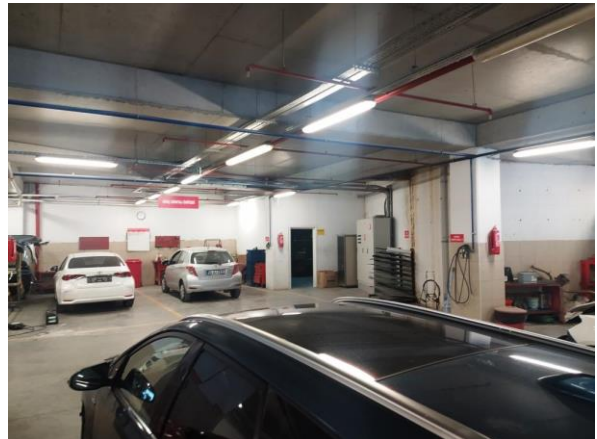
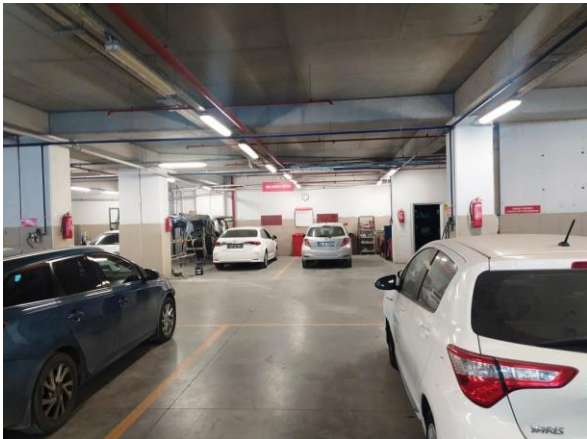
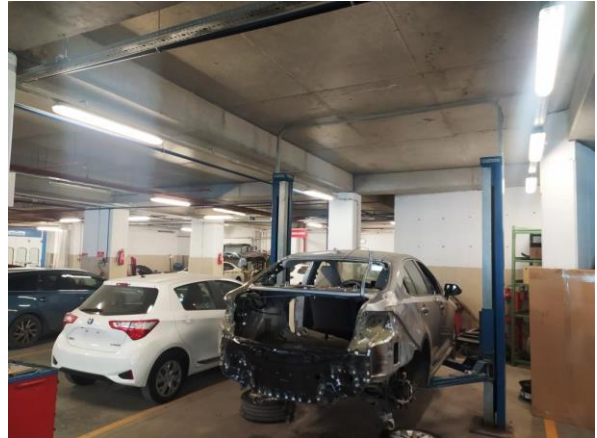
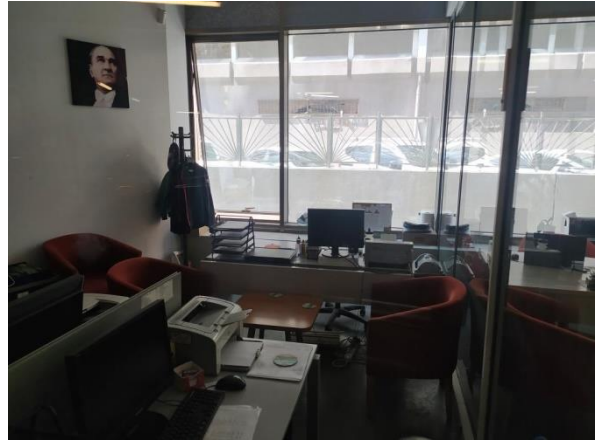
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

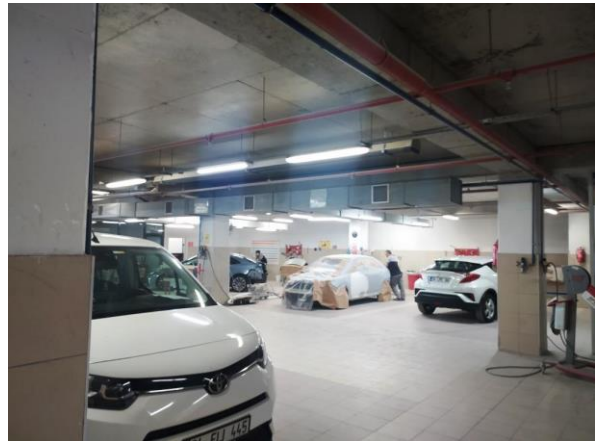
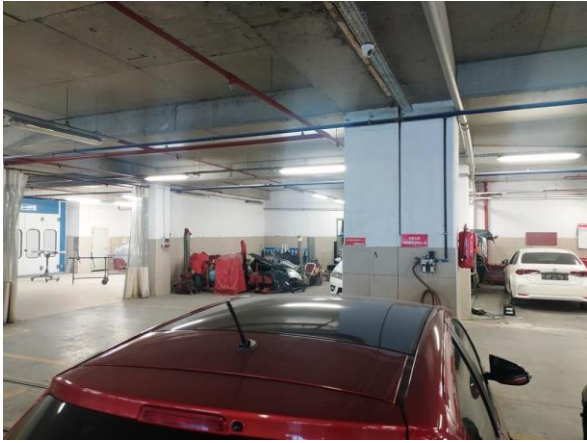
123000978

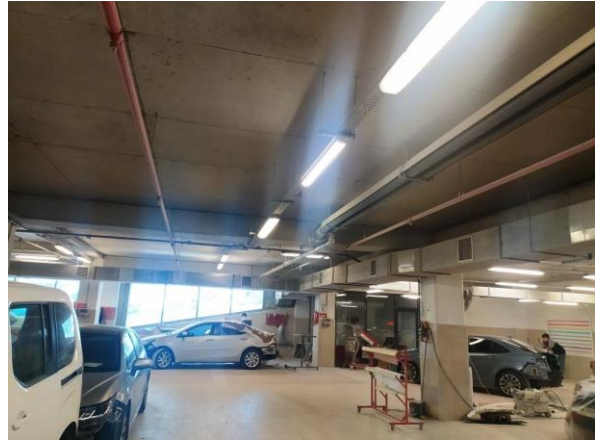
1. Başvuru veren kurum: BAHÇELİEVLER BELEDİYESİ		8. Başvuru tarihi: <input type="checkbox"/> Kağıt Kuruma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kuruma İzin		10. Başvuru onay tarihi: 09/06/2017	11. Başvuru no: 10177
2. Başvuru adresi: İSTANBUL, İlçe: BAHÇELİEVLER		3. Başvuru adresi: 1. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 2. Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 3. Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 4. Ek binası <input type="checkbox"/> 5. Kat katları <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 7. Geçit <input type="checkbox"/> 8. Tünel <input type="checkbox"/> 9. Döngü <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fesih <input type="checkbox"/> 14. Mülkiyet transferi <input type="checkbox"/> 15. Eski tesisin yenisi <input type="checkbox"/> 16. İskele değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İskele düzeni <input type="checkbox"/> 18. Başvuru türü: <input type="checkbox"/> 19.			
4. Adres: BAHÇELİEVLER BELEDİYESİ, Mahalle: YENİBOSNA MERKEZ, Mahalle tarifi kodu: 7		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 26.07.2011			
5. Mülkiyet bilgisi: KUYUMCULAR SK, Çekirdek/İskele tarifi kodu: 148.01		14. İkinci yapı ruhsat no: 7438		15. Üçüncü yapı ruhsat tarihi: 02.01.2012	
6. Site adı: Mavi adlı		16. Yarıdeniz ruhsat tarihi: 21.04.2009		17. Yarıdeniz ruhsat tarihi: 05.04.1974	
7. Pafta No: 2420010		8. Ada No: 1541		9. Parsel No: 10	
10. 1. Blok: 2420010		11. 2. Blok: 1541		12. 3. Blok: 10	
13. 4. Blok: 2420010		14. 5. Blok: 1541		15. 6. Blok: 10	
16. 7. Blok: 2420010		17. 8. Blok: 1541		18. 9. Blok: 10	
19. 10. Blok: 2420010		20. 11. Blok: 1541		21. 12. Blok: 10	
22. 13. Blok: 2420010		23. 14. Blok: 1541		24. 15. Blok: 10	
25. 16. Blok: 2420010		26. 17. Blok: 1541		27. 18. Blok: 10	
28. 19. Blok: 2420010		29. 20. Blok: 1541		30. 21. Blok: 10	
31. 22. Blok: 2420010		32. 23. Blok: 1541		33. 24. Blok: 10	
34. 25. Blok: 2420010		35. 26. Blok: 1541		36. 27. Blok: 10	
37. 28. Blok: 2420010		38. 29. Blok: 1541		39. 30. Blok: 10	
40. 31. Blok: 2420010		41. 32. Blok: 1541		42. 33. Blok: 10	
43. 34. Blok: 2420010		44. 35. Blok: 1541		45. 36. Blok: 10	
46. 37. Blok: 2420010		47. 38. Blok: 1541		48. 39. Blok: 10	
49. 40. Blok: 2420010		50. 41. Blok: 1541		51. 42. Blok: 10	
52. 43. Blok: 2420010		53. 44. Blok: 1541		54. 45. Blok: 10	
55. 46. Blok: 2420010		56. 47. Blok: 1541		57. 48. Blok: 10	
58. 49. Blok: 2420010		59. 50. Blok: 1541		60. 51. Blok: 10	
61. 52. Blok: 2420010		62. 53. Blok: 1541		63. 54. Blok: 10	
64. 55. Blok: 2420010		65. 56. Blok: 1541		66. 57. Blok: 10	
67. 58. Blok: 2420010		68. 59. Blok: 1541		69. 60. Blok: 10	
70. 61. Blok: 2420010		71. 62. Blok: 1541		72. 63. Blok: 10	
73. 64. Blok: 2420010		74. 65. Blok: 1541		75. 66. Blok: 10	
76. 67. Blok: 2420010		77. 68. Blok: 1541		78. 69. Blok: 10	
79. 70. Blok: 2420010		80. 71. Blok: 1541		81. 72. Blok: 10	
82. 73. Blok: 2420010		83. 74. Blok: 1541		84. 75. Blok: 10	
85. 76. Blok: 2420010		86. 77. Blok: 1541		87. 78. Blok: 10	
88. 79. Blok: 2420010		89. 80. Blok: 1541		90. 81. Blok: 10	
91. 82. Blok: 2420010		92. 83. Blok: 1541		93. 84. Blok: 10	
94. 85. Blok: 2420010		95. 86. Blok: 1541		96. 87. Blok: 10	
97. 88. Blok: 2420010		98. 89. Blok: 1541		99. 90. Blok: 10	
100. 91. Blok: 2420010		101. 92. Blok: 1541		102. 93. Blok: 10	
103. 94. Blok: 2420010		104. 95. Blok: 1541		105. 96. Blok: 10	
106. 97. Blok: 2420010		107. 98. Blok: 1541		108. 99. Blok: 10	
109. 100. Blok: 2420010		110. 101. Blok: 1541		111. 102. Blok: 10	
112. 103. Blok: 2420010		113. 104. Blok: 1541		114. 105. Blok: 10	
115. 106. Blok: 2420010		116. 107. Blok: 1541		117. 108. Blok: 10	
118. 109. Blok: 2420010		119. 110. Blok: 1541		120. 111. Blok: 10	
121. 112. Blok: 2420010		122. 113. Blok: 1541		123. 114. Blok: 10	
124. 115. Blok: 2420010		125. 116. Blok: 1541		126. 117. Blok: 10	
127. 118. Blok: 2420010		128. 119. Blok: 1541		129. 120. Blok: 10	
130. 121. Blok: 2420010		131. 122. Blok: 1541		132. 123. Blok: 10	
133. 124. Blok: 2420010		134. 125. Blok: 1541		135. 126. Blok: 10	
136. 127. Blok: 2420010		137. 128. Blok: 1541		138. 129. Blok: 10	
139. 130. Blok: 2420010		140. 131. Blok: 1541		141. 132. Blok: 10	
142. 133. Blok: 2420010		143. 134. Blok: 1541		144. 135. Blok: 10	
145. 136. Blok: 2420010		146. 137. Blok: 1541		147. 138. Blok: 10	
148. 139. Blok: 2420010		149. 140. Blok: 1541		150. 141. Blok: 10	
151. 142. Blok: 2420010		152. 143. Blok: 1541		153. 144. Blok: 10	
154. 145. Blok: 2420010		155. 146. Blok: 1541		156. 147. Blok: 10	
157. 148. Blok: 2420010		158. 149. Blok: 1541		159. 150. Blok: 10	
160. 151. Blok: 2420010		161. 152. Blok: 1541		162. 153. Blok: 10	
163. 154. Blok: 2420010		164. 155. Blok: 1541		165. 156. Blok: 10	
166. 157. Blok: 2420010		167. 158. Blok: 1541		168. 159. Blok: 10	
169. 160. Blok: 2420010		170. 161. Blok: 1541		171. 162. Blok: 10	
172. 163. Blok: 2420010		173. 164. Blok: 1541		174. 165. Blok: 10	
175. 166. Blok: 2420010		176. 167. Blok: 1541		177. 168. Blok: 10	
178. 169. Blok: 2420010		179. 170. Blok: 1541		179. 171. Blok: 10	
181. 172. Blok: 2420010		182. 173. Blok: 1541		183. 174. Blok: 10	
184. 175. Blok: 2420010		185. 176. Blok: 1541		184. 177. Blok: 10	
187. 178. Blok: 2420010		188. 179. Blok: 1541		185. 180. Blok: 10	
190. 181. Blok: 2420010		191. 182. Blok: 1541		186. 183. Blok: 10	
193. 184. Blok: 2420010		194. 185. Blok: 1541		187. 184. Blok: 10	
196. 187. Blok: 2420010		197. 188. Blok: 1541		188. 185. Blok: 10	
199. 190. Blok: 2420010		200. 191. Blok: 1541		189. 186. Blok: 10	
202. 193. Blok: 2420010		203. 194. Blok: 1541		190. 187. Blok: 10	
205. 196. Blok: 2420010		206. 197. Blok: 1541		191. 188. Blok: 10	
208. 199. Blok: 2420010		209. 200. Blok: 1541		192. 189. Blok: 10	
211. 202. Blok: 2420010		212. 203. Blok: 1541		193. 190. Blok: 10	
214. 205. Blok: 2420010		215. 206. Blok: 1541		194. 191. Blok: 10	
217. 208. Blok: 2420010		218. 209. Blok: 1541		195. 192. Blok: 10	
220. 211. Blok: 2420010		221. 212. Blok: 1541		196. 193. Blok: 10	
223. 214. Blok: 2420010		224. 215. Blok: 1541		197. 194. Blok: 10	
226. 217. Blok: 2420010		227. 218. Blok: 1541		198. 195. Blok: 10	
229. 220. Blok: 2420010		230. 221. Blok: 1541		199. 196. Blok: 10	
232. 223. Blok: 2420010		233. 224. Blok: 1541		200. 197. Blok: 10	
235. 226. Blok: 2420010		236. 227. Blok: 1541		201. 198. Blok: 10	
238. 229. Blok: 2420010		239. 230. Blok: 1541		202. 199. Blok: 10	
241. 232. Blok: 2420010		242. 233. Blok: 1541		203. 200. Blok: 10	
244. 235. Blok: 2420010		245. 236. Blok: 1541		204. 201. Blok: 10	
247. 238. Blok: 2420010		248. 239. Blok: 1541		205. 202. Blok: 10	
250. 241. Blok: 2420010		251. 242. Blok: 1541		206. 203. Blok: 10	
253. 244. Blok: 2420010		254. 245. Blok: 1541		207. 204. Blok: 10	
256. 247. Blok: 2420010		257. 248. Blok: 1541		208. 205. Blok: 10	
259. 250. Blok: 2420010		260. 251. Blok: 1541		209. 206. Blok: 10	
262. 253. Blok: 2420010		263. 254. Blok: 1541		210. 207. Blok: 10	
265. 256. Blok: 2420010		266. 257. Blok: 1541		211. 208. Blok: 10	
268. 259. Blok: 2420010		269. 260. Blok: 1541		212. 209. Blok: 10	
271. 262. Blok: 2420010		272. 263. Blok: 1541		213. 210. Blok: 10	
274. 265. Blok: 2420010		275. 266. Blok: 1541		214. 211. Blok: 10	
277. 268. Blok: 2420010		278. 269. Blok: 1541		215. 212. Blok: 10	
280. 271. Blok: 2420010		281. 272. Blok: 1541		216. 213. Blok: 10	
283. 274. Blok: 2420010		284. 275. Blok: 1541		217. 214. Blok: 10	
286. 277. Blok: 2420010		287. 278. Blok: 1541		218. 215. Blok: 10	
289. 280. Blok: 2420010		290. 281. Blok: 1541		219. 216. Blok: 10	
292. 283. Blok: 2420010		293. 284. Blok: 1541		220. 217. Blok: 10	
295. 286. Blok: 2420010		296. 287. Blok: 1541		221. 218. Blok: 10	
298. 289. Blok: 2420010		299. 290. Blok: 1541		222. 219. Blok: 10	
301. 292. Blok: 2420010		302. 293. Blok: 1541		223. 220. Blok: 10	
304. 295. Blok: 2420010		305. 296. Blok: 1541		224. 221. Blok: 10	
307. 298. Blok: 2420010		308. 299. Blok: 1541		225. 222. Blok: 10	
310. 301. Blok: 2420010		311. 302. Blok: 1541		226. 223. Blok: 10	
313. 304. Blok: 2420010		314. 305. Blok: 1541		227. 224. Blok: 10	
316. 307. Blok: 2420010		317. 308. Blok: 1541		228. 225. Blok: 10	
319. 310. Blok: 2420010		320. 311. Blok: 1541		229. 226. Blok: 10	
322. 313. Blok: 2420010		323. 314. Blok: 1541		230. 227. Blok: 10	
325. 316. Blok: 2420010		326. 317. Blok: 1541		231. 228. Blok: 10	
328. 319. Blok: 2420010		329. 320. Blok: 1541		232. 229. Blok: 10	
331. 322. Blok: 2420010		332. 323. Blok: 1541		233. 230. Blok: 10	
334. 325. Blok: 2420010		335. 326. Blok: 1541		234. 231. Blok: 10	
337. 328. Blok: 2420010		338. 329. Blok: 1541		235. 232. Blok: 10	
340. 331. Blok: 2420010		341. 332. Blok: 1541		236. 233. Blok: 10	
343. 334. Blok: 2420010		344. 335. Blok: 1541		237. 234. Blok: 10	
346. 337. Blok: 2420010		347. 338. Blok: 1541		238. 235. Blok: 10	
349. 340. Blok: 2420010		350. 341. Blok: 1541		239. 236. Blok: 10	
352. 343. Blok: 2420010		353. 344. Blok: 1541		240. 237. Blok: 10	
355. 346. Blok: 2420010		356. 347. Blok: 1541		241. 238. Blok: 10	
358. 349. Blok: 2420010		359. 350. Blok: 1541		242. 239. Blok: 10	
361. 352. Blok: 2420010		362. 353. Blok: 1541		243. 240. Blok: 10	
364. 355. Blok: 2420010		365. 356. Blok: 1541		244. 241. Blok: 10	
367. 358. Blok: 2420010		368. 359. Blok: 1541		245. 242. Blok: 10	
370. 361. Blok: 2420010		371. 362. Blok: 1541		246. 243. Blok: 10	
373. 364. Blok: 2420010		374. 365. Blok: 1541		247. 244. Blok: 10	
376. 367. Blok: 2420010		377. 368. Blok: 1541		248. 245. Blok: 10	
379. 370. Blok: 2420010		380. 371. Blok: 1541		249. 246. Blok: 10	
382. 373. Blok: 2420010		383. 374. Blok: 1541		250. 247. Blok: 10	
385. 376. Blok: 2420010		386. 377. Blok: 1541		251. 248. Blok: 10	
388. 379. Blok: 2420010		389. 380. Blok: 1541		252. 249. Blok: 10	
391. 382. Blok: 2420010		392. 383. Blok: 1541		253. 250. Blok: 10	
394. 385. Blok: 2420010		395. 386. Blok: 1541		254. 251. Blok: 10	
397. 388. Blok: 2420010		398. 389. Blok: 1541		255. 252. Blok: 10	
400. 391. Blok: 2420010		399. 390. Blok: 1541		256. 253. Blok: 10	
403. 394. Blok: 2420010		400. 391. Blok: 1541		257. 254. Blok: 10	
406. 397. Blok: 2420010		401. 392. Blok: 1541		258. 255. Blok: 10	
409. 400. Blok: 2420010		402. 393. Blok: 1541		259. 256. Blok: 10	
412. 403. Blok: 2420010		403. 394. Blok: 1541		260. 257. Blok: 10	
415. 406. Blok: 2420010		404. 395. Blok: 1541		261. 258. Blok: 10	
418. 409. Blok: 2420010		405. 396. Blok: 1541		262. 259. Blok: 10	
421. 412. Blok: 2420010		406. 397. Blok: 1541		263. 260. Blok: 10	
424. 415. Blok: 2420010		407. 398. Blok: 1541		264. 261. Blok: 10	
427. 418. Blok: 2420010		408. 399. Blok: 1541		265. 262. Blok: 10	
430					









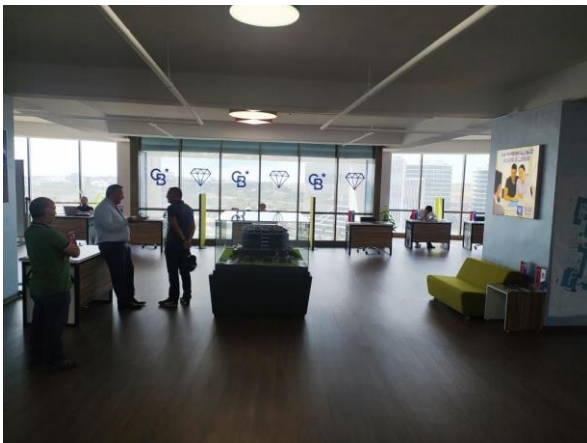


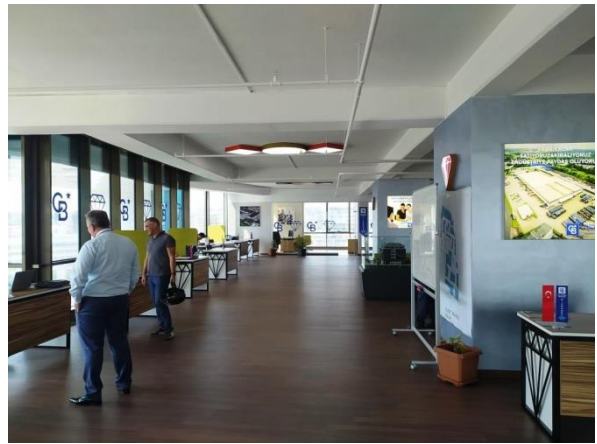
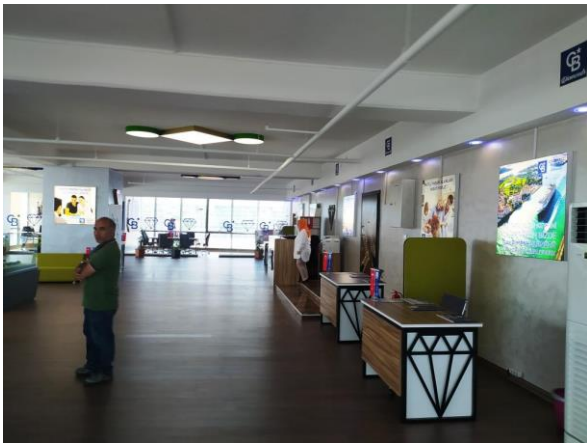
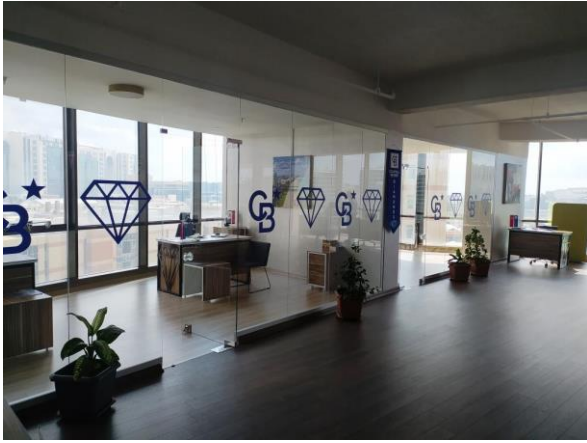












Kapat

Ortala



MİMARLIK - İNŞAAT - TURİZM SANAYİ ve TİCARET LTD.ŞTİ.

Tulya Mah. Garaj Sok. Cennet Han No:7 D:3 34394 MEBİDİYEKÖY/İSTANBUL Tel : (0212) 275 24 84 Fax : (0212) 275 24 84

Mimari Proje Özet Bilgileri

Kurum: Bahçeşehir
Mahalle: YENİBOSNA
Ada No: 1541
Parsel No: 10

PROJE MÜEL.	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SIC.	DİP.NO	İMZA				
MİMARİ	EŞREF ALBAYRAK	MİMAR	4380	1971/81					
STATİK									
ADRES									
ODA VİZESİ			NİTELİĞİ						
MİMAR			MÜHENDİS						
YAPININ SAHİBİ		Neomettin AKAY-Mehmet Nail Mavuş							
KULLANMA AMACI		PRESTİJ HİZMET							
ARSANIN									
BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DUR. TARİHİ		
BAHÇELİEVLER	BAHÇELİEVLER	YENİBOSNA MERKEZ	KUYUMCULAR SOKAK	243DS1B	1541	10			
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alanı m2	İnşaat Süresi (ay)	Tastiyıcı Süresi	En Büyük Açıklık (m)	En Büyük Kat Yük. (m)	Hareketli Yük (kg/m2)
			19 KAT	22125,96 m ²			7.20 m.		
ÖLÇEK		MİMARİ PROJE		1/200	1/500				
		STATİK PROJE							
YAPI DENETİM KURULUŞU									
MİMARİ KONTROL			STATİK KONTROL			FENNİ MESUL			
...../...../200			...../...../200			Fen İşleri Müdürlüğüne tasdikli bu proje tabirinden mütevellit .....Belediyesine karşı fennî mesuliyetimi deruhte ederim. ....../...../200			
İLGİLİ İDARE									
MİMARİ KONTROL			STATİK KONTROL			İNŞAAT RUHSAT ŞUBESİ			
...../...../200			...../...../200			İş bu proje marf. sayılı İmar Kanunu İmar Planı ve Yönetmeliği hükümleri gereğince tasdik ve tasdik edilmiştir. ....../...../200			



invest

2022/3629

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İ S K İ
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Atıksu Kanal Ruhsat Yönergesi'nin 8.1.7 maddesine göre su ve KSUB aboneliği sırasında kanalla ilgili bedellerin tahsilatı yapılması şartı ile onay verilmiştir.

..... İlçesi,/...../20... tarih, sayıda
kayıtlı dosya

1. Atıksu kanal bağlantısı, mükellef tarafından kazı ruhsatı alındıktan sonra İSKİ tarafından yapılacaktır.
2. İSKİ tarafından yapılmayan atıksu kanal bağlantılarına İSKİ Tarifeler Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre ceza işlemi uygulanır.

Bahçelievler Şube Müdürlüğü

BAHÇELİEVLER TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
MAHALLE: Y. Sema
ADA: 1541
PARSEL: 10
TARİH: 13.2.2013
YEMME: 3722

Bahçelievler Şube Müdürlüğü
1541 Ada 10... 2430513
21.06.2013... 7426

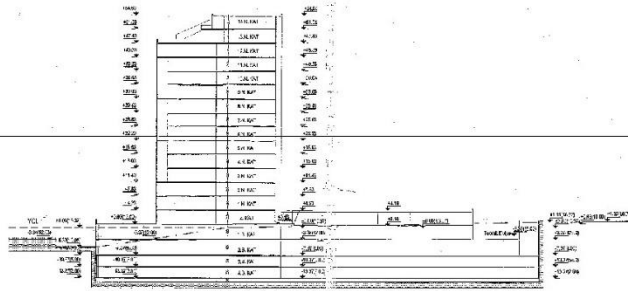
Teknik Sorumluluk Ekleme
13.01.2013

Necmettin AKAY-Mehmet Nail Mavuşa AIT
YENİBOSNA İŞ MERKEZİ PROJESİ

KAPI NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMRASI	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK
2B1	2. BODRUM KAT	1	OFİS		1010 / 5336	1/3 Necmettin AKAY 2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
1B1	1. BODRUM KAT	2	OFİS		637 / 5336	1/3 Necmettin AKAY 2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
ZD	ZEMİN KAT	3	DÜKKAN		357 / 5336	1/3 Necmettin AKAY 2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
0Z1	ZEMİN KAT	4	OFİS		31 / 5336	1/3 Necmettin AKAY 2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
0Z2	ZEMİN KAT	5	OFİS		65 / 5336	1/3 Necmettin AKAY 2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
0Z3	ZEMİN KAT	6	OFİS		65 / 5336	1/3 Necmettin AKAY 2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
0Z4	ZEMİN KAT	7	OFİS		31 / 5336	1/3m2 Necmettin AKAY 2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
011	1. KAT	8	OFİS		38 / 5336	Necmettin AKAY
012	1. KAT	9	OFİS		77 / 5336	Necmettin AKAY
013	1. KAT	10	OFİS		77 / 5336	Necmettin AKAY
014	1. KAT	11	OFİS		38 / 5336	Necmettin AKAY
021	2. KAT	12	OFİS		38 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
022	2. KAT	13	OFİS		77 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
023	2. KAT	14	OFİS		77 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
024	2. KAT	15	OFİS		38 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
031	3. KAT	16	OFİS		40 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
032	3. KAT	17	OFİS		75 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
033	3. KAT	18	OFİS		75 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
034	3. KAT	19	OFİS		40 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
041	4. KAT	20	OFİS		40 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
042	4. KAT	21	OFİS		72 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
043	4. KAT	22	OFİS		72 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
044	4. KAT	23	OFİS		40 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
051	5. KAT	24	OFİS		40 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
052	5. KAT	25	OFİS		73 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
053	5. KAT	26	OFİS		73 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
054	5. KAT	27	OFİS		40 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
061	6. KAT	28	OFİS		40 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
062	6. KAT	29	OFİS		75 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
063	6. KAT	30	OFİS		75 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
064	6. KAT	31	OFİS		40 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
071	7. KAT	32	OFİS		40 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
072	7. KAT	33	OFİS		73 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
073	7. KAT	34	OFİS		73 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
074	7. KAT	35	OFİS		40 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
081	8. KAT	36	OFİS		40 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
082	8. KAT	37	OFİS		72 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
083	8. KAT	38	OFİS		72 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
084	8. KAT	39	OFİS		40 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
091	9. KAT	40	OFİS		40 / 5336	Necmettin AKAY
092	9. KAT	41	OFİS		72 / 5336	Necmettin AKAY
093	9. KAT	42	OFİS		72 / 5336	Necmettin AKAY
094	9. KAT	43	OFİS		40 / 5336	Necmettin AKAY
101	10. KAT	44	OFİS		40 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
102	10. KAT	45	OFİS		72 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
103	10. KAT	46	OFİS		72 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
104	10. KAT	47	OFİS		40 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
111	11. KAT	48	OFİS		40 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
112	11. KAT	49	OFİS		73 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
113	11. KAT	50	OFİS		73 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
114	11. KAT	51	OFİS		40 / 5336	Mehmet Nail MAVUŞ
121	12. KAT	52	OFİS		40 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
122	12. KAT	53	OFİS		75 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
123	12. KAT	54	OFİS		75 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
124	12. KAT	55	OFİS		40 / 5336	1/3 Necmettin AKAY-2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
131	13. KAT	56	OFİS	13. KAT TERAS 1/2	56 / 5336	1/3 Necmettin AKAY 2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
132	13. KAT	57	OFİS	13. KAT TERAS 1/2	56 / 5336	1/3 Necmettin AKAY 2/3 Mehmet Nail MAVUŞ
141	14. KAT	58	OFİS	14. KAT TERAS	104 / 5336	1/3 Necmettin AKAY 2/3 Mehmet Nail MAVUŞ

Yatay	Dikey	11. Normal Kat	Uls	Tot
121	52	12. Normal Kat	Ofis	Tok
122	53	12. Normal Kat	Ofis	Tok
123	54	12. Normal Kat	Ofis	Tok
124	55	12. Normal Kat	Ofis	Tok
131	56	13. Normal Kat	Ofis	Tok
132	57	13. Normal Kat	Ofis	Tok
141	58	14. Normal Kat	Ofis	Tok

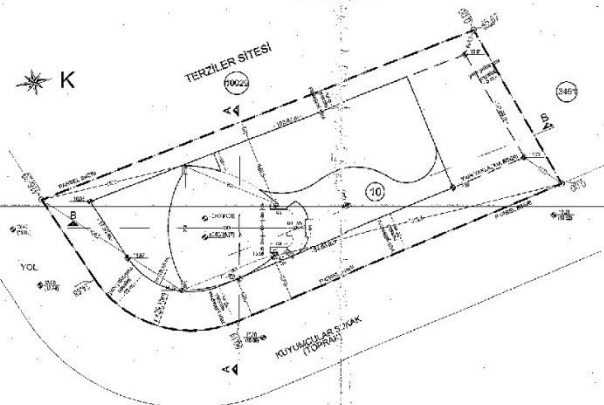
Toprak ve diğer alanlar için ayrı ayrı ölçülmüştür.



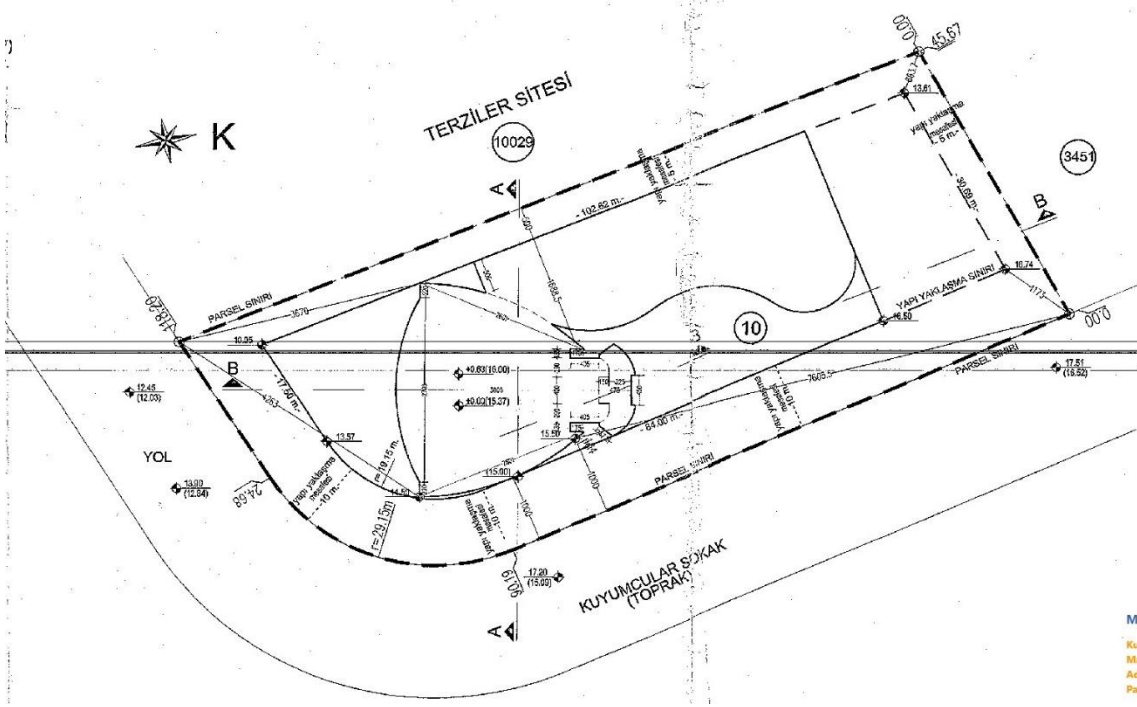
B-B KESİTİ ÇEK 1/500

Not: 14.50+15.00+15.50+16.50+17.40+18.30
(115.57) metre 17.00 metre olarak kabul edilmiştir.

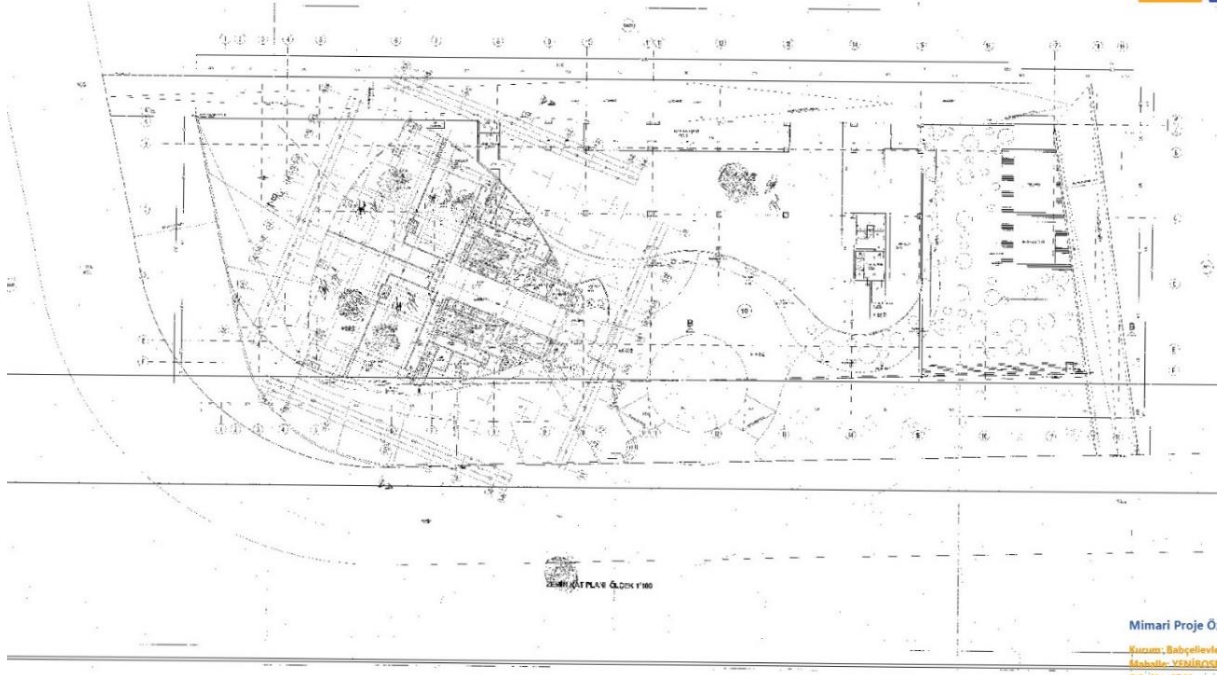
Yatay	Dikey	11. Normal Kat	Uls	Tot
121	52	12. Normal Kat	Ofis	Tok
122	53	12. Normal Kat	Ofis	Tok
123	54	12. Normal Kat	Ofis	Tok
124	55	12. Normal Kat	Ofis	Tok
131	56	13. Normal Kat	Ofis	Tok
132	57	13. Normal Kat	Ofis	Tok
141	58	14. Normal Kat	Ofis	Tok



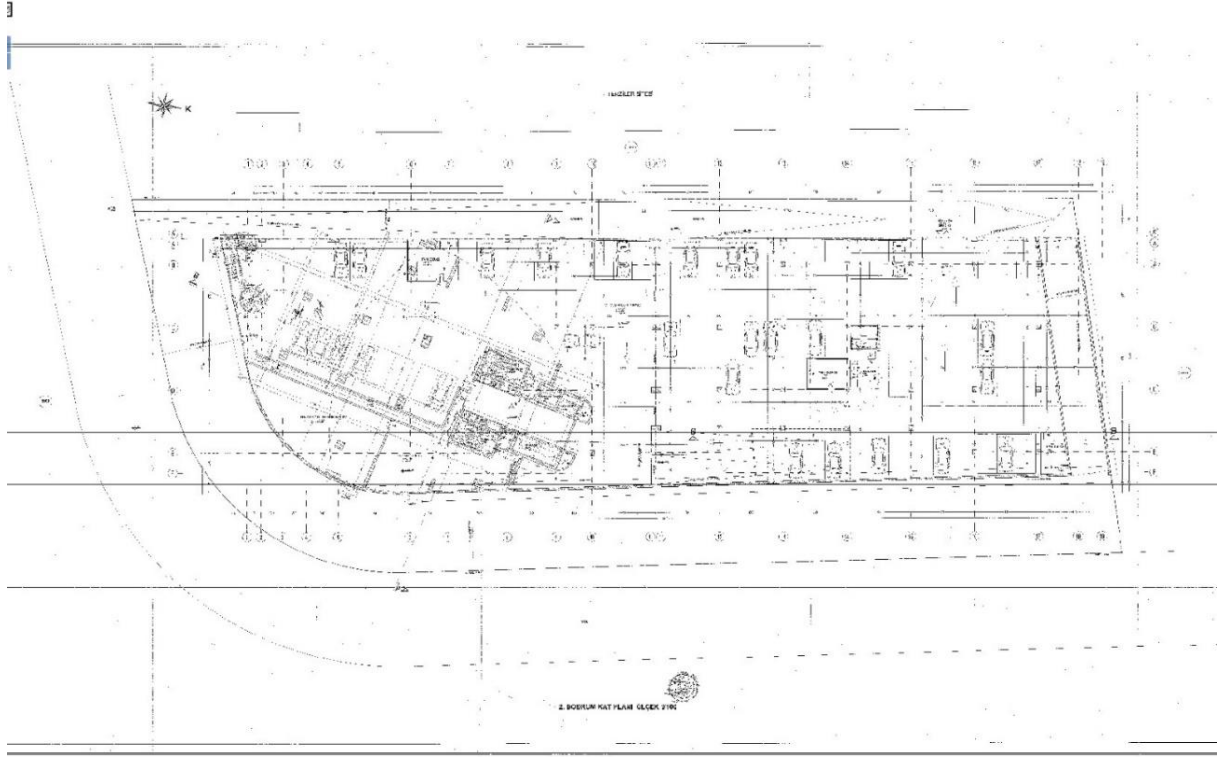
B-B KESİTİ ÇEK 1/500

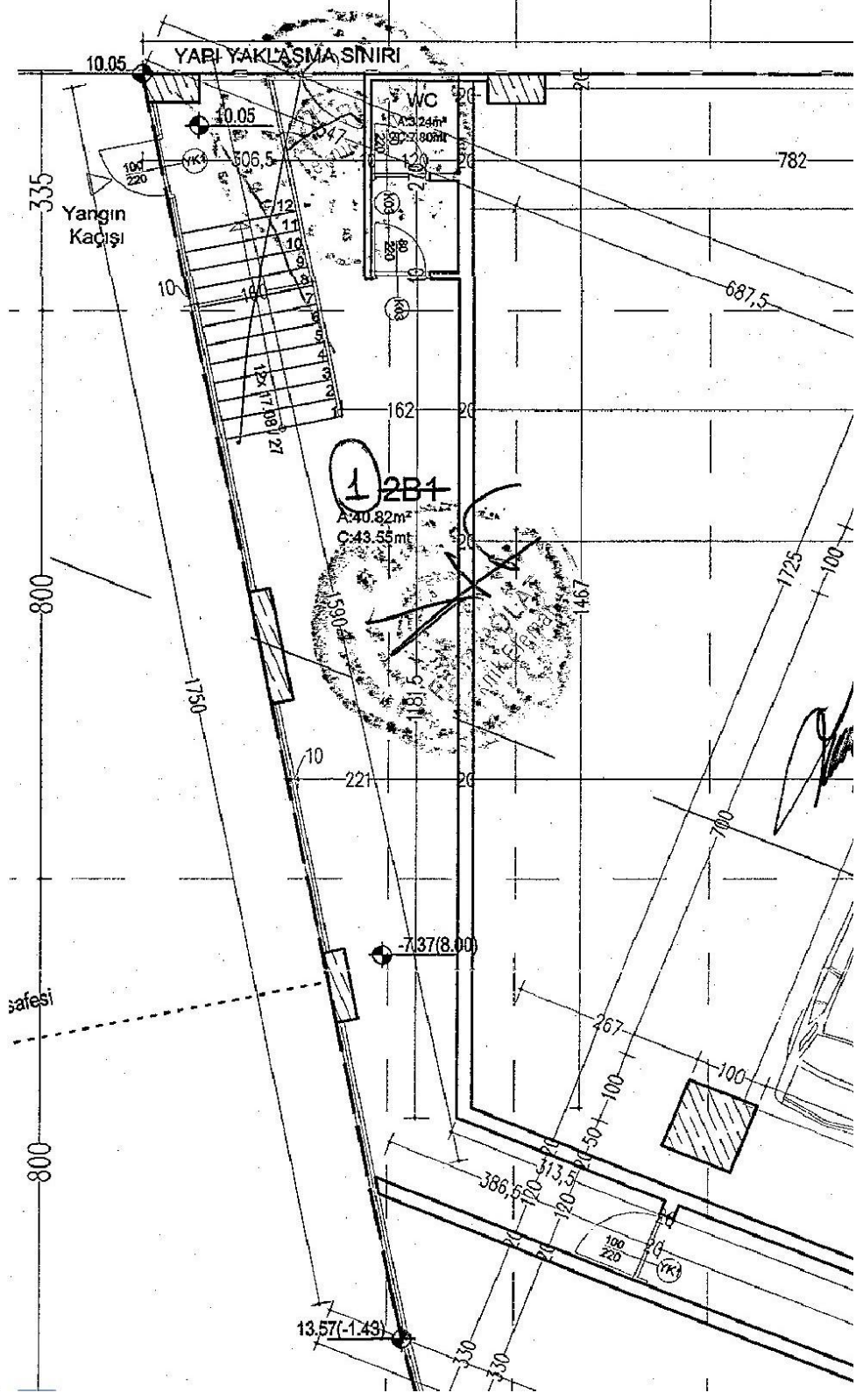


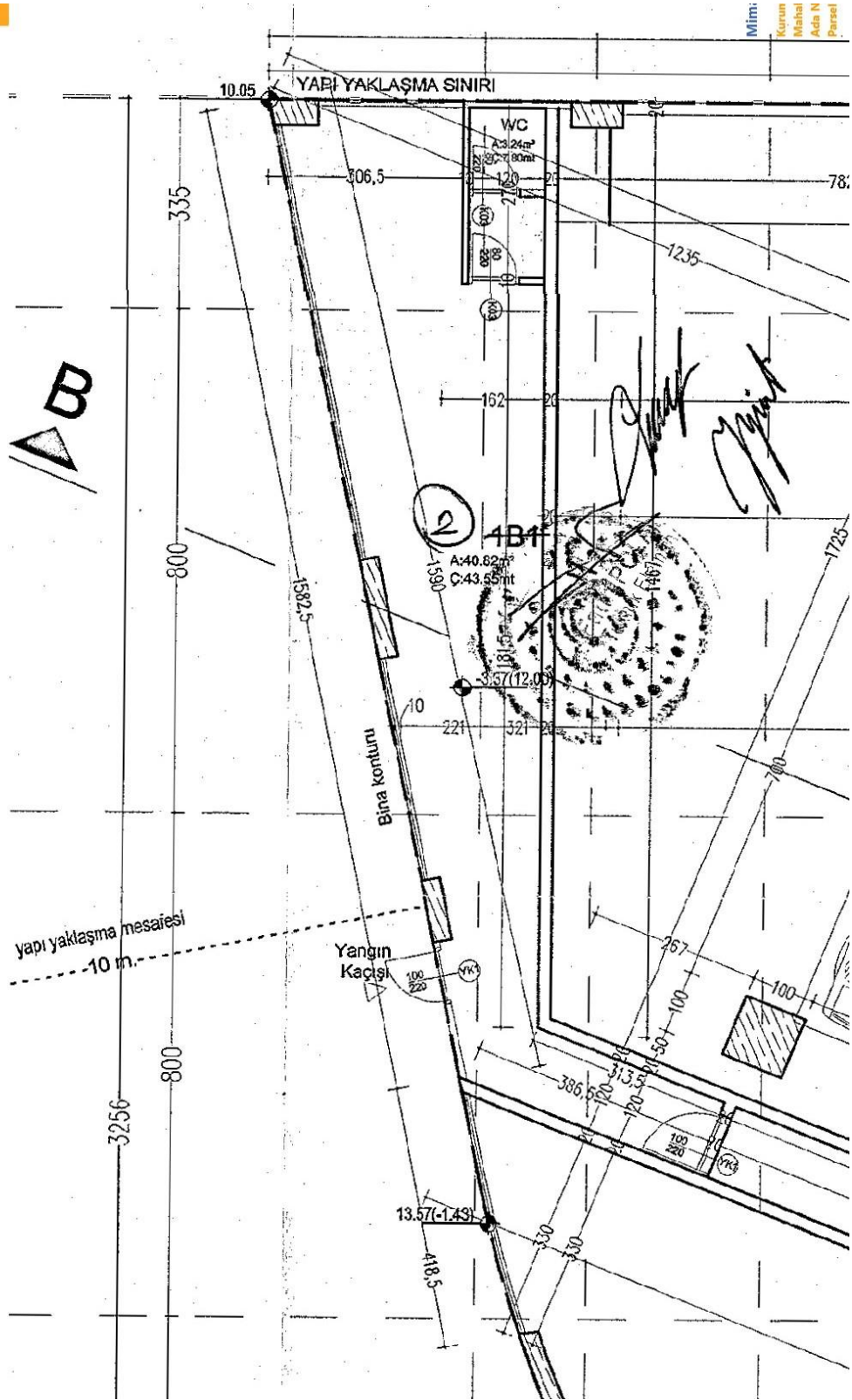
M
Ku
Ma
Ad
Pa

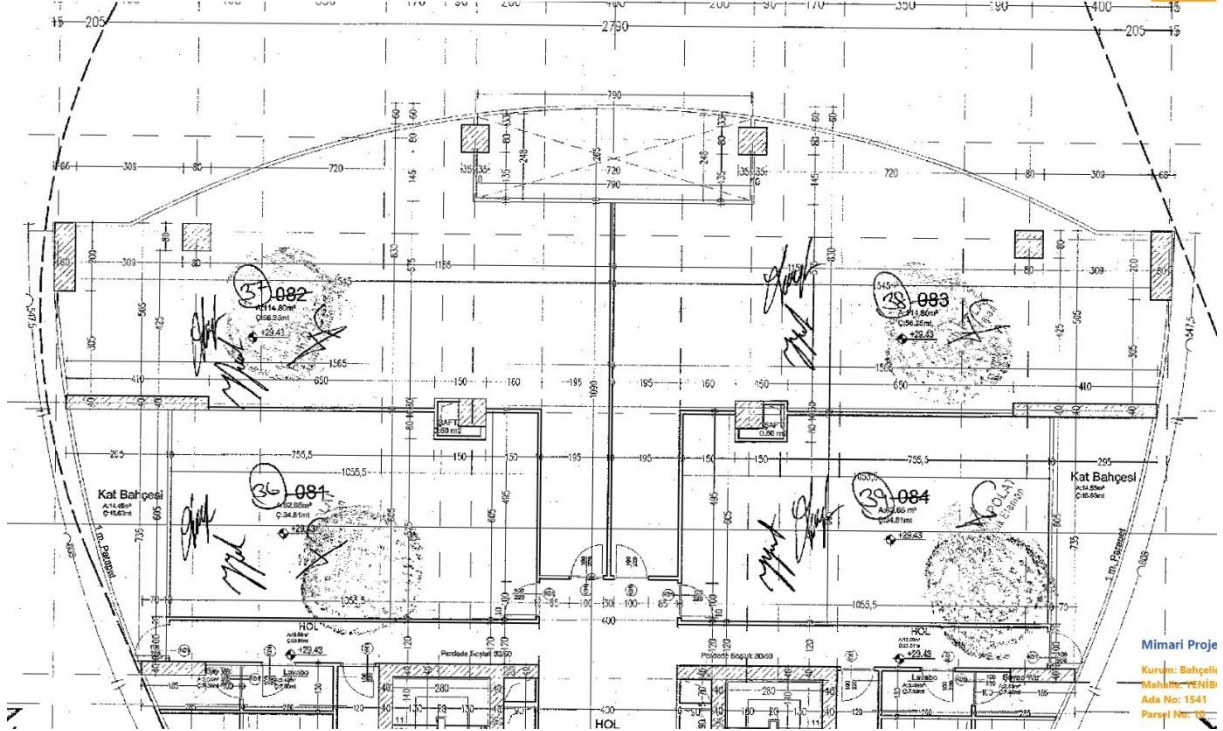
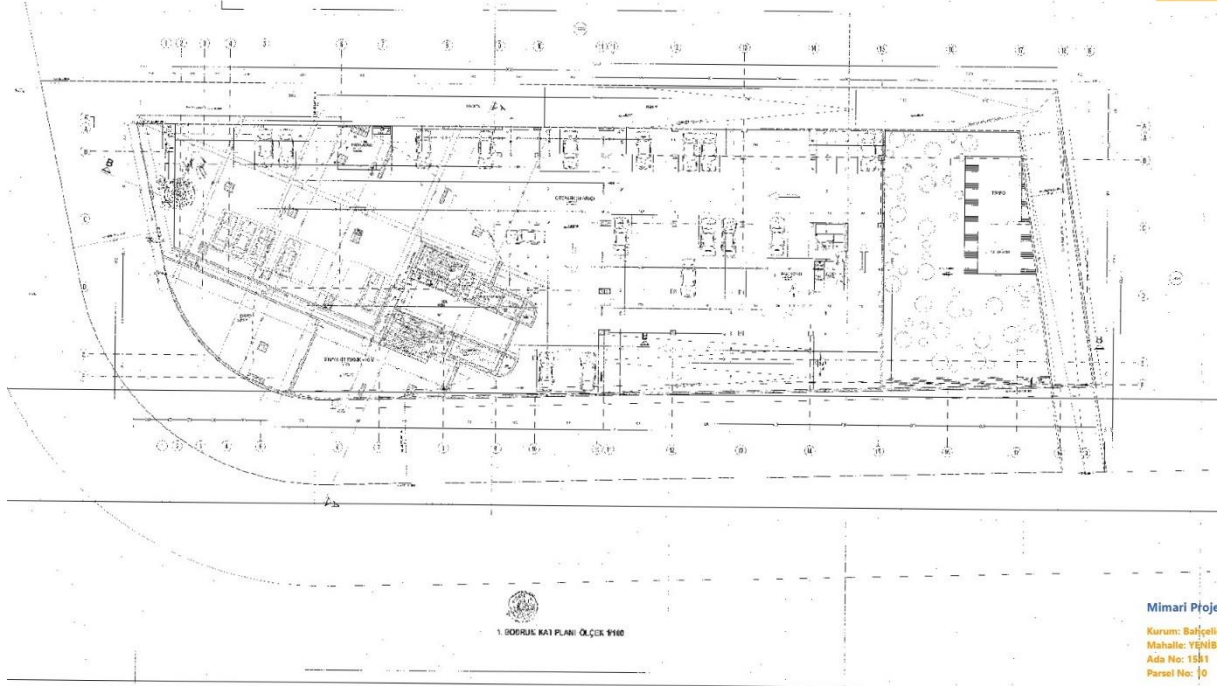


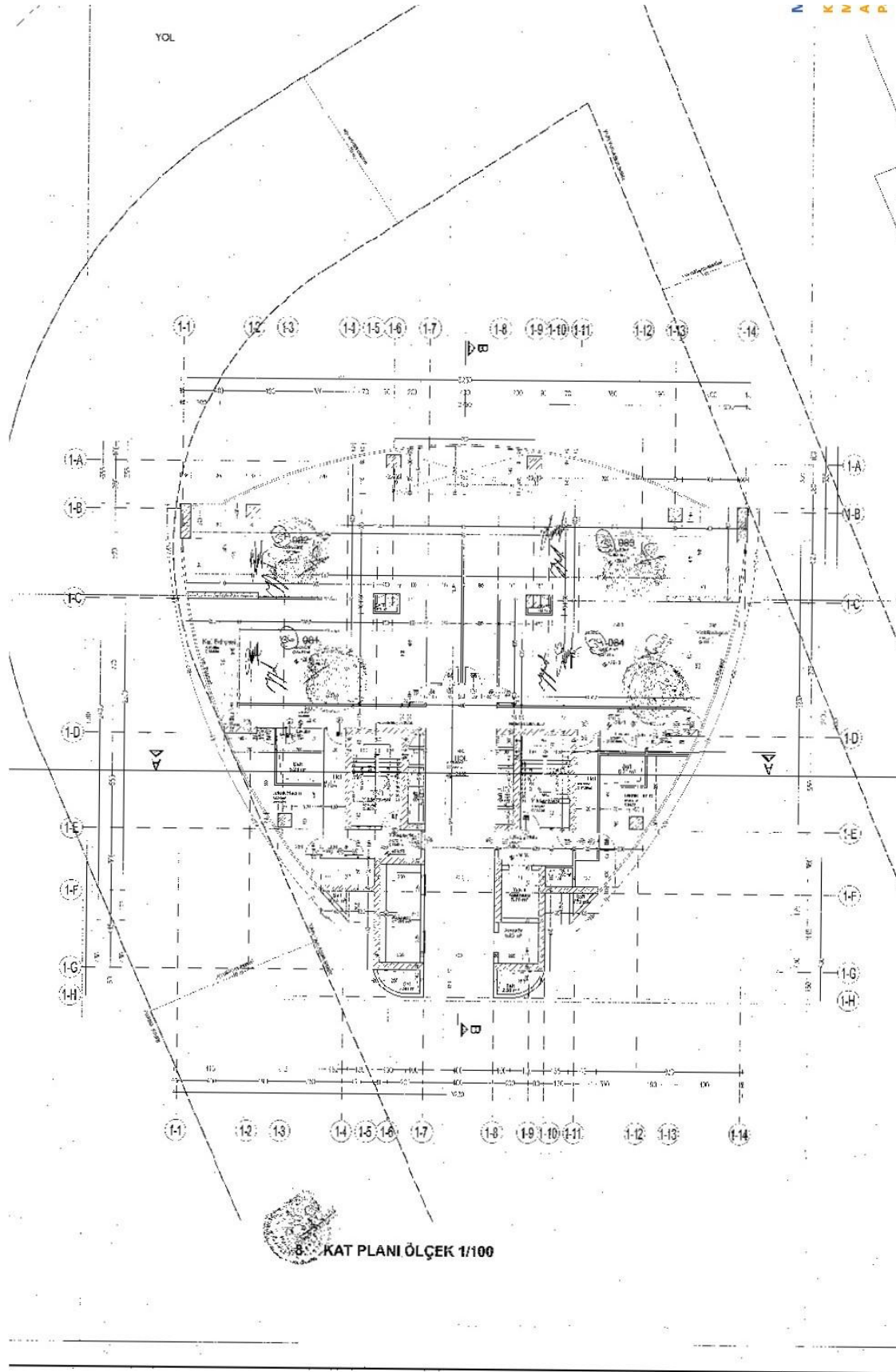
Mimari Proje 0
Kullanım: Bahçelievli
Mevcut: VSB/1/20
Ada No: 1541
Parsel No: 10

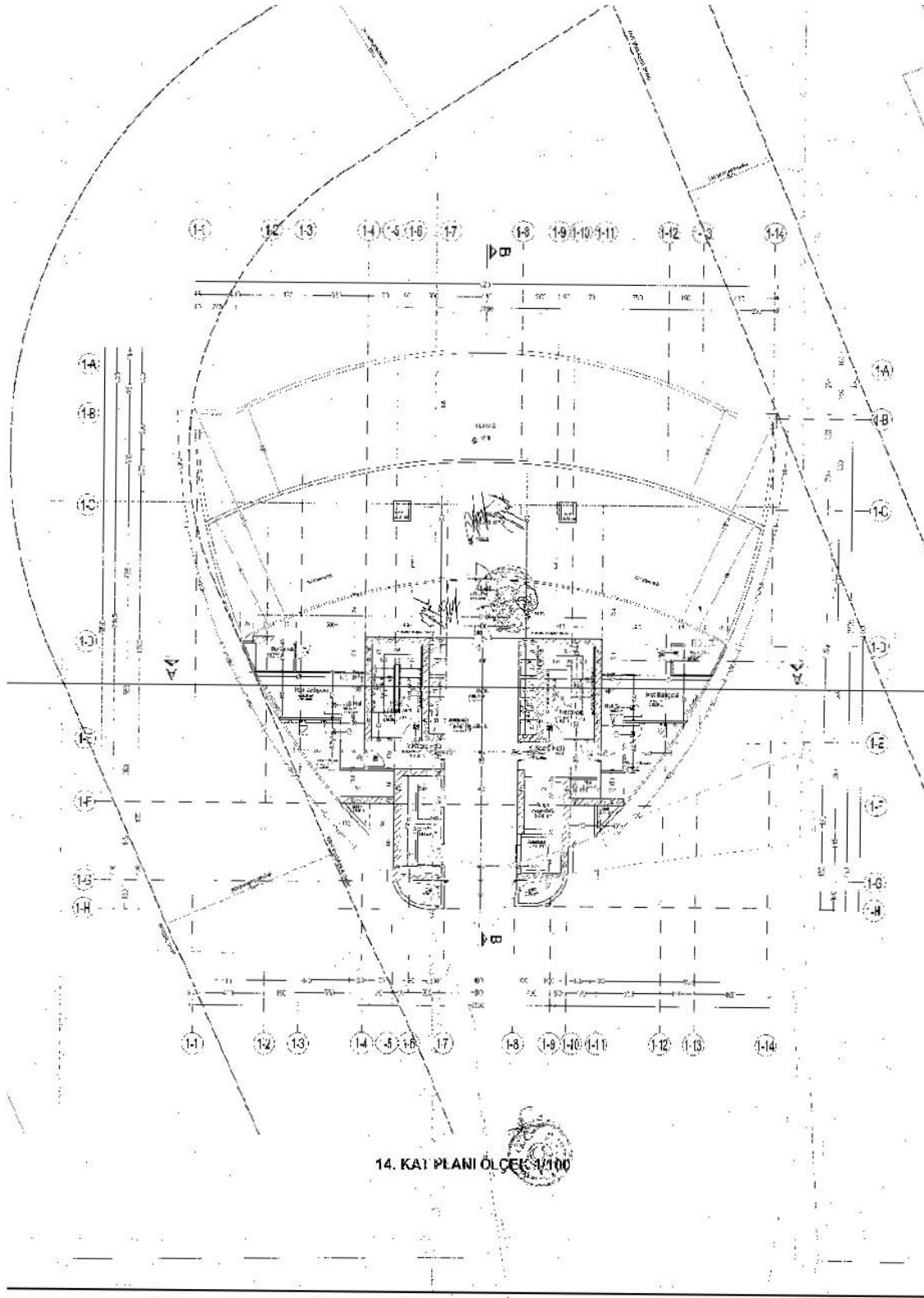












Kayıtlı Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181522551516	20220907-2422-F02588	55151

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1541/10
Taşınmaz Kimlik No:	80096778	AT Yüzölçüm(m2):	5336.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİBOSNA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	448/44327	Arsa Pay/Payda:	1010/5336
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme Ofis,İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bahçelievler -	-

1 / 4

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		29-06-2017 13:15 - 16583	
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bahçelievler - 29-06-2017 13:15 - 16583	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bahçelievler - 13-02-2013 16:02 - 3722	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
428940133	(SN:41099542) NECMETTİN AKAY : ETHEM Oğlu	-	1/6	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 15-05-2018 11724	-
428940134	(SN:109819796) MEHMET NAIL MAVUŞ : ŞAKİR Oğlu	-	1/3	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 15-05-2018 11724	-
428940135	(SN:5711452) KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/2	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 15-05-2018 11724	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

2 / 4

					Yevmiye
Serh	0,35 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	NECMETTİN AKAY	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
Serh	0,65 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	NECMETTİN AKAY	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
Serh	0,35 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	MEHMET NAIL MAVUŞ	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
Serh	0,65 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	MEHMET NAIL MAVUŞ	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
Serh	0,35 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
Serh	0,65 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	

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

3 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-9-2022-13:43



Kayıd Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181522551516	20220907-2422-F02588	55151

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1541/10
Taşınmaz Kimlik No:	80096779	AT Yüzölçüm(m2):	5336.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİBOSNA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	448/44328	Arsa Pay/Payda:	837/5336
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme Ofis,İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bahçelievler -	-

1 / 4

			29-06-2017 13:15 - 16583	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bahçelievler - 29-06-2017 13:15 - 16583	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bahçelievler - 13-02-2013 16:02 - 3722	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
428940138	(SN:41099542) NECMETTİN AKAY : ETHEM Oğlu	-	1/6	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 15-05-2018 11724	-
428940139	(SN:109819796) MEHMET NAIL MAVUŞ : ŞAKİR Oğlu	-	1/3	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 15-05-2018 11724	-
428940140	(SN:5711452) KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/2	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 15-05-2018 11724	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

2 / 4

					Yevmiye
Serh	0,35 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	NECMETTİN AKAY	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
Serh	0,65 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	NECMETTİN AKAY	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
Serh	0,35 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	MEHMET NAIL MAVUŞ	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
Serh	0,65 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	MEHMET NAIL MAVUŞ	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
Serh	0,35 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
Serh	0,65 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	

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

3 / 4

Kaydı Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181522551516	20220907-2422-F02588	55151

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1541/10
Taşınmaz Kimlik No:	80096813	AT Yüzölçüm(m2):	5336.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİBOSNA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/8//36
Cilt/Sayfa No:	449/44362	Arsa Pay/Payda:	40/5336
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme Ofis,İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bahçelievler -	-

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		29-06-2017 13:15 - 16583	
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bahçelievler - 29-06-2017 13:15 - 16583	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bahçelievler - 13-02-2013 16:02 - 3722	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
334620709	(SN:5711452) KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 18-03-2016 7976	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,35 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılığına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	

2 / 3

Serh	0,65 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188
------	---	---	---	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4GC5_gJyV_C kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-9-2022-13:44



Kayıd Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181522551516	20220907-2422-F02588	55151

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1541/10
Taşınmaz Kimlik No:	80096814	AT Yüzölçüm(m2):	5336.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİBOSNA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/8//37
Cilt/Sayfa No:	449/44363	Arsa Pay/Payda:	72/5336
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme Ofis,İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bahçelievler -	-

1 / 3



invest

2022/3629

35

			29-06-2017 13:15 - 16583	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bahçelievler - 29-06-2017 13:15 - 16583	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bahçelievler - 13-02-2013 16:02 - 3722	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
334620718	(SN:5711452) KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 18-03-2016 7976	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,35 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılığına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	

2 / 3

Serh	0,65 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılığına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
------	---	---	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ws24W0nSzXf kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Kayıtlı Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181522551516	20220907-2422-F02588	55151

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1541/10
Taşınmaz Kimlik No:	80096815	AT Yüzölçüm(m2):	5336.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİBOSNA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/8//38
Cilt/Sayfa No:	449/44364	Arsa Pay/Payda:	72/5336
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme Ofis,İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bahçelievler -	-

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		29-06-2017 13:15 - 16583	
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bahçelievler - 29-06-2017 13:15 - 16583	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bahçelievler - 13-02-2013 16:02 - 3722	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
334620727	(SN:5711452) KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 18-03-2016 7976	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,35 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	

2 / 3

Serh	0,65 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188
------	---	---	---	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Mlce7nLDRF-x kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-9-2022-13:44



Kayıd Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181522551516	20220907-2422-F02588	55151

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1541/10
Taşınmaz Kimlik No:	80096816	AT Yüzölçüm(m2):	5336.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİBOSNA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/8//39
Cilt/Sayfa No:	449/44365	Arsa Pay/Payda:	40/5336
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme Ofis,İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bahçelievler -	-

1 / 3



invest

2022/3629

38

			29-06-2017 13:15 - 16583	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bahçelievler - 29-06-2017 13:15 - 16583	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bahçelievler - 13-02-2013 16:02 - 3722	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
334620734	(SN:5711452) KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 18-03-2016 7976	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,35 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılığına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	

2 / 3

Serh	0,65 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılığına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
------	---	---	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kbSnCRn4j5fD kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Kayıtlı Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181522551516	20220907-2422-F02588	55151

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1541/10
Taşınmaz Kimlik No:	80096835	AT Yüzölçüm(m2):	5336.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	TERASLI OFIS
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİBOSNA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14//58
Cilt/Sayfa No:	449/44384	Arsa Pay/Payda:	104/5336
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme Ofis,İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bahçelievler -	-

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		29-06-2017 13:15 - 16583	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bahçelievler - 29-06-2017 13:15 - 16583	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bahçelievler - 13-02-2013 16:02 - 3722	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
428940148	(SN:109819796) MEHMET NAIL MAVUŞ : ŞAKİR OĞLU	-	1/6	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 15-05-2018 11724	-
428940149	(SN:5711452) KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	5/6	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 15-05-2018 11724	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,35 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılına 1 tl den Kira Şerhi	MEHMET NAIL MAVUŞ	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	

2 / 3



	Tesisi)				
Serh	0,65 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılığına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	MEHMET NAIL MAVUŞ	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
Serh	0,35 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılığına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	
Serh	0,65 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (02/03/2012 tarihinden başlamak koşuluyla 99. yılığına 1 tl den Kira Şerhi Tesisi)	KAR İNŞAAT TAAHHÜT MÜŞAVİRLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bahçelievler - 21-03-2012 14:41 - 6188	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JZ1CK41DZ_I kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



ADI-SOYADI	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL			
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasanpaşa Mah., Nabızade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	<ul style="list-style-type: none"> • 1989 – 1992, Yalçın Eskiyaşan İlkokulu, Ankara • 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara • 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara • 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara • 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya • 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul 			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 40439105624			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %59,09			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Sahis İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	05.05.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.07.2005 – 30.03.2010	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
3-	Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi	01.04.2004 – 31.01.2005	Harita Teknikeri	
4-	Üstyapı İnşaat Limited Şirketi	11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Sahis İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	
			Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	59,09

ADI-SOYADI	: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU		
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL		
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:		
	<ul style="list-style-type: none"> • Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003 		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı		
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 17667214242		
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -		
ORTAKLIK PAYI	: %40,91		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert
3-	Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı
			Sertifika
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR			
	Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu
			Pozisyon İlişki Türü
			% Ortaklık
	2011/10	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu
			40,91

Tarih : 21.06.2018

No : 409714

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

Orçun Anıl TÜMER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





invest

2022/3629

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2022/3629



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2385

Sayın Orçun Anıl TÜMER

(T.C. Kimlik No: 55825089068 - Lisans No: 409714)

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: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

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



invest

2022/3629



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

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



invest

2022/3629