

**HAT-SAN İNŞAAT
MADENCİLİK TURİZM VE TİC.
A.Ş.**

**3 ADET DÜKKAN VE 1 ADET DAİRE
BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3620

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.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.2.2.	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	11
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	12
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
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	15
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	15
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	18
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	19



6.3.1.	İSTANBUL İLİ	19
6.3.2.	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	21
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.1.1.	SATILIK DAİRE EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	24
8.1.2.	KİRALIK DAİRE EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	25
8.1.3.	SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	25
8.1.4.	KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	26
8.1.5.	ULAŞILAN SONUÇ.....	26
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	27
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	28
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	30
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	30
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	30
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	30
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	30
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	30
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	31



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SAN. VE TİC A.Ş
Raporu Hazırlayan Kurum	: Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 06 Eylül 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 12 Eylül 2022
Rapor Tarihi	: 16 Eylül 2022
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 767 - 2022/3620
Değerleme Konusu	: Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Şelale Caddesi, Bahçeşehir Park 2
Gayrimenkulün Adresi	: Sitesi, A, E, I ve F. Bloklar Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 221 ada, 4 nolu parsel (Bkz. Ekler) Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü`nde yapılan temaslarda taşınmazların yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Beldesi, Ballıpınar, Sivata-Yeşiltepe, Dereköy Çiftliği Mevkiileri Revizyon
İmar Durumu	: Uygulama İmar Planı kapsamında ` Ticaret + Konut Alanı` olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının `Konut için Emsal: 1,50, Ticaret için Emsal: 0,50` şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.. ¹

221 ADA, 4 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	26.285.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	31.016.300,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-İmzalıdır.</i> Burak ERTAN (SPK Lisans Belge No: 408859)	<i>e-İmzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-İmzalıdır.</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 itibarıyla 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	: HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SAN. VE TİC A.Ş
ŞİRKETİN ADRESİ	: Şenlökköy Mah., Florya Caddesi, No:88 Florya Plaza Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (212) 662 95 96
SERMAYESİ	: 14.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 28.01.2005
NACE KODU	: 41.20.01-İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı (fabrika, atölye vb. sanayi üretimini amaçlayan binalar ile hastane, okul, otel, işyeri, mağaza, alışveriş merkezi, lokanta, kapalı spor tesisi, cami, kapalı otopark, tuvalet, vb. inşaatı) 41.20.02-İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)
FAALİYET KONUSU	: İnşaat işleri, Madencilik işleri, Turizm Hizmetleri



invest

2022/3620

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin 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 bilgilendirilmiş 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 belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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 bilgilenmiş 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, Hat-San İnşaat Madencilik Turizm Gemi İnşaa Ve Deniz Nakliyat San. Ve Tic. A.Ş talebine istinaden, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi 221 ada, 4 no'lu parselde kayıtlı 1 adet depolu dükkan, 2 adet dükkan ve 1 adet dairenin değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda 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.



invest

2022/3620

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Hat-San İnşaat Madencilik Turizm Gemi İnşaa Ve Deniz Nakliyat San. Ve Tic. A.Ş
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Hoşdere
ADA	:	221
PARSEL	:	4
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	10 Adet Betonarme Bina ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	:	17.256,49 m ²
YEVMIYE NO	:	24809
TAPU TARİHİ	:	17/10/2018

TAŞINMAZ ID	BLOK	BB NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAHİFE NO
42842617	A	2	Zemin	Mesken	7705	1725649	232	22884
42842561	E	2	2.Bodrum	Depolu Dükkan	6659	1725649	234	23024
42842577	F	4	1.Bodrum	Dükkan	14745	1725649	234	23038
42842604	I	9	1.Bodrum	Dükkan	4281	1725649	234	23065

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

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

Beyanlar Bölümü:

- KAT MÜLKİYETİNE GEÇİLMİŞTİR. (T: 22.01.2018, Y: 1494)
- Yönetim Planı: 11/10/2010 (T: 13.10.2010, Y: 10344)

Serhler Bölümü:

- 1.279 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Lehtar: MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (T: 16.09.2009, Y: 6198)
- 2.384 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Lehtar: MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (T: 16.09.2009, Y: 6198)
- 1.890 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Lehtar: MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (T: 16.09.2009, Y: 6198)



- 1.163 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Lehtar: MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (T: 16.09.2009, Y: 6198)
- 378 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Lehtar: MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (T: 16.09.2009, Y: 6198)
- 5.670 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Lehtar: MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (T: 16.09.2009, Y: 6198)
- 3.837 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Lehtar: MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (T: 16.09.2009, Y: 6198)
- 3.489 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Lehtar: MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (T: 16.09.2009, Y: 6198)
- 1.134 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Lehtar: MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (T: 16.09.2009, Y: 6198)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Lehtar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)) (T:05.10.2009, Y: 10685)

Rehinler Hanesinde:

- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 6.000.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (15.04.2021 tarih ve 13691 yevmiye no ile)(E Blok, 2 nolu bağımsız bölüm ile I Blok 9 nolu bağımsız bölüm üzerinde)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı, özel şirket ve resmi kurum lehine kira şerhleri ile E ve I Blok bünyesindeki taşınmazlar üzerinde ipotek şerhleri bulunmaktadır.

İpotekler dışındaki şerhler taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmemektedir. İpoteklerin hangi amaçla konulduğuna ilişkin herhangi bir banka yazısı tarafımıza ulaşmamıştır. Taşınmazların tasarrufu için ipoteklerin terkin edilmesi gerekebilecektir.

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

Gayrimenkullerin üzerinde ipotekler dışında kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde “(1) 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 gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin



finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla 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. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

İpoteklerin ilgili yönetmelik hükümlerine uygun oldukları varsayılarak taşınmazların GYO portföyünde yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda rapor konusu taşınmazların yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Beldesi, Ballıpınar, Sıvat-Yeşiltepe, Dereköy Çiftliği Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında `Ticaret + Konut Alanı` olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının `Konut için Emsal: 1,50` , `Ticaret için Emsal: 0,50` şeklinde 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

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki, proje ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 25.01.2008 tarih ve 2008-07 sayılı A Blok için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 27.03.2009 tarih ve 2009/22 sayılı A Blok için düzenlenmiş Yeniden Ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 14.12.2016 tarih ve 1162 sayılı A Blok için düzenlenmiş Yenileme Yapı Ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 05.01.2018 tarih ve 4 sayılı A Blok için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi (Başakşehir Belediyesi),
- 25.01.2008 tarih ve bila sayılı E-F-I Bloklar için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 27.03.2009 tarih ve 2009/26 sayılı E-F-I Bloklar için düzenlenmiş Yeniden Ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 14.12.2016 tarih ve 1166 sayılı E-F-I Bloklar için düzenlenmiş Yenileme Yapı Ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 05.01.2018 tarih ve 8 sayılı E-F-I Bloklar için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi (Başakşehir Belediyesi),
- 27.03.2009 tarih 2009/910 sayılı kat irtifakına esas mimari projeleri (Web Tapu)

Taşınmazlar ile ilgili olarak Başakşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde tarafımıza aktarılan dijital arşiv dosyasında herhangi bir tespit ve tutanağa rastlanılmamıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Şenlikköy Mahallesi, Florya Cad., No:36/3 Bakırköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Timak Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

E Blok' a ait 11.02.2017 tarih, S34D947E9610F numaralı C Sınıfı, I Blok' a 11.02.2017 tarih, S3430C2917ECE numaralı C sınıfı, F Blok' a 11.02.2017 tarih, S34882E3E857D numaralı C sınıfı, A Blok' a 11.02.2017 tarih, S34B2A708D765 numaralı C sınıfı olarak düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.



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.

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

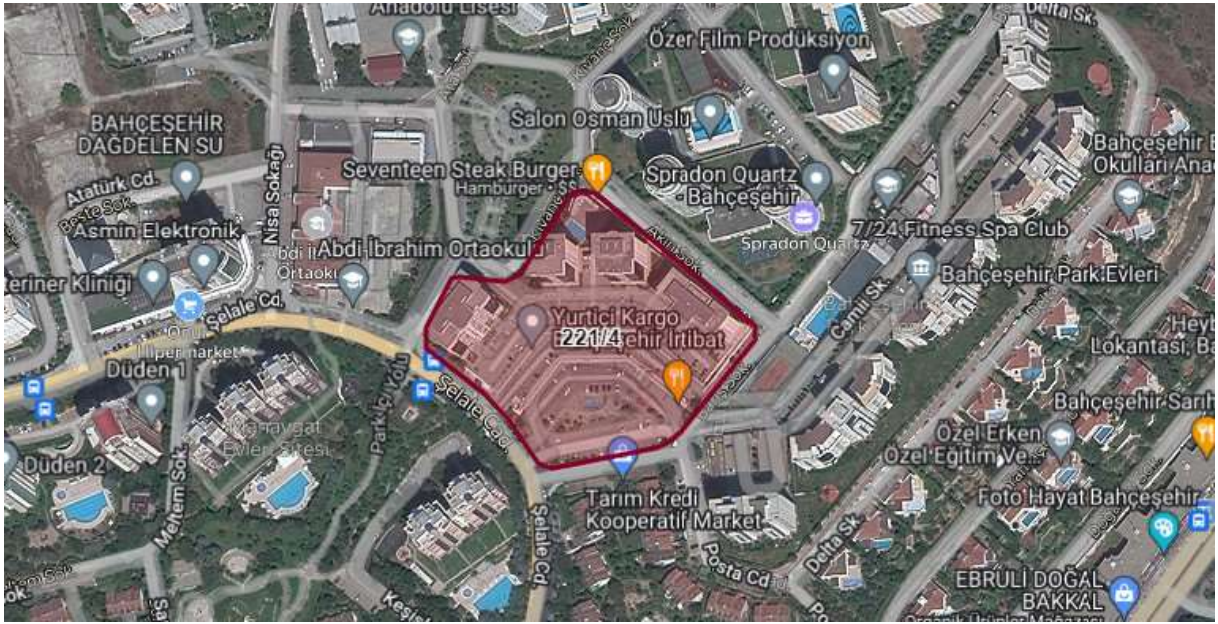
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Şelale Caddesi üzerinde ve 221 ada 4 nolu parselde yer alan Bahçeşehir Park 2 Evleri bünyesindeki 19B kapı nolu A Blok A2 Giriş'in zemin katında yer alan 2 bağımsız bölüm nolu daire, E Blok'un 2. bodrum katında yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı ve 1B kapı numaralı depolu dükkan, F Blok'un 1. bodrum katında konumlu, 4 bağımsız bölüm numaralı ve 19/1J kapı numaralı dükkan ile I Blok'un 1. bodrum katında konumlu, 9 bağımsız bölüm numaralı ve 19/1V kapı numaralı dükkandır.



Bahçeşehir Park Evleri, Bahçeşehir Uydu Kenti ile Vadişehir Bölgesi arasında ve Bahçeşehir Uydu Kenti`nin kenarında kalmaktadır. Modern şehircilik anlayışına uygun inşa edilen Bahçeşehir Uydu Kenti gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle üst orta ve üst gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir. Spradon Quartz, Banu Evleri ve Yamaç Villaları projeye yakın konumda bulunan bazı toplu konut siteleridir. Projenin ulaşım bağlantısı, TEM Otoyolu üzerinde konumlanması (Ispartakule Bahçeşehir Gişeleri`ne yakınlığı) ve E-5 (D100) Karayolu`na yakınlığıyla oldukça güçlü durumdadır. Yanı sıra İkitelli - Altınşehir üzerinden TEM Otoyolu`na paralel olarak Bahçeşehir`e ulaşan yan yol farklı bir alternatif teşkil etmektedir. Ayrıca Taksim, Bakırköy, Avcılar ve Mecidiyeköy gibi merkezler ile bağlantı sağlayan İETT Otobüs seferleri ile ulaşım imkanları artmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Abdi İbrahim Ortaokulu`na 300 metre, Atatürk Anadolu Lisesi`ne 500 metre, Fevzi Çakmak Orta Okulu`na 200 m, Hacı Eyüp Saadet Çarmıklı Camii`ne 200 metre, TEM Otoyolu Ispartakule - Bahçeşehir Gişeleri`ne 1,5 km, E-5 (D100) Karayolu`na 6 km, TEM Otoyolu Mahmutbey Gişeleri`ne 10 km, Taksim`e ise 30 km mesafededir. Taşınmazların konumlu olduğu bölge topografik olarak düz ve bölgede altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazlara ulaşım, toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Bahçeşehir Park 2 Evleri, 17.256,49 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 221 ada 4 nolu parsel üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında ve ayrık nizamda inşa edilmiş 10 adet bloktan (A, B, C, D, E, F, G, H, I VE J Blok) oluşmaktadır. Proje bünyesinde kontrollü giriş, güvenlik kameraları, 24 saat

güvenlik, görüntülü interkom sistemi, spa, sosyal tesisler, sauna, açık yüzme havuzu, hamam, fitness salonu, açık ve kapalı otopark bulunmaktadır.

- A Blok; 3 bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 16 katlıdır. Binanın A1 ve A2 olmak üzere 2 adet girişi bulunmakta olup rapor konusu taşınmaz A2 Girişi'nde yer almaktadır.
- Projesine göre binanın bodrum katlarında kapalı otopark, sığınak, depolar ve teknik hacimler; A2 Giriş'in zemin katında bina girişi ve 2 adet daire; normal katlarında ise 2'şer adet daire olmak üzere bloğun A2 Girişi'nde toplam 26 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina girişi site içi cephesinden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Bina giriş holü ve kat hollerinin zeminleri mermer, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. Binanın dış cephesi mantolama üzeri akrilik dış cephe boyalıdır.
- E Blok; 3 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. Binanın 3. bodrum katında kapalı otopark ve dükkan depoları; 2. bodrum katında 5 adet depolu dükkan ve otopark; 1. bodrum katında 7 adet dükkan; zemin katında ise açık otopark alanı olmak üzere blokta toplam 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- F Blok; 3 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. Binanın 3. bodrum katında kapalı otopark; 2. bodrum katında 1 adet dükkan ve otopark; 1. bodrum katında 3 adet dükkan; zemin katında açık otopark alanı olmak üzere blokta toplam 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- I Blok; 3 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. Binanın 3. bodrum katında kapalı otopark ve dükkan depoları; 2. bodrum katında 8 adet dükkan; 1. bodrum katında 6 adet dükkan; zemin katında ise açık otopark alanı olmak üzere blokta toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Site bünyesinde yer alan E, F, G, H ve I Bloklar çarşı düzeninde inşa edilmiş, her bir dükkanın müstakil girişi cadde üzerinden sağlanmış ve her dükkanın önünde araç park yeri ve geçiş yerleri yer almaktadır.
- Taşınmazlardan A2 Blok 2 nolu daire ve E Blok 2 nolu dükkanda kiracıların bulunmaması ve ilgisinin talebi üzerine taşınmazların içerisine girilememiştir. Bu taşınmazlar için ekspertiz raporu, taşınmazların yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemelerinin yanı sıra Web Tapu Sistemi`nde yer alan kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmek suretiyle hazırlanmıştır. **Taşınmazlardan E Blok 2 nolu bağımsız bölümün vaziyet planına ve mimari projesine göre yerindeki konumu tespit edilmiş, ancak A Blok projesi üzerinde giriş isimlerinin belirtilmemiş olması sebebiyle 2 nolu dairenin konum doğruluğu tespit edilememiştir. İçerisine girilemeyen taşınmazların mimari projesine uygunluğu ile ilgili herhangi bir tespit yapılamamış, yanı sıra iç malzeme ve işçiliklerin standart olduğu kabul edilmiştir.**



invest

2022/3620

- **A2 Blok 2 Nolu BB:** İlgilisinin konumunu tarif ettiği A Blok 2 nolu daire yerinde site içerisinden binaya bakıldığında sağ tarafta kalan A2 Girişi'nin zemin katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey, batı ve doğu) cepheidir. Taşınmaz mimari projesine göre brüt 147 m² kullanım alanlı antre, koridor, salon, 3 adet oda, mutfak ve 2 adet banyo hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 2 Nolu BB:** Taşınmaz binanın 3. bodrum ve 2. bodrum katlarında yer almakta olup, bloğa karşıdan bakıldığında soldan 2. dükkandır. Taşınmaz mimari projesine göre 3. bodrum katta brüt 28 m² kullanım alanlı depo hacmi ile 2. bodrum katta brüt 144 m² kullanım alanlı dükkan hacmi olmak üzere toplam brüt 172 m² kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **F Blok 4 Nolu BB:** Taşınmaz binanın 1. bodrum katında yer almakta olup, bloğa karşıdan bakıldığında soldan 3. dükkandır. Taşınmaz mimari projesine göre brüt 350 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın Oto Yıkama olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın zeminleri epoksi kaplama olup, duvarlar saten boyalı, tavanlar plastik boyalıdır.
- **I Blok 9 Nolu BB:** Taşınmaz binanın 1. bodrum katında yer almakta olup, bloğa karşıdan bakıldığında soldan 1. dükkandır. Taşınmaz mimari projesine göre brüt 106 m² kullanım alanlı dükkan hacminden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın Restoran olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın zeminleri seramik kaplama olup, duvarlar saten boyalı, tavanlar plastik boyalıdır.

BLOK	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	YASAL KULLANIM ALANLARI	MEVCUT KULLANIM ALANLARI
A	2	Zemin	Dükkan	147	-
E	2	3. ve 2. Bodrum	Depolu Dükkan	172	-
F	4	1. Bodrum	Dükkan	350	350
I	9	1. Bodrum	Dükkan	106	106

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini 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 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 sınıfların konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği 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 piyasalarındaki 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 faizlerin 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 yansımaları 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 yansımaları 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 gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla 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 nüfusıyla 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. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

Başakşehir, 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 2018 verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 427.835'dir. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüp, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.



İlçenin kurulduğu bölgede Osmanlı döneminde devletin barut ihtiyacını karşılamak üzere Azatlı baruthanesi kurulmuş, bölge Azatlık adıyla anılmıştır. İlçede tarihi özelliği bulunan diğer yapılar, Resneli Niyazi Bey'e ait Resneli çiftliği ve İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarimburgaz Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendidir.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım Ispartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır.

07 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı – Başakşehir Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Halkalı'ya kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, Ispartakule deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Fatih Terim Stadyumu bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Nitelikli proje bünyesinde yer alması,
- Gün içinde yaya ve araç sirkülasyonunun çok olması,
- Kat mülkiyetli olmaları.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- Bölgede çok sayıda yeni inşa edilmiş proje bulunması ve bu projelerde boş ve satılık daire sayısının fazlalığı,
- A Blok 2 nolu bağımsız bölümün konum doğruluğunun tespit edilememiş olması,
- A Blok 2 nolu bb ile E Blok 2 nolu bağımsız bölümün içerisine girilememiş olması,



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 Daire Emsalleri;

1. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer özelliklere sahip site içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 175 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 130 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire 4.400.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 12.500 TL bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. (25.143,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 505 515 74 64)
2. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer özelliklere sahip site içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 180 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 130 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire 4.500.000,-TL bedelle satılıktır. (25.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 541 669 10 04)
3. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer özelliklere sahip site içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 185 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 140 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire 5.000.000,-TL bedelle satılıktır. (27.023,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 532 455 26 11)
4. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer özelliklere sahip site içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 148 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 120 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire 3.850.000,-TL bedelle satılıktır. (26.013,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 533 368 17 04)
5. Rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 9. katta konumlu, 4+1 kullanımlı, 220 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 185 m² alanlı olduğu düşünülen daire 8.150.000,-TL bedelle satılıktır. (37.045,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 532 447 04 14)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Daire Emsalleri;

1. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer özelliklere sahip site içerisinde yer alan, 5. katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 160 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 140 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire 13.000,-TL bedelle kiralıktır. (81,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 535 454 95 55)
2. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer özelliklere sahip site içerisinde yer alan, 12. katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 140 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 120 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire 12.500,-TL bedelle kiralıktır. (89,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 542 318 80 84)
3. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer özelliklere sahip site içerisinde yer alan, 10. katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 150 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen

130 m² kullanım alanlı olduğu düşünölen daire 12.000,-TL bedelle kiralıktır. (86,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 532 247 52 14)

4. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede daha iyi özelliklere sahip yeni site içerisinde yer alan, zemin katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 250 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 160 m² kullanım alanlı olduğu düşünölen daire 16.000,-TL bedelle kiralıktır. (64,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 532 131 89 00)

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

6. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 1. bodrum katta konumlu, 468 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 350 m² kullanım alanlı olduğu düşünölen dükkan 11.000.000,-TL (23.504,-TL/m²) bedelle satılıktır. Ayrıca emsal 40.000,-TL bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi/ 0 546 451 86 52)
7. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 2. bodrum katta konumlu, 165 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 110 m² kullanım alanlı olduğu düşünölen dükkan 4.900.000,-TL bedelle satılıktır. (29.696,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 532 051 48 82)
8. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede taşınmazlara göre daha iyi konumda yer alan site içerisinde konumlu, 110 m² kullanım alanlı dükkan 5.500.000,-TL bedelle satılıktır. (50.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 546 818 40 47)
9. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede taşınmazlar ile benzer konumda yer alan site içerisinde konumlu, 250 m² kullanım alanlı dükkan 11.000.000,-TL bedelle satılıktır. (44.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 532 615 02 83)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

1. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede, yan parselde konumlu, sokak arasında kalan, kısmen daha kötü şerefiyeli 350 m² kullanım alanlı dükkan 30.000,-TL bedelle kiralıktır. (86,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0 546 818 40 47)
2. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 1. bodrum katta konumlu, 468 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 350 m² kullanım alanlı olduğu düşünölen dükkan 40.000,-TL (85,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 546 451 86 52)
3. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha iyi konumda yer alan 40 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 14.000,-TL (350,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 553 289 70 39)
4. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha iyi konumda yer alan 80 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 22.000,-TL (275,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0 553 289 70 39)



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 taşınmazın 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 DAİRE EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	175	180	185	148	220
İstenen Fiyat (TL)	4.400.000	4.500.000	5.000.000	3.850.000	8.150.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	4.180.000	4.275.000	4.750.000	3.657.500	7.742.500
Birim Değer (TL/m ²)	23.886	23.750	25.676	24.713	35.193
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	-15%
Alan Düzeltmesi (%)	25%	25%	25%	25%	25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	5%	5%	5%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	30%	30%	30%	25%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	31.050	30.875	33.380	30.890	38.710
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	32.980				



8.1.2. KİRALIK DAİRE EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	160	140	150	250
İstenen Fiyat (TL)	13.000	12.500	12.000	16.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	12.350	11.875	11.400	15.200
Birim Değer (TL/m ²)	77	85	76	61
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	15%	15%	15%	25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	5%	5%	35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	80	90	80	80
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	85			

8.1.3. SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	468	165	110	250
İstenen Fiyat (TL)	11.000.000	4.900.000	5.500.000	11.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	10.450.000	4.655.000	5.225.000	10.450.000
Birim Değer (TL/m ²)	22.329	28.212	47.500	41.800
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	-5%	-5%
Alan Düzeltmesi (%)	35%	45%	15%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	35%	45%	10%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	30.145	40.905	52.250	48.070
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	42.845			
Emsaller üzerindeki düzeltmeler 4 ve 9 nolu bağımsız bölümler üzerinden yapılmıştır				

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık mağaza/dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak birim m² değeri **43.000,-TL/m²** birim değer hesaplanmış ve yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

8.1.4. KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	350	468	40	80
İstenen Fiyat (TL)	30.000	40.000	14.000	22.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	27.000	36.000	12.600	19.800
Birim Değer (TL/m ²)	77	77	315	248
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	-30%	-30%
Alan Düzeltmesi (%)	15%	30%	-40%	-30%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	15%	30%	-70%	-60%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	90	100	95	100
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	95			

Taşınmazlar için emsal tablosunda 4 nolu dükkana göre düzeltme oranları hesaplanmıştır. Taşınmazların konumu ve reklam kabiliyeti gibi özellikleri ele alındığında bu dükkanların benzer şerefiyeye sahip oldukları tespit edilmiş ve konum ve alan düzeltmelerine göre diğer taşınmazlara belirli düzeltme oranları uygulanarak yasal ve mevcut durum aylık değerleri takdir edilmiştir.

8.1.5. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde 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 toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiş olan liste ise aşağıda sunulmuştur. Taşınmazlardan A2 Blok 2 nolu bağımsız bölümün konum doğruluğu tespit edilememesine rağmen proje üzerinde gerekli düzeltmelerin yapılabileceği kanaatiyle taşınmaza yasal durum değeri takdir edilmiştir.

BLOK	BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A	2	Daire	32.993	83	147	4.855.000	12.250
E	2	Depolu Dükkan	38.604	115	172	6.640.000	20.000
F	4	Dükkan	29.500	97	350	10.325.000	34.000
	9	Dükkan	42.123	113	106	4.465.000	12.000
TOPLAM					1.184	26.285.000	78.250

NOT: 2 Nolu Dükkanın Katlara Göre Yasal Durum Değerinin Dağılımı: 3. Bodrum kat, 28 m² x 11.071,-TL/m²= 310.000,-TL; 2. Bodrum kat, 144 m² x 43.958,-TL= 6.330.000,-TL olmak üzere yaklaşık Toplam: 6.640.000,-TL olarak bilgi için hesap edilmiş

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.

Kapitalizasyon oranı aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	12.500	150.000	4.400.000	0,03
2 nolu daire için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı			0,03	

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	40.000	480.000	11.000.000	0,04
Dükkanlar için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı			0,04	

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 blok ve bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup bağımsız bölüm bazında listeler aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	GAYRIMENKULÜN AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	GAYRIMENKULÜN YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	GAYRIMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (TL)
A	2	12.250	147.000	0,03	4.900.000
E	2	20.000	240.000	0,04	6.000.000
F	4	34.000	408.000	0,04	10.200.000
I	9	12.000	144.000	0,04	3.600.000
				TOPLAM	24.700.000

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 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.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan 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	26.285.000
Gelir İndirgeme	24.700.000
Uyumlaştırılmış Değer	26.285.000

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 değerlendirme 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 **26.285.000,-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 VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ 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 78.250 TL yıllık toplam kira değerleri ise 939.000 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 1 adet daire ve 3 adet dükkanın 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.

221 ADA, 4 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	26.285.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	31.016.300,-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: 12 Eylül 2022)

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

e-imzalıdır.

Burak ERTAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408859)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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



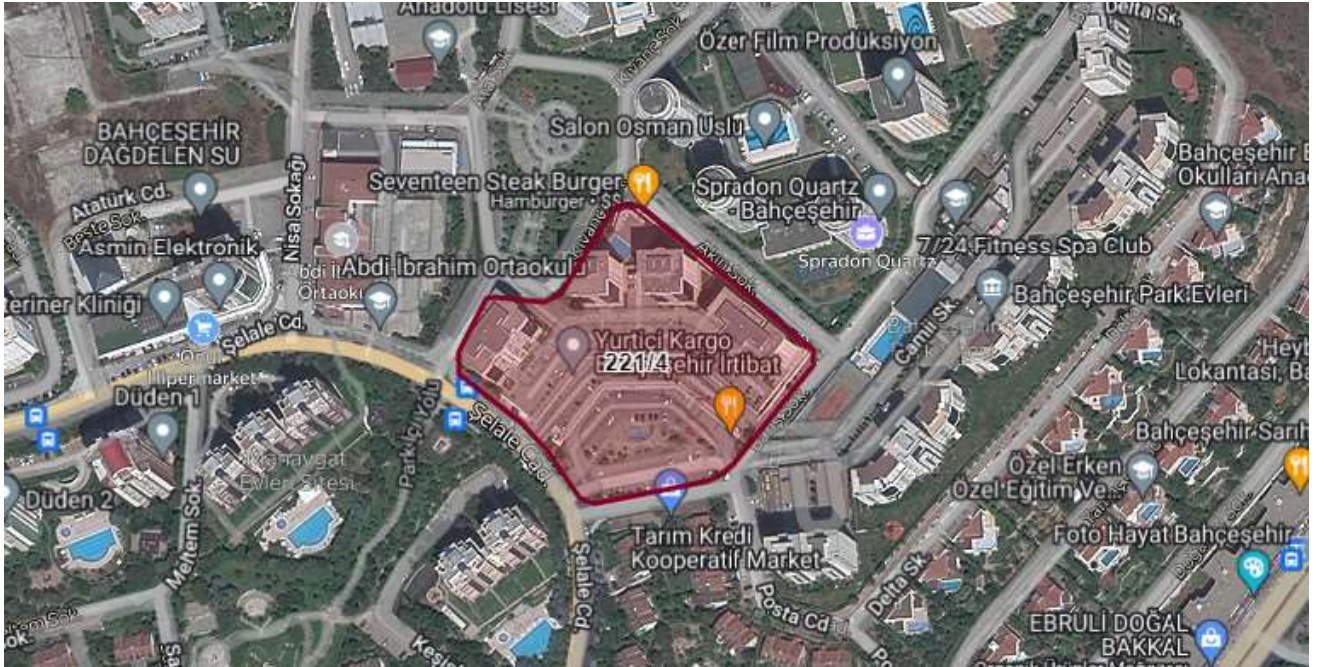
invest

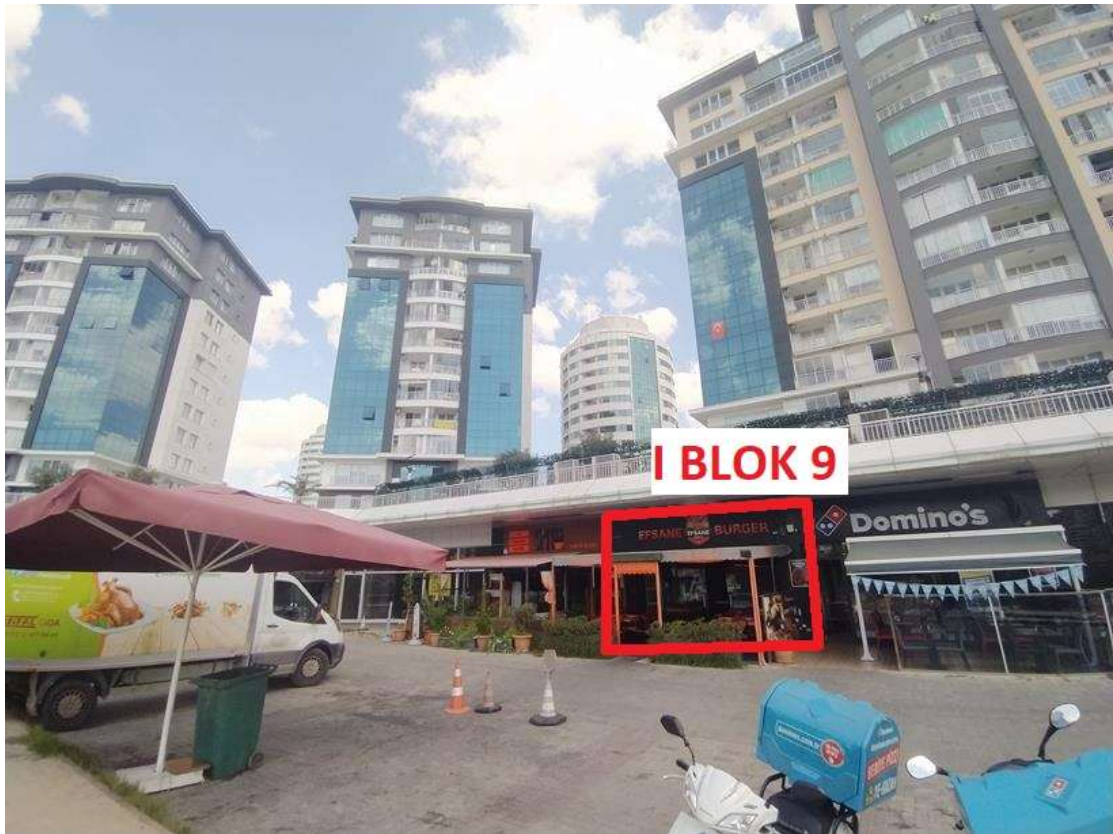
2022/3620

Öz nitelik Bilgisi

Öz nitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Taşınmaz No	19569551
il	İstanbul
İlçe	Başakşehir
Mahalle/Köy	Hoşdere
Ada	221
Parsel	4
Tapu Alanı	17.256,49
Nitelik	10 Adet Betonarme Apartman Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	-

Favorilere ekle

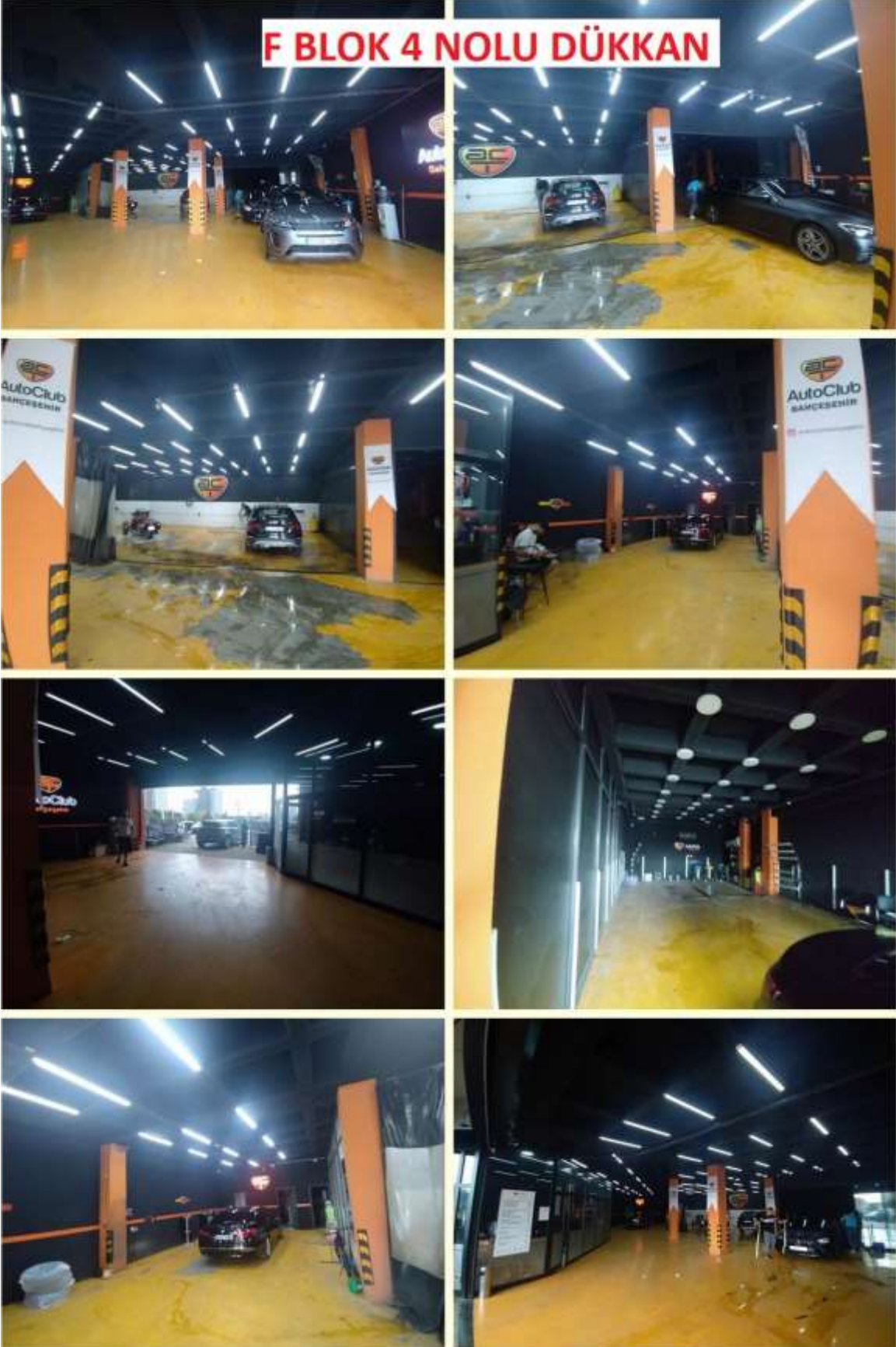








F BLOK 4 NOLU DÜKKAN



invest

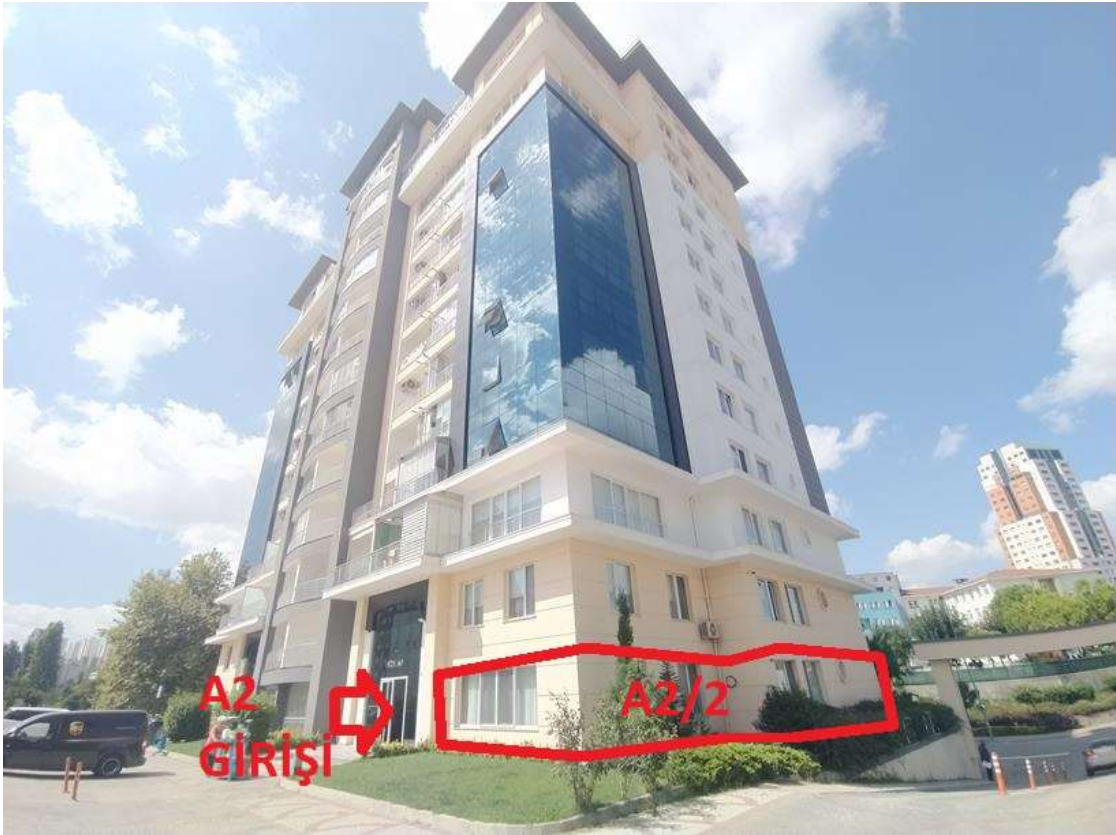
2022/3620

I BLOK 9 NOLU DÜKKAN




invest

2022/3620





HILLPARK A-BLOK

PROJE MÜHÜLLERİNİN	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	ODA BELGE NO	BELEDİYE SİCİL NO	SORUMLULUK MÜHÜRÜ
MİMAR	GÜZELER ERGEN	MİMAR		37302		
STATİK						

ODA VİZESİ

MİMAR: STATİK:

BAHÇEŞEHİR BELEDİYESİ MÜHÜRÜ
İNŞAAT ŞİFESİ VE TEKNİKLERİ

BAHÇEŞEHİR HILLPARK

YAPININ YERİ	İSTANBUL
İLÇESİ	BUYUKCEKMECE - BAHCESEHIR
MAHALLESİ	LKISIM
SOKAĞI	-
PAFTA NO	F21d19c1b
ADA NO	221
PARSEL NO	4
YAPININ CİNSİ ve NEVİ	BETONARME KONUT + TİCARET

PROJE KONTROL VE ONAYI

BAHÇEŞEHİR BELEDİYESİ MÜHÜRÜ	MİMAR PROJELERİNİN KONTROLÜ	STATİK PROJELERİNİN KONTROLÜ
		 27/07/2009
		MİMARİ PROJELER KONTROL ALINMADAN GEÇERLİDİR

*DOSYASINDA KALACAK

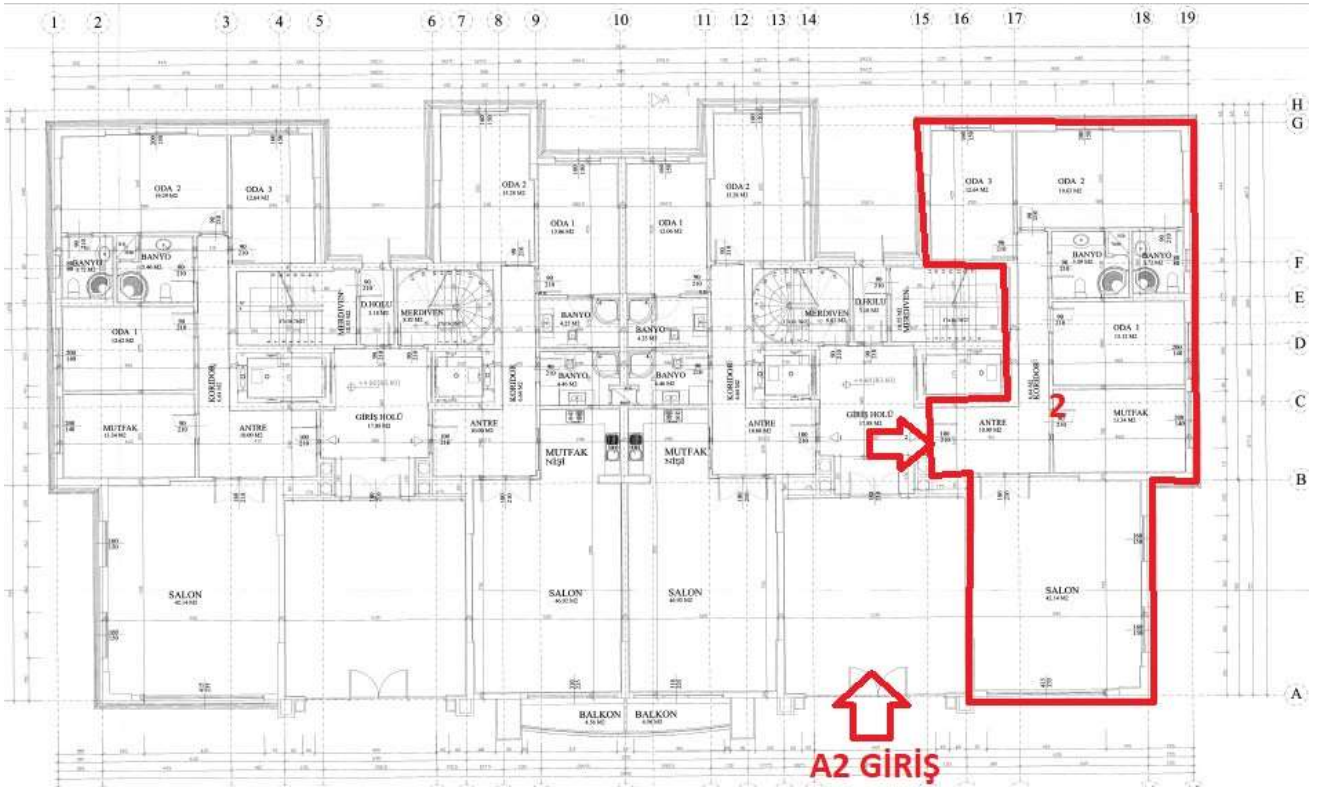
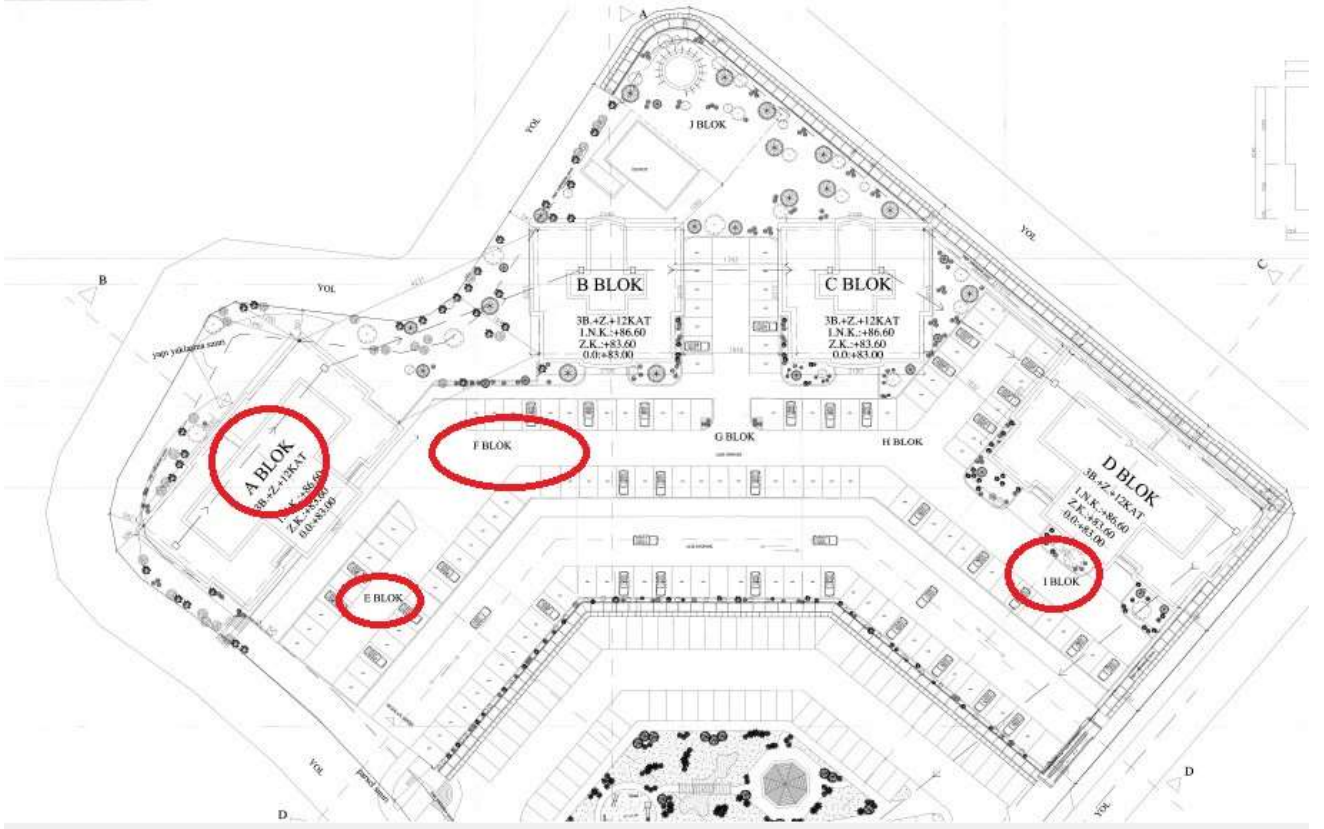
YAPININ	SAHİBİ	DELTA İNŞAAT	Proje No 2009/510
	KULLANMA AMAÇI	KONUT + TİCARET	

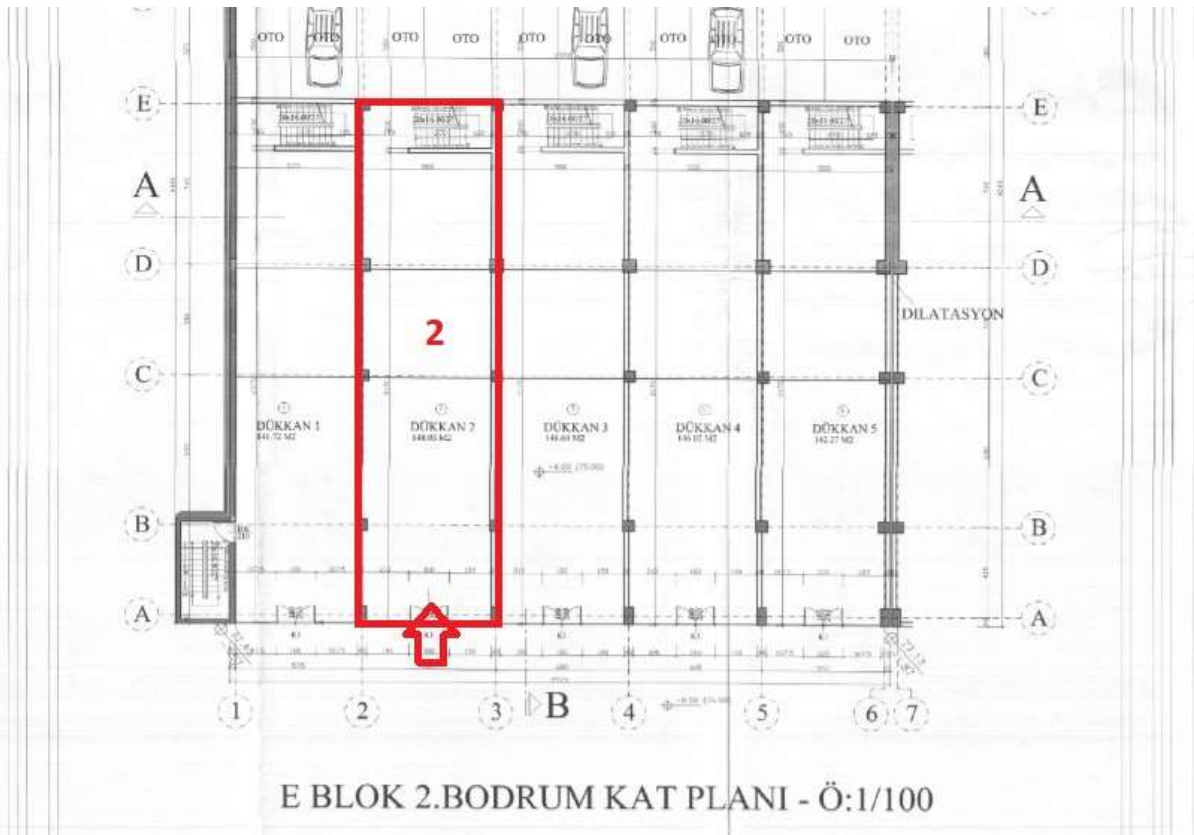
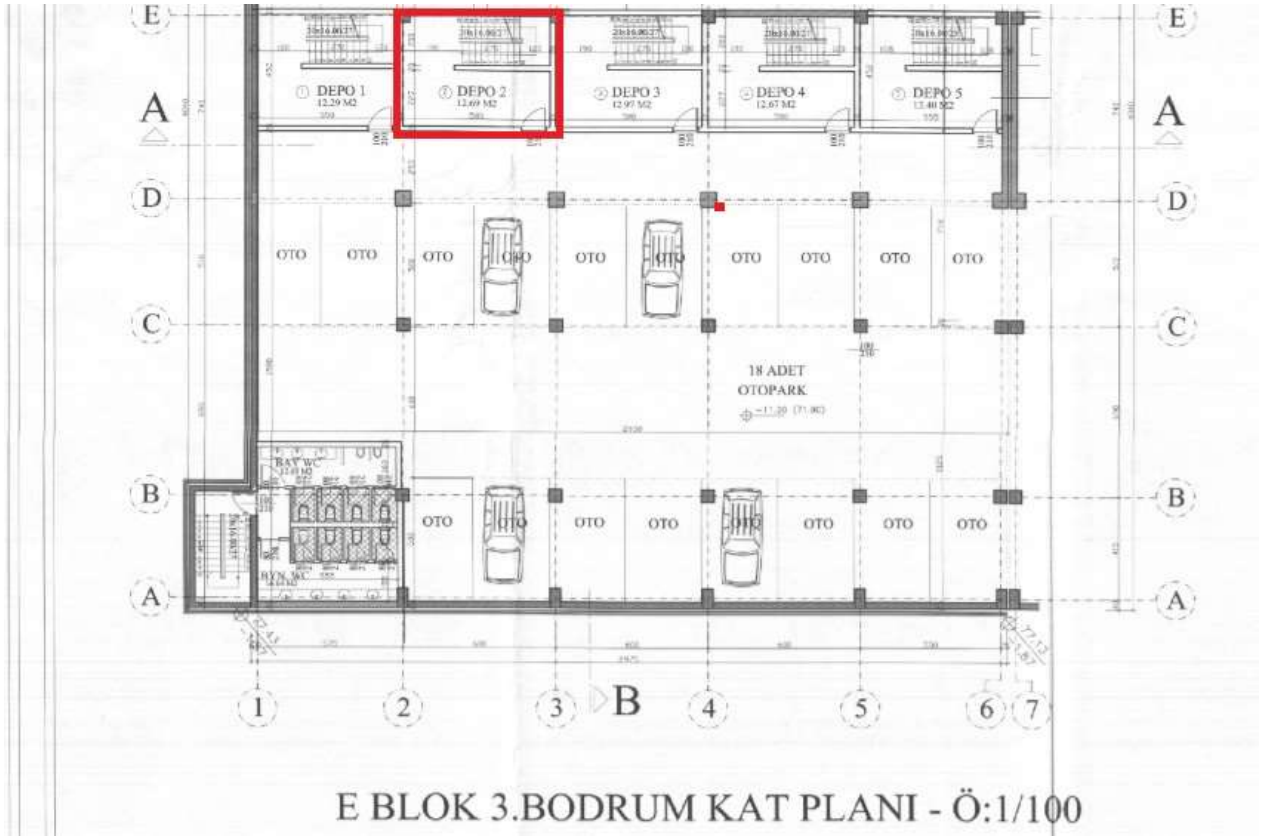
MİMARİ İNŞ. SİMP.	STATİK İNŞ. SİMP.	MALİYET GRUBU	KAT ADESİ	ALAN M ²	EN BÜYÜK AÇIKLIK M.	EN BÜYÜK KAT YÜKÜ
			2ND-2 KAT	1200.20 M ²	7.70	4.00 t/m ²
ÖLÇEK			MİMARİ	1/200 - 1/100 - 1/50		İMZA DAĞILIM NO
			STATİK			



invest

2022/3620





Dente TOK
Mimarlık
Proje No: 2009/1910

TIMAK
Mimarlık
Proje No: 2009/1910

HILLPARK F-BLOK

PROJE MÜKELLEFINİN ADI SOYADI	ÖN VANI	ODA SİCİL NO	ODA BELGE NO	BELEDİYE SİCİL NO	SORUMLULUK
MİMARİ	GÜLHAN ÖZEN	MİMAR	37562		BAHÇEŞEHİR İLÇESİ BAHÇEŞEHİR BELEDİYESİ MİMARLIK BÜRO Sorumlu: İbrahim ÖZPER No: 14.6.2009/1910 Tarih: 27.06/2009 E-Posta: info@ozper.com.tr E-Telefon: 0212 442 20478
STATİK					İMZARI

ODA VİZESİ

MİMARİ
STATİK
BAHÇEŞEHİR BELEDİYESİ BAĞLI
MİMAR VE STATİK MÜHÜRÜ

BAHÇEŞEHİR HILLPARK

YAPININ YERİ	İSTANBUL
İLÇESİ	BUYUKCEKMECE - BAHCESEHIR
MAHALLESİ	I.KISIM
SOKAGI	-
PAFTA NO	F21d19c1b
ADA NO	221
PARSEL NO	4
YAPININ CİNSİ ve NEVİ	BETONARME KONUT + TİCARET

PROJE KONTROL VE ONAYI

STATİK PROJE KONTROL ED.	MİMARİ PROJE KONTROL ED.	RUHSAT BÜRO SEFİ
	İbrahim ÖZPER 27.06/2009	Emrah BUNAÇOĞLU 27.06/2009
MİMARİ PROJELER RUHSAT ALINMADAN GEÇERSİZDİR		

YAPININ		SAHİBİ	DELTA İNŞAAT				
		KULLANMA AMACI	KONUT + TİCARET				
MİMARİ HZ. SINIFI	STATİK HZ. SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN M2	EN BÜYÜK AÇIKLIK M.	EN BÜYÜK KAT YÜKS.	
			3B+12 KAT	62405.28m2	.. m	4.00 m	
ÖLÇEK		M İ M A R İ	1/200 - 1/100 - 1/50		İMAR DUK. NO		
		STATİK					



invest

2022/3620

Timak
MİMARLIK

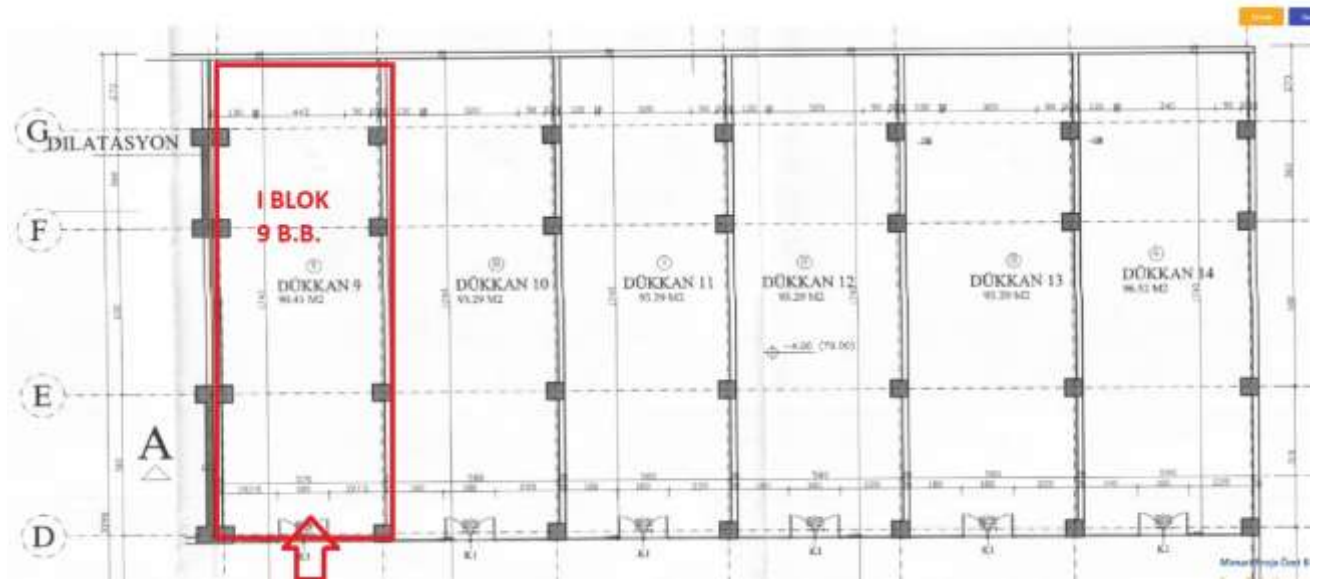
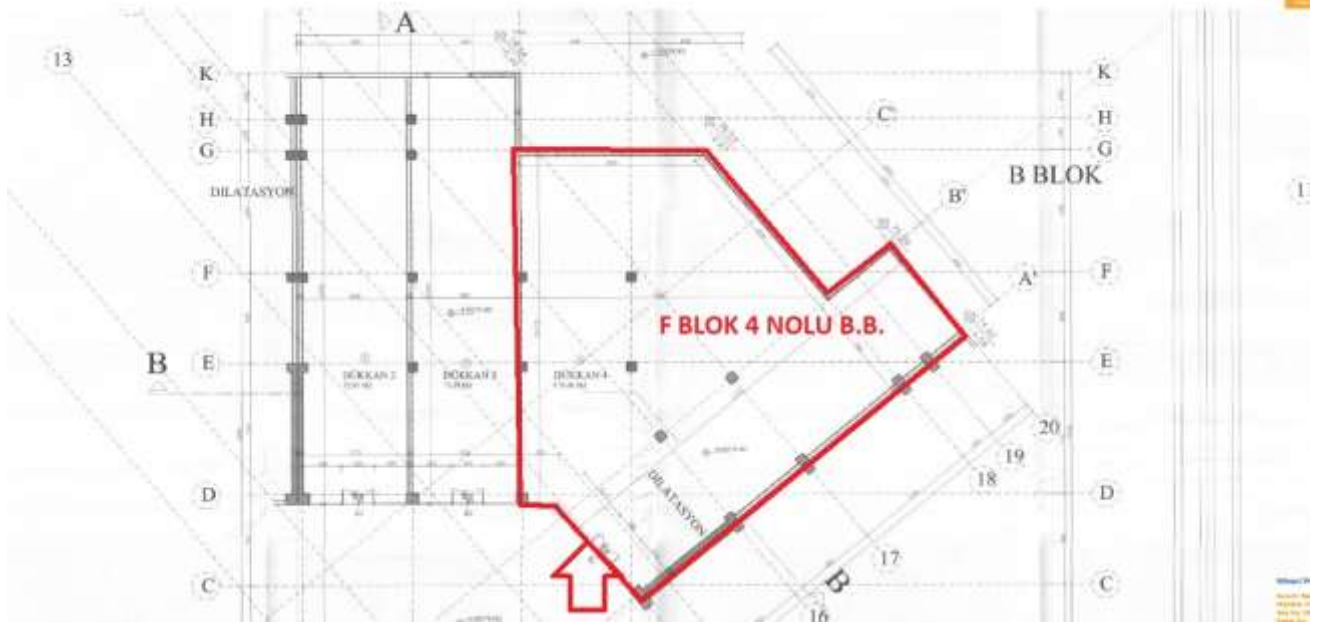
HILLPARK I-BLOK

PROJE MÜKELLEFINİN ADI SOYADI	ÖZVAKI	ODA SİCİL NO	ODA BELGE NO	BELEDİYE MÜHÜRÜ	İL	İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YAPININ CİNSİ ve NEVİ
MİMARİ	GÜLHAN ÇİMEN	NİVAAD		37362								
STATİK												
ODA VİZESİ												
MİMARİ	STATİK											
BAHÇEŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İNŞA VE ŞEHİRCİLİK VE MİMARLIK BÖLÜMÜ												
BAHÇEŞEHİR HILLPARK												
YAPININ YERİ	İSTANBUL											
İLÇESİ	BUYUKCEKMECE - BAHÇEŞEHİR											
MAHALLESİ	İ.KİSİM											
SOKAKI	-											
PAFTA NO	F21d19c1b											
ADA NO	221											
PARSEL NO	4											
YAPININ CİNSİ ve NEVİ	BETONARME KONUT + TİCARET											
PROJE KONTROL VE ONAYI												
STATİK PROJE KONTROL İS.	MİMARİ PROJE KONTROL İS.	RİHŞAT BÖRÖ BEH.										
												
*DOSYASINDA KALANAK												
YAPININ SAHİBİ	DELTA İNŞAAT Proje No: 2009/910											
KULLANMA AMACI	KONUT + TİCARET											
MİMARİ HİZ. SINIFI	STATİK HİZ. SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN M2	EN BÜYÜK AÇIKLIK M.	EN BÜYÜK KAT YÜKS.						
			3B+13 KAT	62889,28m2	.. m	4,00 m						
ÖLÇEK			MİMARİ	1/200 - 1/100 - 1/50			MİMAR DUR. NO					
			STATİK									



invest

2022/3620



YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 000000708

1. Beğeli veren kurum BAHÇEŞEHİR BELEDİYESİ		2. Beğenin verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İlavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fotoseptik <input type="checkbox"/> İnatok duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>				4. Ruhsatın onay tarihi 25.01.2008		5. Ruhsat no. 2008-09	
ii. İSTANBUL İlçe: BÜYÜKÇEKMECE Bucak:..... Koy: HOŞDERE Belediye: BAHÇEŞEHİR Muhalle:..... Muhafazat:.....		8. İmar planı onay tarihi 07.02.2003		9. Panelasyon planı onay tarihi / / 20		7. Ada no 221		8. Panel no 4	
11. Panelin kullanma amacı ve alanı (m ²) Ana 17.256,49 m ²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum B.Çukurova Tapu Sicil Müdürlüğü		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 11.08.2006/15843					
14. Zemin etüdü onay tarihi 15.05.2007		15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaatın Başlama tarihi		17. Planlanan inşaatın bitirme tarihi		18. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı Soyadı, no DELTA PROJE İNŞ. TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş. VE ORTAK.		24. Adı, soyadı, unvanı DELTA PROJE İNŞ. TURZ.SAN. VE TİC.A.Ş. VE ORTAK.		25. Hukuki durumu		34. Adı, soyadı, unvanı		35. Oda sicil no.	
<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kurum									
20. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi BAKIRKÖY		26. Kurum sicil no.		27. Bağlı olduğu Vergi dairesi BAKIRKÖY		28. Vergi dairesi sicil no. 274 046 2120		36. Büro tescil no.	
21. Vergi dairesi sicil no. 274 046 2120		29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme tarihi ve no.		31. Mühürhük kame no.		38. Sigorta sicil no.	
22. Adres Ataköy 6 Kavun 59 ada 3 parsel no. Ataköy-BAKIRKÖY-İSTANBUL		32. Adres Ataköy 6 Kavun 59 ada 3 parsel inş. Ataköy-BAKIRKÖY-İSTANBUL		33. İmar		40. Adres		41. İmar	
42. Yapılan inşaatların kullanma amacı		43. Üstü kat sayı		44. Yüzölçümü (m ²)		45. Binanın yapı sayı		46. Toplam yapı sayı	
A BLOK		56		12.952,38		56		12.952,38	
(ZEMİN+ZEMİN+14 KAT)									
49. Yapıda başlangıç bölüm sayı		50. Toplam başlangıç bölüm sayı		51. Yapı inşaat alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		53. İlaç kat sayı	
56		164		12952,38		12952,38		17	
54. Yapılan yol kotu altı kat sayı		55. Yapılan toplam kat sayı		56. İlaç kat sayı		57. Yapılan yapı yüksekliği (m)		58. İlaç kat yüksekliği (m)	
2		17		4		44,30		4	
59. Yapılan yapı maliyeti (YTL)		60. Top. Yapı inş. maliyeti		61. Yapılan ana değer		62. Ana değer yapının maliyeti		63. Yapılan ana değer	
482,00		482,00							
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME	
<input type="checkbox"/> Üstten girişi Isılsızdır <input type="checkbox"/> İna içi Isılsızdır <input checked="" type="checkbox"/> Kat Kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Sobası <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> Kat yalıtım <input type="checkbox"/> Çatı yalıtım <input type="checkbox"/> Duvar yalıtım <input type="checkbox"/> Zemin yalıtım <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisi <input checked="" type="checkbox"/> Pasajörler <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Asansörler <input type="checkbox"/> Foseptik <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arızası <input type="checkbox"/> 71. SICAK SU Tesis yöntemi <input type="checkbox"/> Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şarjlı <input type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Kesikli <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş Kollektörleri <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Kat yalıtım <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Koruzluk <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Orak depo <input checked="" type="checkbox"/> Kapı: dışarı <input type="checkbox"/> Bekçi Kutubesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Kerem) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kerpiç <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kerepaslı <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Tap <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karpas <input type="checkbox"/> Gıptaş <input checked="" type="checkbox"/> Gıptaş DÖŞEME <input checked="" type="checkbox"/> Plak kırık <input type="checkbox"/> Marmar döşeme <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Çelik Karot	
YAPI PROJELERİ									
73. Onay Tarihi		74. Adı Soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
Mimari 21.01.2008/188		Hüseyin SARI		25012		20.120		Doktorlar Cad.Konak İh Mik No:301 DENİZLİ	
Statik 21.01.2008/188		Tuncay GÜN		49313		34-0508		Pazar 5 Yünlü Apt.No:12 Da:10 GAYRİKURUMSAL-İST	
Elektrik 21.01.2008/188		Osman KESER		15880		34/34- 3310069278		İnönü Cd Sımsık S.İH BLK D.4 K.1 KOZYATAÇI-İST	
Mekanik tesisat 21.01.2008/188		Sefa SARISOY		37917		1075		Arıbeden Cad.No:9/4 KADIKÖY-İST	



invest

2022/3620

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 000 009

1. Belgeleri veren kurum BAHÇEŞEHİR BELEDİYESİ		2. Belgelerin veriliş tarihi: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fonksiyon <input type="checkbox"/> İstisna durumu <input type="checkbox"/> Başkaçı durumu <input type="checkbox"/> Yeniden <input checked="" type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>				4. Ruhsatın onay tarihi: 27.3.2009		3. Ruhsat no: 2009/26						
R. İSTANBUL İlçe: BÜYÜKÇEKİRMEÇE Büyük: _____ Köy: HİÇŞİDİR Belediye: BAHÇEŞEHİR Mahalle: _____ Muhataba: _____		8. İmar planı onay tarihi: 07.02.2008		9. Parselasyon planı onay tarihi: / / 20		10. İmar durumu tarihi ve no: 12.09.2007/2024		6. Paha no: FZD19C10		7. Ada no: 221		8. Parşel no: 4		
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²): Alan: 17.256,40 m ²		12. Tapu tesvil belgesi veren kurum: B. Çekirgen Tapu Sicil Müdürlüğü				13. Tapu tesvil belgesi tarihi ve no: 11.04.2006/15843								
14. Zemin etüdü onay tarihi: 15.05.2007		15. ÇED raporu onay tarihi:		16. Planlanan inşaat başlangıç tarihi:		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		18. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi:						
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN				SANTİYE SİFİNİN							
19. Adı Soyadı, no: DELTA PROJE İNŞ. TURZ.SAN. VE TİCAŞ VE ORTAK.			24. Adı, soyadı, unvanı: DELTA PROJE İNŞ. TURZ.SAN. VE TİCAŞ VE ORTAK.				25. İbadeki durumu:		34. Adı, soyadı, unvanı: Tuncay GÜLTİRKİN			35. Göz no: 59889		
20. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: BAKIRKÖY			26. Kurum sicil no:		27. Bağlı olduğu Vergi D. BAKIRKÖY		28. Vergi dairesi sicil no: 274 046 21 20		36. İmar tesvil no:		37. Çaba belge no:			
21. Vergi dairesi sicil no: 4 046 21 20			29. Sigorta sicil no:		30. Sicilgizne tarihi ve no:		31. Akademi belgesi kurum no:		38. Sigorta sicil no:		39. Sicilgizne tarihi ve no:			
22. Adres: Ataköy 6 Katın 39 nolu Apartel İnş. Anadolü-BAKIRKÖY/İSTANBUL.			32. Adres: Ataköy 6 Katın 39 nolu Apartel İnş. Anadolü-BAKIRKÖY/İSTANBUL.				33. İmza:		40. Adres: Ortançıkale H. Hissesini 3. Döndüğü Apt. N:44/9A/VCILAR-İST.		41. İmza:			
42. Yapılan işlemlerin kullanma amaçları: BLOKLAR(E-F-G-H-I)			43. İmar sahası (m ²):		44. Yıkılmamış (m ²):		45. Düzme yapı sayıs:		46. Toprak yapı sayıs:		47. Yapılan alan (m ²): 4096,90		48. Toprak alan (m ²): 6118,66	
E BLOK(BODURUM+ZEMİN KAT)			4200,28		49. Yapılan bina sayıs:		50. Toprak bina sayıs:		51. Yapılan alan (m ²): 24.231,73		52. Toprak alan (m ²): 62.409,20			
F BLOK(BODURUM+ZEMİN KAT)			3445,43		53. Yapılan kat sayıs:		54. Yapılan kat sayıs:		55. Yapılan kat sayıs:		56. İmar kat sayıs:			
G BLOK(BODURUM+ZEMİN KAT)			887,44		57. Yapılan kat sayıs:		58. İmar kat sayıs:		59. Yapılan kat sayıs:		60. Yapılan kat sayıs:			
H BLOK(BODURUM+ZEMİN KAT)			5284,28		59. Yapılan kat sayıs:		60. İmar kat sayıs:		61. Yapılan kat sayıs:		62. Yapılan kat sayıs:			
I BLOK(BODURUM+ZEMİN KAT)			4334,00		61. Yapılan kat sayıs:		62. İmar kat sayıs:		63. Yapılan kat sayıs:		64. Yapılan kat sayıs:			
TOPLAM			24.231,73		65. 1m ² maliyeti (YTL):		66. Top. Yapı. m ² maliyeti:		67. Yapılan alan değeri:		68. Alan değeri (yapılan maliyeti):			
YAPI İ.F.F. İLGİLİ ÖZELLİKLER														
68. ISITMA SİSTEMİ			70. TESİSATLAR			72. ORTAK KULLANIM ALANLARI			73. YAPIM SİSTEMLERİ			74. KULLANILAN MALZEME		
<input type="checkbox"/> Üstün ısıtma kalitesi <input type="checkbox"/> Bina içi kalitesi <input checked="" type="checkbox"/> Kat kalitesi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sistemi Soba <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> Kat yalıtım <input type="checkbox"/> Dış duvar yalıtım <input type="checkbox"/> Termal <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Hissat <input type="checkbox"/> LPH <input type="checkbox"/> Elektrik			<input checked="" type="checkbox"/> Yalıtım <input checked="" type="checkbox"/> Paraseton <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Akustik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Arama <input type="checkbox"/> Fosforik <input checked="" type="checkbox"/> Halko <input type="checkbox"/> Arma <input type="checkbox"/> 71. AÇIK MI? Tavan tavan <input type="checkbox"/> Yalıtım <input type="checkbox"/> Yalıtım <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Sıfır <input type="checkbox"/> LPH <input checked="" type="checkbox"/> Kısıtlı <input type="checkbox"/> Fuar-öl <input type="checkbox"/> Üstün Kalite <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Kat yalıtım <input type="checkbox"/> Termal			<input type="checkbox"/> Kilitli <input checked="" type="checkbox"/> İlgilim <input checked="" type="checkbox"/> Otomatik <input checked="" type="checkbox"/> Yalıtım malzemesi <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapı sistemi <input type="checkbox"/> Döngü kalitesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Sifir suyu			<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İbrat (Kökler) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Alüminyum <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tırtıl kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yarı otomatik <input type="checkbox"/> Kumpas <input type="checkbox"/> Pnömatik			<input type="checkbox"/> Brüt <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Yığma <input type="checkbox"/> Halko panel <input type="checkbox"/> Tırtıl <input type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/> Kumpas <input checked="" type="checkbox"/> Çelik beton <input type="checkbox"/> Döşeme <input checked="" type="checkbox"/> Flak kırı <input type="checkbox"/> Mimar döşeme <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/> Çelik Kumpas		
YAPI PROJELEŞİ														
73. Onay Tarihi		74. Adı Soyadı		75. Çaba sicil no:		76. Çaba belge no:		77. Çaba belge no:		78. Adres		79. İmza		
Mimar 27.03.2009/910		Gülden ÖCEN		37362		34-5421				Sıncağın Hayatın Milli Bahçe Sok. 5/16/2 KOCAMUSTAFAPAŞA-FATİH-İST				
Sıncağın 27.03.2009/910		Tuncay GÜN		49313		34-0508				Pınar 3 Yıkılma Apt. No 12 Da.13 GAYRİMENKUL İŞLERİ İST				
Elektrik 27.03.2009/910		Osman KESER		15880		34/34- 3310069278				İstanbul Çarşı Sok. No. 10/4 KOCAMUSTAFAPAŞA-FATİH-İST				
Mekansal teknik 27.03.2009/910		Sefa SARISOY		37917		1075				Anadolü Cad. No: 6/4 BAKIRKÖY-İST				



invest

2022/3620

Kaydı Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175822603910	20220907-2422-F02617	60391

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	221/4
Taşınmaz Kimlik No:	42842617	AT Yüzölçüm(m2):	17256.49
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HOŞDERE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/A2/2
City/Sayfa No:	232/22884	Arsa Pay/Payda:	7705/1725649
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	10 ADET BETONNARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KAT MÜLKİYETİNE GEÇİLMİŞTİR(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 22-01-2018 09:26 -	-

1 / 7

Beyan	KAT MÜLKİYETİNE GEÇİLMİŞTİR(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		1494 Başakşehir - 22-01-2018 09:26 - 1494	-
Beyan	Yönetim Planı : 11/10/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Başakşehir - 13-10-2010 14:40 - 10344	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
451205562	(SN:6320617) HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 17-10-2018 24809	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1.279 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	

2 / 7



		TİCARET A.Ş. VKN		
Serh	2.384 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198
Serh	1.890 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198
Serh	1.163 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198
Serh	378 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT	(SN:7902499) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 -

3 / 7

		MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN		6198
Serh	5.670 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198
Serh	3.837 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198
Serh	3.489 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT	(SN:7902499) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198

4 / 7



invest

2022/3620

		SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN		
Serh	1.134 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Bağakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bağakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bağakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	HAT-SAN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Bağakşehir -

5 / 7

	vardır. (kira şerhi)	İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	05-10-2009 11:31 - 10685
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bağakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bağakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bağakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685

6 / 7



invest

2022/3620

		NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN			
--	--	----------------------------------------------	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ea2IL-QEy1Ev kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



7/7

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-9-2022-13:50



Kayıd Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175822603910	20220907-2422-F02617	60391

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	221/4
Taşınmaz Kimlik No:	42842561	AT Yüzölçümü(m2):	17256.49
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HOŞDERE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/2.BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	234/23024	Arsa Pay/Payda:	6659/1725649
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	10 ADET BETONNARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Bayan	KAT MÜLKİYETİNE GEÇİLMİŞTİR (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 22-01-2018 09:26 -	-

1/8



invest

2022/3620

57

			1494	
Beyan	KAT MÜLKİYETİNE GEÇİLMİŞTİR(Şablon: Bu Taşınmazın KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 22-01-2018 09:26 - 1494	
Beyan	Yönetim Planı : 11/10/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 13-10-2010 14:40 - 10344	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
451204330	(SN:6320617) HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 17-10-2018 24809	-

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	1.163 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	

2 / 8

Serh	1.134 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	TİCARET A.Ş. VKN HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	378 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	1.134 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	3.489 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 -	

3 / 8



invest

2022/3620

		MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN		6198	
Serh	2.384 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	1.890 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	1.279 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	

4 / 8

		SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN			
Serh	3.837 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	378 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	5.670 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	HAT-SAN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Başakşehir -	

5 / 8



invest

2022/3620

	vardır. (kira şerhi)	İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	05-10-2009 11:31 - 10685	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	

6 / 8

		NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN			
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

7 / 8



invest

2022/3620

İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	6000000.00 TL	%26,28	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 15-04-2021 12:01 - 13691
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - HOŞDERE - (Aktif) - 221 Ada - 4 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6320617) HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	6000000.00 TL	Başakşehir - 15-04-2021 12:01 - 13691		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JN5nz40WFFH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8 / 8

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-9-2022-13:50



Kayıd Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175822603910	20220907-2422-F02617	60391

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	221/4
Taşınmaz Kimlik No:	42842604	AT Yüzölçümü(m2):	17256.49
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HOŞDERE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	I/1.BODRUM//9
Cilt/Sayfa No:	234/23065	Arsa Pay/Payda:	4281/1725649
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	10 ADET BETONNARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KAT MÜLKİYETİNE GEÇİLMİŞTİR(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 22-01-2018 09:26 -	-

1 / 8



invest

2022/3620

61

Beyan	KAT MÜLKİYETİNE GEÇİLMİŞTİR(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	1494	Başakşehir - 22-01-2018 09:26 - 1494	-
Beyan	Yönetim Planı : 11/10/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 13-10-2010 14:40 - 10344	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
451204405	(SN:6320617) HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 17-10-2018 24809	-

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	1.163 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	

2 / 8

Serh	1.134 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	TİCARET A.Ş. VKN HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	378 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	1.134 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	3.489 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 -	

3 / 8



invest

2022/3620

		MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN		6198	
Serh	2.384 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	1.890 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	1.279 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	

4 / 8

		SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN			
Serh	3.837 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	378 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	5.670 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCILIK TURIZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	HAT-SAN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Başakşehir -	

5 / 8



invest

2022/3620

	vardır. (kira şerhi)	İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	05-10-2009 11:31 - 10685	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	

6 / 8

		NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN			
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 710mfuU7f15 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

7 / 8



invest

2022/3620

İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	6000000.00 TL	%26,28	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 15-04-2021 12:01 - 13691
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - HOŞDERE - (Aktif) - 221 Ada - 4 Parsel - 9 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:6320617) HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	6000000.00 TL	Başakşehir - 15-04-2021 12:01 - 13691		

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



8 / 8

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-9-2022-13:49



Kayıd Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175822603910	20220907-2422-F02617	60391

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	221/4
Taşınmaz Kimlik No:	42842577	AT Yüzölçümü(m2):	17256.49
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HOŞDERE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F/1.BODRUM//4
Cilt/Sayfa No:	234/23038	Arsa Pay/Payda:	14745/1725649
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	10 ADET BETONNARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KAT MÜLKİYETİNE GEÇİLMİŞTİR(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 22-01-2018 09:26 -	-

1 / 8



invest

2022/3620

65

Beyan	KAT MÜLKİYETİNE GEÇİLMİŞTİR(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	1494	Başakşehir - 22-01-2018 09:26 - 1494	-
Beyan	Yönetim Planı : 11/10/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 13-10-2010 14:40 - 10344	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
451205371	(SN:6320617) HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 17-10-2018 24809	-

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	1.163 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	

2 / 8

Serh	1.134 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	TİCARET A.Ş. VKN HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	378 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	1.134 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	3.489 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 -	

3 / 8



invest

2022/3620

		MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN		6198	
Serh	2.384 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	1.890 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	1.279 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	

4 / 8

		SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN			
Serh	3.837 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	378 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	5.670 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:7902499) MIGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Başakşehir - 16-06-2009 14:55 - 6198	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	HAT-SAN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Başakşehir -	

5 / 8



invest

2022/3620

		NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN			
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

7 / 8

	vardır. (kira şerhi)	İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	05-10-2009 11:31 - 10685	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira şerhi)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 05-10-2009 11:31 - 10685	

6 / 8



invest

2022/3620



BİLGİ AMAÇLIDIR

8 / 8



invest

2022/3620

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-	Sahıs 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	
	Sahıs 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 Yıl/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	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu
			40,91



invest

2022/3620

Tarih : 13.03.2018

No : 408859

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

Burak ERTAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





invest

2022/3620

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.

İlkey Arıkan

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat 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 Faaliyette Buhananlar 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

2022/3620



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



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

2022/3620