

**HAT-SAN İNŞAAT
MADENCİLİK TURİZM
GEMİ İNŞAA VE DENİZ
NAKLİYAT SAN. VE TİC
A.Ő**

**5 ADET BÜRO
Bakırköy/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3621

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..... HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	10
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	10
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	10
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	10
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	10
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	11
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	12
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	13
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	14
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	15
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	16



6.3.1.	İSTANBUL İLİ	16
6.3.2.	KAĞITHANE İLÇESİ	17
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	17
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	18
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	19
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	19
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	20
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	20
8.1.1.	SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ..... HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	
8.1.2.	SATILIK VE KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	20
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	21
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	21
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	22
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	23
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	24
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	24
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	24
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	25
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	25
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	25
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	25



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	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 06 Eylül 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 13 Eylül 2022
Rapor Tarihi	: 16 Eylül 2022
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 767 - 2022/3621
Değerleme Konusu	: Şenlikköy Mahallesi, Eski Edirne Asfaltı Sokak, Ekşinar Konakları
Gayrimenkulün Adresi	: Sitesi, E Blok, No: 9, (275 Ada 29 Parsel) Bakırköy/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 275 ada 29 nolu parsel (Bkz. Ekler) Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde kurulan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin 17.07.2006/28.11.2012/17.10.2018 onanlı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planında kaldığı ancak 06.12.2012 onanlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama plan değişikliğinin iptali talebi ile TMMOB Şehir Plancılar Odası tarafından açılan davada İstanbul 4. İdare Mahkemesince 23/11/2018 tarih 2015/160 ve 2018/2181 sayılı karar yazıları ile söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin iptal edildiği şifahen öğrenilmiştir. Halihazırda konu taşınmazın bulunduğu parselin plansız alanda kaldığı şifahen öğrenilmiştir. Ancak taşınmazın plan iptalinden önce yapı kullanma izin belgesi alması sebebi ile bu durum değerlemede dikkate alınmamıştır.
İmar Durumu	: İstanbul 4. İdare Mahkemesince 23/11/2018 tarih 2015/160 ve 2018/2181 sayılı karar yazıları ile söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin iptal edildiği şifahen öğrenilmiştir. Halihazırda konu taşınmazın bulunduğu parselin plansız alanda kaldığı şifahen öğrenilmiştir. Ancak taşınmazın plan iptalinden önce yapı kullanma izin belgesi alması sebebi ile bu durum değerlemede dikkate alınmamıştır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.. ¹

275 ADA 29 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	37.140.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	43.825.200,-TL

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

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan 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	: Şenlikköy 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



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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer 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.



invest

2022/3621

- 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, Bakırköy İlçesi 275 ada, 29 no'lu parselde kayıtlı 5 adet ofisin pazar 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:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Bkz. Tablo
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Bakırköy
MAHALLE	:	Şenlik
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	275
PARSEL NO	:	29
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	E BLOKU OFİS VE İŞYERİ OLAN (A1/1- A1/2),(A2/1- A2/2),(B/B1-B/B/2) ,(C/ C1-C/C2-C/C3),(D/D1-D/D2-D/D3) BLOKLU 6 ADET KARGİR APARTMAN VE ARSASI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	21.337,50 m ²
BLOK	:	E

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	YEVİMİYE	TARİH
35	ÜÇÜNCÜ	OFİS	94 / 53628	102	10052	23243	24.12.2021
36	ÜÇÜNCÜ	OFİS	104 / 53628	102	10053	23243	24.12.2021
49	DÖRDÜNCÜ	OFİS	100 / 53628	102	10066	22085	10.12.2021
50	DÖRDÜNCÜ	OFİS	97 / 53628	102	10067	22081	10.12.2021
51	DÖRDÜNCÜ	OFİS	75 / 53628	102	10068	22094	10.12.2021

MALİK BİLGİLERİ
EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 1/100
ERK PAZARLAMA VE GİYİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 1/100
HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 147/1000
DELTA ARAZİ GELİŞTİRME İNŞAAT TURİZM OTOMOTİV ENERJİ PAZARLAMA NAK.TAAH.TİC.İTH.İHR.LTD.ŞTİ. - 441/2000
TAHA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ - 49/250
EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 883/2000

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

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



Beyanlar Bölümü:

invest

2022/3621

- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(T: 21.10.2015, Y:11195)
- Yönetim Planı: 22/08/2011 (T: 24.08.2011, Y: 9600)

Serhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ) (T: 05.08.2011, Y: 8990) (Tümü)
- İcrai Haciz: Antalya Genel İcra Dairesi nin 29/07/2022 tarih 2021/72314 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3013.96 TL bedel ile Alacaklı: Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (T: 29.07.2022, Y: 14303) (51 Nolu BB üzerinde)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı, resmi kurum lehine kira şerhi ile 51 nolu bağımsız bölüm üzerinde icrai haciz şerhi bulunmaktadır.

Haciz şerhi dışındaki şerhler taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmemekte olup 51 nolu taşınmazın tasarrufu için şerhin terkin edilmesi gerekebilecektir.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde kurulan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parselin 17.07.2006/28.11.2012/17.10.2018 onanlı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planında kaldığı ancak 06.12.2012 onanlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama plan değişikliğinin iptali talebi ile TMMOB Şehir Plancılar Odası tarafından açılan davada İstanbul 4. İdare Mahkemesince 23/11/2018 tarih 2015/160 ve 2018/2181 sayılı karar yazıları ile söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin iptal edildiği şifahen öğrenilmiştir. Halihazırda konu taşınmazın bulunduğu parselin plansız alanda kaldığı öğrenilmiştir. Ancak taşınmazın plan iptalinden önce yapı kullanma izin belgesi almış olması sebebiyle bu durum dikkate alınmamıştır.

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

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

- 05.08.2011 tarih ve 4155 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (Bakırköy Belediyesi),



- 28.04.2015 tarih ve 6684/E sayılı Yapı Kullanma izin belgesi (Bakırköy Belediyesi),
- Bila tarih ve bila sayılı kat irtifakına esas mimari projesi(Web Tapu ve Belediye),

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin yapı denetim işleri TOKİ tarafından yapılmıştır.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

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

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER



Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

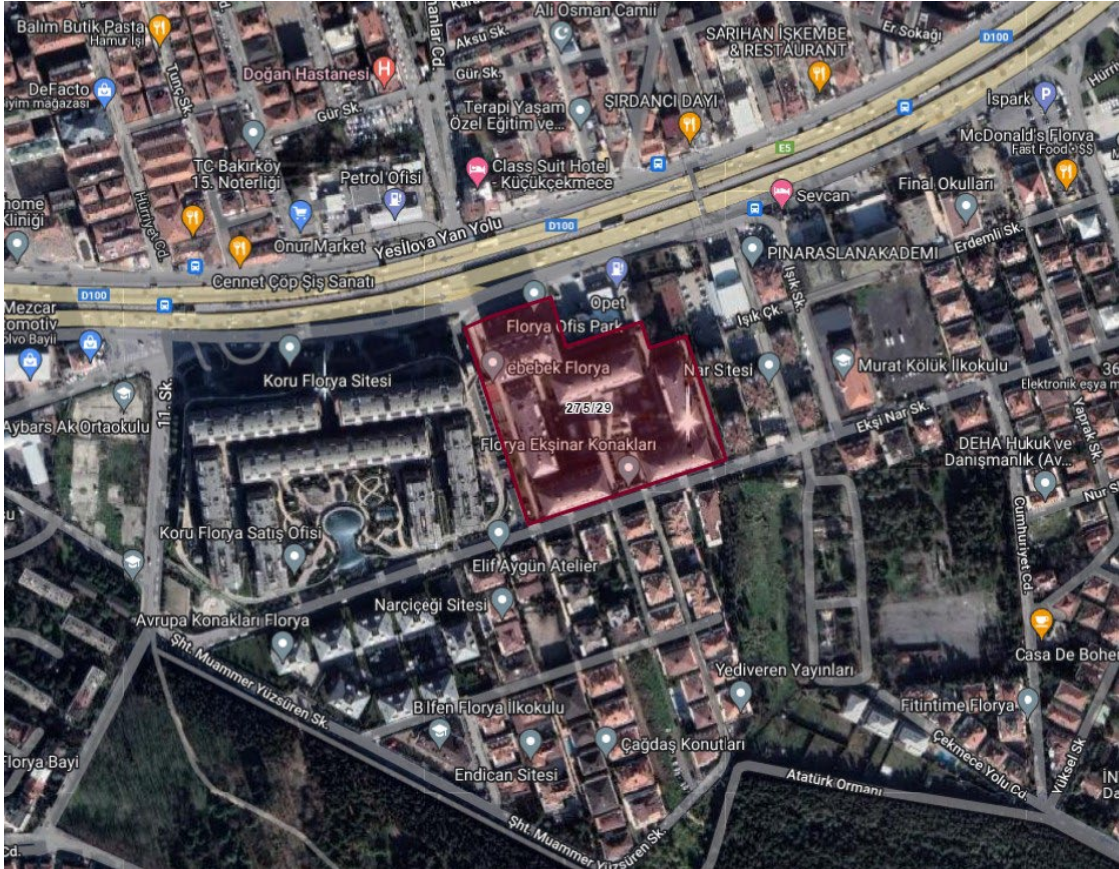
5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlikköy Mahallesi, Eski Edirne Asfaltı Sokak üzerinde ve 275 ada, 29 nolu parselde yer alan Ekşinar Konakları Sitesi bünyesindeki E Blok'un 3. normal katında konumlu olan 35 ve 36 bağımsız bölüm nolu 2 adet ofis ile 4. normal katında konumlu olan 49, 50 ve 51 bağımsız bölüm nolu 3 adet ofistir.

Eski Edirne Asfaltı Sokak'ın yaya trafiği ve ticari potansiyelinin yüksek olduğu bölgesinde konumlu olan taşınmazların yer aldığı sitede ve yakın çevresinde zemin katları dükkan, normal katları ise üst gelir grupları tarafından mesken veya ofis olarak kullanılan, blok nizam inşa edilmiş siteler yer almaktadır. Taşınmazlar yaklaşık olarak, Kuru Florya Konakları'na 100 m, Murat Köçük İlkokulu'na 220 m, Sevcan Otel'e 230 m, Cennet Metrobüs Durağı'na 260 m ve Aybars Ak İlkokulu'na 390 m mesafededir.

Taşınmazlar topoğrafya açısından az eğimli bir bölgede yer almaktadır. Bölgenin teknik altyapısı tamamlanmıştır. E-5 Karayolu'na yakın konumdaki taşınmazlara toplu taşıma araçları (Metrobüs, Otobüs, Marmaray vs.) ve özel araçlarla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.



invest

2022/3621

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı site, 21.337,50 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 275 ada 29 nolu parsel üzerinde 3B yapı sınıfında ve blok nizamda inşa edilmiştir.
- Site bünyesinde onaylı mimari projesine göre konutlardan oluşan A1, A2, B, C, D Bloklar ile işyeri ve ofislerden oluşan E Blok olmak üzere toplam 6 adet blok bulunmaktadır.
- Site bünyesinde kapalı havuz, rekreatif alanlar ve kapalı otopark bulunmaktadır. Farklı tiplerde inşa edilmiş konut blokları içerisinde A tipi blokların her birinde 32`şer adet olmak üzere 64 adet, B Blok içerisinde 32 adet, C Blok içerisinde 63 adet ve D Blok içerisinde 71 adet olmak üzere toplam 230 adet konut, 78 adet işyeri (E Blok) olmak üzere site bünyesinde toplamda 308 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların yer aldığı E Blok parselin kuzeybatı köşesinde E-5 Karayolu`na cephelidir.
- E Blok; 4 bodrum, zemin, 6 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 12 katlıdır. Projesine göre binanın 4. bodrum katında otopark, 3. bodrum katında otopark, 2. bodrum katında otopark, 1. bodrum katında otopark ve 1 adet ofis, zemin katında bina girişi ve 5 adet dükkan, 1. ila 5. normal katlarında 12`şer adet ofis, 6. normal ve çatı katlarında ise 12 adet dubleks ofis olmak üzere binada toplam 78 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina girişi Eski Edirne Asfaltı Sokak üzerinden binaya bakıldığında kuzeybatı cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Bina giriş holü ve kat hollerinin zeminleri granit, duvarları saten ve tavanları plastik boyalıdır. Binanın dış cepheleri kompozit panel ile kaplıdır.
- Projesine göre proje bünyesindeki taşınmazların kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.
- Projesine göre 35 nolu bağımsız bölüm **brüt 80 m²** kullanım alanlı sekretarya, 2 ofis, mutfak ve banyo-WC hacimlerinden; 36 nolu bağımsız bölüm **brüt 88 m²** kullanım alanlı sekretarya, 2 ofis, mutfak ve banyo-WC hacimlerinden; 49 nolu bağımsız bölüm **brüt 85 m²** kullanım alanlı sekretarya, 2 ofis, mutfak ve banyo-WC hacimlerinden; 50 nolu bağımsız bölüm **brüt 83 m²** kullanım alanlı sekretarya, ofis, mutfak ve banyo-WC hacimlerinden; 51 nolu bağımsız bölüm ise **brüt 66 m²** kullanım alanlı sekretarya, ofis, mutfak ve banyo-WC hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.



- Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazların bir kısmının kullanım fonksiyonları doğrultusunda tefriş edilmiş bir kısmı ise Shell&core haldedir. Bina bünyesindeki işyerlerinin kiralama ya da satışları genellikle Shell&core olarak yapılmaktadır. Bu sebeple taşınmazların tamamlanmış oldukları değerlendirilmiştir.

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANLARI
35	3.	Ofis	80
36	3.	Ofis	88
49	4.	Ofis	85
50	4.	Ofis	83
51	4.	Ofis	66

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan 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 üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi ofis/büro olarak kullanılmalrı 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 kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya 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 piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe



daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

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

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

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

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

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz 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.

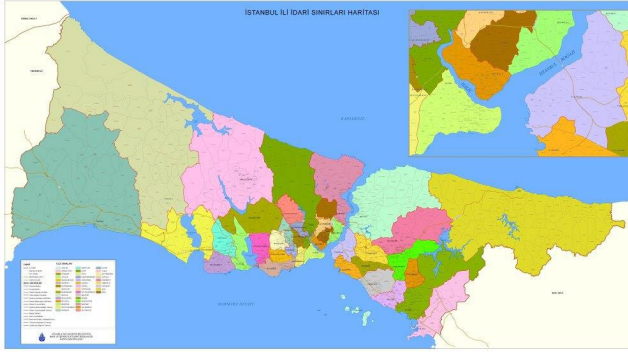


Fırsatlar:

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



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

6.3.2. BAKIRKÖY İLÇESİ

Bakırköy, eskiden Makriköy, İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ilçelerden biridir. İstanbul'un batı yarısında, Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde yer alır. 1926 yılında kurulan bu ilçe, 1992 yılında bugünkü sınırlarına ulaşmıştır. İlçeyi batıdan Küçükçekmece, kuzeyden Bahçelievler, kuzeydoğudan Güngören, doğudan Zeytinburnu ve güneyden Marmara Denizi çevrelemektedir.

İstanbul'un en eski ve gelenekli semtlerinden biri olan Bakırköy'ün tarihinin Roma İmparatorluğu'na kadar gittiği, imparatorluğun Avrupa kesimini Bizantion'a bağlayan anayol Egnatia Yolu (Via Egnatia)'nun üzerinde bulunduğu, o dönemde "Hebdomon" adıyla tanındığı bilinmektedir. Bizans'ın son dönemlerinde, bugünün Bakırköy'ü kimi kaynaklara göre "Makro Hori" (Uzun Köy), kimi kaynaklara göre "Makriköy" (Uzak Köy) adıyla anılıyordu. Osmanlı döneminde de kullanılan Makriköy adı, Cumhuriyetin ilanından sonra, 1925'te yer adları Türkçeleştirilirken Bakırköy'e çevrilmiştir.

1989'a kadar sahip olduğu 275 km²'lik alanıyla[4] İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüpsultan ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür.

İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km² alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. 1926'da ilçe olan Bakırköy'den; 1957'de Zeytinburnu (Fatih'in batı mahallelerini de alarak), 1987'de Küçükçekmece ayrılarak ilçe olmuştur. 1992'de Bağcılar, Bahçelievler ve Güngören (Esenler 1994'te Bağcılar ve Güngören ilçelerinin bazı mahallelerinden oluşmuştur) Bakırköy'den; Avcılar ise Küçükçekmece'den ayrılarak ilçe olmuştur. İstanbul'un gelişmiş ve eski ilçelerinden biridir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,



invest

2022/3621

- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- Natamam durumda olmaları.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis/Konut Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde, 2. normal katta konumlu, 120 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 8.000.000,-TL (66.666,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal 25.0000,-TL bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0535 611 44 11)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde 5. normal katta konumlu, 202 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 14.940.000,-TL (73.960,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0555 080 78 04)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde 4. normal katta konumlu, 205 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 15.000.000,-TL (73.170,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emlakçı: 0535 611 44 11)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde 3. normal katta konumlu, 202 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 15.000.000,-TL (74.257,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0535 611 44 11)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Koru Florya Sitesi bünyesinde bünyesinde 3. normal katta konumlu, 195 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 14.500.000,-TL (74.358,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 733 27 22)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis/Konut Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde 5. normal katta konumlu, 205 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 45.000,-TL (219,51-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 330 44 44)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı proje bünyesinde bünyesinde 2. normal katta konumlu, 205 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 44.000,-TL (214,63-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 330 44 44)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Koru Florya Sitesi bünyesinde bünyesinde 3. normal katta konumlu, 170 m² alanlı olarak beyan edilen daire aylık 35.000,-TL (205,88-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0541 507 43 41)



4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Koru Florya Sitesi bünyesinde bünyesinde 2. normal katta konumlu, 180 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 38.000,-TL (211,11-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0535 611 44 11)

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 OFİS/DAİRE EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	120	202	205	202	195
İstenen Fiyat (TL)	8.000.000	14.940.000	15.000.000	15.000.000	14.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	7.680.000	14.342.400	14.550.000	14.400.000	13.920.000
Birim Değer (TL/m ²)	64.000	71.002	70.976	71.287	71.385
Konum Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	25%	25%	25%	25%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	5%	5%	5%	5%	5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	40%	40%	40%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	76.800	99.405	99.365	99.800	99.940
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	95.060				

8.1.2. KİRALIK OFİS/DAİRE EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	205	205	170	180
İstenen Fiyat (TL)	45.000	44.000	35.000	38.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	43.650	42.680	33.950	36.860
Birim Değer (TL/m ²)	215	210	200	205
Konum Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	30%	30%	20%	20%



İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	5%	5%	5%	5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	45%	45%	35%	35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	310	305	270	275
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	290			

8.1.3. 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 değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiş olan listeler ise eklerde sunulmuştur.

BB NO	NİTELİĞİ	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)
35	Ofis	95.125	290,00	80	7.610.000	23.200
36	Ofis	88.523	290,00	88	7.790.000	25.500
49	Ofis	91.000	290,00	85	7.735.000	24.700
50	Ofis	93.916	290,00	83	7.795.000	24.100
51	Ofis	94.091	290,00	66	6.210.000	19.100
TOPLAM				402	37.140.000	116.600

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 konusu 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)	PAZARLIKLIL SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	25.000	300.000	8.000.000	0,04
Ofis için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların blok ve bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup bağımsız bölüm bazında listeler eklerde sunulmuş, özet tablo ise aşağıdaki gibi oluşturulmuştur. Özet tabloda yer alan blok ortalama kapitalizasyon oranı bloktaki tüm bağımsız bölümlerin kapitalizasyon yöntemi ile bulunan değerlerinin yıllık kira değerleri ile oranından hareketle yazılmış olup kapitalizasyon oranları yukarıda hesaplandığı gibi her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır.



BB NO	NİTELİĞİ	KAP. ORANI	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
35	Ofis	0,04	23.200	278.400	6.960.000
36	Ofis	0,04	25.500	306.000	7.650.000
49	Ofis	0,04	24.700	296.400	7.410.000
50	Ofis	0,04	24.100	289.200	7.230.000
51	Ofis	0,04	19.100	229.200	5.730.000
TOPLAM			116.600	1.399.200	34.980.000

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 değerler 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. Raporu 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	37.140.000
Gelir Yaklaşımı	34.980.000
Uyumlaştırılmış Değer	37.140.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun



yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

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

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

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

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **37.140.000,-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 VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ 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 116.600 TL yıllık toplam kira değerleri ise 1.399.200 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 5 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

275 ADA, 29 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	37.140.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	43.825.200,-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: 13 Eylül 2022)

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

e-imzalıdır.

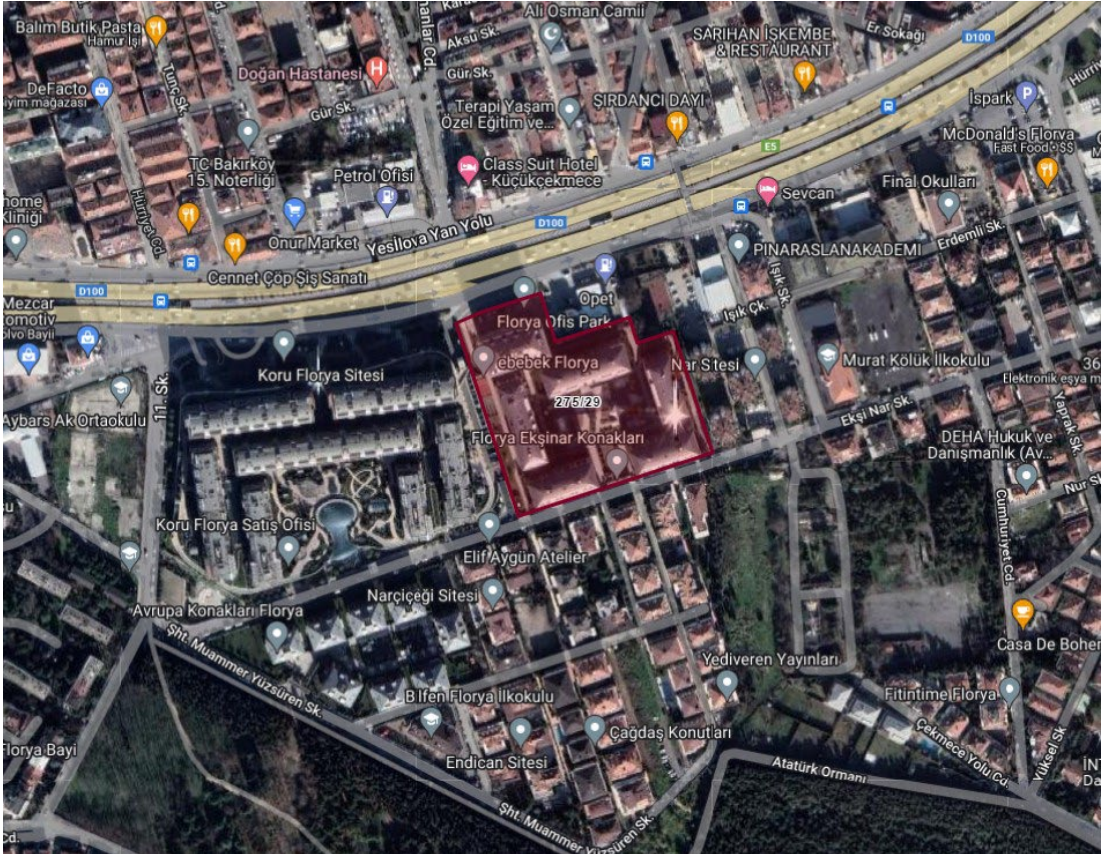
Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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



invest

2022/3621



YAPI RUHSATI

1. Adres 1. Adres (Yapı ruhsatı için) 2. Adres (Yapı ruhsatı için) 3. Adres (Yapı ruhsatı için)		4. Mülkiyet Durumu 4. Mülkiyet durumu 5. Mülkiyet durumu 6. Mülkiyet durumu		7. İnşaat Durumu 7. İnşaat durumu 8. İnşaat durumu 9. İnşaat durumu		10. İnceleme Tarihi 10. İnceleme tarihi 11. İnceleme tarihi 12. İnceleme tarihi		13. İnşaat Başlangıcı 13. İnşaat başlangıcı 14. İnşaat başlangıcı 15. İnşaat başlangıcı		16. İnşaat Bitişi 16. İnşaat bitişi 17. İnşaat bitişi 18. İnşaat bitişi	
1. Adres: BAĞIŞKÖY BELEDİYESİ		2. Adres: BAĞIŞKÖY		3. Adres: BAĞIŞKÖY		4. Mülkiyet durumu: 4155		7. İnşaat durumu: 84		10. İnceleme tarihi: 07.01.2011	
5. Adres: BAĞIŞKÖY BELEDİYESİ		6. Adres: BAĞIŞKÖY		7. İnşaat durumu: 14		8. İnşaat durumu: 14		9. İnşaat durumu: 14		11. İnşaat durumu: 14	
13. İnşaat başlangıcı: 13.08.2010		14. İnşaat başlangıcı: 13.08.2010		15. İnşaat başlangıcı: 13.08.2010		16. İnşaat başlangıcı: 13.08.2010		17. İnşaat başlangıcı: 13.08.2010		18. İnşaat başlangıcı: 13.08.2010	
19. İnşaat bitişi: 19.08.2010		20. İnşaat bitişi: 19.08.2010		21. İnşaat bitişi: 19.08.2010		22. İnşaat bitişi: 19.08.2010		23. İnşaat bitişi: 19.08.2010		24. İnşaat bitişi: 19.08.2010	

Yapı Sahibinin 27. Adres (Yapı ruhsatı için) 28. Adres (Yapı ruhsatı için) 29. Adres (Yapı ruhsatı için)		Yapı Müteahhidi 30. Adres (Yapı ruhsatı için) 31. Adres (Yapı ruhsatı için) 32. Adres (Yapı ruhsatı için)		Şantiye Şefinin 33. Adres (Yapı ruhsatı için) 34. Adres (Yapı ruhsatı için) 35. Adres (Yapı ruhsatı için)	
27. Adres: T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT BAKANLIĞI		30. Adres: ERPA MCH TUR.İŞ. TAHAHSAN VE T.C.A.Ş. VE ORTAKLARI ADI ORTAKLIĞI-SERVET DEMİR		33. Adres: SELÇUK UZUN	
36. İnşaat başlangıcı: 36.08.2010		37. İnşaat bitişi: 37.08.2010		38. İnşaat bitişi: 38.08.2010	
39. İnşaat başlangıcı: 39.08.2010		40. İnşaat bitişi: 40.08.2010		41. İnşaat bitişi: 41.08.2010	
42. İnşaat başlangıcı: 42.08.2010		43. İnşaat bitişi: 43.08.2010		44. İnşaat bitişi: 44.08.2010	
45. İnşaat başlangıcı: 45.08.2010		46. İnşaat bitişi: 46.08.2010		47. İnşaat bitişi: 47.08.2010	
48. İnşaat başlangıcı: 48.08.2010		49. İnşaat bitişi: 49.08.2010		50. İnşaat bitişi: 50.08.2010	
51. İnşaat başlangıcı: 51.08.2010		52. İnşaat bitişi: 52.08.2010		53. İnşaat bitişi: 53.08.2010	
54. İnşaat başlangıcı: 54.08.2010		55. İnşaat bitişi: 55.08.2010		56. İnşaat bitişi: 56.08.2010	
57. İnşaat başlangıcı: 57.08.2010		58. İnşaat bitişi: 58.08.2010		59. İnşaat bitişi: 59.08.2010	
60. İnşaat başlangıcı: 60.08.2010		61. İnşaat bitişi: 61.08.2010		62. İnşaat bitişi: 62.08.2010	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler			
31. İnşaat başlangıcı	32. İnşaat bitişi	33. İnşaat bitiş tarihi	34. İnşaat başlangıcı	35. İnşaat bitiş tarihi	36. İnşaat bitiş tarihi	37. İnşaat bitiş tarihi
(1327) İnşaat başlangıcı	230	57816	38. İnşaat başlangıcı	39. İnşaat bitiş tarihi	40. İnşaat bitiş tarihi	41. İnşaat bitiş tarihi
(1328) İnşaat bitiş tarihi	73	16222	42. İnşaat başlangıcı	43. İnşaat bitiş tarihi	44. İnşaat bitiş tarihi	45. İnşaat bitiş tarihi
(1329) İnşaat bitiş tarihi	6	1081	46. İnşaat başlangıcı	47. İnşaat bitiş tarihi	48. İnşaat bitiş tarihi	49. İnşaat bitiş tarihi
(1330) İnşaat bitiş tarihi	18016		50. İnşaat başlangıcı	51. İnşaat bitiş tarihi	52. İnşaat bitiş tarihi	53. İnşaat bitiş tarihi
(1331) İnşaat bitiş tarihi	306	94005	54. İnşaat başlangıcı	55. İnşaat bitiş tarihi	56. İnşaat bitiş tarihi	57. İnşaat bitiş tarihi
(1332) İnşaat bitiş tarihi	306	94005	58. İnşaat başlangıcı	59. İnşaat bitiş tarihi	60. İnşaat bitiş tarihi	61. İnşaat bitiş tarihi
(1333) İnşaat bitiş tarihi	306	94005	62. İnşaat başlangıcı	63. İnşaat bitiş tarihi	64. İnşaat bitiş tarihi	65. İnşaat bitiş tarihi
(1334) İnşaat bitiş tarihi	306	94005	66. İnşaat başlangıcı	67. İnşaat bitiş tarihi	68. İnşaat bitiş tarihi	69. İnşaat bitiş tarihi
(1335) İnşaat bitiş tarihi	306	94005	70. İnşaat başlangıcı	71. İnşaat bitiş tarihi	72. İnşaat bitiş tarihi	73. İnşaat bitiş tarihi
(1336) İnşaat bitiş tarihi	306	94005	74. İnşaat başlangıcı	75. İnşaat bitiş tarihi	76. İnşaat bitiş tarihi	77. İnşaat bitiş tarihi
(1337) İnşaat bitiş tarihi	306	94005	78. İnşaat başlangıcı	79. İnşaat bitiş tarihi	80. İnşaat bitiş tarihi	81. İnşaat bitiş tarihi

62. İnşaat Başlangıcı 62. İnşaat başlangıcı 63. İnşaat başlangıcı 64. İnşaat başlangıcı		65. İnşaat Bitişi 65. İnşaat bitiş tarihi 66. İnşaat bitiş tarihi 67. İnşaat bitiş tarihi		68. İnşaat Bitiş Tarihi 68. İnşaat bitiş tarihi 69. İnşaat bitiş tarihi 70. İnşaat bitiş tarihi	
62. İnşaat başlangıcı: 62.08.2010		65. İnşaat bitiş tarihi: 65.08.2010		68. İnşaat bitiş tarihi: 68.08.2010	
63. İnşaat başlangıcı: 63.08.2010		66. İnşaat bitiş tarihi: 66.08.2010		69. İnşaat bitiş tarihi: 69.08.2010	
64. İnşaat başlangıcı: 64.08.2010		67. İnşaat bitiş tarihi: 67.08.2010		70. İnşaat bitiş tarihi: 70.08.2010	
65. İnşaat başlangıcı: 65.08.2010		68. İnşaat bitiş tarihi: 68.08.2010		71. İnşaat bitiş tarihi: 71.08.2010	
66. İnşaat başlangıcı: 66.08.2010		69. İnşaat bitiş tarihi: 69.08.2010		72. İnşaat bitiş tarihi: 72.08.2010	
67. İnşaat başlangıcı: 67.08.2010		70. İnşaat bitiş tarihi: 70.08.2010		73. İnşaat bitiş tarihi: 73.08.2010	
68. İnşaat başlangıcı: 68.08.2010		71. İnşaat bitiş tarihi: 71.08.2010		74. İnşaat bitiş tarihi: 74.08.2010	
69. İnşaat başlangıcı: 69.08.2010		72. İnşaat bitiş tarihi: 72.08.2010		75. İnşaat bitiş tarihi: 75.08.2010	
70. İnşaat başlangıcı: 70.08.2010		73. İnşaat bitiş tarihi: 73.08.2010		76. İnşaat bitiş tarihi: 76.08.2010	

74. İnşaat Başlangıcı 74. İnşaat başlangıcı 75. İnşaat başlangıcı 76. İnşaat başlangıcı		77. İnşaat Bitişi 77. İnşaat bitiş tarihi 78. İnşaat bitiş tarihi 79. İnşaat bitiş tarihi		80. İnşaat Bitiş Tarihi 80. İnşaat bitiş tarihi 81. İnşaat bitiş tarihi 82. İnşaat bitiş tarihi	
74. İnşaat başlangıcı: 74.08.2010		77. İnşaat bitiş tarihi: 77.08.2010		80. İnşaat bitiş tarihi: 80.08.2010	
75. İnşaat başlangıcı: 75.08.2010		78. İnşaat bitiş tarihi: 78.08.2010		81. İnşaat bitiş tarihi: 81.08.2010	
76. İnşaat başlangıcı: 76.08.2010		79. İnşaat bitiş tarihi: 79.08.2010		82. İnşaat bitiş tarihi: 82.08.2010	
77. İnşaat başlangıcı: 77.08.2010		80. İnşaat bitiş tarihi: 80.08.2010		83. İnşaat bitiş tarihi: 83.08.2010	
78. İnşaat başlangıcı: 78.08.2010		81. İnşaat bitiş tarihi: 81.08.2010		84. İnşaat bitiş tarihi: 84.08.2010	
79. İnşaat başlangıcı: 79.08.2010		82. İnşaat bitiş tarihi: 82.08.2010		85. İnşaat bitiş tarihi: 85.08.2010	
80. İnşaat başlangıcı: 80.08.2010		83. İnşaat bitiş tarihi: 83.08.2010		86. İnşaat bitiş tarihi: 86.08.2010	
81. İnşaat başlangıcı: 81.08.2010		84. İnşaat bitiş tarihi: 84.08.2010		87. İnşaat bitiş tarihi: 87.08.2010	
82. İnşaat başlangıcı: 82.08.2010		85. İnşaat bitiş tarihi: 85.08.2010		88. İnşaat bitiş tarihi: 88.08.2010	

89. İnşaat Başlangıcı 89. İnşaat başlangıcı 90. İnşaat başlangıcı 91. İnşaat başlangıcı		92. İnşaat Bitişi 92. İnşaat bitiş tarihi 93. İnşaat bitiş tarihi 94. İnşaat bitiş tarihi		95. İnşaat Bitiş Tarihi 95. İnşaat bitiş tarihi 96. İnşaat bitiş tarihi 97. İnşaat bitiş tarihi	
89. İnşaat başlangıcı: 89.08.2010		92. İnşaat bitiş tarihi: 92.08.2010		95. İnşaat bitiş tarihi: 95.08.2010	
90. İnşaat başlangıcı: 90.08.2010		93. İnşaat bitiş tarihi: 93.08.2010		96. İnşaat bitiş tarihi: 96.08.2010	
91. İnşaat başlangıcı: 91.08.2010		94. İnşaat bitiş tarihi: 94.08.2010		97. İnşaat bitiş tarihi: 97.08.2010	
92. İnşaat başlangıcı: 92.08.2010		95. İnşaat bitiş tarihi: 95.08.2010		98. İnşaat bitiş tarihi: 98.08.2010	
93. İnşaat başlangıcı: 93.08.2010		96. İnşaat bitiş tarihi: 96.08.2010		99. İnşaat bitiş tarihi: 99.08.2010	
94. İnşaat başlangıcı: 94.08.2010		97. İnşaat bitiş tarihi: 97.08.2010		100. İnşaat bitiş tarihi: 100.08.2010	
95. İnşaat başlangıcı: 95.08.2010		98. İnşaat bitiş tarihi: 98.08.2010		101. İnşaat bitiş tarihi: 101.08.2010	
96. İnşaat başlangıcı: 96.08.2010		99. İnşaat bitiş tarihi: 99.08.2010		102. İnşaat bitiş tarihi: 102.08.2010	
97. İnşaat başlangıcı: 97.08.2010		100. İnşaat bitiş tarihi: 100.08.2010		103. İnşaat bitiş tarihi: 103.08.2010	



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

123854291

1. Belgeyi veren kurum: BAĞIRÇIYI BELEDİYESİ		2. Belgesinin veriliş tarihi: <input type="checkbox"/> Kurum kullanıma izin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanıma izin		10. Belgesinin emsal tarihi: 28.04.2015		11. Belge no: 6684 TE	
3. Belgesinin veriliş adresi: İl: İSTANBUL İlçe: BAĞIRÇIYI		4. Bina tipine göre: <input type="checkbox"/> Çeşitli <input type="checkbox"/> Çeşitli		5. Belgesinin esas türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Eb. bina <input type="checkbox"/> 5.Kit. bina <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli		8. Bina <input type="checkbox"/> 9.Çeşitli <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Pasaport <input type="checkbox"/> 14. Mülkiyet belgesi	
5. Meydan, bulvar, cadde, sokak, köy adı: ERKİ EDİRNE ASFALTI SK.		6. Mahalle: BEHLİKÖY		7. Mahalle tarifi: 14		8. Bina <input type="checkbox"/> 9.Çeşitli <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Pasaport <input type="checkbox"/> 14. Mülkiyet belgesi	
9. Cadde/Sokak tarifi: 10.01		10. Çıkış kapı no: 9		11. Blok no: 9		12. Blok no: 9	
13. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.08.2011		14. İnşaat ruhsatı no: 4199		15. İnşaat ruhsatı tarihi: 13.08.2010		16. İnşaat ruhsatı no: 13.08.2010	
17. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		18. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		19. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		20. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
21. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		22. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		23. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		24. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
25. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		26. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		27. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		28. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
29. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		30. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		31. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		32. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
33. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		34. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		35. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		36. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
37. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		38. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		39. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		40. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
41. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		42. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		43. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		44. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
45. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		46. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		47. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		48. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
49. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		50. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		51. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		52. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
53. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		54. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		55. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		56. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
57. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		58. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		59. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		60. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
61. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		62. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		63. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		64. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
65. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		66. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		67. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		68. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
69. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		70. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		71. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		72. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
73. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		74. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		75. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		76. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
77. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		78. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		79. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		80. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
81. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		82. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		83. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		84. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
85. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		86. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		87. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		88. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
89. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		90. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		91. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		92. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
93. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		94. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		95. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		96. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	
97. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		98. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		99. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011		100. Yarımlanma tarihi: 07.01.2011	

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no T.C. BAĞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAĞKANLIĞI		36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no SERVET DEMİR, ENFA MÜHÜRİZ TAHAŞAN VE TİC. A.Ş. VE ORTAKLARI ADI ORTAKLIĞI, 96757460378		48. Adı soyadı, ünvanı MURAHREM HALBANT, İNŞ. MCH.	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı AVCILAR		37. Ödeme no 909356		47. T.C. kimlik no 40892012422	
33. Vergi kimlik no AVCILAR		38. Vergi kimlik no 334038259		48. Ödeme no 69109	
34. Adres ATAKENT MAH. 221. SK. NO. 5 KÜÇÜKÇEKİRMECE / İSTANBUL		35. İmza		49. Ödeme no 01	
40. Şirketin sicil no 01		41. Şirketin tarihi 01.07.2010		50. Şirketin tarihi 07.08.2011	
42. Şirketin no 15856		43. Yapı mülkiyetini yapan belge no		51. Şirketin no 17962	
44. Sicile esas adres BEHLİKÖY MAH. BEHİT İLHAN YALÇIN SK. NO: 40/1Ç KAPI NO: 10 BAĞIRÇIYI / İSTANBUL		45. İmza		52. Adres KÜÇÜKÇEKİRMECE MAH. 1952. SK. NO: 10/1Ç KAPI NO: 8 BEŞEVLİYİ / İSTANBUL	
53. İmza		54. İmza		55. İmza	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler			
54. Kullanma emrinin göre yapının başlangıç bölümü ile ortak alanlar	55. Başlangıç bölümü sayıları	56. Uzunluğundaki (m ²)	57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda başlangıç bölümü sayısı	59. Yapıda konut bittirilmemiş sayısı	60. Yapının taban alanı(m ²)
1220 - Ofis ve işyeri	79	8098.09	1	79	2184.24	21842.84
3 - Orta Alan (Ortak Alan)		13544.75				
62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam başlangıç bölümü sayısı	64. Toplam konut bittirilmemiş sayısı	65. Toplam taban alanı(m ²)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)	67. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)	68. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)
1	79	2184.24	2184.24	2184.24	21842.84	21842.84
69. Yapının yıl kulu altı kat sayısı	70. Yapının yıl kulu üstü kat sayısı	71. Yapının yıl kulu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yıl kulu üstü yüksekliği(m)	73. Yapının toplam yüksekliği(m)	74. Bina kat yüksekliği(m)	
4	11	15,8	27,8	43,2		
75. Yapının aınç	76. Yapının grubu	77. 1 m ² maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL)
0	8	790	15149668	43879000	57824988	15149668

Yapının Teknik Özellikleri			
82. İnceleme Sistemi		83. Temeller	
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi sistem katları <input type="checkbox"/> 2. Bina içi katları <input type="checkbox"/> 3. Kat katları <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz ısıtma <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.		<input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Betonarme <input type="checkbox"/> 4. Betonarme <input type="checkbox"/> 5. Betonarme <input type="checkbox"/> 6. Betonarme <input type="checkbox"/> 7. Betonarme <input type="checkbox"/> 8. Betonarme <input type="checkbox"/> 9. Betonarme <input type="checkbox"/> 10. Betonarme <input type="checkbox"/> 11. Betonarme <input type="checkbox"/> 12. Betonarme	
84. İnceleme Amaçlı Kullanılan Yalıtım Cinsi		85. Duvarın Yapı Cinsi	
<input type="checkbox"/> 1. Kalsiyum <input type="checkbox"/> 2. Kalsiyum <input type="checkbox"/> 3. Çimento <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Çimento <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rulo <input type="checkbox"/> 9.		<input type="checkbox"/> 1. Duvar <input type="checkbox"/> 2. Duvar <input type="checkbox"/> 3. Duvar <input type="checkbox"/> 4. Duvar <input type="checkbox"/> 5. Duvar <input type="checkbox"/> 6. Duvar <input type="checkbox"/> 7. Duvar <input type="checkbox"/> 8. Duvar <input type="checkbox"/> 9. Duvar <input type="checkbox"/> 10. Duvar <input type="checkbox"/> 11. Duvar <input type="checkbox"/> 12. Duvar	
86. İnceleme Sistemi		87. İnceleme Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Betonarme <input type="checkbox"/> 4. Betonarme <input type="checkbox"/> 5. Betonarme <input type="checkbox"/> 6. Betonarme <input type="checkbox"/> 7. Betonarme <input type="checkbox"/> 8. Betonarme <input type="checkbox"/> 9. Betonarme <input type="checkbox"/> 10. Betonarme <input type="checkbox"/> 11. Betonarme <input type="checkbox"/> 12. Betonarme		<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Betonarme <input type="checkbox"/> 4. Betonarme <input type="checkbox"/> 5. Betonarme <input type="checkbox"/> 6. Betonarme <input type="checkbox"/> 7. Betonarme <input type="checkbox"/> 8. Betonarme <input type="checkbox"/> 9. Betonarme <input type="checkbox"/> 10. Betonarme <input type="checkbox"/> 11. Betonarme <input type="checkbox"/> 12. Betonarme	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmemesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapalı dikey ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikame edilmez. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet dairesi, 6 adet dükkan veya 72 adet diğer kullanımlar tamamı Belediye hizmetinden faydalanır.			

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler										
89. Belge tarihi	90. Belge no	91. Blok no	92. Başlangıç bölümü no	93. Konutun satım dahil öde sayısı										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOPLAM
														0
														0
														0

Yapı Denetimi					
Mimar	101. Adı Soyadı	102. T.C. kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adres	105. İmza
	UĞUR ÖZER ÖZGÜVEN	18706044112	32682	BENLİKÖY MAH. EKİŞ NAR SK. EKİŞNAR KONAKLARI İTİFAKI A1-1 BLOK NO: 44/1A İÇ KAPI NO: 1 BAĞIRKÖY / İSTANBUL	<i>Uğur Özer</i>
Statik	KIVANÇ KOCACAK	49987295458	77038	BENLİKÖY MAH. EKİŞ NAR SK. EKİŞNAR KONAKLARI İTİFAKI A1-1 BLOK NO: 44/1A İÇ KAPI NO: 1 BAĞIRKÖY / İSTANBUL	<i>Murat</i>
Elektrik	BAKİ AKYOL	12480831710	22484/22284	ERKİNOZ MAH. DOĞAN ARASLI BUL. AKYOL PLAZA İTİFAKI NO: 111 İÇ KAPI NO: 4-203 EBENİYURT / İSTANBUL	<i>Baki Akayol</i>
Mekanik tesisat	NURHAYAT TURKCAN	48419373394	80690	ZULHURATBAŞA MAH. HİÇKİVERDİ SK. NO: 20 İÇ KAPI NO: 6 BAĞIRKÖY / İSTANBUL	<i>Nurhayat Turkcan</i>

Yapı Denetim Kuruluşu				
106. Kuruluşun adı	107. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108. Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
		109. İşin belge no ve sınıfı		

Mimari Proje Müellifi				
112. Adı soyadı	113. T.C. kimlik no	114. Oda sicil no	115. Adres	116. İmza
UĞUR ÖZER ÖZGÜVEN	18706044112	32682	BENLİKÖY MAH. EKİŞ NAR SK. EKİŞNAR KONAKLARI İTİFAKI A1-1 BLOK NO: 44/1A İÇ KAPI NO: 1 BAĞIRKÖY / İSTANBUL	<i>Uğur Özer</i>

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının			
117. Değer(TL)	118. Makbuz tarihi	119. Makbuz numarası	
750000	27.04.2015	3270024	

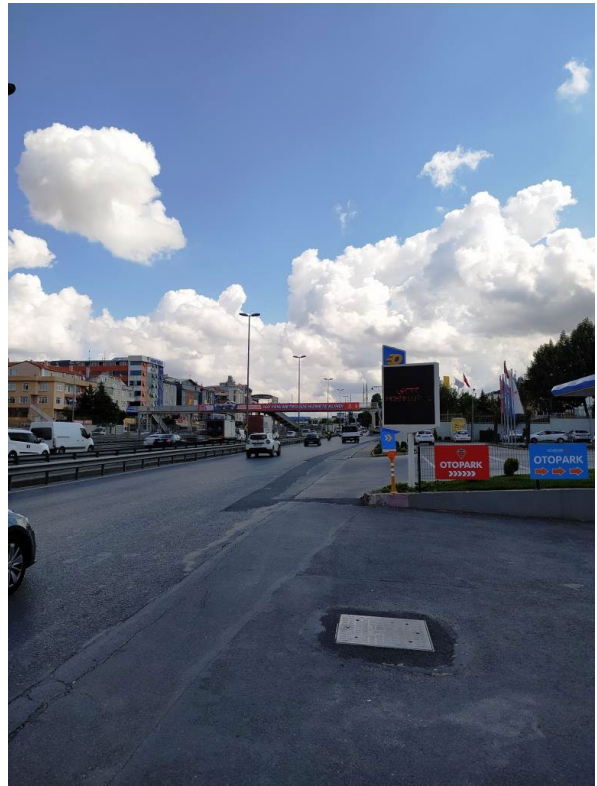
120. Diğer Hususlar

3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 28 MADDESİNE İSTİNADEİN TANZİM EDİLMİŞTİR.
2011/14155 SAYILI ONAYLI MİMARİ PROJEYE İSTİNADEİN B BLOK İÇİN TANZİM EDİLMİŞTİR.
E BLOK 9 GRUPLU 72 BAĞIMSIZ BÖLÜM OFİS-İŞYERİ-A-A GRUPLU 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM İŞYERİ-A-B GRUPLU 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM İŞYERİ-B-C GRUPLU 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM İŞYERİ-B-D GRUPLU 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM İŞYERİ-B-E GRUPLU 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM İŞYERİ-B-F GRUPLU 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM İŞYERİ.

*YEDİTİPTE VERGİ DARESİNİN 17.04.2015 TARİH VE 21802 SAYILI
8065 BAĞCILIK GÜVENLİK MERKEZİNİN 20.04.2015 TARİH-FİSİNGER SAYILI
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 22.04.2015 TARİH,6884 SAYILI
İŞİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 01.11.2013 TARİH,2011/20029 SAYILI
MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜNÜN..... TARİH..... SAYILI EVRAKLARI TAMAMLANMIŞTIR.(27.04.2015 TARİH, 3270024 SAYILI DEKONT)

Yapı sahibinin 25.04.2015 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, **KISMI KULLANMA İZİNİ** verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanununa, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı düzeni hükümlerine uygun olduğu ve kullanımında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPU KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler			
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	126. Oda kodu
BERKAT YILDIRIM BAŞKATİP 4807763178	MURAT GEMAL MİKATİP 2969435178	Zeynep YAPU ÇALIŞANI GÖRÜ 4822951242	
124. Başka bir tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mührü		50246776
BAHATİN YILDIRIM BAŞKATİP 1508418180	ERKAN KIVIÇ BAŞKAN 302808004		







E BLOK

E	1. Bodrum	1	833/53628	OFİS		1 NOLLU DEPO	691,95 m ²	733,37 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	Zemin	2	195/53628	DÜKKAN			118,56 m ²	134,69 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	Zemin	3	183/53628	DÜKKAN			149,84 m ²	162,80 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	Zemin	4	173/53628	DÜKKAN			158,89 m ²	172,64 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	Zemin	5	186/53628	DÜKKAN			168,21 m ²	186,18 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	Zemin	6	283/53628	DÜKKAN			258,46 m ²	283,38 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	1. Kat	7	97/53628	OFİS	1+1		73,77 m ²	83,11 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	1. Kat	8	85/53628	OFİS	1+1		66,01 m ²	73,23 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	1. Kat	9	92/53628	OFİS	1+1		72,83 m ²	79,68 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	1. Kat	10	93/53628	OFİS	1+1		72,62 m ²	79,89 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	1. Kat	11	94/53628	OFİS	1+1		72,80 m ²	80,94 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	1. Kat	12	104/53628	OFİS	1+1		79,47 m ²	89,47 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	1. Kat	13	100/53628	OFİS	1+1		75,00 m ²	86,53 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	1. Kat	14	97/53628	OFİS	1+1		76,31 m ²	83,50 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	1. Kat	15	75/53628	OFİS	1+1		57,22 m ²	64,86 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
F	1. Kat	16	80/53628	OFİS	1+1		61,56 m ²	68,99 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	1. Kat	17	80/53628	OFİS	1+1		62,95 m ²	69,03 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	1. Kat	18	108/53628	OFİS	1+1		83,32 m ²	93,19 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	2. Kat	19	97/53628	OFİS	1+1		73,77 m ²	83,11 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	2. Kat	20	85/53628	OFİS	1+1		66,01 m ²	73,23 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	2. Kat	21	92/53628	OFİS	1+1		72,83 m ²	79,68 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	2. Kat	22	93/53628	OFİS	1+1		72,62 m ²	79,89 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	2. Kat	23	94/53628	OFİS	1+1		72,80 m ²	80,94 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	2. Kat	24	104/53628	OFİS	1+1		79,47 m ²	89,47 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon

E	2. Kat	25	100/53628	OFİS	1+1		75,00 m ²	86,53 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	2. Kat	26	97/53628	OFİS	1+1		76,31 m ²	83,50 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	2. Kat	27	75/53628	OFİS	1+1		57,22 m ²	64,86 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	2. Kat	28	80/53628	OFİS	1+1		61,56 m ²	68,99 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	2. Kat	29	80/53628	OFİS	1+1		62,95 m ²	69,03 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	2. Kat	30	108/53628	OFİS	1+1		83,32 m ²	93,19 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	3. Kat	31	97/53628	OFİS	1+1		73,77 m ²	83,11 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	3. Kat	32	85/53628	OFİS	1+1		66,01 m ²	73,23 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	3. Kat	33	92/53628	OFİS	1+1		72,83 m ²	79,68 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	3. Kat	34	93/53628	OFİS	1+1		72,62 m ²	79,89 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	3. Kat	35	94/53628	OFİS	1+1		72,80 m ²	80,94 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	3. Kat	36	104/53628	OFİS	1+1		79,47 m ²	89,47 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	3. Kat	37	100/53628	OFİS	1+1		75,00 m ²	86,53 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	3. Kat	38	97/53628	OFİS	1+1		76,31 m ²	83,50 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	3. Kat	39	75/53628	OFİS	1+1		57,22 m ²	64,86 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	3. Kat	40	80/53628	OFİS	1+1		61,56 m ²	68,99 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	3. Kat	41	80/53628	OFİS	1+1		62,95 m ²	69,03 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	3. Kat	42	108/53628	OFİS	1+1		83,32 m ²	93,19 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	4. Kat	43	97/53628	OFİS	1+1		73,77 m ²	83,11 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	4. Kat	44	85/53628	OFİS	1+1		66,01 m ²	73,23 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	4. Kat	45	92/53628	OFİS	1+1		72,83 m ²	79,68 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	4. Kat	46	93/53628	OFİS	1+1		72,62 m ²	79,89 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	4. Kat	47	94/53628	OFİS	1+1		72,80 m ²	80,94 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	4. Kat	48	104/53628	OFİS	1+1		79,47 m ²	89,47 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	4. Kat	49	100/53628	OFİS	1+1		75,00 m ²	86,53 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	4. Kat	50	97/53628	OFİS	1+1		76,31 m ²	83,50 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	4. Kat	51	75/53628	OFİS	1+1		57,22 m ²	64,86 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	4. Kat	52	80/53628	OFİS	1+1		61,56 m ²	68,99 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	4. Kat	53	80/53628	OFİS	1+1		62,95 m ²	69,03 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	4. Kat	54	108/53628	OFİS	1+1		83,32 m ²	93,19 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	5. Kat	55	97/53628	OFİS	1+1		73,77 m ²	83,11 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	5. Kat	56	85/53628	OFİS	1+1		66,01 m ²	73,23 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	5. Kat	57	92/53628	OFİS	1+1		72,83 m ²	79,68 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	5. Kat	58	93/53628	OFİS	1+1		72,62 m ²	79,89 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	5. Kat	59	94/53628	OFİS	1+1		72,80 m ²	80,94 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	5. Kat	60	104/53628	OFİS	1+1		79,47 m ²	89,47 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	5. Kat	61	100/53628	OFİS	1+1		75,00 m ²	86,53 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	5. Kat	62	97/53628	OFİS	1+1		76,31 m ²	83,50 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon
E	5. Kat	63	75/53628	OFİS	1+1		57,22 m ²	64,86 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Kon

Panzel



E	5. Kat	57	82/53628	OFİS	1+1	YOK	72,62 m ²	79,89 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	5. Kat	58	83/53628	OFİS	1+1	YOK	72,80 m ²	80,94 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	5. Kat	59	84/53628	OFİS	1+1	YOK	73,47 m ²	80,47 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	5. Kat	60	104/53628	OFİS	1+1	YOK	75,00 m ²	85,53 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	5. Kat	61	100/53628	OFİS	1+1	YOK	75,00 m ²	85,53 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	5. Kat	62	97/53628	OFİS	1+1	YOK	76,31 m ²	83,85 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	5. Kat	63	78/53628	OFİS	1+1	YOK	57,22 m ²	64,86 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	5. Kat	64	80/53628	OFİS	1+1	YOK	51,56 m ²	58,89 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	5. Kat	65	80/53628	OFİS	1+1	YOK	62,58 m ²	69,03 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	5. Kat	66	108/53628	OFİS	1+1	YOK	85,82 m ²	92,19 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	6. Kat	67	179/53628	ÇATI PİYESLİ OFİS	2+1 DUBLEKS	YOK	132,06 m ²	146,50 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	6. Kat	68	154/53628	ÇATI PİYESLİ OFİS	2+1 DUBLEKS	YOK	108,17 m ²	124,24 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	6. Kat	69	173/53628	ÇATI PİYESLİ OFİS	2+1 DUBLEKS	YOK	118,19 m ²	136,42 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	6. Kat	70	169/53628	ÇATI PİYESLİ OFİS	2+1 DUBLEKS	YOK	115,86 m ²	131,39 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	6. Kat	71	181/53628	ÇATI PİYESLİ OFİS	2+1 DUBLEKS	YOK	116,25 m ²	136,40 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	6. Kat	72	200/53628	ÇATI PİYESLİ OFİS	2+1 DUBLEKS	YOK	122,24 m ²	163,07 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	6. Kat	73	183/53628	ÇATI PİYESLİ OFİS	2+1 DUBLEKS	YOK	126,55 m ²	157,19 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	6. Kat	74	185/53628	ÇATI PİYESLİ OFİS	2+1 DUBLEKS	YOK	124,80 m ²	150,07 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	6. Kat	75	138/53628	ÇATI PİYESLİ OFİS	2+1 DUBLEKS	YOK	86,62 m ²	106,48 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	6. Kat	76	133/53628	ÇATI PİYESLİ OFİS	2+1 DUBLEKS	YOK	83,72 m ²	103,62 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	6. Kat	77	163/53628	ÇATI PİYESLİ OFİS	2+1 DUBLEKS	YOK	93,04 m ²	132,43 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.
E	6. Kat	78	202/53628	ÇATI PİYESLİ OFİS	2+1 DUBLEKS	YOK	134,47 m ²	166,40 m ²	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd.

275 ADA 29 PARSELDE 230 ADET KONUT, 73 ADET OFİS VE 5 ADET DÜKKAN OLMAK ÜZERE TOPLAM 308 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNMUŞTUR.

Sevil Demir

19.08.2011
 1. Kat 1/53628 Parsel No H/5896
 Makbuzla 91342 YTL olarak tahvil edilmiştir.
 1. Kat 1/53628 Parsel No H/5896 olarak tahvil edilmiştir.
 Fatih Turan
 Proje Onay Sorumlusu

Mimari Proje Öz
 Kurum: Bakırköy
 Mahalle: SENEK
 Ada No: 275
 Parsel No: 29



invest
 2022/3621

E BLOK



T.C.
BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI

İSTANBUL-BAKIRKÖY-ŞENLİK MAHALLESİ 275 ADA 29 PARSEL
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ

MİMARİ AVAN PROJESİ

MİMAR	ERFA MUHTURZ İNŞ.TAAH.SAN.VE TİC.A.Ş. & ERK PAZ.VE GİYİM SAN.TİC. A.Ş.& EMROĞLU İNŞ.TURİZM TİC.A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI Zafer Mah. Çınar Sok. No:4 / Kat: 5 Yenibosna - B.Evlər / İSTANBUL Yenibosna V.D. :354 038 2555	MÜŞAVİR	2011 / 4155
-------	--	---------	-------------

ÖZGÜVEN MİMARLIK

Zümrütyuva mah. Valikonağı cad. No:4 Fıorya Bakırköy- İSTANBUL
e-mail : info@ozguvenmimarlik.com Tel : (0212) 509 69 09 - Fax : (0212) 499 72 22

	İSİM	İMZA	TARİH
MİMARİ	UĞUR ÖZER ÖZGÜVEN		
STATİK			
TESİSAT			
ELEKTRİK			
BİTKİSEL PEYZAJ			

E BLOK
MİMARİ AVAN PROJESİ

İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ÖLÇEK	TASARIM	PAFTANO
İSTANBUL	BAKIRKÖY		ŞENLİK	275	29	1/50-1/200	MA	

TOKİ ONAYI	KONTROL
TARİH:	<p>T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI</p> <p>ÖZGÜR ÖZLÜKMAÇI Mimar Özge</p> <p>K. ÇALGIYER Erdoğan Çalgiyer Şube Müdürü</p> <p>M. ALMAÇ İmar İşleri Şube Müdürü</p> <p>İrem ERDEM ALMAÇ İmar İşleri Şube Müdürü</p>



invest

2022/3621

15 Temmuz 2011
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İTFAİYE DAİRE BAŞKANLIĞI
İTFAİYE DESTEK HİZ. MÜDÜRLÜĞÜ

Bu proje **BİNALARIN YANGINDAN KORUMA YÖNETMELİĞİ** ile ilgili maddeleri incelenerek tasdik edilmiştir. İskan ve işletme ruhsatı sırasında İtfaie Müdürlüğüne projeksi ile birlikte mahalde kontrol edilecektir.

Madda 89'a göre tüm kapalı merdivenler basenlendirilecektir.

15 Temmuz 2011
BİNALAR bölümlerine
TS EN 12845'e uygun yağmurlama sistemi tesis edilecektir.

Bedonitlerdeki keşif otomatik depolar için mekanik duvarlar sistem yapılarak ve bu sistem bölümlerine hizmet vermesi sağlanmalıdır. Değişim elemanları ile dolu yüzey oluşturulmalıdır.

Binanın dış cephesinin, yüksek binalarda zor yanıcı malzemeden imal edilmesi gerekir.

Binanın dış cephesinin, yüksek binalarda zor yanıcı malzemeden imal edilmesi gerekir.

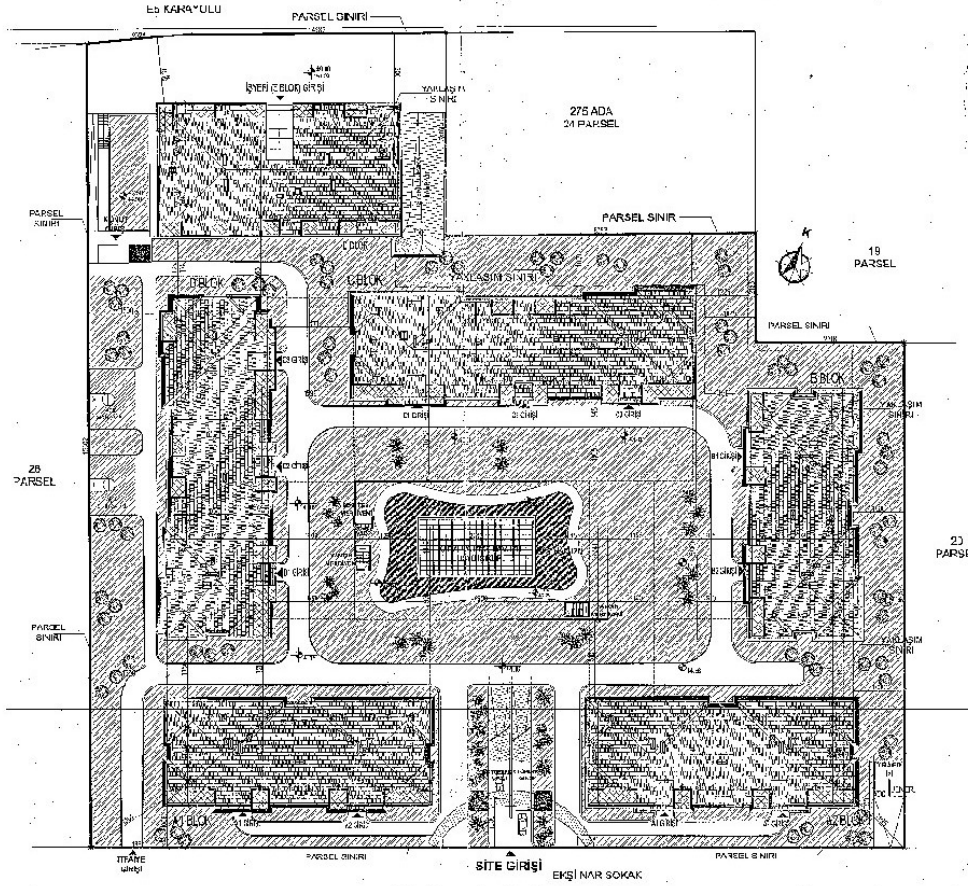
İTFAİYE MÜDÜRÜ

MÜHÜRÜ

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İ.S.K.İ.
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İKİSİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
 B.109 İlçesi, 18.07.2011 2011620029
 1) ATIKSU KANAL BAĞLANTISI ile ilgili olarak ruhsat alınmak ve İ.S.K.İ. Kanalı ile Müdürlüğünüzün denetimini sağlamak üzere, 2) İ.S.K.İ. Denetiminde yaptırım-yer atıksu kanal bağlantılarına İ.S.K.İ. Tarifeler Çerçevesi içindeki maddelerine göre ceza işlemi uygulanır.

B.109 İlçesi, 82. Pafta, 275 Ada 29 Parselden İmar Kanunu'nun 23.Md. gereğince 54000 M² lik cephe uzunluğu kapsamında 18.7.2011 tarih 139280 sayılı İ.S.K.İ. Vezne Ruzmü Matbuuzu ile 442670,00 TL Katılma Payı İRAT olarak tahsis edilmiştir.
 Av. () Bölge Kan.Ruh. Tek.Şefi

İş bu proje içeriğini bilerek ve gerek bina ve gerekse bina ve bina numaralarını tarafından almak suretiyle imzalamıştır.
 24.08.2011
 T.C. adına vekâletli.
 Servet Demir



* Proje tasadük ücretleri toplamı 113.166,72 TL 21.02.2014 tarih ve 11/400 sayılı mektupla tahsil edilmiştir.

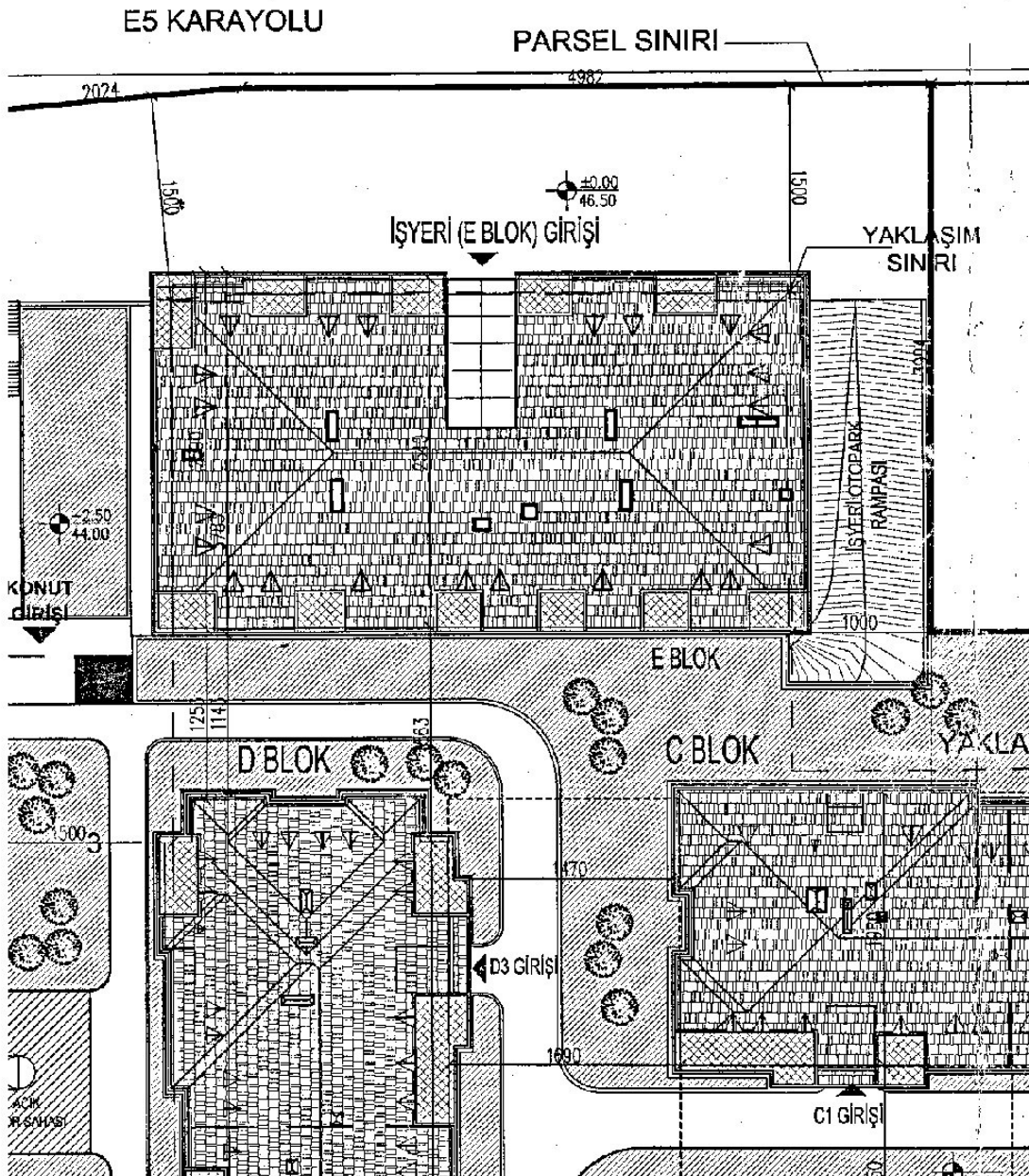
Prof. Dr. İBRAHİM
İmza Yeri: Müh.

00 VAZİYET PLANI
Ö. : 1 / 500



invest

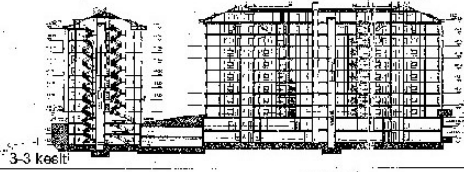
2022/3621



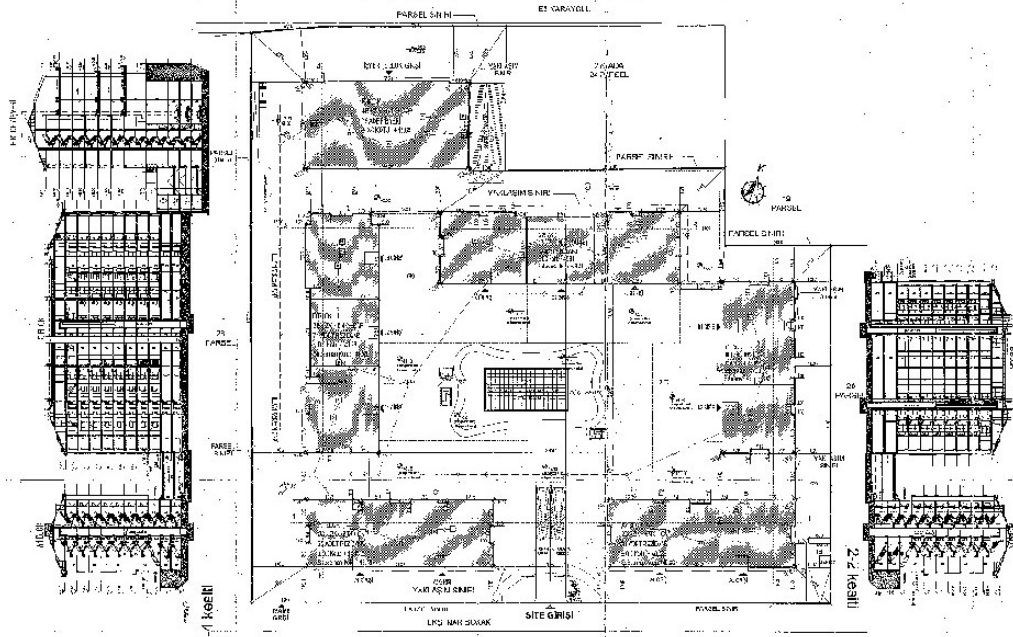
invest

2022/3621

İVAR BİLGİLERİ	
İL/İLÇE/İLÇE BAŞLIĞI	İSTANBUL
İLÇE BAŞLIĞI	BAKIRKÖY
VALİLİĞİ	ŞENLİK
PAZAR NO.	83
ADA NO.	215
PARSEL NO.	29
VEV. İVİZ PLANI	---
TAKE KAKS	EMSAL : 2.0
HESAT MEZMI	Plan Notu + Ysnolevok
DİNA YÜKSEK. ÖL	2/6 KAT
İN 3A GE. VESAFES.	---
VAN BE-ÇE VESAFES.	---

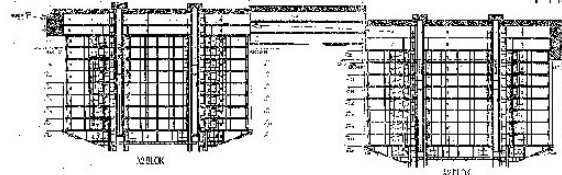


3-3 kesiti



4-1 kesiti

1-1 kesiti



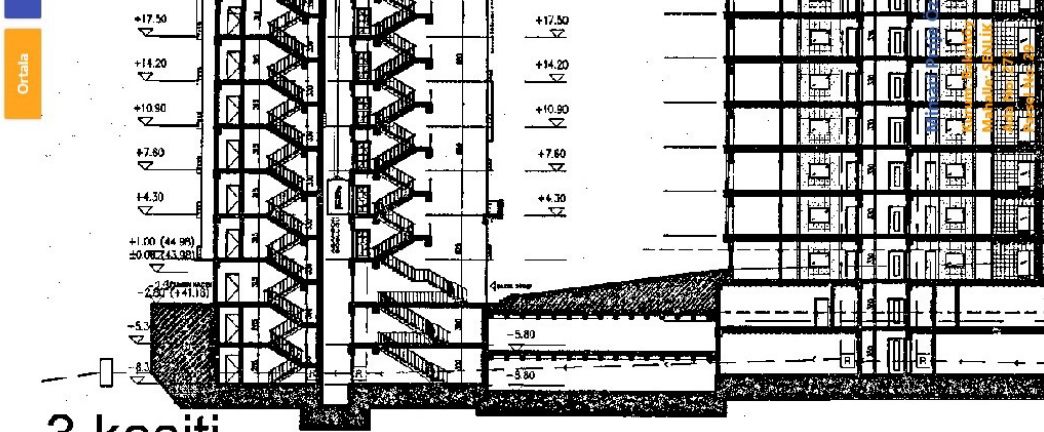
A BLOK	4500 m ²
A2 BLOK	4200 m ²
B BLOK	4000 m ²
C BLOK	4000 m ²
D BLOK	4000 m ²
E BLOK	4000 m ²

00 APLİKASYON PLANI
Ö. : 1/500

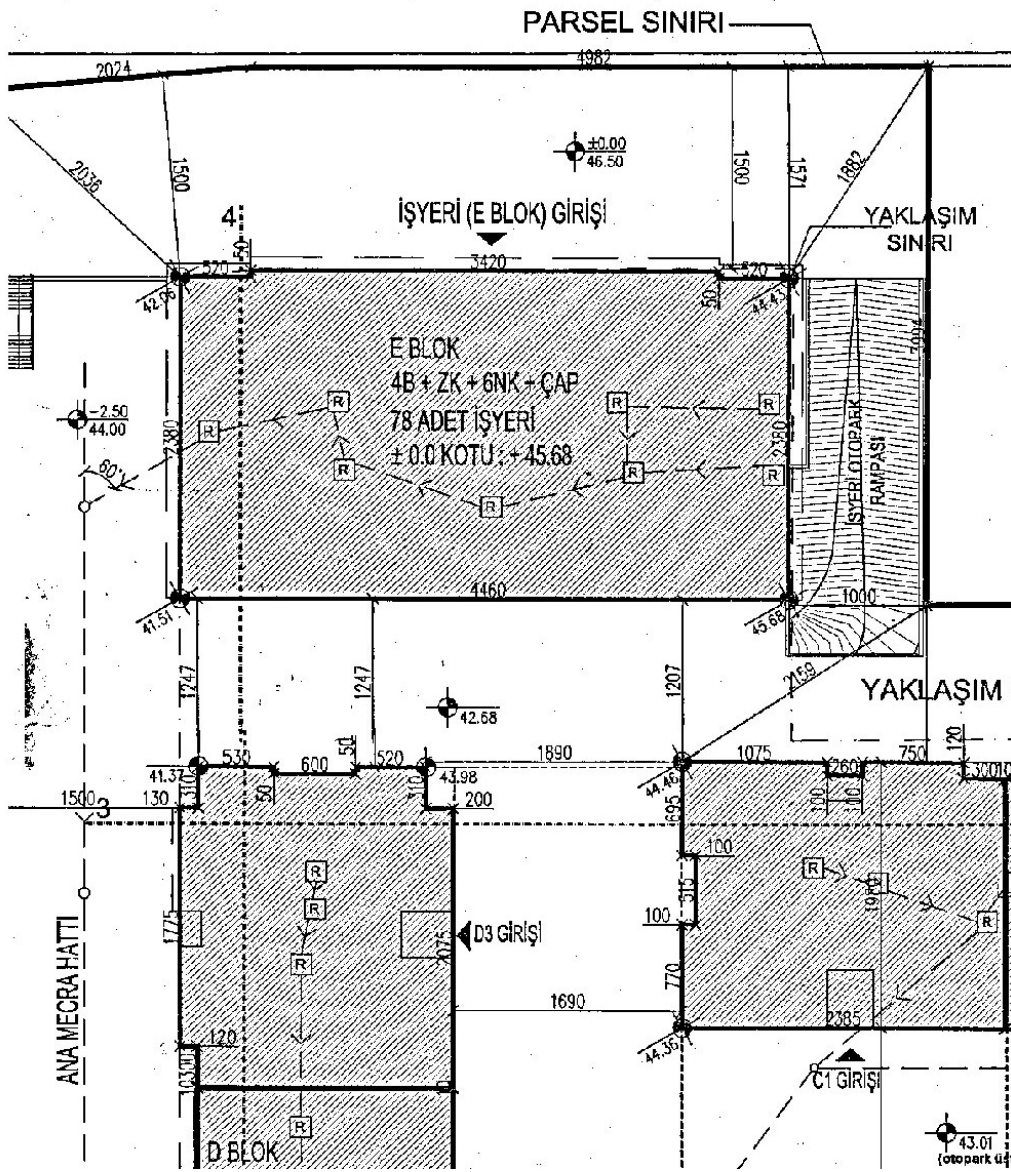


invest

2022/3621

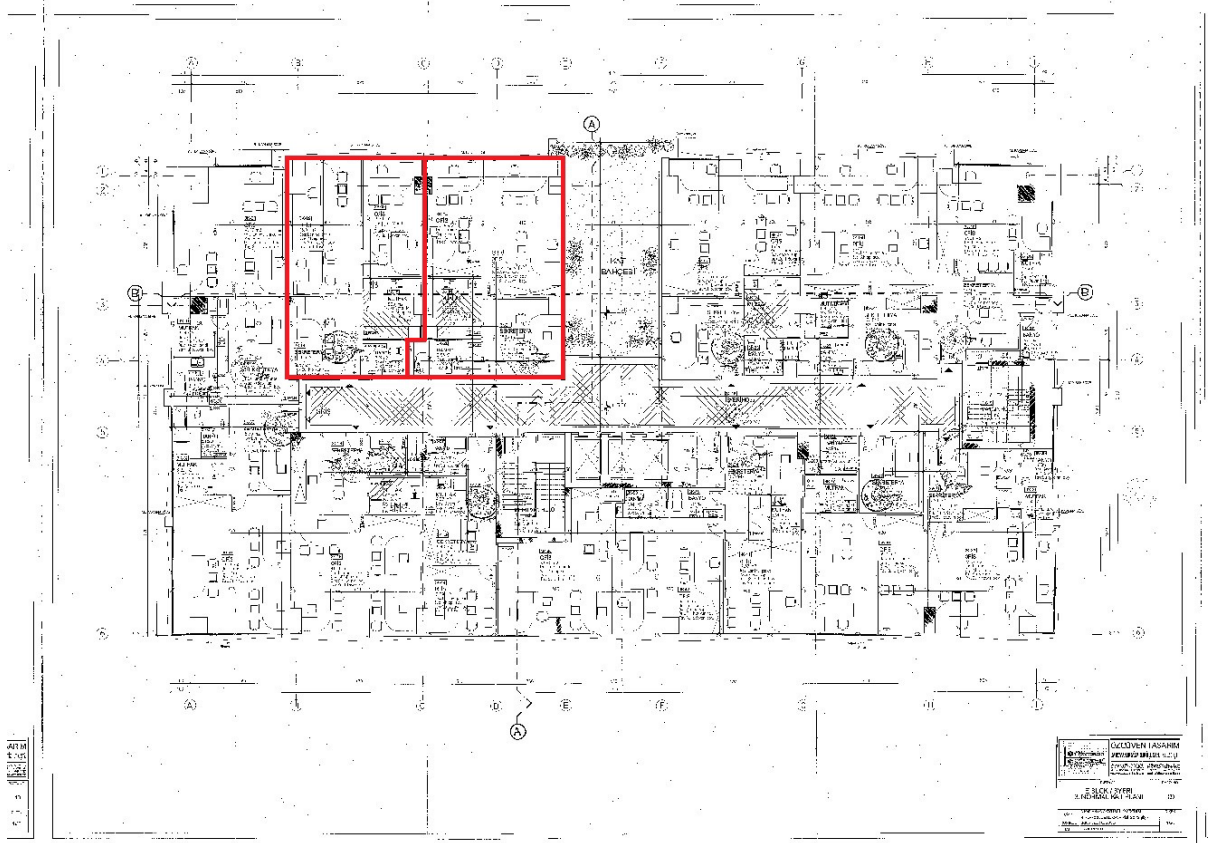
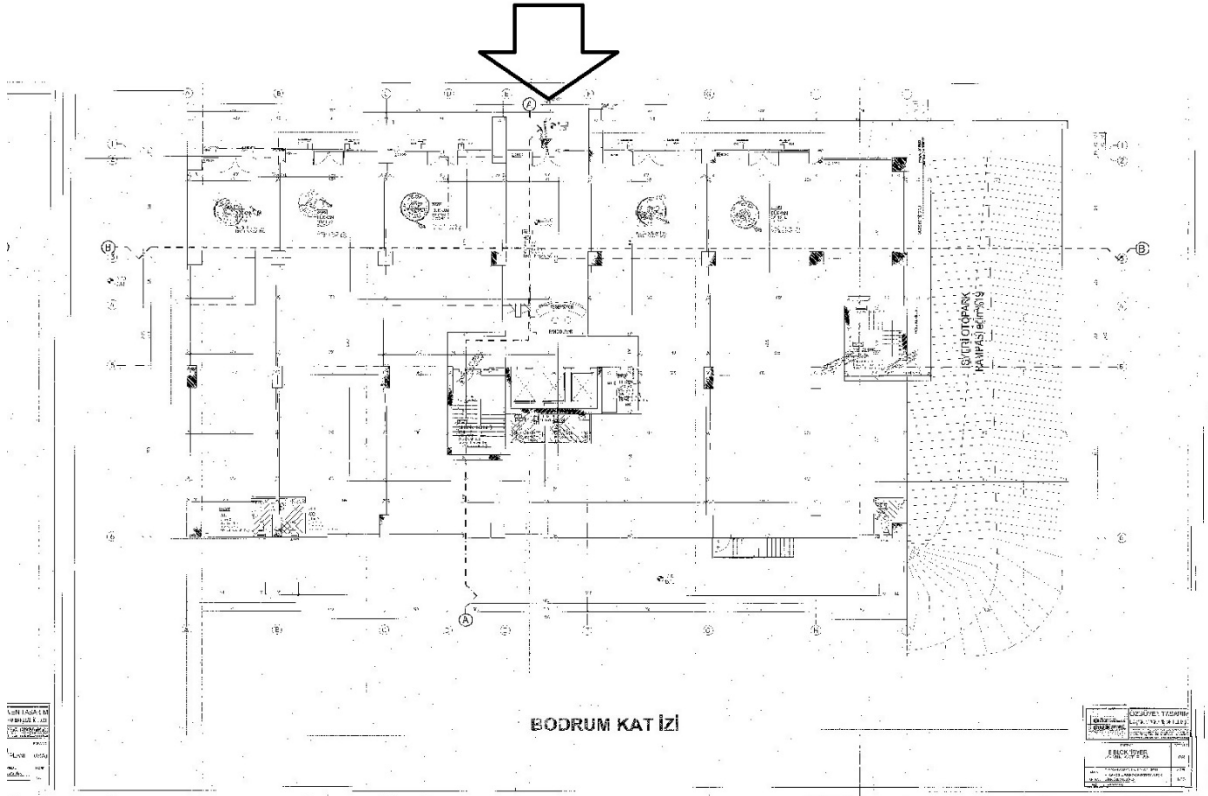


3 kesiti



invest

2022/3621



Kaydı Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180022282608	20220907-2422-F02653	28260

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	275/29
Taşınmaz Kimlik No:	53508772	AT Yüzölçüm(m2):	21337.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞENLİK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ÜÇÜNCÜ//35
Cilt/Sayfa No:	102/10052	Arsa Pay/Payda:	94/53628
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	E BLOKU OFİS VE İŞYERİ OLAN (A1/1-A1/2),(A2/1-A2/2),(B/B1-B/B/2) ,(C/C1-C/C2-C/C3),(D/D1-D/D2-D/D3) BLOKLU 6 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI

1 / 5

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 21-10-2015 14:45 - 11195	-
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 21-10-2015 14:45 - 11195	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bakırköy - 24-08-2011 11:27 - 9600	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
287138175	(SN:7837748) EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/100	0.00	0.00	Satış 16-12-2014 14262	-
287138176	(SN:7244477) ERK PAZARLAMA VE GİYİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/100	0.00	0.00	Satış 16-12-2014 14262	-
630356167	(SN:8340695) HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	147/1000	0.00	0.00	Satış 24-12-2021 23243	-
630356169	(SN:8098318) DELTA ARAZİ	-	441/2000	0.00	0.00	Satış	-

2 / 5



	GELİŞTİRME İNŞAAT TURİZM OTOMOTİV ENERJİ PAZARLAMA NAK.TAAH.TİC.İTH.İHR.LTD.ŞTİ. V					24-12-2021 23243	
630356170	(SN:8288623) TAHA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	-	49/250	0.00	0.00	Satış 24-12-2021 23243	-
630356172	(SN:6605478) EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	833/2000	0.00	0.00	Satış 24-12-2021 23243	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	ERK PAZARLAMA VE GİYİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş.	HAT-SAN İNŞAAT	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 -	

3 / 5

	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	DELTA ARAZİ GELİŞTİRME İNŞAAT TURİZM OTOMOTİV ENERJİ PAZARLAMA NAK.TAAH.TİC.İTH.İHR.LTD.ŞTİ. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	TAHA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SANAYİ VE	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	

4 / 5



invest

2022/3621

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	----------------------------------	--	--	--

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



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-9-2022-13:55



Kayıt Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180022282608	20220907-2422-F02653	28260

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	275/29
Taşınmaz Kimlik No:	53508773	AT Yüzölçüm(m2):	21337.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞENLİK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ÜÇÜNCÜ//36
Cilt/Sayfa No:	102/10053	Arsa Pay/Payda:	104/53628
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	E BLOKU OFİS VE İŞYERİ OLAN (A1/1-A1/2),(A2/1-A2/2),(B/B1-B/B/2) ,(C/ C1-C/C2-C/C3),(D/D1-D/D2-D/D3) BLOKLU 6 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI

1 / 5



invest

2022/3621

47

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 21-10-2015 14:45 - 11195	-
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 21-10-2015 14:45 - 11195	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bakırköy - 24-08-2011 11:27 - 9600	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
287138178	(SN:7837748) EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/100	0.00	0.00	Satış 16-12-2014 14262	-
287138179	(SN:7244477) ERK PAZARLAMA VE GİYİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/100	0.00	0.00	Satış 16-12-2014 14262	-
630356173	(SN:8340695) HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	147/1000	0.00	0.00	Satış 24-12-2021 23243	-
630356174	(SN:8098318) DELTA ARAZİ	-	441/2000	0.00	0.00	Satış	-

2 / 5

	GELİŞTİRME İNŞAAT TURİZM OTOMOTİV ENERJİ PAZARLAMA NAK.TAAH.TİC.İTH.İHR.LTD.ŞTİ. V					24-12-2021 23243	
630356175	(SN:8288623) TAHA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	49/250	0.00	0.00	Satış 24-12-2021 23243	-
630356176	(SN:6605478) EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	833/2000	0.00	0.00	Satış 24-12-2021 23243	-

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 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLE 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KIRA ŞERHİ)	EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLE 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KIRA ŞERHİ)	ERK PAZARLAMA VE GİYİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş.	HAT-SAN İNŞAAT	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 -	

3 / 5



invest

2022/3621

	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLLE 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLLE 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	DELTA ARAZI GELİŞTİRME İNŞAAT TURİZM OTOMOTIV ENERJİ PAZARLAMA NAK.TAAH.TİC .İTH.İHR.LTD. ŞTİ. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLLE 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	TAHA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLLE 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SANAYİ VE	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	

4 / 5

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	----------------------------------	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **VGMez08czLİK** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5



invest

2022/3621

49

Kayıtlı Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180022282608	20220907-2422-F02653	28260

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	275/29
Taşınmaz Kimlik No:	53508792	AT Yüzölçüm(m2):	21337.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞENLİK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/DÖRDÜNCÜ//49
Cilt/Sayfa No:	102/10066	Arsa Pay/Payda:	100/53628
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	E BLOKU OFİS VE İŞYERİ OLAN (A1/1-A1/2),(A2/1-A2/2),(B/B1-B/B/2) ,(C/C1-C/C2-C/C3),(D/D1-D/D2-D/D3) BLOKLU 6 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI

1 / 5

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 21-10-2015 14:45 - 11195	-
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 21-10-2015 14:45 - 11195	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bakırköy - 24-08-2011 11:27 - 9600	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
287138217	(SN:7837748) EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/100	0.00	0.00	Satış 16-12-2014 14262	-
287138218	(SN:7244477) ERK PAZARLAMA VE GİYİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/100	0.00	0.00	Satış 16-12-2014 14262	-
626302970	(SN:6605478) EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	833/2000	0.00	0.00	Satış 10-12-2021 22085	-
626302971	(SN:8098318) DELTA ARAZİ	-	441/2000	0.00	0.00	Satış	-

2 / 5



	GELİŞTİRME İNŞAAT TURİZM OTOMOTİV ENERJİ PAZARLAMA NAK.TAAH.TİC.İTH.İHR.LTD.ŞTİ. V					10-12-2021 22085	
626302972	(SN:8288623) TAHA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	49/250	0.00	0.00	Satış 10-12-2021 22085	-
626302973	(SN:8340695) HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	147/1000	0.00	0.00	Satış 10-12-2021 22085	-

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 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLER 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLER 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	ERK PAZARLAMA VE GİYİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş.	EROĞLU YAPI İNŞAAT	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 -	

3 / 5

	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLER 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLER 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	DELTA ARAZİ GELİŞTİRME İNŞAAT TURİZM OTOMOTİV ENERJİ PAZARLAMA NAK.TAAH.TİC.İTH.İHR.LTD.ŞTİ. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLER 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	TAHA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLER 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	

4 / 5



invest

2022/3621

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	----------------------------------	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) f-DQjh0crsx kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-9-2022-13:56



Kayıt Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180022282608	20220907-2422-F02653	28260

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	275/29
Taşınmaz Kimlik No:	53508793	AT Yüzölçüm(m2):	21337.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞENLİK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/DÖRDÜNCÜ//50
Cilt/Sayfa No:	102/10067	Arsa Pay/Payda:	97/53628
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	E BLOKU OFİS VE İŞYERİ OLAN (A1/1-A1/2),(A2/1-A2/2),(B/B1-B/B/2) ,(C/ C1-C/C2-C/C3),(D/D1-D/D2-D/D3) BLOKLU 6 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI

1 / 5



invest

2022/3621

52

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 21-10-2015 14:45 - 11195	-
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 21-10-2015 14:45 - 11195	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bakırköy - 24-08-2011 11:27 - 9600	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
287138220	(SN:7837748) EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/100	0.00	0.00	Satış 16-12-2014 14262	-
287138221	(SN:7244477) ERK PAZARLAMA VE GİYİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/100	0.00	0.00	Satış 16-12-2014 14262	-
626302141	(SN:6605478) EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	833/2000	0.00	0.00	Satış 10-12-2021 22081	-
626302142	(SN:8098318) DELTA ARAZİ	-	441/2000	0.00	0.00	Satış	-

2 / 5

	GELİŞTİRME İNŞAAT TURİZM OTOMOTİV ENERJİ PAZARLAMA NAK.TAAH.TİC.İTH.İHR.LTD.ŞTİ. V					10-12-2021 22081	
626302144	(SN:8288623) TAHA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	49/250	0.00	0.00	Satış 10-12-2021 22081	-
626302145	(SN:8340695) HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	147/1000	0.00	0.00	Satış 10-12-2021 22081	-

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 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLE 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLE 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	ERK PAZARLAMA VE GİYİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş.	EROĞLU YAPI İNŞAAT	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 -	

3 / 5



invest

2022/3621

	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİNE 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİNE 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	DELTA ARAZI GELİŞTİRME İNŞAAT TURİZM OTOMOTİV ENERJİ PAZARLAMA NAK.TAAH.TİC.İTH.İHR.LTD.ŞTİ. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİNE 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	TAHA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİNE 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KİRA ŞERHİ)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	

4 / 5

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	----------------------------	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **VyR8gbaMwcW** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5



invest

2022/3621

54

Kaydı Oluşturan: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180022282608	20220907-2422-F02653	28260

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	275/29
Taşınmaz Kimlik No:	53508794	AT Yüzölçüm(m2):	21337.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞENLİK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/DÖRDÜNCÜ//51
Cilt/Sayfa No:	102/10068	Arsa Pay/Payda:	75/53628
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	E BLOKU OFİS VE İŞYERİ OLAN (A1/1-A1/2),(A2/1-A2/2),(B/B1-B/B/2) ,(C/C1-C/C2-C/C3),(D/D1-D/D2-D/D3) BLOKLU 6 ADET KARGIR APARTMAN VE ARSASI

1 / 5

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 21-10-2015 14:45 - 11195	-
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 21-10-2015 14:45 - 11195	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bakırköy - 24-08-2011 11:27 - 9600	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
287138694	(SN:7837748) EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/100	0.00	0.00	Satış 16-12-2014 14263	-
287138696	(SN:7244477) ERK PAZARLAMA VE GİYİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/100	0.00	0.00	Satış 16-12-2014 14263	-
626330573	(SN:8098318) DELTA ARAZİ GELİŞTİRME İNŞAAT TURİZM OTOMOTİV ENERJİ PAZARLAMA NAK.TAAH.TİC.İTH.İHR.LTD.ŞTİ. V	-	441/2000	0.00	0.00	Satış 10-12-2021 22094	-
626330574	(SN:8288623) TAHA PROJE İNŞAAT	-	49/250	0.00	0.00	Satış	-

2 / 5



invest

2022/3621

55

	TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V					10-12-2021 22094	
626330575	(SN:6605478) EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	833/2000	0.00	0.00	Satış 10-12-2021 22094	-
626330576	(SN:8340695) HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	147/1000	0.00	0.00	Satış 10-12-2021 22094	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KIRA ŞERHİ)	EMİROĞLU	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KIRA ŞERHİ)	ERK PAZARLAMA VE GİYİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 29/07/2022 tarih 2021/72314 sayılı	ERK PAZARLAMA		Bakırköy - 29-07-2022 18:09 -	

3 / 5

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3013.96 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	VE GİYİM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		14303	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KIRA ŞERHİ)	DELTA ARAZI GELİŞTİRME İNŞAAT TURİZM OTOMOTİV ENERJİ PAZARLAMA NAK.TAAH.TİC.İTH.İHR.LTD.ŞTİ. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KIRA ŞERHİ)	TAHA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KIRA ŞERHİ)	EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990	

4 / 5



invest

2022/3621

56

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.07.2011 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLERİ 1948 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZ.İÇİN KIRA ŞERHİ)	HAT-SAN İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM GEMİ İNŞAA VE DENİZ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bakırköy - 05-08-2011 16:13 - 8990
------	---	--	---	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **vyvnyhnZb2ui** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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



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



Tarih : 21.06.2018

No : 409714

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Orçun Anıl TÜMER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





invest

2022/3621

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 ARIKAN

İLKEY ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT

E.NEVZAT ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2022/3621

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2385

Sayın Orçun Anıl TÜMER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



invest

2022/3621



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

2022/3621