Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

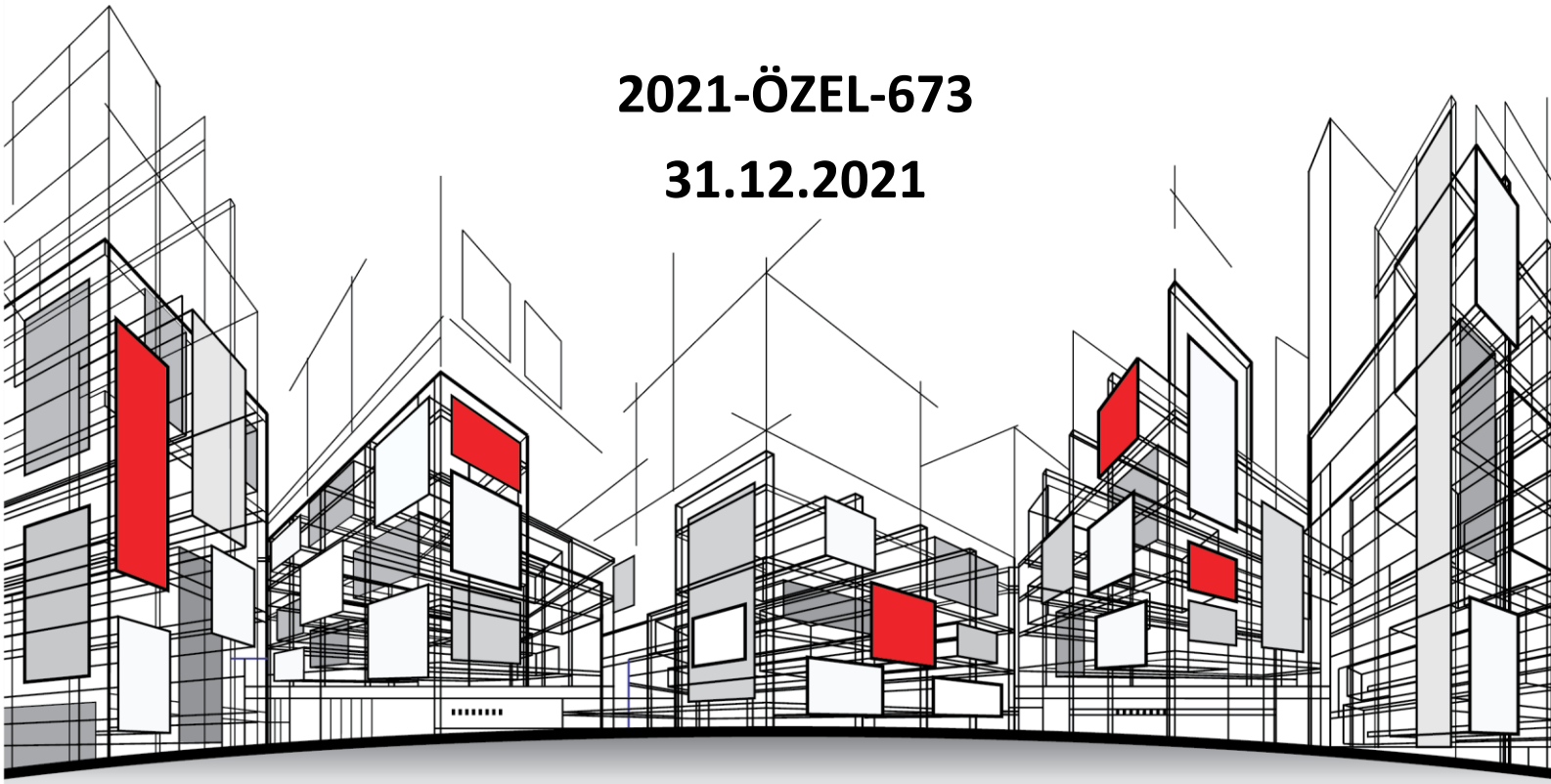
PLATFORM TURİZM TAŞIMA GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMET SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ESENLER– İSTANBUL

1239 ADA 4 PARSEL – 1 ADET MESKEN

2021-ÖZEL-673

31.12.2021



aden® Değerleme

Eda GÜNES
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Eda GÜNES tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 11/05/2022 10:45

Eda GÜNES
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Eda GÜNES tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 11/05/2022 09:21

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Mustafa Lütfüllah MAZMANCI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 10/05/2022 09: 50

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ - 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR - 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER - 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ - 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ - 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ - 12 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU - 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER - 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER - 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ - 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ - 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ - 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ - 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ - 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ - 16 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ - 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ - 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI - 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER - 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ - 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ - 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ - 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI - 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI - 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI - 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ - 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ - 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ - 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ - 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI - 24 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI - 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ - 25 -
6.4. SWOT ANALİZİ - 25 -
7. SONUÇ - 27 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI - 27 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ - 27 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ - 27 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ - 27 -
8. RAPOR EKLERİ - 29 -
8.1. FOTOĞRAFLAR - 29 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ - 30 -
8.3. RESMİ BELGELER - 32 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME - 46 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA - 47 -

8.6. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS) - 48 -
8.7. LİSANS BELGELERİ - 49 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ - 52 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerleme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerleme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1
RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	17.12.2021/A366
Değerleme Tarihi	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	31.12.2021
Rapor Numarası	:	2021-ÖZEL-673
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	:	Raporda bilgileri verilen İstanbul ili, Esenler ilçesi, Esenler Mahallesi, 1239 Ada 4 no.lu parsel üzerinde yer alan Kemer Park Evleri isimli sitenin A7 Blokta yer alan 31 no.lu bağımsız bölümün 31.12.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	:	- 08.07.2021 tarih ve A154 sayılı sözleşmenin devamı niteliğinde olan ve güncellenen 17.12.2021 tarih ve A366 sayılı sözleşme içeriğinde talep edilen, halka arz çalışmaları kapsamında 31.12.2021 tarihli değerleme raporu hazırlanmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Hariç	:	**3.612.000-TL** **ÜçMilyonAltıYüzOnİkiBin-TürkLirası**
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Dahil	:	**4.262.160-TL** **DörtMilyonİkiYüzAltmışİkiBinYüzAltmış-TürkLirası**
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD)[1] KDV Hariç	:	**270.501-USD** **İkiYüzYetmişBinBeşYüzBir-AmerikanDoları**
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD)[2] KDV Dahil	:	**319.191-USD** **ÜçYüzOnDokuzBinYüzDoksanBir-AmerikanDoları**
Müşteri Unvanı	:	Platform Turizm Taş. Gıd. İnş. Tem. Hiz. San. ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Yenidoğan Mahallesi, Kızılay Sokak, No: 39, Kat: 1 Bayrampaşa/İstanbul
Şirketin Unvanı	:	Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	:	Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	:	Hazırlayan (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Denetleyen (S.D.U): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: *"2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.*

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerleme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

[1]Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Bankası'nın 31.12.2021 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 15.1139 TL, USD alış kuru 13.3530 TL olarak kabul edilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2

KABULLER-VARSAYIMLAR-KISITLAMALAR

2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3
EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi[3]

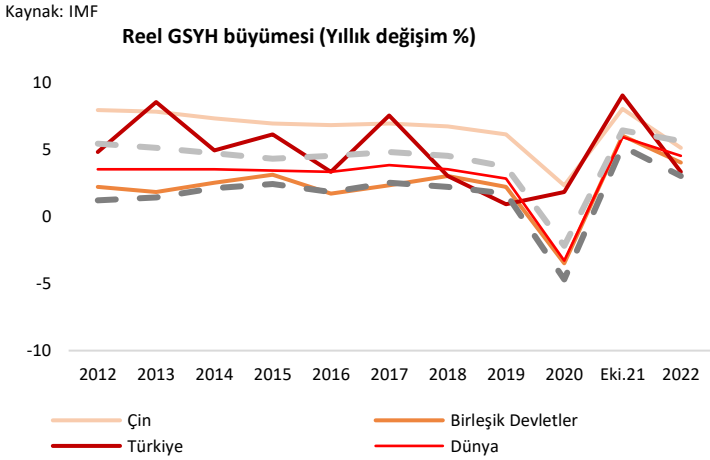
IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

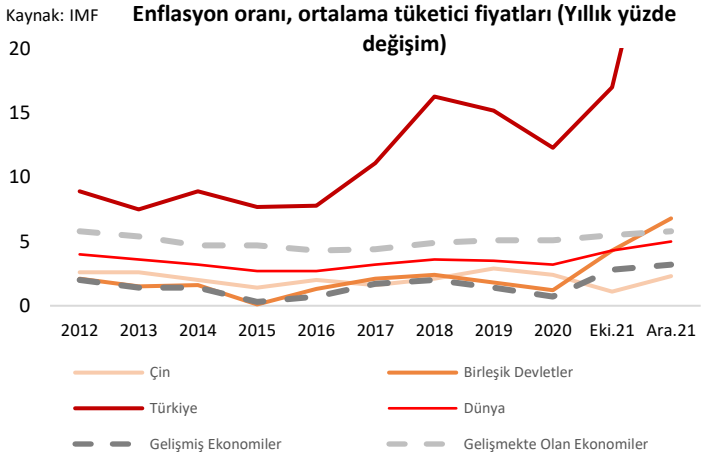
2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı.

IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

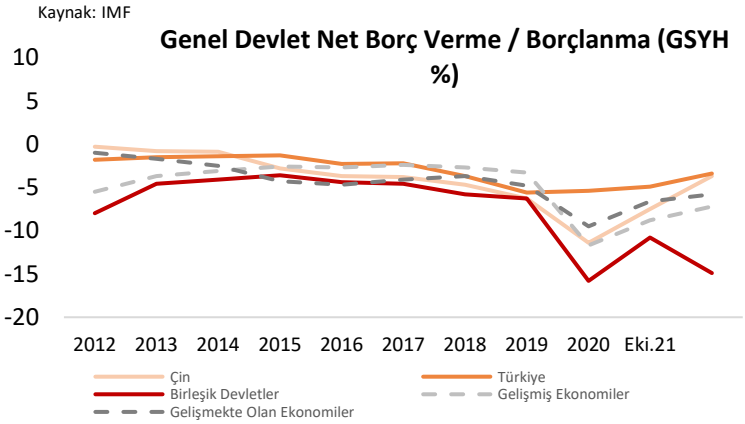
Kaynak: IMF



Kaynak: IMF



Kaynak: IMF

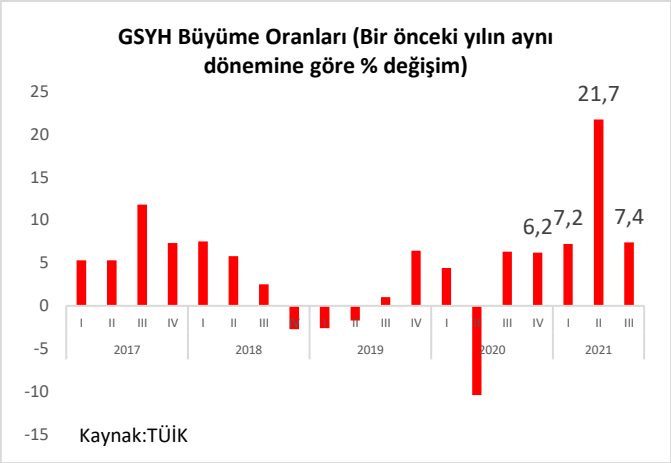


Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibari ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkıyı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

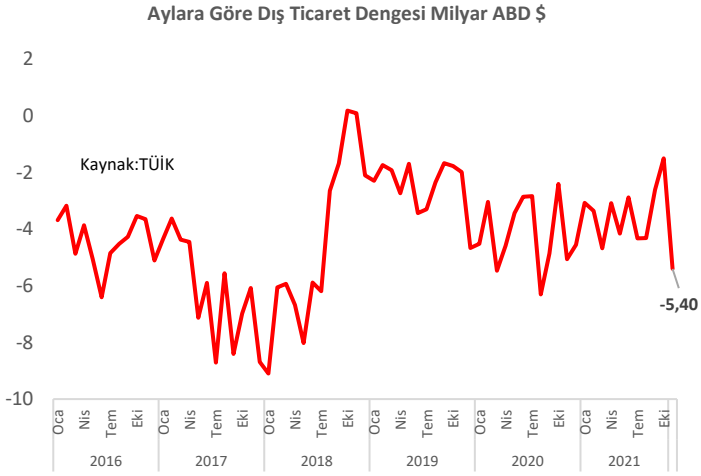
[3] *IMF,World Bank,OECD*

3.2. Türkiye Ekonomisi[4]

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir.Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.



Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.



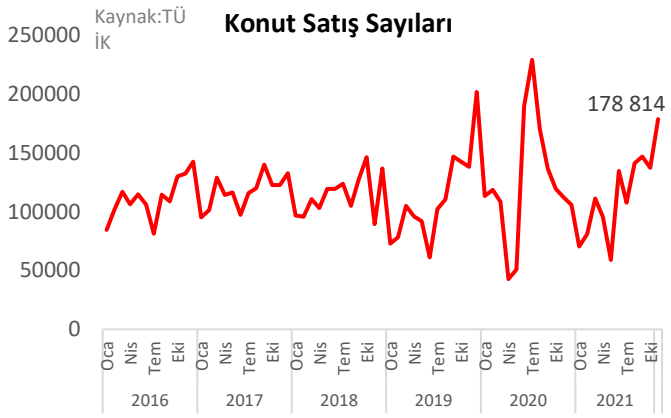
Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göreyüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

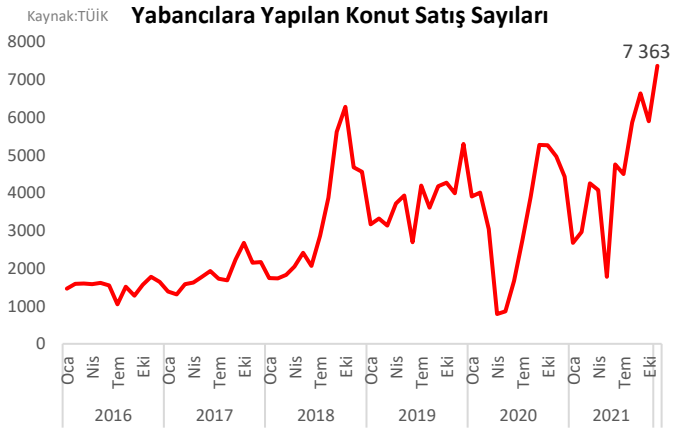
4, TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü[5]

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.



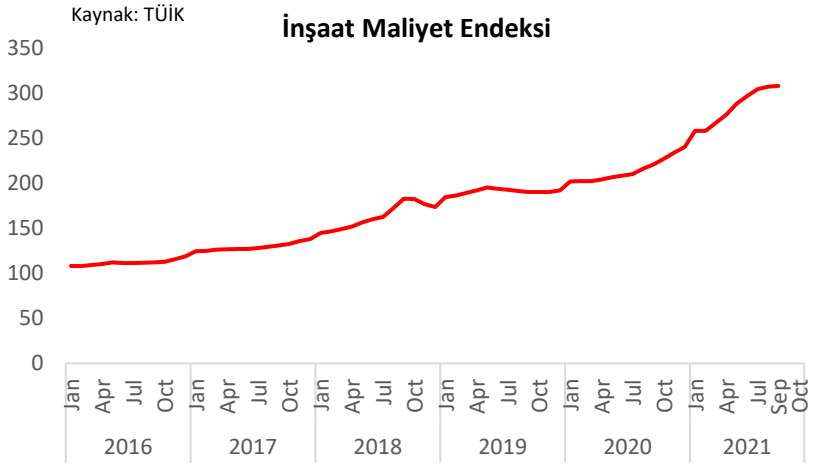
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.



Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttı.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,69, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,98, işçilik endeksi %22,64 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,69, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,78, işçilik endeksi %22,52 arttı.

KAYNAKÇA: TÜİK

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	**Ana Vasıf**	14 Adet Blok Ortak Kullanım Alanları ve Arsası
İlçesi	Esenler	**Yüzölçümü**	35.551,05
Bucağı		**BB Niteliği**	Mesken
Mahallesi	Kıraç	**Tapu Tarihi**	20.12.2021
Ada	1239	**Yevmiye No**	25737
Parsel	4	**Cilt No**	93
Blok / Giriş	A7/A	**Sayfa No**	9103
Malik	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	**Kat / BB No**	15/31
Koordinat	41.0231 : 28.6357		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
1239/4	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel topografik açıdan hafif eğimli, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin haldedir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatların detayları aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	1239/4
Blok / BB No	A7 / 31
İnceleme Tarih ve Saati	28.12.2021-17:02
Beyan Bölümü	Yönetim Planı(Tarih: 08.08.2007) Bu gayrimenkul kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Tarih:26.02.2008 Yev:3000) D Blok Sosyal Tesis ile E-1 Blok havuz ve E-2 Blok Havuz A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9, B-1, B-2, B-3, B-4 ve C-1 Blokların tüm bağımsız bölüm maliklerine ait ortak kullanım alanlarıdır. (Bila Tarih ve Yevmiye Numarası)
Şerh Bilgisi	18334 no.lu trafo merkezi ve geçiş yeri 99 yıllığı 1 YTL bedelle Tedaş lehine kira şerhi (Tarih:20.06.2007 Yev:8368)

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerini ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

➢ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz 20.12.2007 tarih 25737 yevmiye numarası ile satış işlemine konu olmuştur.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmaya ve ilgili müdürlükten temin edilen 31.12.2021 tarihli resmi imar yazısına göre; değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu sitenin yer aldığı parsel,

23.06.2005 tarihli 1/1000 ölçekli 1239 Ada 1 Parsele ait Uygulama İmar Planı değişikliğinde "Konut" alanında kalmakta olup H=Serbest, TAKS=0,40, E=2,5 Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına haiz olup ayrıca 544 ada 1 parsel (yeni 1239 ada 3 ve 4 parseller) sayılı taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli N.İ.P değişikliğinin iptali ve yürütmenin durdurulması talebi olumlu bulunmuş ve Danıştay 6.Dairesinin 19.01.2011 günlü, E:2009/5373, K:2011/63 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

➢ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkulün değerleme tarihi itibariyle bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Yerinde yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı yapının konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan Esenler Belediyesinde incelen belgeler aşağıda gösterilmektedir.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m²)
1.12.2005	2242	140.178,02
18.10.2006	2387	139.210,27

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m²)
Yeni Yapı	7 Adet A Blok, Ortak Alan	8.12.2005	2005/R-369	58.447,4
Tadilat	8 Adet A Blok, Ortak Alan	15.01.2007	2006/R-337	68.068,0
Tadilat	8 Adet A Blok, Ortak Alan	14.06.2007	07/78	68.605,0

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m²)
A7 Blok	23.01.2008	08/130	8.575,63

Ana gayrimenkul "14 adet blok ortak kullanım alanları ve arsası" vasıflı taşınmaz parseli 68.605 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde, Kemerpark isimli, içerisinde 14 adet blok bulunan bir site bulunmaktadır. Yukarıda yer alan ruhsatlar blok bazlı alınmış olup yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

➢ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➢ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunun gereği denetimini Sismik Yapı Denetim Hizmetleri A.Ş tarafından yapılmıştır.

➢ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➢ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen **'Mesken'** nitelikli taşınmaz olup farklı bir çalışma kapsamında değerlemesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Ana gayrimenkul ''14 adet blok ortak kullanım alanları ve arsası" vasıflı taşınmaz parseli 68.605 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde, Kemerpark isimli, içerisinde 14 adet Blok olan bir site bulunmaktadır. Bahsi geçen site içerisinde, kamelyalar, kafeterya, yürüyüş yolları, süs havuzu ve otopark bulunmaktadır. Girişinde güvenlik kulübesi ve bariyeri bulunan sitenin peyzajı tamam vaziyettedir.

Değerleme konusu 31 bb no.lu taşınmazların yer aldığı A7 Blok betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. 2 Bodrum + Zemin + 15 Normal Kattan oluşan bu yapının 2. Bodrum katında; sığınak, depo, su ve hidrofor odası, 1.Bodrum Katında; blok girişi, depo, sığınak, kapıcı dairesi, Zemin Kat ve Normal Katlarda; 2 adet mesken olmak üzere toplamda 32 Adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi kuzeydoğu yönünde zemin katta bulunmaktadır.

Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Daire Brüt Alanı (m²)	Daire Tipi	Daire Tipi
1239	4	A7	31	15	168	4+1	Salon, Mutfak, Giriş Holü, Koridor, Çamaşırlık, 3 Oda, E. Yatak Odası, E. Banyo, Banyo, Soyunma Odası

Müşteri bilgisi ve talebi doğrultusunda tüm dairelere girilememiş olup içerisi gezilen değerleme konusu taşınmazların dış kapısı çelik, iç kapılar Amerikan panel kapı, zemini parke, duvarlar saten boyalı, ıslak zeminler seramik duvarlar fayans, mutfak dolapları membran, tezgahı mermerit, pencere doğramaları pvc mamulden oluşmakta olup ısıtma bina içi kalorifer ile sağlanmaktadır.

4.7. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı yapının mimari projesi baz alındığında konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait diğer bilgi ve belgeler Esenler Belediyesinde incelen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Esenler İlçesi, Kemer Mahallesi, Şehit Mustafa Dündar Caddesi, Kemerpark Sitesi, No:2, A7 Blok, D:31 adresinde bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım: Esenler Hal Kavşağından Esenler Metris Bağlantı yoluna girilir, Bayrampaşa Sebze ve Meyve halini geçtikten sonra yolun sağ tarafında konumludur. Konu taşınmazlar: Kemerpark bünyesinde yer almaktadır. Gayrimenkullerin çevresi, genellikle orta gelir grubuna hitap eden konut amaçlı olarak kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

- ***Yasal Durum Değeri***: Taşınmazların ilgili mevzuat uyarınca alması gerekli bulunan izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu tutulan yasal gereklilikleri, imar mevzuatına (ruhsat, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, yapıya ait ruhsat ve eklerinde belirtilen brüt kullanım alanı ve niteliği ile inşaat seviyesi esas alınarak takdir edilen değerdir. Yasal durum değerinin temeli UDS'de ifade edilen "Piyasa Değeri" tanımına dayanmaktadır.
- ***Mevcut Durum Değeri***: Taşınmazların mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olmadığı, yasal gerekliliklerin yerine getirilip getirilmemesi dikkate alınmaksızın mahallindeki kullanımı ve fiziksel özellikleri ile inşaat seviyesi esas alınarak takdir edilen değerdir.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. "Zorunlu satış" belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerleme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.
Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerleme tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Mesken" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	Daire Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 4,5+1, 149 m² mesken 2.750.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	4,5+1	Zemin	149	2.750.000	18.456	2.615.000	17.550
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 4,5+1, 149 m² mesken 3.500.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	4,5+1	11	149	3.500.000	23.490	3.325.000	22.315
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 4,5+1, 165 m² olduğu beyan edilen ancak 150 m² olduğu düşünülen mesken 3.500.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	4,5+1	6	150	3.500.000	23.333	3.325.000	22.167
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 4,5+1, 150 m² mesken 3.700.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	4,5+1	7	150	3.700.000	24.667	3.515.000	23.433
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 3+1, 111 m² olduğu beyan edilen ancak 90 m² olduğu düşünülen mesken 1.950.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	3+1	Zemin	90	1.950.000	21.667	1.855.000	20.611

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL					
	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m²)	17.550	22.315	22.167	23.433	20.611
Kat-Konum Şerefiyesi (%)	10%	0%	0%	0%	0%
Cephe Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Şerefiyesi(%)	10%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	-5%	-5%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m²)	21.060	21.200	21.058	23.433	20.611
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			**21.500**		

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazın kat, konum, cephe ve kullanım alanı baz alındığında satış birim m² değerlerinin **20.600-23.400-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için seçilen satışa konu emsalleri tamamı taşınmaz ile aynı sitede konumludur.

Yapılan araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut alanlarına göre satış birim m² değerlerinin ***31.12.2021 tarihi itibariyle*** **21.500 TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

31 BB	Yasal ve Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	168
Birim Satış Değeri (Tl)	21.500
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	3.612.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	**3.612.000**

Değerleme konusu taşınmazların "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile yasal ve mevcut durum satış değeri toplam ***31.12.2021 tarihi itibariyle*** **3.612.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

- **Direkt Kapitalizasyon Analizi**
  Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki taşınmazın ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

- **Nakit Akımları Analizi**
  Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen veriler ışığında satılık mesken emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanarak ilgili tablo oluşturulmuştur. Bahsi geçen tabloda yer alan emsallerin tamamı değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan farklı özelliklere sahip emsallerdir. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, ruhsat durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

31 BB	Yasal ve Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m²)	168,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	3.612.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkulün sosyal donatıları olan bir site içerisinde yer alması + Kat Mülkiyetine geçilmiş olması,	– Taşınmazın içinin görülememiş olması
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
+ Bölgedeki bilinirliği yüksek konut projelerinden birinde yer almasından dolayı değerinin her yıl artabilecek olması,	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması,

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7
SONUÇ

7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanının yeterli olması, ulaşım bağlantılarına yakın olması, tercih edilen bir konumda olması ve iskân belgesine sahip olması taşınmazın olumlu yönleri arasındadır. Taşınmazın değer takdirinde ilgili kamu kuruluşlarından yapılan incelemeler ve yukarı bahsi geçen özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Toplam Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	31.12.2021	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro = 15,1139 TL, 1 USD = 13,3530 TL'dir.	
ÖZET TABLO	**TL**	**USD**
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç) *	**3.612.000**	**270.501**
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Dahil) *	**4.262.160**	**319.191**

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eda GÜNEŞ **Şehir Plancısı**	**Şefik Ercan Keskiner** **Jeofizik Mühendisi**	**Mustafa L. MAZMANCI** **Harita Mühendisi**
Lisans No: 915264	**Lisans No: 408115**	**Lisans No: 401823**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ

8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

8.2. İmar Durum Belgesi

ESENLER BELEDİYESİ

T.C.
ESENLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

26 yıl

Sayı : E-13432091-622.03-42329 31.12.2021

Konu : 1239 ada 4 parsel

Sayın Mehmet AKTI

İlgi : Mehmet AKTI'nın 28.12.2021 tarihli başvurusu.

İlgi yazıya konu olan Esenler İlçesi, Kemer Mahallesi 1239 ada 4 parsel sayılı yer 23.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli " 1239 Ada 1 Parsele ait Uygulama İmar Planı değişikliğinde Konut Alanında kalmakta olup H= Serbest, Taks= 0.40 E= 2.50 Ayrık Nizam yapılaşma koşuluna haizdir.

Ayrıca 544 ada 1 parsel (yeni 1239 ada 3 ve 4 parseller) sayılı taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli N.İ.P'nı değişikliğinin iptali ve yürütmenin durdurulması talebi olumlu bulunulmuş ve Danıştay 6. Dairesinin 19.01.2011 günlü, E:2009/5373, K:2011/63 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Murat BOSTAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

T.C. ESENLER BELEDİYESİ

ESENLER BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa Plan Notları 360 Panorama Yazdır

gösterir inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir plan kotesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri ve detay projeleri mimari ve statik projelere eklenecektir.

3 - İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

3.1. Parselin yüz aldığı yol imar kanunun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişiği kesilmeden uygulama yapılamaz.

3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.

3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın almalar ve blok ebatları inşaat istikametrölevesi belirlenecektir.

3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.

3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.

8.3. Resmi Belgeler

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	ESENYURT
Mahallesi	
Köyü	
Sokağı	KIRAÇ
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
	1088	1	Arsa	142.796,98 m2		

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 777313 11

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
289.000,00	KONUT	6252/14279698	6 A	4	31

Edinme Sebebi: Tamamı ESENYURT BELEDİYESİ adına kayıtlı iken PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Satış işleminden.
EKLENTİ : 4636 nolu kapalı otopark
YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 11/11/2011

Sahibi: PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		12139	279	27485		28/02/2014		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Şiçilme Uygundur.
Tacettin DERE
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. ☐☐☐☐☐ Stok No 199

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)

tk453936

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: 1239/4
Zemin No	: 22544089	**Yüzölçüm**	: 35.551,05 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENLER	**Ana Taş. Nitelik**	: 14 adet blok ortak kullanım alanları ve arsası
Kurum Adı	: Esenler TM		
Mahalle / Köy Adı	: ESENLER Mah.	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: A7 / 15 / - (Bağ.Böl.No: 31)
Mevkii	:	**Arsa Pay/Payda**	: 193/98250
Cilt / Sayfa No	: 93 / 9103	**Bağ.Böl. Nitelik**	: MESKEN
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:08/08/2007		-	--
Beyan	D BLOK SOSYAL TESİS İLE E-1 BLOK HAVUZ VE E-2 BLOK HAVUZ A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9, B-1, B-2, B-3, B-4, VE C-1 BLOKLARIN TÜM BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNE AİT ORTAK KULLANIM ALANLARIDIR		-	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		26/02/2008 - 3000	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5130675I	~~MUHARREM METİN ÖZATA : BEKİR Oğlu~~		TAM		~~Kat İrtifakı Tesisi - 17/09/2007~~ - 12309	İntikal - 12/12/2016 - 18516

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	~~18334 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE TEDAŞ~~ LEHİNE KİRA ŞERHİ 20/06/2007 TARİH 8368 YEV.	~~TÜRKİYE ELEKTRİK~~ DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	~~20/06/2007 - 8368~~	İntikal-12/12/2016-18516
Şerh	~~Kamu Haczi : : TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU-TAHSİLAT DAİRE BAŞKANLIĞI~~ nin 18/08/2008 tarih 15862 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL (Alacaklı : 0)		~~19/08/2008 - 13229~~	Kamu Haczinin Terkini-09/03/2012-2827
Şerh	~~İcrai Haciz : : BAKIRKÖY 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/09/2011 tarih 2009/19078 ESAS~~ sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.246,10 TL bedel ile Alacaklı : KEMERPARK EVLERİ SİT.YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.		~~07/10/2011 - 10650~~	İntikal-12/12/2016-18516

365346676	~~MÜBİN ÖZATA : MUHARREM METİN Oğlu~~	1 / 4	~~İntikal - 12/12/2016 - 18516~~	Satış - 26/11/2021 - 23258

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	~~18334 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE TEDAŞ~~ LEHİNE KİRA ŞERHİ 20/06/2007 TARİH 8368 YEV.	~~TÜRKİYE ELEKTRİK~~ DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	~~20/06/2007 - 8368~~	Satış-26/11/2021-23258
Şerh	~~İcrai Haciz : : BAKIRKÖY 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/09/2011 tarih 2009/19078 ESAS~~ sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.246,10 TL bedel ile Alacaklı : KEMERPARK EVLERİ SİT.YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.		~~07/10/2011 - 10650~~	İcrai Haciz Terkini -09/11/2021-21393
Şerh	~~İcrai Haciz : : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 25/06/2019 tarih 2019/25794 sayılı Haciz Yazısı~~ sayılı yazıları ile 236161.73 TL bedel ile Alacaklı : İng Bank A.Ş lehine haciz işlenmiştir.		~~25/06/2019 - 9001~~	İcrai Haciz Terkini -18/02/2020-3056

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2021 17:02

1

365346677	~~BEKİR ÖZATA : MUHARREM METİN Oğlu~~	1 / 4	~~İntikal - 12/12/2016 - 18516~~	Satış - 26/11/2021 - 23258

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	~~18334 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE TEDAŞ~~ LEHİNE KİRA ŞERHİ 20/06/2007 TARİH 8368 YEV.	~~TÜRKİYE ELEKTRİK~~ DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	~~20/06/2007 - 8368~~	Satış-26/11/2021-23258
Şerh	~~İcrai Haciz : : BAKIRKÖY 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/09/2011 tarih 2009/19078 ESAS~~ sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.246,10 TL bedel ile Alacaklı : KEMERPARK EVLERİ SİT.YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.		~~07/10/2011 - 10650~~	İcrai Haciz Terkini -09/11/2021-21393
Şerh	~~İhtiyati Haciz : : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 25/06/2019 tarih 2019/25794 sayılı Haciz Yazısı~~ sayılı yazıları ile. Borç : 236161.73 TL . (Alacaklı : İng Bank A.Ş)		~~25/06/2019 - 9000~~	İhtiyati Haciz Terkini-29/08/2019-11989
Şerh	~~İcrai Haciz : : İstanbul Anadolu 24. İcra Dairesi nin 20/08/2020 tarih 2019/16592 sayılı Haciz~~ Yazısı sayılı yazıları ile 5974.46 TL bedel ile Alacaklı : Sinpaş Lagün Toplu Yapı Site Yöneticiliği lehine haciz işlenmiştir.		~~21/08/2020 - 11050~~	İcrai Haciz Terkini -21/10/2021-19768
Şerh	~~İcrai Haciz : : İstanbul Anadolu 13. İcra Dairesi nin 20/08/2020 tarih 2020/3728 sayılı Haciz~~ Yazısı sayılı yazıları ile 6990.92 TL bedel ile Alacaklı : Sinpaş Lagün Toplu Yapı Site Yöneticiliği lehine haciz işlenmiştir.		~~21/08/2020 - 11154~~	İcrai Haciz Terkini -21/10/2021-19785

365346678	~~KAMURAN ÖZATA : METİN Oğlu~~	1 / 4	~~İntikal - 12/12/2016 - 18516~~	Satış - 26/11/2021 - 23258

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	~~18334 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE TEDAŞ~~ LEHİNE KİRA ŞERHİ 20/06/2007 TARİH 8368 YEV.	~~TÜRKİYE ELEKTRİK~~ DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	~~20/06/2007 - 8368~~	Satış-26/11/2021-23258
Şerh	~~İcrai Haciz : : BAKIRKÖY 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/09/2011 tarih 2009/19078 ESAS~~ sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.246,10 TL bedel ile Alacaklı : KEMERPARK EVLERİ SİT.YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.		~~07/10/2011 - 10650~~	İcrai Haciz Terkini -09/11/2021-21393

365346679	~~FURKAN ÖZATA : MUHARREM METİN Oğlu~~	1 / 4	~~İntikal - 12/12/2016 - 18516~~	Satış - 26/11/2021 - 23258

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	~~18334 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE TEDAŞ~~ LEHİNE KİRA ŞERHİ 20/06/2007 TARİH 8368 YEV.	~~TÜRKİYE ELEKTRİK~~ DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	~~20/06/2007 - 8368~~	Satış-26/11/2021-23258
Şerh	~~İcrai Haciz : : BAKIRKÖY 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/09/2011 tarih 2009/19078 ESAS~~ sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.246,10 TL bedel ile Alacaklı : KEMERPARK EVLERİ SİT.YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.		~~07/10/2011 - 10650~~	İcrai Haciz Terkini -09/11/2021-21393

623051565	~~FREE TURİZM TAŞIMACILIK ATIK YÖNETİMİ GIDA~~ İNŞAAT DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	~~Satış + Birleş. - 26/11/2021 - 23258~~	Satış - 20/12/2021 - 25737

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	~~18334 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE TEDAŞ~~ LEHİNE KİRA ŞERHİ 20/06/2007 TARİH 8368 YEV.	~~TÜRKİYE ELEKTRİK~~ DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	~~20/06/2007 - 8368~~	Satış-20/12/2021-25737

628557986	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	Satış - 20/12/2021 - 25737	- -

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	18334 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 20/06/2007 TARİH 8368 YEV.	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	20/06/2007 - 8368	--

İpotek

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2021 17:02

2

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1992866) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0910068613 SicilNo:353195/300777	Evet	439488.00 TL	AKDİ	1 / 0	FBK	19/04/2006- 3943		Yok

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Esenlor TM - ESENLER Mah. 1239 Ada 4 Parsel Blok/Giriş :A7/ 31 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	MUHARREM METİN ÖZATA : BEKİR Oğlu	439488.00 TL	19/04/2006- 3943	İntikal-12/12/2016- 18516
Esenlor TM - ESENLER Mah. 1239 Ada 4 Parsel Blok/Giriş :A7/ 31 nolu Bağ.Bölüm	1 / 4	MUBİN ÖZATA : MUHARREM METİN Oğlu	439488.00 TL	19/04/2006- 3943	İpotek Terkini-26/12/2016-19477
Esenlor TM - ESENLER Mah. 1239 Ada 4 Parsel Blok/Giriş :A7/ 31 nolu Bağ.Bölüm	1 / 4	BEKİR ÖZATA : MUHARREM METİN Oğlu	439488.00 TL	19/04/2006- 3943	İpotek Terkini-26/12/2016-19477
Esenlor TM - ESENLER Mah. 1239 Ada 4 Parsel Blok/Giriş :A7/ 31 nolu Bağ.Bölüm	1 / 4	KAMURAN ÖZATA : METİN Kızı	439488.00 TL	19/04/2006- 3943	İpotek Terkini-26/12/2016-19477
Esenlor TM - ESENLER Mah. 1239 Ada 4 Parsel Blok/Giriş :A7/ 31 nolu Bağ.Bölüm	1 / 4	FURKAN ÖZATA : MUHARREM METİN Oğlu	439488.00 TL	19/04/2006- 3943	İpotek Terkini-26/12/2016-19477

İpotek Ş/B/İ Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			-	--

Düşünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk455936
Resul EROL
Kaydına Uygundur.
28.12.2021

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2021 17:02

3

Proje Kapağı

DOSYASINDA KALACAK

Tamer KARATAŞ

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İTFAİYE DAİRE BAŞKANLIĞI
MERKEZ İTFAİYE MÜDÜRLÜĞÜ

2 8 EE- 2006
3778

BİNALARIN YANGINDAN ... YÖNETMELİĞİ ile ilgili ... tasdik edilmiştir. ... sırasında itfaiye ... ile birlikte mahallinde ... edilecektir.

14 Kasım 2005 tarih - 2964 sayılı onaylı projelerine göre tasdik edilmiştir

Mahmut ABACI
İtfaiye Teknik Büro Amiri

1239 ADA – 4 PARSEL
A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A9 BLOK

	ÜNVANI	ODA NO	DİP. NO	BELGE SİCİL
Erol Kuzubaşıoğlu	Y.MİMAR	13960	5309	7738

LİMİTED ŞİRKET

PROJELENDİRİLİ ÖZ-... ÜZERİNDEN DO-... PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

SAHİBİ
AMACI

alkaşyrak
TURİZM SEYAHAT İNŞAAT TİC. A.Ş.
Çayhane Sk. No : 1 34020 Topkapı - İST.
Tel : (0212) 612 83 80 Fax : 568 38 79
Ulaştırma V.D.: 060 001 8584

ARSANIN

İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
ESENLER				1239	4

KULLANMA ESASLARINA GÖRE YAPININ

STATİK HİZMET	MALİYET GRUBU	ALANI m2	TAŞIYICI SİSTEMİ	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ

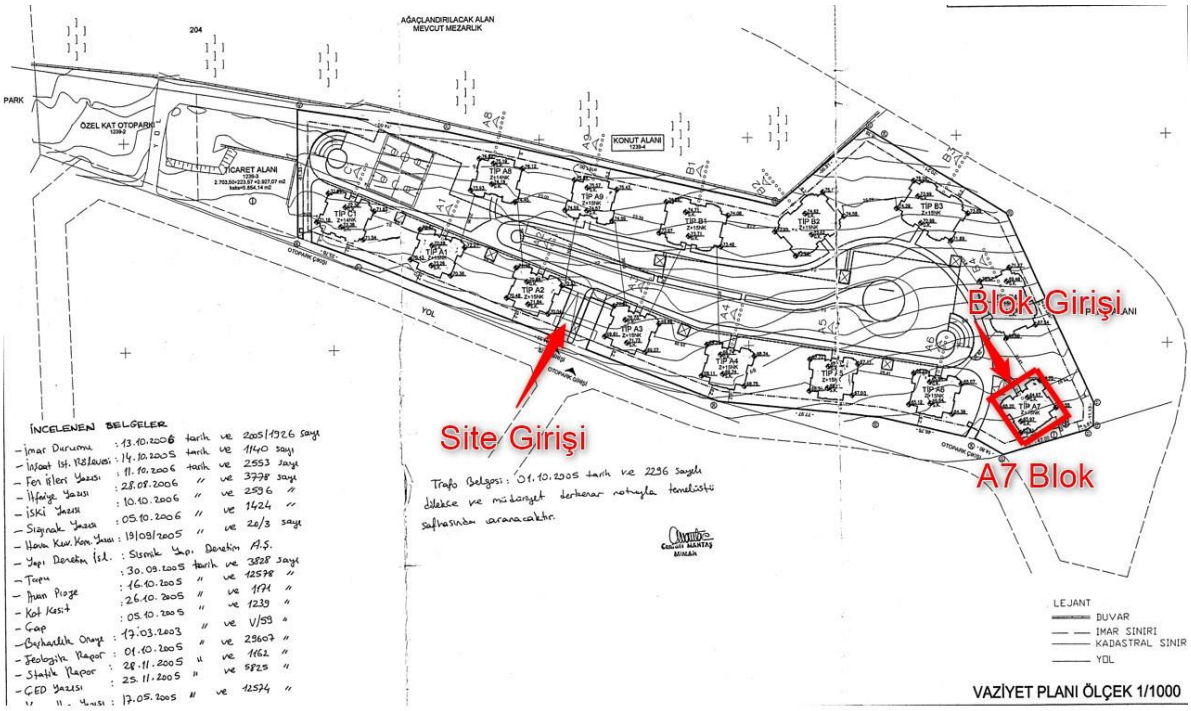
ÇEK
MİMARİ PROJE
STATİK PROJE

...LER BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

PROJEYİ KONTROL EDEN	STATİK PROJEYİ KONTROL EDEN RAPORTÖR	STATİK PROJEYİ KONTRO... BÜRO ŞEFİ
PROJE ODA ONAYI	MİMARİ PROJE ODA ONAYI	İSİM ONAYI

ONAY ARKA SAHİFEDEDİR

Vaziyet Planı



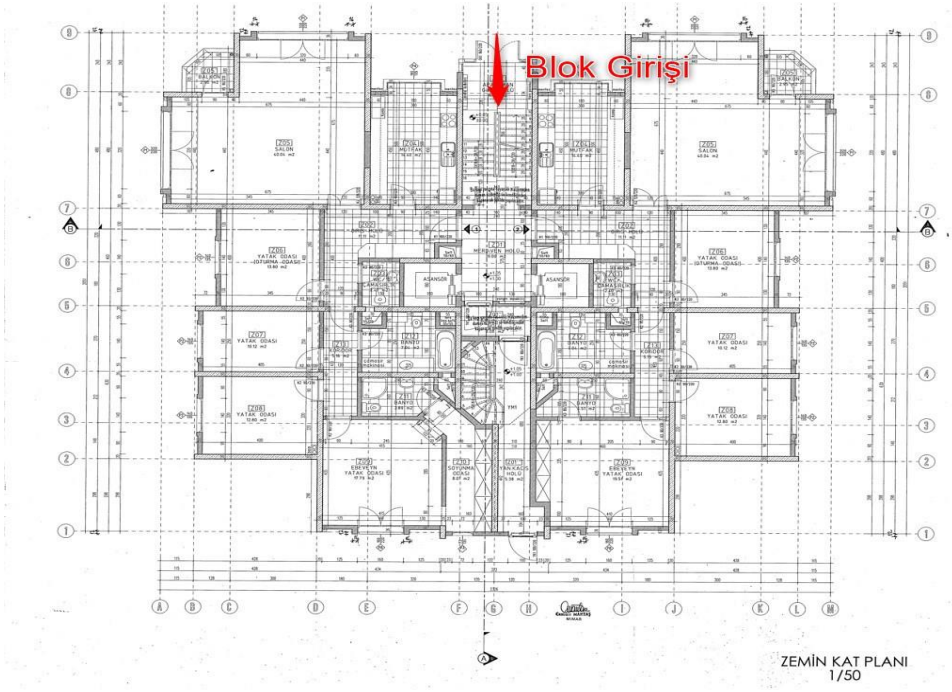
Bağımsız Bölüm Listesi

A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-19 BLOK BAGIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

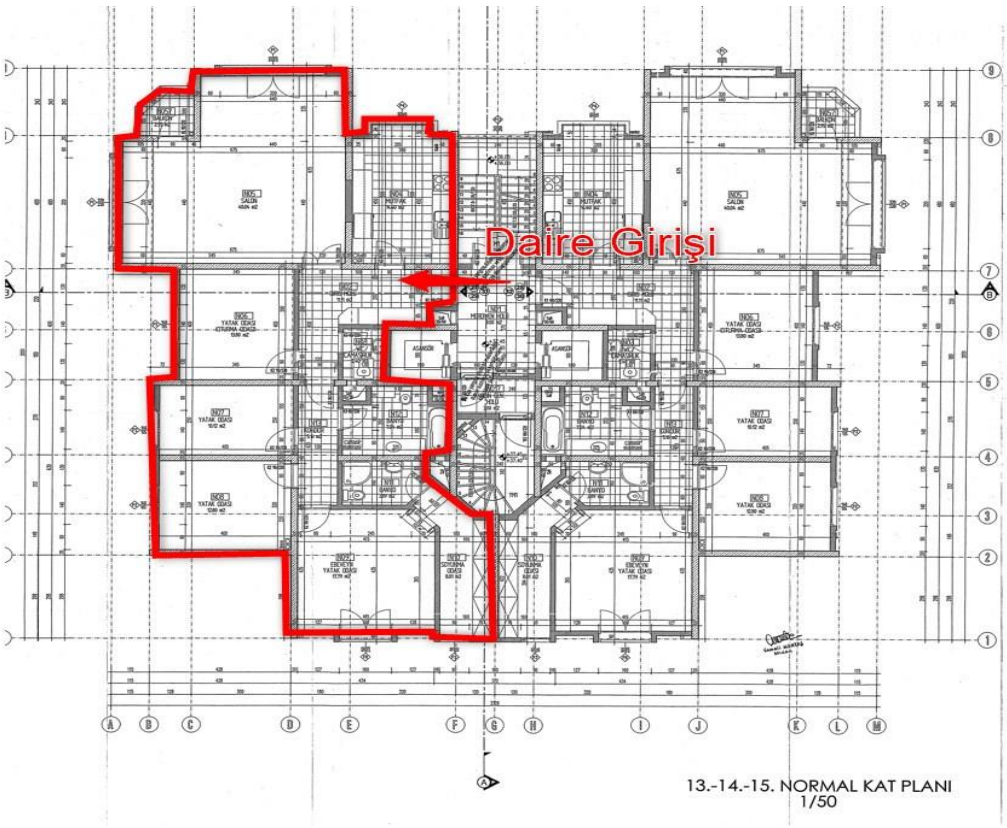
BLOK	BAĞIMSIZ BÖL. NO	BULUNDUĞU YER	NİTELİĞİ	HİSSESİ	EKLENTİSİ	MALİKİ
A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A9 BLOK	1	Zemin kat	KONUT			
	2	Zemin kat	KONUT			
	3	1.N. kat	KONUT			
	4	1.N. kat	KONUT			
	5	2.N. kat	KONUT			
	6	2.N. kat	KONUT			
	7	3.N. kat	KONUT			
	8	3.N. kat	KONUT			
	9	4.N. kat	KONUT			
	10	4.N. kat	KONUT			
	11	5.N. kat	KONUT			
	12	5.N. kat	KONUT			
	13	6.N. kat	KONUT			
	14	6.N. kat	KONUT			
	15	7.N. kat	KONUT			
	16	7.N. kat	KONUT			
	17	8.N. kat	KONUT			
	18	8.N. kat	KONUT			
	19	9.N. kat	KONUT			
	20	9.N. kat	KONUT			
	21	10.N. kat	KONUT			
	22	10.N. kat	KONUT			
	23	11.N. kat	KONUT			
	24	11.N. kat	KONUT			
	25	12.N. kat	KONUT			
	26	12.N. kat	KONUT			
	27	13.N. kat	KONUT			
	28	13.N. kat	KONUT			
	29	14.N. kat	KONUT			
	30	14.N. kat	KONUT			
	31	15.N. kat	KONUT			
	32	15.N. kat	KONUT			

TOPLAM 32 BAGIMSIZ BÖLÜM 32 DAİRE X 8 BLOK = 256 DAİRE

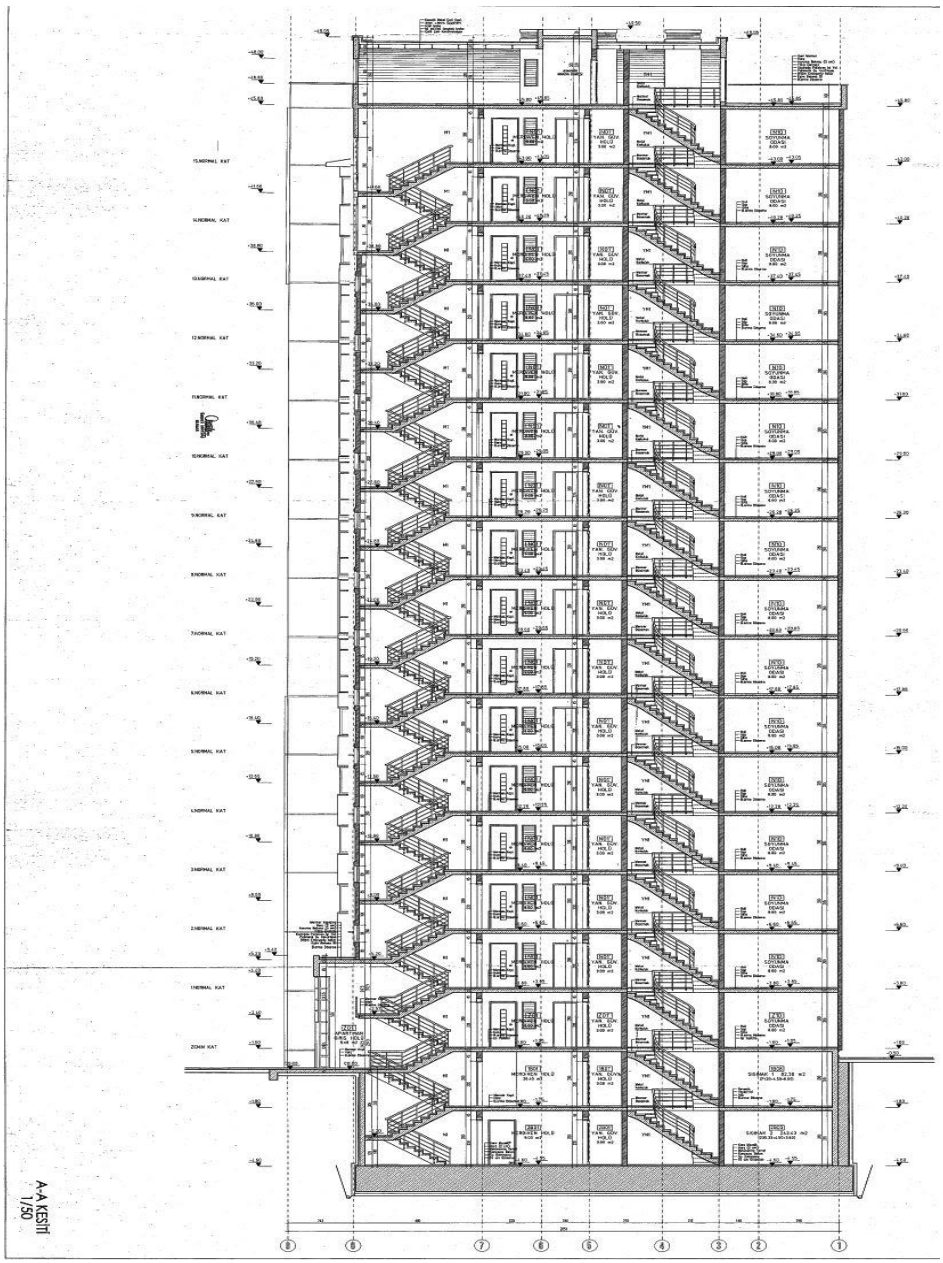
Zemin Kat Planı

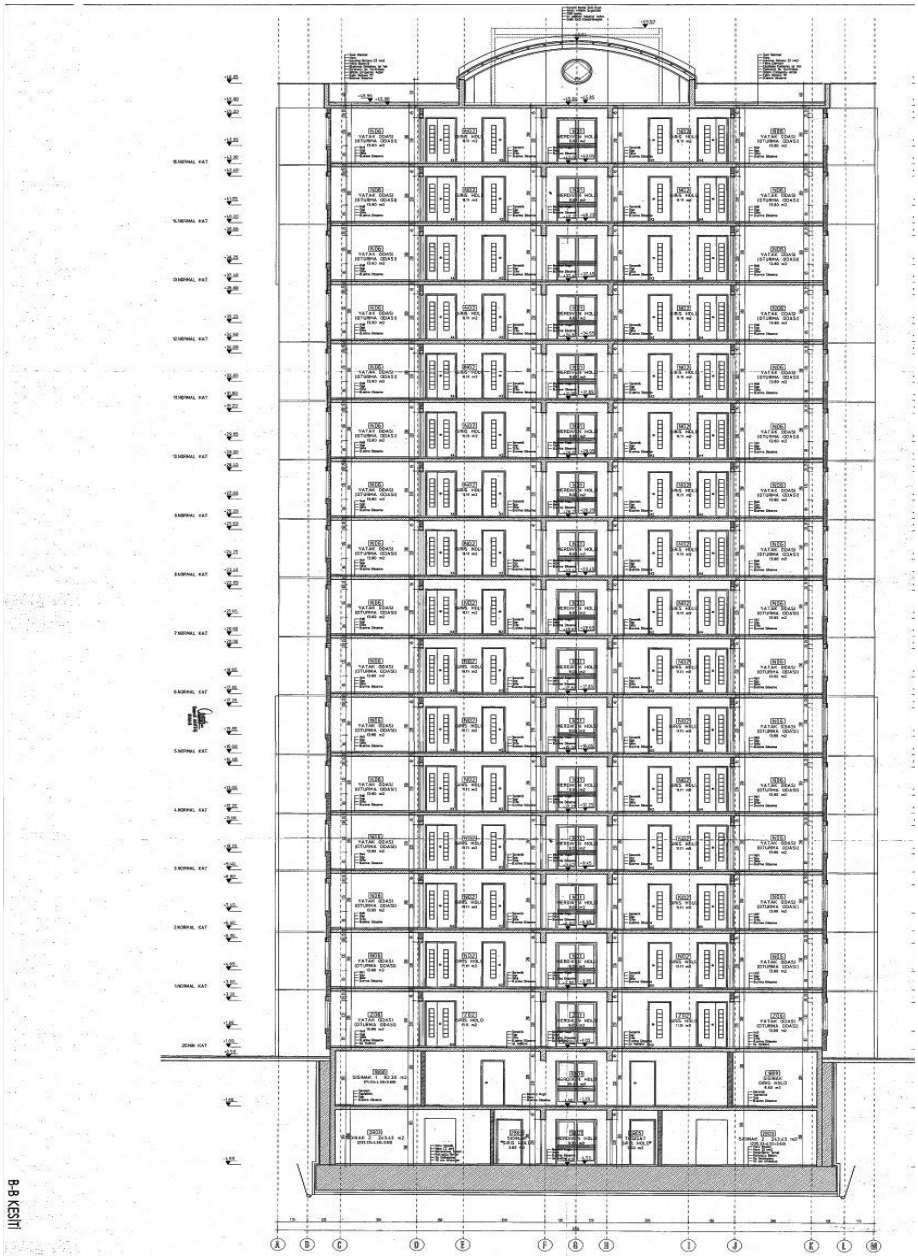


15. Kat Planı

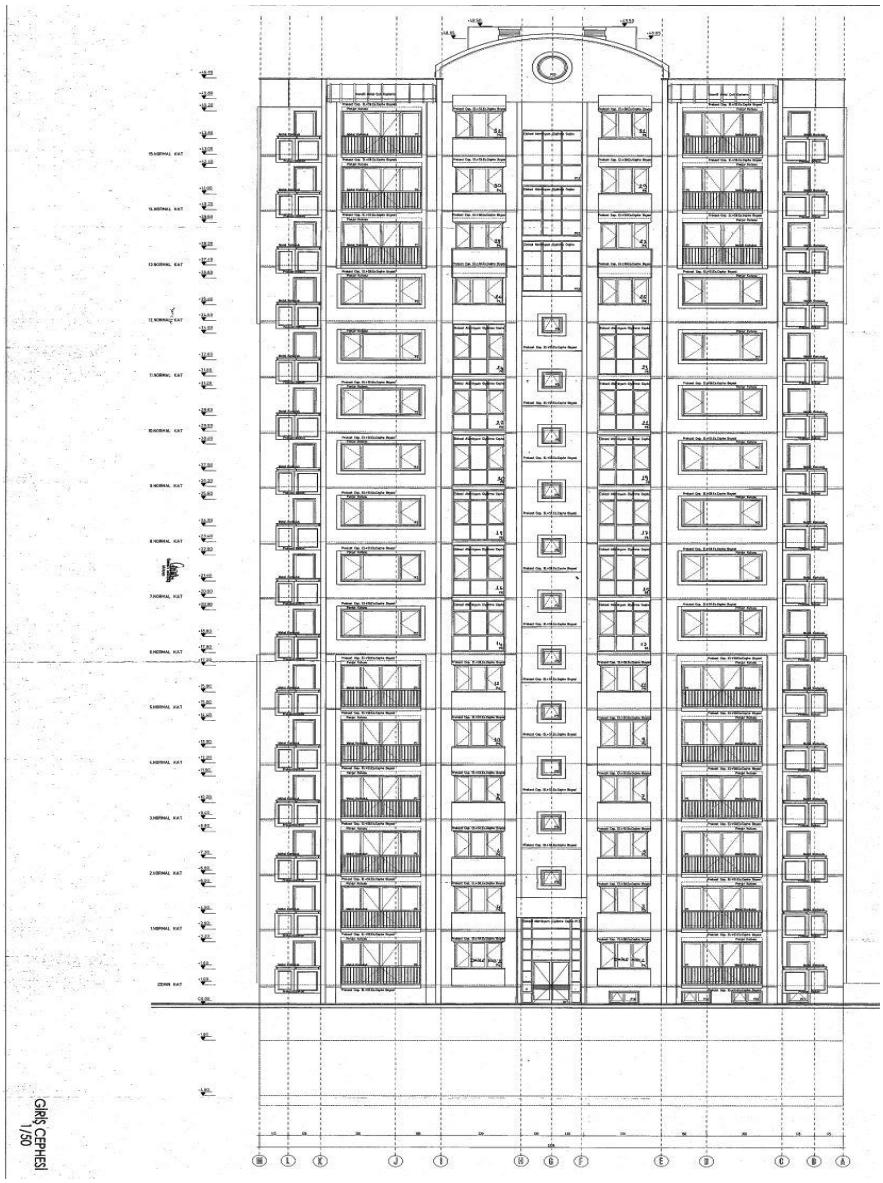


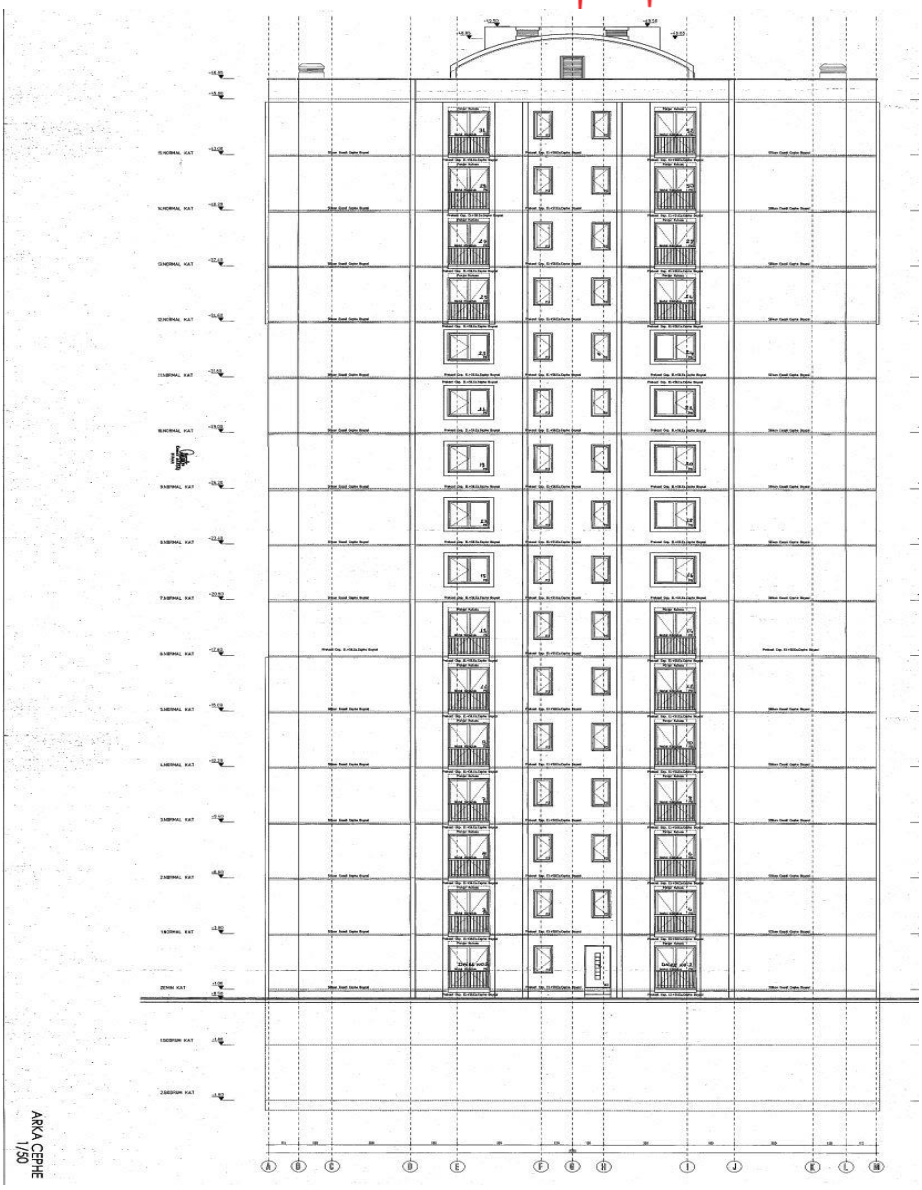
KESİTLER

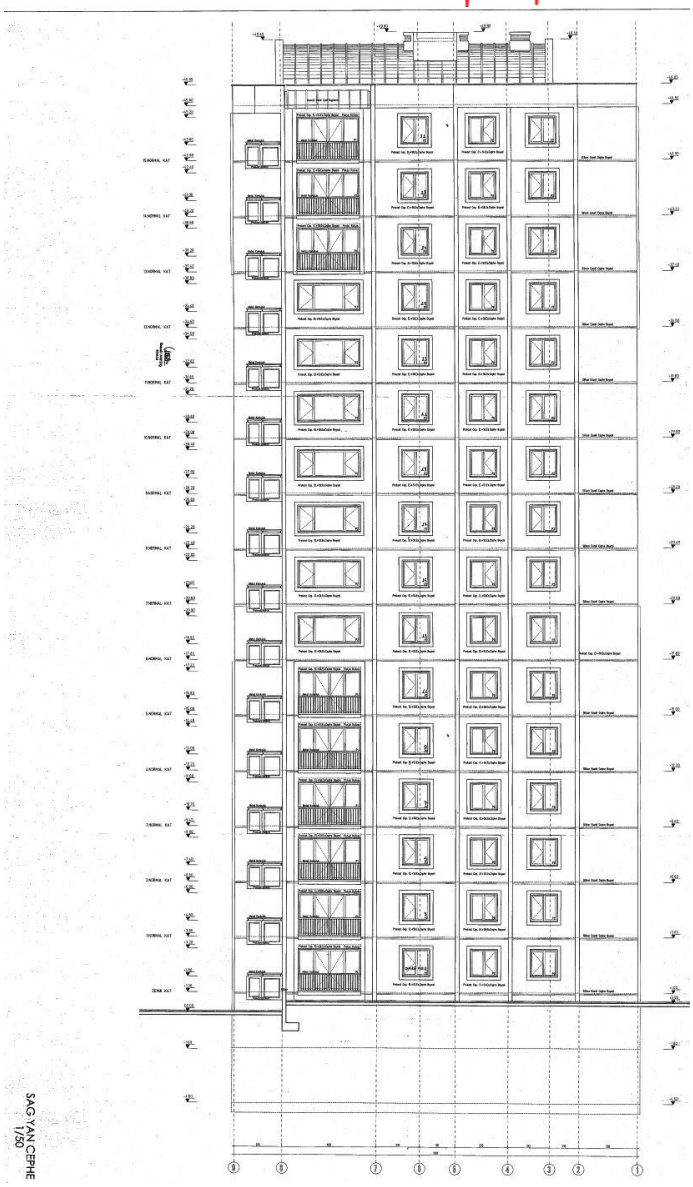



B-B KESİTİ

GÖRÜNÜŞLER




ARKA CEPHE
1/50


SAG YAN CEPHE
1/50

Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI — TSE — Ruhsat Takip No: 0000013 017

1. Ruhsatı veren kurum: ESENLER BELEDİYESİ YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ İSTANBUL	2. Ruhsatın verilişi amacı: ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden	3. Ruhsatın onay tarihi: 15 OCA 2007	4. Ruhsat no: 2006/R-337
İl: ESENLER		5. Pafta no. 245DU 1a-1d	6. Ada no. 1239 / 7. Parsel no. 4
İlçe: / Bucak: / Köy: / Belediye: ESENLER BELEDİYESİ / Mahalle: KEMER / Muhtarlık:	8. İmar planı onay tarihi: 23.06.2005	9. Parselasyon planı onay tarihi: ..../..../20.....	10. İmar durumu tarihi ve no: 13.10.2006/1926
	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): KONUT 35.551,05 m²	12. Tapu tescil belgesi veren kurum: ESENLER BELEDİYESİ	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 30.09.2005/3828
	14. Zemin etüdü onay tarihi: 01.10.2005	15. ÇED raporu onay tarihi: 25.11.2005	16. Planlanan inşaata başlama tarihi: 09.12.2005
	17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 09.12.2007	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 09.12.2010 / 15.1.2012	

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı: ALBAYRAK TURZ.SEY.İNŞ.TİC. A.Ş./GÜNEŞ ALBAYRAK TURZ.SEY.İNŞ.TİC. A.Ş. ☐ Özel ☐ Kamu	24. ALBAYRAK TURİZM SEYAHAT İNŞAAT TİC. A.Ş.	25. Hukuki durumu	34. Adı soyadı, ünvanı	35. Oda sicil no.
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: ULAŞTIRMA	26. Kurum sicil no.: 270705-218287	27. Bağlı olduğu vergi dai.: ULAŞTIRMA	28. Vergi dairesi sicil no.: 0500018584	36. Büro tescil no. / 37. Oda belge no.
21. Vergi dairesi sicil no.: 0500018584	29. Sigorta sicil no.	30. Sözleşme tarihi ve no.	31. Müteahhitlik karne no	38. Sigorta sicil no. / 39. Sözleşme tarihi ve no.
22. Adres: ÇAYHANE SOK NO:1 TOPKAPI/İSTANBUL / 23. İmza	32. Adres: ÇAYHANE SOK NO:1 TOPKAPI/İSTANBUL	33. İmza	40. Adres	41. İmza

42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m²)	48. Toplam taban alanı (m²)
8 adet A BLOK		8x5907,86	8	14	8x385.52=3084,16	6245,37
8x32 (DAİRE)	256	47.262,88	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 8 x 32= 256	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 602	51. Yapı inşaat alanı (m²): 68.068,00	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 139.210,27
ORTAK ALAN		20.805,12	53. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 16	55. Yapının toplam kat sayısı: 18	56. İlave kat sayısı
SOSYAL TESİS						
OTOPARK			57. Yapının yüksekliği (m): 45,80	58. İlave kat yüksekliği	59. Yapının sınıfı: 4	60. Yapının grubu: A
GİRİŞ KULÜBESİ						
Toplam	256	68.068,00	61. 1 m² maliyeti (Bin TL.): 430,00	62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.): 29.269.244,30	63. Yapının arsa değeri (Bin TL.): 599.656,27	64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.): 29.868.900,57

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ	67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMLERİ	71. KULLANILAN MALZEME	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer	☒ Yangın tesisatı	☒ Paratoner	☐ Kömürlük	☐ Yığma (Kagir)	☐ Briket	☐ Beton blok
☒ Bina içi kalorifer	☒ Haberleşme tes.	☒ Elektrik	☒ Sığınak	☒ İskelet (Karkas)	☒ Tuğla	☒ Hafif panel
☐ Kat kaloriferi	☒ Kanalizasyon	☐ Jeneratör	☒ Otopark	☐ Çelik	☐ Taş	☐
☐ Doğalgaz sobası	☐ Fosseptik	☒ Hidrofor	☒ Yangın merdiveni	☐ Ahşap	☐ Ahşap	☐
☐ Soba	☐ Arıtma	☐	☒ Asansör	☐ Betonarme	☐ Kerpiç	☐
☐ Klima	**68. SICAK SU**		☐ Ortak depo	☒ Tünel kalıp	☐ Gazbeton	☐
☐	Temin Şekli	Yakıt Cinsi	☒ Kapıcı dairesi	☐ Yerinde dökme	**72. DÖŞEME**	
☐	☐ Termosifon	☒ Doğalgaz	☒ Bekçi kulübesi	☐	☐ Plak kiriş	
66. YAKIT CİNSİ	☐ Şofben	☐ LPG	☒ Su deposu	☐ Kompozit	☐ Mantar döşeme	
☐ Katı Yakıt ☐ Güneş	☒ Kombi	☐ Fuel-oil	☐ Kuyu suyu	☐ Prefabrik	☐ Asmolen	
☐ Fuel-oil ☐ Termal	☐ Güneş kollektörü	☐ Elektrik	☒ Şehir suyu	☐	☐ Ahşap	
☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar	☐ Müşterek	☐ Katı yakıt	☐		☐	
☐ LPG ☐	☐	☐ Termal	☐		☐	
☐ Elektrik ☐		☐	☐		☐	

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi	PROJE MÜELLİFLERİNİN	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
Mimari 18.10.2006		EROLKUZUBAŞIOĞLU	13960	34-2442		Kalamış Fener Cad. Yelken Sok. Deniz Apt. No:3/3 Kalamış/İstanbul	
Statik 18.10.2006		ŞAKİR TEKER	30052	34-0131		Nuhkuyusu Cad. No: 302/2 Bağlarbaşı Üsküdar/İstanbul	
Elektrik 30.11.2005		YILMAZ OĞRALI	4538	34/34-6340034171		Ağaçırağı Sok. No: 5 Kat: 1 Gümüşsuyu Taksim/İstanbul	
Mekanik tesisat 30.11.2005		FATİH ATABEK	41453	4.733		Fulya Cad. Fulya Bayın Sok. Bilsan Plaza No: 11/2 Mecidiyeköy/İstanbul	
Jeoloji JEOLOJİ 01.10.2005		BASRİ BAKANOĞLU	7184	126.95.34.B		Sanayi Mah. Mine Sok. No: 19/5 Güngören/İstanbul	

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

85235

1. Belgeyi veren kurum	Belediye
2. Ruhsat verilen yapının adresi	
İl:	İSTANBUL
İlçe:	ESENLER
Bucak:	MERKEZ
Köy:	MERKEZ
Belediye:	ESENLER BELEDİYESİ
Mahalle:	KEMER
Mahalle tanıtım kodu:	13
Meydan, bulvar,cadde, sokak,köme adı:	ŞEHİT MUSTAFA DÜNDAR Cadde
Cadde/Sokak tanıtım kodu	1
Dış kapı no:	2 / J
Site adı:	ALBAYRAKLAR
Mevki adı:	

3. Pafta no	4. Ada no	5. Parsel no	6.Blok no
245DU1A-1D	1239	4	A7

7.Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm no:

8.Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:

9. Belgenin verliş amacı: ☐ Kısmi kullanma izni ■ Yapı kullanma izni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi	11. Belge no
23.01.2008	08/130

12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7.Geçici ■ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19...

13.İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no.	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no.	17. Yenileme ruhsatı tarihi
08.12.2005	2005/R-369	14.06.2007	07/78	

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20.İmar planı onay tarihi	21.İmar durumu tarihi	22.İmar durumu no.
	14.06.2007	23.06.2005	13.10.2006	2006/1926

23. Zemin etüdü onay tarihi	24.ÇED raporu onay tarihi	25.Tapu tescil belgesi tarihi	26.Tapu tescil belgesi no.
01.10.2005		30.09.2005	3828

27.Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
ESENLER TAPU SİC		KONUT	35551.05

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı,TC kimlik no: ALBAYRAK G.Y.O A.Ş. VE HİSS. 21746680936

■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

33. Vergi kimlik no: 4700198587

34. Adres: BÜYÜKDERE CAD. NO 159/2 ZİNCİRLİKUYU İSTANBUL

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 13946933974 ALBAYRAK TUR.SEY.İNŞ.TİC. A.Ş.

37. Oda sicil no: 270705/218287

38. Oda sicil durum belge no: 18881-2007

39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER VD.BŞK.LIĞI

40. Vergi kimlik no: 500018584

41. Sigorta sicil no	42. Sözleşme tarihi	43. Sözleşme no
1133595.034.	30.12.2005	50959

44. Yapı müteahhidi yetki belge no.: -

45. Sicile esas adres: ÇAYHANE SOK. NO 1 TOPKAPI İSTANBUL

46. İmza

Şantiye Şefinin

47. Adı soyadı, ünvanı:

48. TC kimlik no:

49. Oda sicil durum belge no:

50. Sigorta sicil no	51. Sözleşme tarihi	52. Sözleşme no

53. Adres:

54. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

55. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	56. Bağımsız bölüm sayısı	57. Yüzölçümü (m2)
11221 - Üç ve daha çok daireli ikamet binası (Apt.)	32	5907.86
99999 - Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı _ detay belirtilmeyecek)		2667.77
Toplam 11221 - Üç ve daha çok daireli ikamet binası (Apt.)	32	8575.63

Yapı ile İlgili Özellikler

58. Benzer yapı sayısı	59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	60. Yapıda konut tarımı (daire) sayısı	61. Yapının taban alanı(m2)	62. Yapı inşaat alanı (m2)
8	32	32	385.52	8575.63

63. Toplam yapı sayısı	64. Toplam bağımsız bölüm sayısı	65. Toplam konut birimi (daire) sayısı	66. Toplam taban alanı (m2)	67. Toplam yapı inşaat alanı (m2)
14	598	598	6245.37	139705.79

68. Yapının yol kotu altı kat sayısı	69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	70. Yapının toplam kat sayısı	71. İlave kat sayısı
2	16	18	

72. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	74. Yapının toplam yüksekliği (m)	75. İlave kat yüksekliği (m)
5.70	45.80	51.50	

76. Yapının sınıfı	77. Yapının grubu	78. 1 m2 maliyeti (YTL)	79. Yapının maliyeti (YTL)	80. Yapının arsa değeri (YTL)	81. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)	82. Form düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)
IV	A	482.00	4133453.66	160103.40	4293557.06	4133453.66

Yapının Teknik Özellikleri

83. Isıtma Sistemi: ☐ 1. Merkezi sıcaksu kalorifer ■ 2. Binaiçi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7...

84. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ■ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9...

85. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ■ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6...

86. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7...

87. İçme suyu: ■ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşıma suyu

88. Atık su: ■ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik

89. Tesisatlar: ☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ■ 3. Doğalgaz ■ 4. Elektrik ■ 5. Haberleşme ■ 6. Pisuv ■ 7. Temiz su ■ 8. Hidrofor ■ 9. Jeneratör ■ 10. Paratoner ■ 11. Yangın tesisatı ☐ 12...

90. Ortak Kullanım Alanları: ■ 1. Asansör ■ 2. Bekçi kulübesi ■ 3. Açık otopark ■ 4. Kapalı otopark ■ 5. Kapıcı dairesi ■ 6. Kömürlük ■ 7. Ortak depo ■ 8. Sığınak ■ 9. Su deposu ■ 10. Yangın merdiveni ■ 11. Yüzme havuzu ■ 12...

91. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskelet (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme → ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem; ■ 1.1.2. Perdeli sistem; ☐ 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2. Ahşap; ☐ 1.3. Çelik; ☐ 2. Yığma (Kagir); ☐ 3.Prefabrik; ☐ 4. Yarı prefabrik; ☐ 5. Karma; ☐ 6...

92. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1. Briket ■ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ■ 8. Hafif panel ☐ 9...

93. Döşeme: ■ 1. Plak Kriş ☐ 2. Mantar Döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6...

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı daireci hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ....adet daire, ...adet dükkan veya ....adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

94. Belge tarihi	95. Belge no	96. Blok no	97. Bağımsız bölüm no

Konut ile İlgili Özellikler

	98. Konutun salon dahil oda sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
99. Daire sayısı					32			32
100. Parke olan daire sayısı					32			32
101. Bir dairenin yüzölçümü					184.62			5907.84

TAŞINMAZ ADRES KODU

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
KEMER Mah. ŞEHİT MUSTAFA DÜNDAR Cd. A7 No: 2 J / 31 ESENLER / İSTANBUL

Bu adrese ait adres kodu:
2737630661 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Bina Kodu:
2 J

8.4. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627 02/11/2018
Konu : Yetkilendirme

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik 'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerleme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: http://www.bddk.org.tr/
5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi https://ebulten.bddk.org.tr/ebyssorgu adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.5. SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Bilgi için: Eser Baler ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
esalar@spk.gov.tr

1/2

8.6. RICS (RoyalInstitution Of CharteredSurveyors)

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Degerleme ve Danismanlik A.S.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from:	17-Feb-2020
Until:	17-Feb-2021
Firm Registration no.	832659

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

REG01

8.7. Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 25.01.2018 No : 408115

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

SPL Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915264

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

EDA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011 No : 401823

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

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021 **Belge No: 2021-01.3999**

Sayın Eda GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 61144095550 - Lisans No: 915264)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (Beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019 **Belge No: 2019-01.1340**

Sayın Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

aden Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

RICS Regulated by RICS

adendegerleme
@adendegerleme
adengayrimenkul
adendegerleme
www.adendegerleme.com