

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK
GIDA İNŞ. TEM. HİZ. SAN. VE TİC.
A.Ş.**

**İSTANBUL – BAĞCILAR
1719 Ada 49 PARSEL – 1 ADET BÜRO**

2022-ÖZEL-424

13.05.2022



aden[®]
Değerleme

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	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN 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	- 16 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 18 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 18 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 18 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 18 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 19 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 21 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 21 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 21 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 21 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 24 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 24 -
7. SONUÇ	- 26 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 26 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 26 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 26 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 26 -
8. RAPOR EKLERİ	- 28 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 28 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 31 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 32 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 47 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 48 -

8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 49 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 50 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 51 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 54 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 12.05.2022/A124
Değerleme Tarihi	: 31.03.2022
Rapor Tarihi	: 13.05.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-424
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Raporda bilgileri verilen İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey Mahallesi, 1719 Ada 49 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıda A Bloğun 6. Normal katında yer alan 29 no.lu bağımsız bölümün 31.03.2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	12.05.2022 tarih A124 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup bu belgelerin güncel hali müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	- 17.12.2021 tarih ve A366 sayılı sözleşmenin devamı niteliğinde olan ve güncellenen 12.05.2022 tarih ve A124 sayılı sözleşme içeriğinde talep edilen, halka arz çalışmaları kapsamında 31.03.2022 tarihli değerlendirme raporu hazırlanmıştır. -Değerleme konusu taşınmazın yer göstericisi ile yapılan görüşmede; taşınmaz içerisinde kiracı olduğundan dolayı, taşınmazın ekspertiz işlemi dışarıdan yapılmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre 30.06.2021 tarihli ve 2021-Özel-288 no.lu değerlendirme raporu, 30.09.2021 tarihli ve 2021-Özel-631 no.lu değerlendirme raporu ve 31.12.2021 tarihli 2021-ÖZEL-668 no.lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
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	: 2.400.000-TL İkiMilyonDörtYüzBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD)¹ KDV Hariç	: 163.671-USD YüziAltmışÜçBinAltıYüzYetmişBir-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Yenidoğan Mah., 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	Police No: 60340000002386 Police Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan (D.U.): Hüseyin Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Buğra Kağan ESEN 401282 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet)

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

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifikası ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi C1cert tarafından belgelendirilmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Bankası'nın 31.03.2022 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 16,3148 TL, USD satış kuru 14,6635 TL olarak kabul edilmiştir.

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.
- 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 edilmiştir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

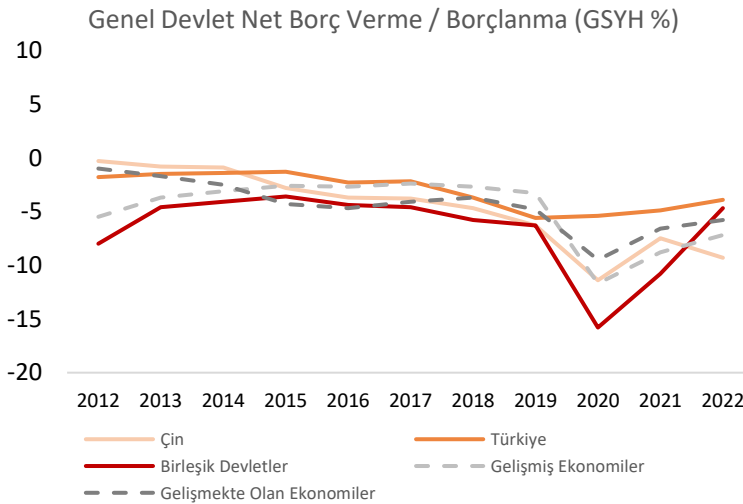
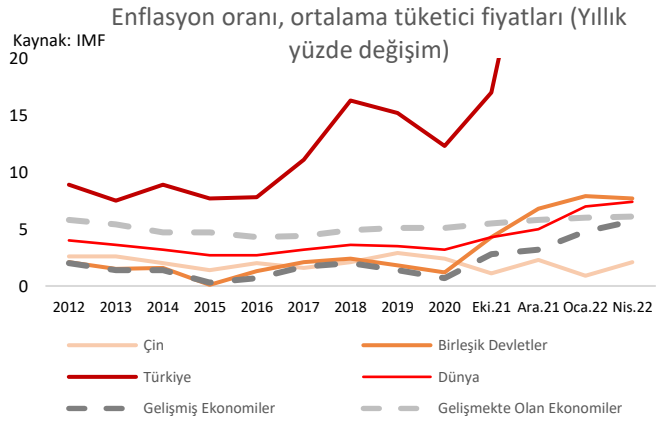
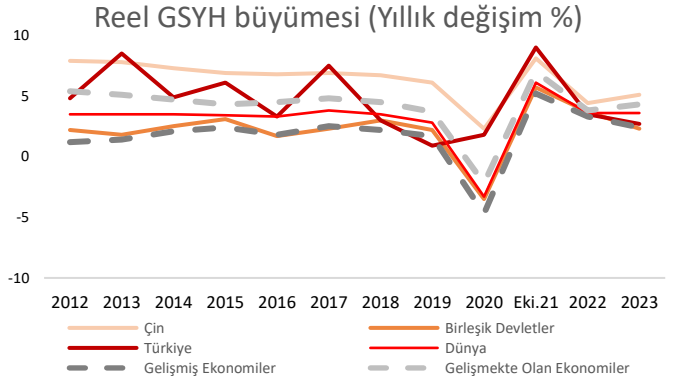


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Ukrayna'daki savaş büyük can kayıplarına yol açtı, Avrupa'da İkinci Dünya Savaşı'ndan bu yana yaşanan en büyük mülteci krizini tetikledi ve küresel toparlanmayı ciddi şekilde aksattı. 2021'deki güçlü toparlanmanın ardından kısa vadeli göstergeler, küresel aktivitenin yavaşladığını gösteriyor. Küresel büyümenin 2021'de tahmini yüzde 6,1'den 2022-23'te yüzde 3,6'ya düşmesi bekleniyor - 2022 ve 2023 için Ocak 2022 Dünya Ekonomik Görünümüne göre 0,8 ve 0,2 puan daha düşük. Ukrayna'da devam eden savaş ve Rusya'ya yönelik yaptırımların, iki ülke üzerindeki doğrudan etkiler ve küresel yayılmalar yoluyla 2022'de küresel büyümeyi azaltması bekleniyor. Bu şok tam bir tehdit olarak geliyor.

Uluslararası Finans Enstitüsü'nün (IIF) 2022 yılında yayınlanan Küresel Borç Monitörü raporuna göre, küresel borç tutarı 303 trilyon dolar ile 2021 yılında rekor seviyeye ulaştı. Bu dönemde, küresel borç tutarı içinde Çin başta olmak üzere gelişmekte olan ülkelerin payının arttığını görülmektedir. COVID-19 etkisinin en fazla hissedildiği 2020 yılında küresel borç bir önceki yıla göre 33 trilyon dolar artarak 292,6 trilyon dolara ulaşmıştı. 2021 yılında ise küresel borç tutarı 10 trilyon dolardan fazla artarak 303 trilyon dolara çıktı. 2020 yılındaki borç artışı ağırlıklı olarak gelişmiş ülkelerden kaynaklanırken, 2021 yılındaki borç artışının %80'inden fazlası, gelişmekte olan ülkelere kaynaklandı.



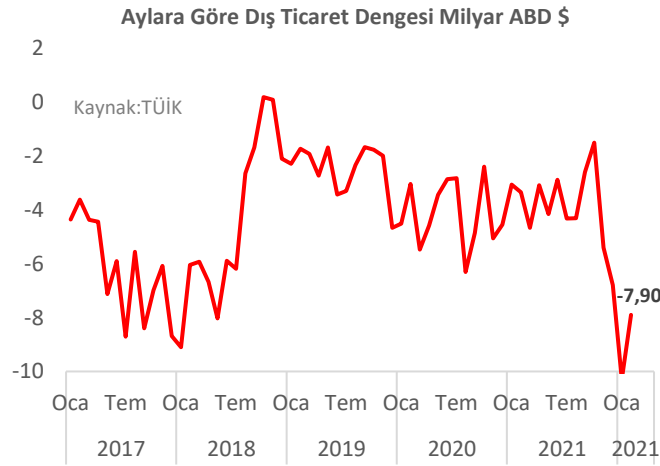
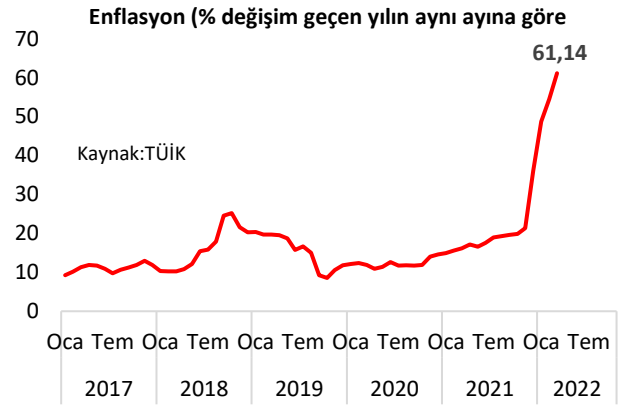
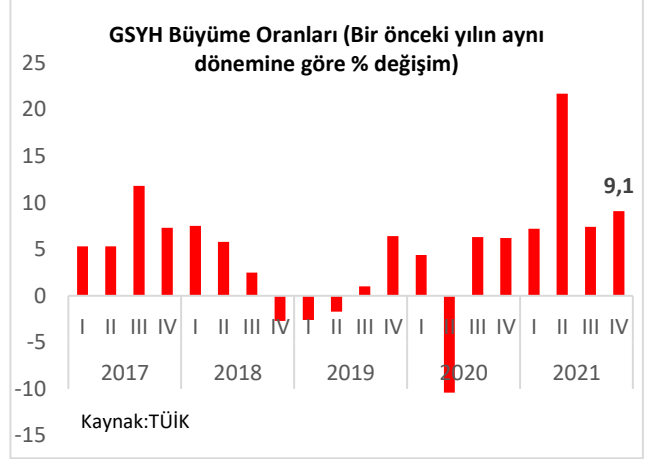
COVID-19 krizinin akut aşamasındaki destekleyici politikalar, etkilenen hanelere ve firmalara bol ve ucuz likidite sağlayarak genel ekonomik maliyetini azalttı. Ancak bu politikalar, 2008 küresel mali krizinden bu yana destekleyici mali koşullar tarafından teşvik edilen genel kaldıraçta istikrarlı bir artışı genişleterek hızlı borç birikimine de yol açtı. 2020'de küresel özel borç artışı, küresel mali kriz sırasında olduğundan daha hızlı ve neredeyse kamu borcundaki artış kadar büyük. Pandemiye zaten yüksek borçla giren finansal olmayan şirketler, borç oranlarında hane halklarından daha fazla artış gördü. Bu durum, özellikle geniş kredi garantileri, imtiyazlı kredi programları ve moratoryumlar sayesinde gelişmiş ekonomilerde geçerliydi.

²IMF, World Bank, OECD

3.2 Türkiye Ekonomisi

GSYH 2021 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 9,1 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 3,3, sanayi sektörü yüzde 10,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 11,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 1,5 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 21,4 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,9 ve yüzde 0,8 oranlarında azalmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2021 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 8,0 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 7,0 oranında artmıştır.

Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 61,14 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 5,46 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 61,14 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 114,97 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2022 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 13,29 ile diğer ulaştırma, yüzde 6,04 ile lokanta ve oteller, yüzde 4,73 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubu olmuştur. İmalat fiyatları Mart ayında yüzde 8,92 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 122,92 olarak gerçekleşmiştir.



taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur.

Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 785 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 299 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 98 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 85 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 70 milyon dolar ile Irak takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,7'sini oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Şubat ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 3 milyar 858 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 176 milyon dolar ile Çin, 1 milyar 835 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 60 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 58 milyon dolar ile Hindistan izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %39,4'ünü oluşturmuştur.

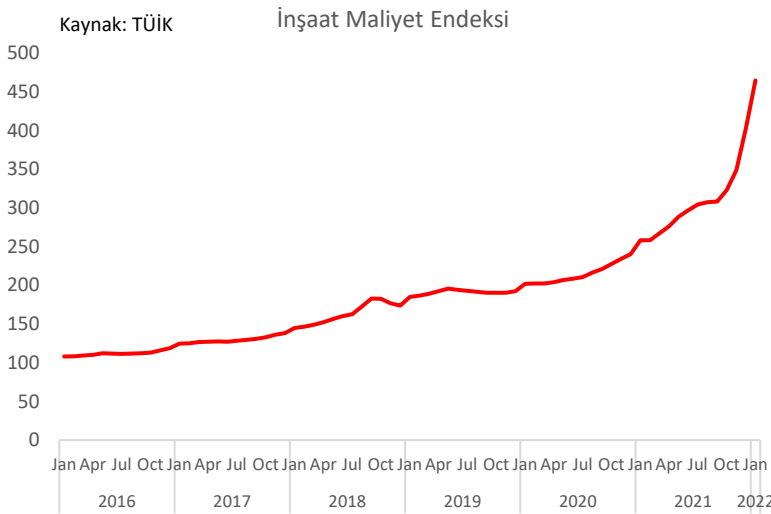
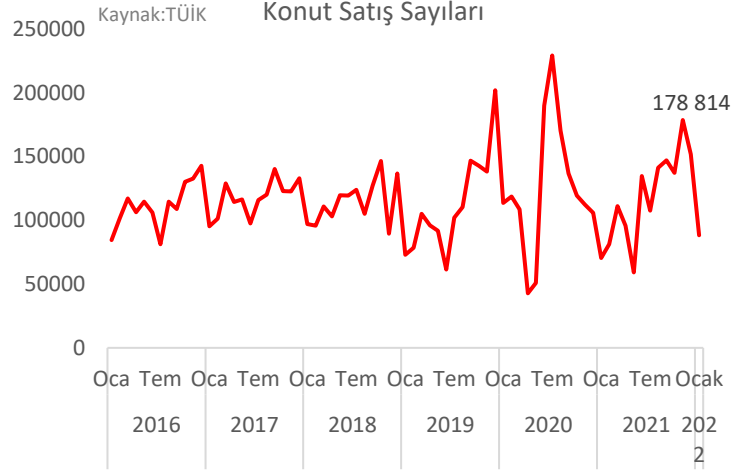
Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 135,5 artarak 3 milyar 347 milyon dolardan, 7 milyar 881 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Şubat ayında yüzde 82,7 iken, 2022 Şubat ayında yüzde 71,7'ye gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı yüzde 183,3 artarak 6 milyar 408 milyon dolardan, 18 milyar 153 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Şubat döneminde yüzde 82,8 iken, 2022 yılının aynı döneminde yüzde 67,4'e gerilemiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,4, madencilik ve

3.3 Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 artarak 88 bin 306 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 110 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 255 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 5 bin 486 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 31 konut ile Hakkari ve 44 konut ile Bayburt oldu.

İpotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %69,4 artış göstererek 18 bin 183 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,6 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,2 artarak 70 bin 123 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %79,4 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,2 artarak 27 bin 203 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,8 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,5 artış göstererek 61 bin 103 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,2 oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %56,5 artarak 4 bin 186 oldu. Ocak ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,7 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 771 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 914 konut satışı ile Antalya, 269 konut satışı ile Ankara izledi. Ocak ayında İran vatandaşları Türkiye'den 761 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla 513 konut ile Irak, 479 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi

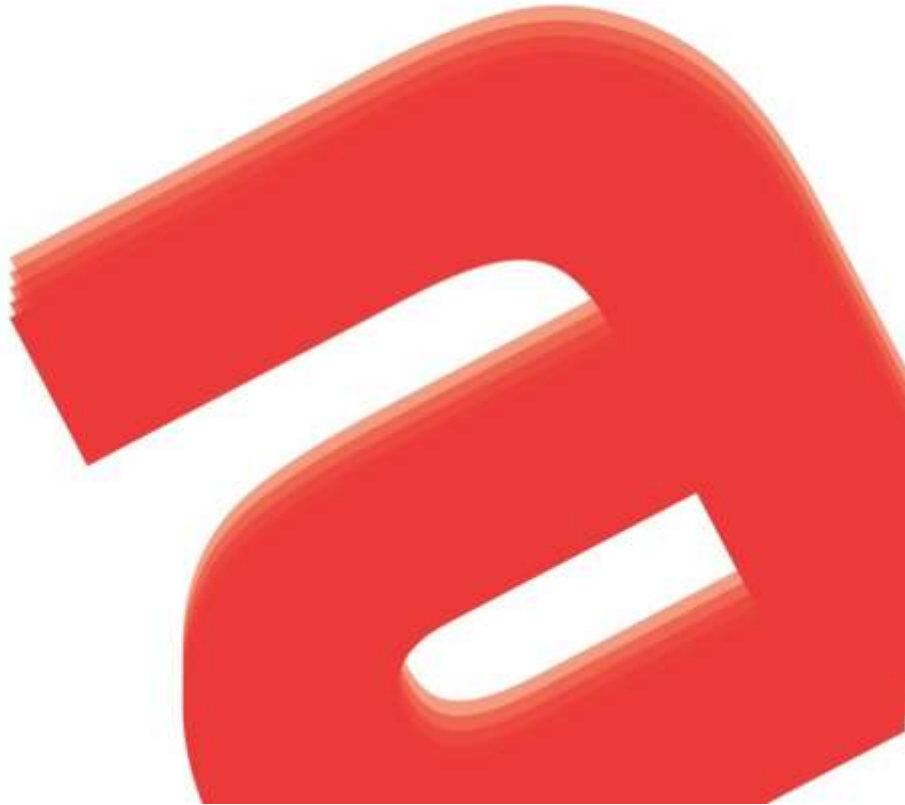


İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,24 bir önceki yılın aynı ayına göre %79,91 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %10,12, işçilik endeksi %33,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %98,20, işçilik endeksi %41,02 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,20, işçilik endeksi %34,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %95,54, işçilik endeksi %41,09 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %16,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %87,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %13,11, işçilik endeksi %30,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %106,92, işçilik endeksi %40,74 arttı.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Bağcılar	Yüzölçümü	2.297,18 m ²
Mahallesi	Mahmutbey	Tapu Tarihi	7.07.2017
Ada	1719	Yevmiye No	15724
Parsel	49	Cilt No	156
B.B. Niteliği	Büro	Sayfa No	15455
Arsa Payı	5817/229800	Blok/Kat/B.B. No	-/6/29
Malik	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	41.045667, 28.829261		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
1719/49	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde bina yer almaktadır.

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	1719/49
İnceleme Tarih ve Saati	03.05.2022 – 13:05
Beyan Bölümü	Yönetim planı bulunmaktadır. (T:27.09.2011, Y:18524)

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 taşınmazlar son 3 yıl içerisinde herhangi bir satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yapının yer aldığı parsel, 18.04.2008 onaylı Bağcılar Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 15.09.2008 onay tarihli Bağcılar Uygulama İmar Planında, bahçe mesafeleri içerisinde, zemin katta maks TAKS:0,40, zemin kattan sonra konut yapılması durumunda maks TAKS:0,25maks KAKS:2,00, Tali İş Merkezi (TİM) yapılması durumunda maks TAKS:0,40 maks KAKS:2.00 yapılaşma koşullarında Tali İş Merkezi (TİM) alanında kalmakta olup yola terkleri mevcuttur.

Plan Notları

TALİ İŞ MERKEZİ (TİM) ALANLARI:

- Bu alanlarda mahalle veya mahalle gruplarına hizmet eden alışveriş merkezi, büro, mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, lokanta, restaurant, banka şubesi, dayanıklı tüketim satış mağazaları, bakkal, kasap, manav, berber, terzi, ayakkabı tamircisi, çevreyi kirletmeyen, dumansız,

atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil, konfeksiyon ve benzeri iş kolları yer alabilir.

- 1000 m² 'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4, I-4, B-4 gibi) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir.
- Bir parsel TİM veya kısmen TİM kısmen konut alanında kalıyor ise zemin kat ticaret olmak kaydı ile parselin tamamında TİM veya konut yapılabilir. 1.000 m² ve daha büyük parsellerde, bahçe mesafeleri içerisinde, zemin katta maks TAKS:0.40, zemin kattan sonra konut yapılması durumunda maks TAKS: 0.25 maks KAKS:2.00, TİM yapılması durumunda maks TAKS:0.40, maks KAKS:2.00 uygulanır.
- Planda simge verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir. Özel Sağlık Tesis alanlarında, TAKS, bahçe mesafeleri içerisinde serbesttir. Tali İş Merkezi alanlarında (tim) 6000 m²'den büyük parsellerde zemin katta maks TAKS:0.50 uygulanır. Yol boyu Tali İş Merkezi (TİM) olan yerlerde Tali İş Merkezi fonksiyonu olan yola cepheli olmayan parsellerde zemin katta ticaret olması şartı aranmaz.
- Bağcılar, İstanbul ve Birlik caddelerinden cephe alan parsellerde, 19.11.1987 tarihli imar planı ve daha sonra yapılan ıslah imar planları uyarınca, parsel alanına bakılmaksızın h:18,50 metre irtifada bahçe mesafeleri dâhilinde TİM fonksiyonunda uygulama yapılır.
- Bu madde iptal edilerek, bu madde yerine getirilen plan notu yapılaşma hükümleri bölümüne, 23.madde olarak ilave edilmiştir.
- TİM ve konut alanında kalan parseller bina derinliği 30 metreyi geçmeyecek şekilde tevhid edilebilir ve tevhid sonrası oluşacak parselde TİM fonksiyonları uygulanabilir. Sancaktepe Mahallesi, Çarşı Caddesinden cephe alan ve konut alanında kalan parsellerde TİM fonksiyonları uygulanabilir.
- **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla 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 Bağcılar Belediyesinde incelenen belgeler aşağıda gösterilmektedir.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
15.03.2010	1706	8.048,39

YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	
	Büro			3.578,89	Büro			3.578,89	
YENİ YAPI	Dükkân	10.11.2010	1559	1.012,08	Dükkân	2.11.2012	92048	1.012,08	
	Ortak Alan			3.457,42	Ortak Alan			3.457,42	
				TOPLAM	8.048,39			TOPLAM	8.048,39

Ana gayrimenkul "Arsa" vasıflı taşınmaz parseli 2.297,18 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde 29 adet bağımsız bölüm olan işyeri binası bulunmaktadır. Yukarıda yer alan ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri, bahsi geçen site içerisinde yer alan tüm yapılar için ortak olarak 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.

- **Gayrimenkul Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim işlemini Cumhuriyet Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Beycenter No: 16, Kat 3, D.23 Esenyurt adresinde yer alan Mimarca Yapı Denetim Ltd. Şti. isimli firma üstlenmiştir.

➤ **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 değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen 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 "Arsa" vasıflı taşınmaz parseli 2.298,17 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 6 Normal Kat ve Makine Dairesi olmak üzere 11 katlı işyeri binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Yapının mimari projesine göre 2. ve 1. Bodrum Katlarında; sığınak, depo, elektrik tesisat odası ve kapalı otopark, zemin katında giriş ve asma katlı dükkân alanları 1, 2, 3, 4, 5 ve 6.katlarda büro alanları ile makine dairesi yer almaktadır. Bina girişi güney yönünden zemin kattan sağlanmaktadır. Bina dış cephesi cam giydirme kaplıdır. Bina giriş kapısı alüminyum doğramadır. Bina girişi mimari projesine göre 2 adet olup büroların bulunduğu kısma A giriş üzerinden erişim sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 29 numaralı taşınmaz, 6. Normal katta, zemin katta yer alan bina girişine göre sağ yan ön cephede yer almaktadır. Güneydoğu cephelidir. İncelenen onaylı mimari projesine göre taşınmaz; büro ve ıslak hacim bölümlerinden oluşmakta olup yasal brüt 127,00 m²'dir. Yerinde yapılan tespitlerde projesinde kat bahçesi olarak görünen kısmın plaza yönetimden kiralama yapılarak kullanıldığı belirtilmiş olup bağımsız bölüm brüt alanına dahil edilmemiştir.

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

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme 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 Bağcılar Belediyesinde incelen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Mahmutbey Mah. Devekaldırımı Cd., Vizyon Plaza, No: 2/64 Bağcılar / İstanbul adresinde konumlanmaktadır. (UAVT: 2988726432)

Değerlemeye konu, 1719 ada 49 parsel üzerinde konumlu taşınmaza ulaşım için; Halkalı Caddesi üzerinde doğu yönünde ilerlerken Devekaldırımı Caddesi istikametine sola dönülür. Devekaldırımı Caddesi üzerinde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı site Halkalı Caddesi ile Devekaldırımı Caddesi kesişiminde yolun sol tarafında kalmaktadır.



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 unursa, değerlendirme 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 değerlendirme 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 kullanımınıdır. 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 değerlendirme 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.

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 satış gerçekleştirilememesi 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 tanımınıdır.

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 değerlendirilmesi 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, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki "Beklenti İlikesi"dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

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 değerlendirilmesi 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 değerlendirme 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 değerlendirme tarihi itibarıyla 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 değerlendirme 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.

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 kullanımudur.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, buldukları bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumu ile uyumlu kullanım 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 yöntemle 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	Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 2+1 tipinde 126 m ² alanı olduğu beyan edilen ofis 2.650.000 TL pazarlıklı bedel ile satışta.	Ofis	13	126	2.650.000	21.032	2.517.500	19.980
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 2+1 tipinde 125 m ² alanı olduğu beyan edilen ofis 2.750.000 TL pazarlıklı bedel ile satışta.	Ofis	20	125	2.750.000	22.000	2.612.500	20.900
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 2+2 tipinde 174 m ² alanı olduğu beyan edilen ofis 3.850.000 TL pazarlıklı bedel ile satışta.	Ofis	12	174	3.850.000	22.126	3.657.500	21.020
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 5+2 tipinde 550 m ² alanı olduğu beyan edilen ofis 11.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satışta.	Ofis	3	550	11.000.000	20.000	10.450.000	19.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	19.980	20.900	21.020	19.000
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	-10%	0%
Kat Şerefiyesi	-5%	-10%	-5%	5%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Büyükölçü Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	18.981	18.810	17.972	19.950
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	18.900			

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita



Kiraya Konu Gayrimenkuller

No	Açıklama	Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 2+1 tipinde 126 m ² alanı olduğu beyan edilen ofis 12.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	Ofis	12	126	12.000	95	11.040	88
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 1+1 tipinde 87 m ² alanı olduğu beyan edilen ofis 10.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	Ofis	5	87	10.000	115	9.200	106
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 1+1 tipinde 83 m ² alanı olduğu beyan edilen ofis 10.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	Ofis	20	83	10.000	120	9.200	111
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 1+1 tipinde 134 m ² alanı olduğu beyan edilen ofis 16.500 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	Ofis	14	134	16.500	123	14.500	108

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	88	106	111	108
Konum Şerefiyesi (%)	10%	-5%	-10%	-10%
Kat Şerefiyesi	-5%	0%	-10%	-10%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	0%	-5%	-5%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	92	95	85	88
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			85	

Kiraya 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 değerlendirme konusu taşınmazın kat, konum, cephe ve kullanım alanı baz alındığında satış birim m² değerlerinin **18.000 – 20.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

1719 Ada 49 Parsel, 29 BB Numaralı Büro	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	127	127
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	18.900	18.900
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.400.300	2.400.300
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.400.000	2.400.000

Değerleme konusu taşınmazın “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yasal ve mevcut durum satış değeri **2.400.000 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

emsallerin de olmaması sebebiyle rapor kapsamında direk kapitalizasyon yöntemine göre değer takdirinde de bulunulmuştur.

1719 Ada 49 Parsel, 29 BB Numaralı Büro	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	127	127
Yaklaşık m ² Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	85	85
Aylık Kira Değeri (TL/ay)	10.795	10.795
Yıllık Kira Değeri (TL)	129.540	129.540
Kapitalizasyon Oranı (%)	5,50%	5,50%
Satış Değeri	2.355.273	2.355.273
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.360.000	2.360.000

Değerleme konusu taşınmazın “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile yasal ve mevcut durum satış değeri **2.360.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

➤ **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.

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 değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan farklı özelliklere sahip emsallerdir. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme 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.

49 NO.LU TAŞINMAZ	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	127
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.400.000 TL

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ticaret kullanımının yoğun olması, + Yapı kullanma izin belgesine sahip olması	– Bölgede ofis olarak tercih edilebilecek projelere yakın konumda olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Bölgenin nitelikli konut ve ofis projelerinin yer aldığı Basın Ekspres hattına yakın olması sebebiyle olumlu yönde etkilenecek olması	– Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın 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

12.05.2022 tarih A124 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup bu belgelerin güncel hali müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla 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:	31.03.2022	
Kur Bilgisi (Satış):	31.03.2022 TCMB verilerine göre 1 Euro = 16,3148 TL, 1 USD = 14,6635 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal ve Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.400.000	163.671

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Uluslararası İlişkiler Lisans No: 407853	Buğra K. ESEN Maden Mühendisi Lisans No: 401282	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



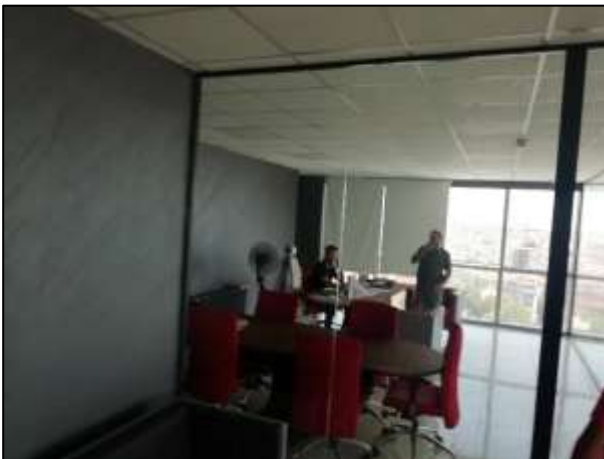
8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar




30.09.2021 tarihi raporda görülen iç mekan özellikleri





8.2. İmar Durum Belgesi



T.C.
BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-99368494-310.05-2791717
Konu : Yazılı İmar Durumu Verilmesi

04.08.2021

ADEN GAYRİMENKUL DEĞER VE DAN. A.Ş.A
Kozyatağı M, Bayar Cd, Demirkaya İş M No : 97/21, Kadıköy-İSTANBUL

İlgi : 04/08/2021 tarihli ve 2791452 sayılı yazınız.

Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 1719 ada 49 parsel sayılı taşınmaz ile alakalı bilgi-belgeler ilgi dilekçeniz ile talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmaz, 18.04.2008 onanlı 1/5000 Ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 15.09.2008 onanlı 1/1000 Ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında (UİP-560), bahçe mesafeleri içerisinde, zemin katta maks TAKS:0.40, zemin kattan sonra konut yapılması durumunda maks TAKS: 0.25 maks KAKS:2.00, TİM yapılması durumunda maks TAKS:0.40, maks KAKS:2.00 yapılaşma koşullarında Tali İş Merkezi (TİM) Alanında kalmakta olup, yola terkleri mevcuttur.

Söz konusu taşınmaza ilişkin son 3 yıl içerisinde herhangi bir plan ve plan notu değişikliği bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.


Mehmet ŞİRİN
Başkan Yardımcısı

Ek: Plan Örneği

1 / 1

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğrulama kodu:370110ACA89B Doküman No:2791717 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/bagcilar.belcelivresi.cbvs>
Güneşli Mah. Mahmutbey Cad. No: 97 34200 Bağcılar-İSTANBUL
Telefon: 2124100634(*) Faks: 2124100614
Kep: bagcilarbelediyesi@hs03.kep.tr e-posta:
internet adresi: www.bagcilar.bel.tr


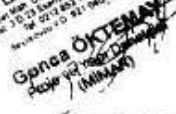

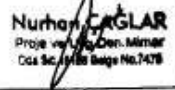

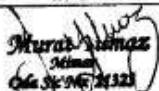

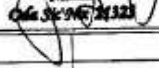




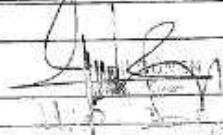
Bilgi için:
Yusuf TATAR



CamScanner ile tarandı

8.3. Resmî Belgeler

Proje Kapağı

 		 			
YDK		ODA		TESCİL	
API SAHİBİ		ZİHNİ AYDIN ve HİSSEDARLARI			
YAPIYA AİT BELGELER					
ESİ	İSTANBUL	PAFTA NO	245DS2C	BLOK ADI	
HALLESİ	BAĞCILAR	ADA NO	1719	EN BÜY. AÇ.	
KAĞI	MAHMUTBEY	PARSEL NO	49	YAPI SINIFI	
T. ADEDİ	Z+ 6	İNŞ. NEV'İ	B.A.K.	KULL. AMACI	
		TOP. İNŞ. ALANI	8264.50 m ²	İŞ MERKEZİ	
İzodrum +Zemin ve 6 Normal Kattan Oluşan İ.K. yapının projesidir.					
BURUSU	YILMAZ GRUP İNŞAAT MÜTEAHHİTLİK MİMARLIK TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ. KIRAZLI CAD. AYDINLAR İŞH. NO:3/ 1 BAĞCILAR /İSTANBUL				
PROJE MÜELLİFİ					
İ. Soyadı	MURAT YILMAZ	İMZA			
İ. Mesleği	MİMAR				
İ. T.C. Sicil No	21323				
İ. Sicil No					
		NUMARASI MAHMUTBEY Mahmutbey Mah. Muhtesem cad. No:2 Bağcılar/İS			
					
					

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İTFAİYE DAİRE BAŞKANLIĞI
İTFAİYE DESTEK HİZ. MÜDÜRLÜĞÜ

15 Mart 2010 / 1706

Proje BİNALARIN YANGINDAN KORUNMA YÖNETİMİNE İLİŞLİ
maddeleri incelenerek destek edileneği
İskan ve İşletme Müdürlüğü sırasında İTFAİYE
Müdürlüğüne projeler ile birlikte kontrol edilecektir.

Madde 27'nin kapsamındaki kapalı merdivenler
başlangıçta inşaat olacaktır.

İTFAİYE MÜDÜRLÜĞÜNE
TS EN 12845'e uygun yağmurlama
sistemleri talep edilecektir.

M. ABACI
İtfaie Teknik Büro Amiri

M. R. ÖZGÜL
İtfaie Müh.

PARSEL HESABI				
PARSEL ALANI	2297.17 m ²			
KAKS	2.00			
TAKS	0.40			
KAKS'a Tabi Alan	4594.34m ²			
TAKS'a Tabi Alan	918.87 m ²			

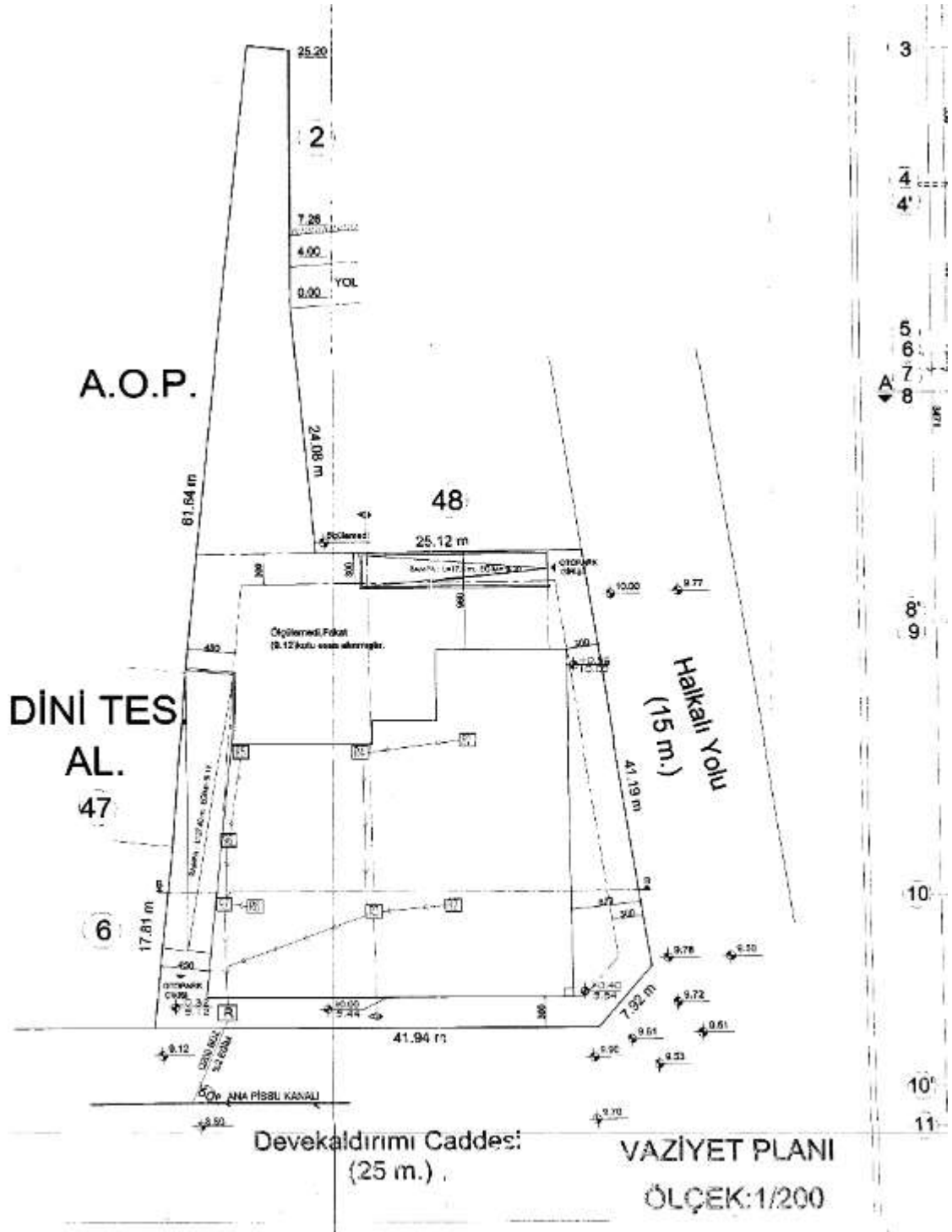
ALAN HESABI				
BLOK ADI	İNŞAAT ALANI	MİNHA	KAKS'A TABİ ALAN	TAKS'A TABİ ALAN
TOPLAM YAPI	804.69 m²	3457.12 m²	4594.34 m²	918.87 m²
İNŞAAT ALANI	5618.39 m ²	3457.42 m ²	4594.97 m ²	917.95 m ²

~~4594.34 m²~~ ~~4594.34 m²~~ olduğundan yataklarıyla birlikte olduğundan 4594.34 > 4594.97 m² olduğundan KAKS uygundur.
~~918.87 m²~~ ~~918.87 m²~~ olduğundan yataklarıyla birlikte olduğundan 918.87 > 917.95 m² olduğundan TAKS uygundur.

MİNHA ALANI HESABI							
	ASANSÖR	HAVALANDIRMA BACASI	YANGIN MERDIVENİ	YANGIN GÜVENLİK HOLO	KAT BAHÇE	BEKÇİ ODASI	TOPLAM MİNHA
2.BODRUM KAT	TÜM KAT ALANI						1580.46 m ²
1.BODRUM KAT	DÜKKANLARA AIT DEPOLAR KISMI HARİÇ						1204.26 m² 1204.26 m ²
ZEMİN KAT	11.46 m ²	5.49 x 30 = 164.70 m² 5.75 m ²	17.25 m ²	8.13 m² 8.13 m ²	---	---	42.53 m² 42.53 m ²
ASMA KAT	---	2.12 x 21.9 m² 2.12 x 21.9 m ²	27.08 m ²	---	---	---	29.26 m² 29.26 m ²
1. 2. 3. 4. 5.6. KAT	(11.46 x 6) 68.76 m ²	4.27 x 6 = 25.62 m² 4.27 x 6 = 25.62 m ²	(17.25 x 6) 103.50 m ²	(4.27 x 6) 25.62 m ²	500.60 m² 500.60 m ²	---	527.72 m² 527.72 m ²
MAKİNE DAİRESİ	TÜM KAT ALANI						72.73 m ²

2.17 + 2.15 + 0.80 = 4.12 m² x 6 = 24.72 m²

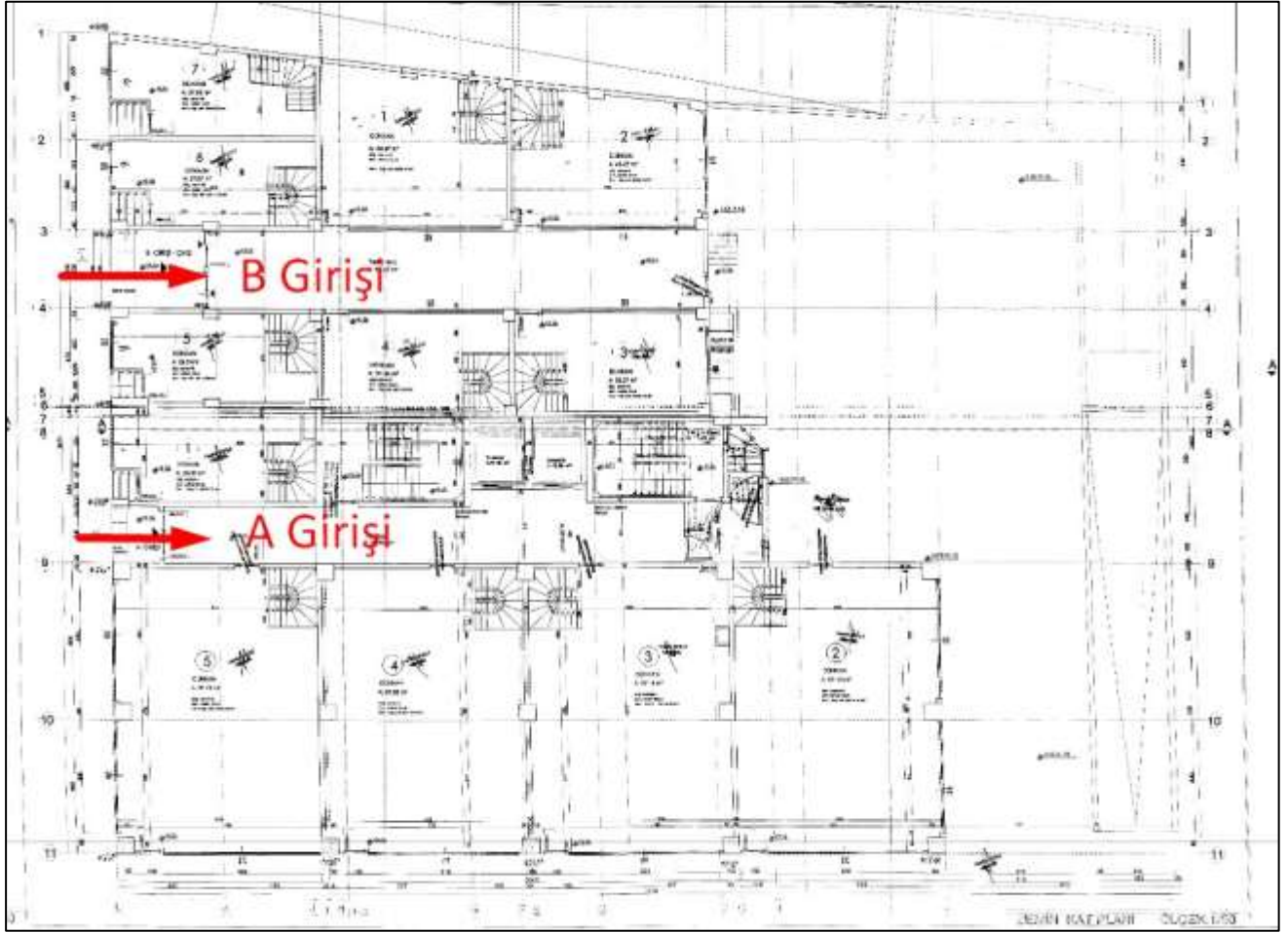
Vaziyet Planı



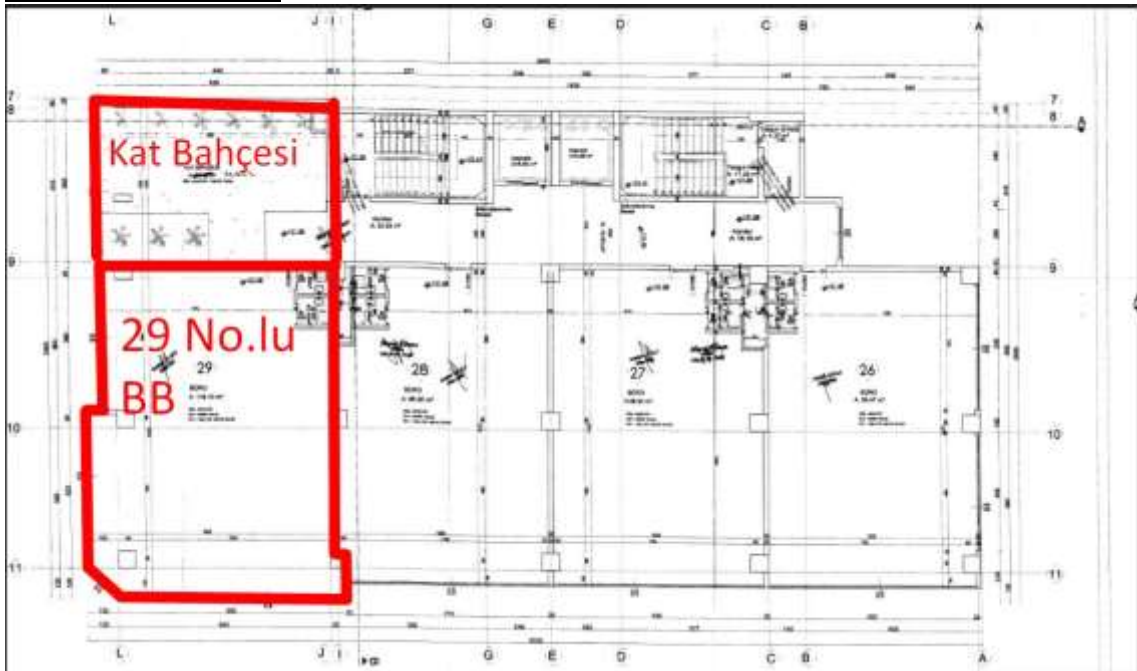
Bağımsız Bölüm Listesi

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ					
NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	MALİKİ	NUMARATAJ
01	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	DEPO,ASMA KAT	-----	2.1
02	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	DEPO,ASMA KAT	-----	2.2
03	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	DEPO,ASMA KAT	-----	2.3
04	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	DEPO,ASMA KAT	-----	2.4
05	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT	-----	2.5
06	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT	-----	2.6
07	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT	-----	2.7
01	ZEMİN KAT (A GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT	-----	2.8
02	ZEMİN KAT (A GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT+DEPO	-----	2.9
03	ZEMİN KAT (A GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT+DEPO	-----	2.10
04	ZEMİN KAT (A GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT+DEPO	-----	2.11
05	ZEMİN KAT (A GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT+DEPO	-----	2.12
06	1.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	3.1
07	1.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	3.2
08	1.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	3.3
09	1.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	3.4
10	2.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	4.1
11	2.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	4.2
12	2.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	4.3
13	2.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	4.4
14	3.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	5.1
15	3.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	5.2
16	3.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	5.3
17	3.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	5.4
18	4.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	6.1
19	4.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	6.2
20	4.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	6.3
21	4.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	6.4
22	5.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	7.1
23	5.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	7.2
24	5.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	7.3
25	5.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	7.4
26	6.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	8.1
27	6.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	8.2
28	6.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	8.3
29	6.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	8.4

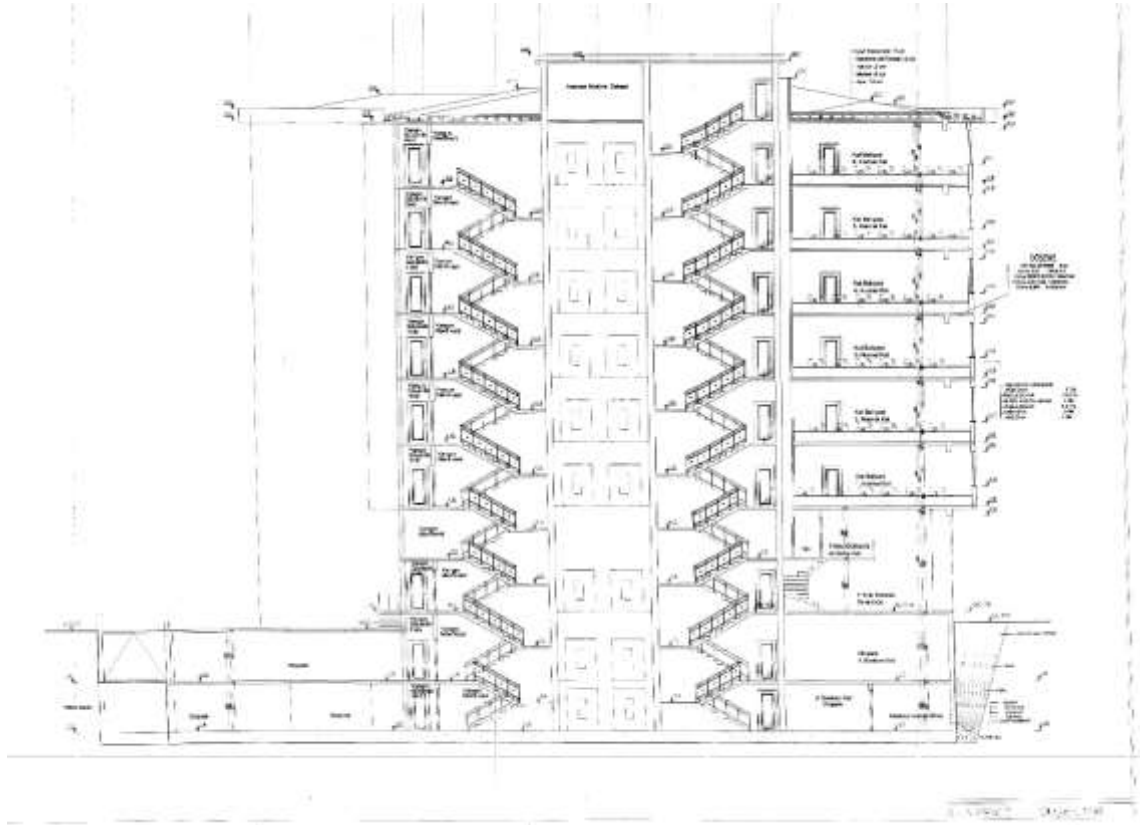
ZEMİN KAT PLANI



6. NORMAL KAT PLANI



KESİT



Yeni Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI																											
1. Ruhsat Veren Kurum: BAĞCILAR BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL				3. Ruhsatın onay tarihi: 10.11.2010		10. Ruhsat no: 6589		11. İlk ruhsat tarihi:		12. İkinci ruhsat tarihi:													
4. Belediye: BAĞCILAR BELEDİYESİ				5. Mahalle: MAHMUTBEY Mahalle tanımlı kodu: 16				6. Ruhsatın Verilme Amacı: 1. Yeni Yapı		10. Restorasyon		11. Güçlendirme		12. Kullanım Değişimi													
7. Cadde/Sokak tanımlı kodu: 151				8. Blok No: 1				9. Kat No: 1		13. Fösespik		14. Mekanik Testat		15. Elektrik Testatı													
9. Site adı:				10. Eş. Bina				11. Kat İstisnası		16. İstisna Değişikliği		17. Parşömen plan onay tarihi:		18. Parşömen kullanım amacı: TALI İŞ MERKEZİ (TİM)													
13. Pafta No: F21C22B1A				14. Ada No: 1719				15. Parsel No: 49		16. İş. Durumu Tarihi: 15.09.2008		17. İnşaat Durumu Tarihi: 14.10.2009		18. İnşaat Durumu No: F735		19. Zemin eteği onay tarihi: 06.10.2010											
16. Mevcut Durum: MAHMUTBEY MAH. DEVEKALDIRIM CAD. NO:2/11 BAĞCILAR / İSTANBUL				17. Eş. Bina				18. Kat İstisnası		19. İstisna Değişikliği		20. Tapu Teslim Belgesi Verilen Kurum: BAĞCILAR TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu Teslim Belgesi Tarihi: 11.09.2009		22. Tapu Teslim Belgesi No: 24234											
19. Site adı:				20. Eş. Bina				21. Kat İstisnası		22. İstisna Değişikliği		23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 06.11.2010		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 05-11-2011											
23. ÇED raporu onay tarihi:				24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 06.11.2010				25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 05-11-2011		26. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 05-11-2015		27. Adı Soyadı, Ünvanı, TC Kimlik No: ZİHNİ AYDIN VE HISS. 30115583310		28. Adı Soyadı, Ünvanı, TC Kimlik No: MUSTAFA GÖLTEN_37322_MIMAR		29. Adı Soyadı, Ünvanı, TC Kimlik No: BAYBURTLU İNŞ. TAAH. GIDA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ADINA EYÜP BAYBURTLU 15665554438											
30. Vergi kimlik no: 30115583310				31. İmza:				32. Adı Soyadı, Ünvanı, TC Kimlik No: BAYBURTLU İNŞ. TAAH. GIDA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ADINA EYÜP BAYBURTLU 15665554438				33. Oda sicil no: 684801				34. Oda sicil durum belge no: 37711735396											
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BEYLKÜDÜZÜ V.D.				36. Sözcüme no: 639928				37. Sözcüme tarihi: 26.10.2010				38. Sözcüme no: 639928				39. Sözcüme tarihi: 26.10.2010											
40. Yapı müzahhidi yedi belge no: 1510426740				41. Sözcüme no: 639928				42. İmza:				43. Sözcüme no: 639928				44. Sözcüme tarihi: 26.10.2010											
45. Sözcüme no: 639928				46. Sözcüme tarihi: 26.10.2010				47. Sözcüme no: 639928				48. Sözcüme tarihi: 26.10.2010				49. Sözcüme no: 639928											
50. Adres: MAHMUTBEY MAH. DEVEKALDIRIM CAD. NO:2/11 BAĞCILAR / İSTANBUL				51. İmza:				52. Adres: MEHTERÇESME MAH. 1935 SOK. NO:13 D BLOK D:5 ESENYURT / İSTANBUL				53. İmza:				54. Adres: GÖMÜSPALA MAH. HANCI SOK. ALTAŞ APT. NO:10 AVCILAR / İSTANBUL											
55. Adres:				56. İmza:				57. Adres:				58. İmza:				59. Adres:											
Form Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler												Yapı İle İlgili Özellikler															
60. Kullanma amacı göre yapının başlangıç bölümü ile ortak alanları: (12201) Büro: 24				61. Başlangıç bölüm sayısı: 24				62. Yüzölçümü (m2): 3578.89				63. Bina kat sayısı: 1				64. Bina kat sayısı: 36				65. Yapıda konut birim(saiye) sayısı: 1580				66. Yapının ben alan(m2): 8048.39			
67. (12301) Dükkan: 12				68. Başlangıç bölüm sayısı: 12				69. Yüzölçümü (m2): 1012.08				70. Toplam yapı sayısı: 1				71. Toplam başlangıç bölüm sayısı: 36				72. Toplam konut birim(saiye) sayısı: 1580				73. Toplam taban alan(m2): 8048.39			
69. Ortak Alan (Öm ortak alanların toplamı _detay belirlenmeyince): 3457.42				70. Başlangıç bölüm sayısı: 3457.42				71. Yüzölçümü (m2): 3457.42				72. Yapının yol kotu altı sayısı: 2				73. Yapının yerleşme kat sayısı: 8				74. Yapının toplam kat sayısı: 10				75. İnce kat sayısı: 8048.39			
72. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 5.46				73. Yapının yerleşme kat sayısı: 8				74. Yapının toplam kat sayısı: 10				75. İnce kat sayısı: 8048.39				76. Yapının toplam yüksekliği(m): 25.03				77. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				78. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49			
75. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				76. Yapının toplam kat sayısı: 10				77. İnce kat sayısı: 8048.39				78. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				79. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				80. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
80. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				81. Yapının toplam kat sayısı: 10				82. İnce kat sayısı: 8048.39				83. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				84. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				85. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
85. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				86. Yapının toplam kat sayısı: 10				87. İnce kat sayısı: 8048.39				88. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				89. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				90. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
90. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				91. Yapının toplam kat sayısı: 10				92. İnce kat sayısı: 8048.39				93. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				94. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				95. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
95. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				96. Yapının toplam kat sayısı: 10				97. İnce kat sayısı: 8048.39				98. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				99. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				100. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
100. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				101. Yapının toplam kat sayısı: 10				102. İnce kat sayısı: 8048.39				103. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				104. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				105. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
105. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				106. Yapının toplam kat sayısı: 10				107. İnce kat sayısı: 8048.39				108. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				109. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				110. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
110. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				111. Yapının toplam kat sayısı: 10				112. İnce kat sayısı: 8048.39				113. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				114. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				115. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
115. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				116. Yapının toplam kat sayısı: 10				117. İnce kat sayısı: 8048.39				118. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				119. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				120. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
120. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				121. Yapının toplam kat sayısı: 10				122. İnce kat sayısı: 8048.39				123. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				124. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				125. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
125. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				126. Yapının toplam kat sayısı: 10				127. İnce kat sayısı: 8048.39				128. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				129. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				130. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
130. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				131. Yapının toplam kat sayısı: 10				132. İnce kat sayısı: 8048.39				133. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				134. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				135. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
135. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				136. Yapının toplam kat sayısı: 10				137. İnce kat sayısı: 8048.39				138. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				139. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				140. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
140. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				141. Yapının toplam kat sayısı: 10				142. İnce kat sayısı: 8048.39				143. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				144. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				145. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
145. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				146. Yapının toplam kat sayısı: 10				147. İnce kat sayısı: 8048.39				148. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				149. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				150. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
150. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				151. Yapının toplam kat sayısı: 10				152. İnce kat sayısı: 8048.39				153. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				154. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				155. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
155. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				156. Yapının toplam kat sayısı: 10				157. İnce kat sayısı: 8048.39				158. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				159. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				160. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
160. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				161. Yapının toplam kat sayısı: 10				162. İnce kat sayısı: 8048.39				163. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				164. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				165. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
165. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				166. Yapının toplam kat sayısı: 10				167. İnce kat sayısı: 8048.39				168. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				169. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				170. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
170. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				171. Yapının toplam kat sayısı: 10				172. İnce kat sayısı: 8048.39				173. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				174. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				175. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
175. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				176. Yapının toplam kat sayısı: 10				177. İnce kat sayısı: 8048.39				178. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				179. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				180. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
180. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				181. Yapının toplam kat sayısı: 10				182. İnce kat sayısı: 8048.39				183. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				184. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				185. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
185. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				186. Yapının toplam kat sayısı: 10				187. İnce kat sayısı: 8048.39				188. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				189. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				190. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
190. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				191. Yapının toplam kat sayısı: 10				192. İnce kat sayısı: 8048.39				193. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				194. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				195. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
195. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				196. Yapının toplam kat sayısı: 10				197. İnce kat sayısı: 8048.39				198. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				199. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				200. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
200. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				201. Yapının toplam kat sayısı: 10				202. İnce kat sayısı: 8048.39				203. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				204. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				205. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
205. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				206. Yapının toplam kat sayısı: 10				207. İnce kat sayısı: 8048.39				208. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				209. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				210. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
210. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				211. Yapının toplam kat sayısı: 10				212. İnce kat sayısı: 8048.39				213. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				214. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				215. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
215. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				216. Yapının toplam kat sayısı: 10				217. İnce kat sayısı: 8048.39				218. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				219. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				220. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
220. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				221. Yapının toplam kat sayısı: 10				222. İnce kat sayısı: 8048.39				223. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				224. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				225. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
225. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				226. Yapının toplam kat sayısı: 10				227. İnce kat sayısı: 8048.39				228. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				229. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				230. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
230. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				231. Yapının toplam kat sayısı: 10				232. İnce kat sayısı: 8048.39				233. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				234. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				235. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
235. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				236. Yapının toplam kat sayısı: 10				237. İnce kat sayısı: 8048.39				238. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				239. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				240. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
240. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				241. Yapının toplam kat sayısı: 10				242. İnce kat sayısı: 8048.39				243. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				244. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				245. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
245. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				246. Yapının toplam kat sayısı: 10				247. İnce kat sayısı: 8048.39				248. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				249. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				250. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
250. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				251. Yapının toplam kat sayısı: 10				252. İnce kat sayısı: 8048.39				253. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				254. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				255. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
255. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				256. Yapının toplam kat sayısı: 10				257. İnce kat sayısı: 8048.39				258. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				259. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				260. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
260. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				261. Yapının toplam kat sayısı: 10				262. İnce kat sayısı: 8048.39				263. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				264. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				265. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
265. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				266. Yapının toplam kat sayısı: 10				267. İnce kat sayısı: 8048.39				268. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				269. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				270. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
270. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				271. Yapının toplam kat sayısı: 10				272. İnce kat sayısı: 8048.39				273. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				274. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				275. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
275. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				276. Yapının toplam kat sayısı: 10				277. İnce kat sayısı: 8048.39				278. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				279. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				280. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
280. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				281. Yapının toplam kat sayısı: 10				282. İnce kat sayısı: 8048.39				283. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				284. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				285. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
285. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				286. Yapının toplam kat sayısı: 10				287. İnce kat sayısı: 8048.39				288. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				289. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				290. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
290. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				291. Yapının toplam kat sayısı: 10				292. İnce kat sayısı: 8048.39				293. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				294. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				295. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
295. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				296. Yapının toplam kat sayısı: 10				297. İnce kat sayısı: 8048.39				298. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				299. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				300. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
300. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				301. Yapının toplam kat sayısı: 10				302. İnce kat sayısı: 8048.39				303. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				304. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				305. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
305. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				306. Yapının toplam kat sayısı: 10				307. İnce kat sayısı: 8048.39				308. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				309. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				310. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
310. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				311. Yapının toplam kat sayısı: 10				312. İnce kat sayısı: 8048.39				313. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				314. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				315. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
315. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				316. Yapının toplam kat sayısı: 10				317. İnce kat sayısı: 8048.39				318. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				319. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				320. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
320. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				321. Yapının toplam kat sayısı: 10				322. İnce kat sayısı: 8048.39				323. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				324. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				325. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
325. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				326. Yapının toplam kat sayısı: 10				327. İnce kat sayısı: 8048.39				328. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				329. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				330. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
330. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				331. Yapının toplam kat sayısı: 10				332. İnce kat sayısı: 8048.39				333. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				334. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				335. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
335. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				336. Yapının toplam kat sayısı: 10				337. İnce kat sayısı: 8048.39				338. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				339. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				340. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
340. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				341. Yapının toplam kat sayısı: 10				342. İnce kat sayısı: 8048.39				343. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				344. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				345. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
345. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				346. Yapının toplam kat sayısı: 10				347. İnce kat sayısı: 8048.39				348. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				349. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				350. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
350. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				351. Yapının toplam kat sayısı: 10				352. İnce kat sayısı: 8048.39				353. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				354. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				355. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
355. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				356. Yapının toplam kat sayısı: 10				357. İnce kat sayısı: 8048.39				358. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				359. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				360. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
360. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				361. Yapının toplam kat sayısı: 10				362. İnce kat sayısı: 8048.39				363. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49				364. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				365. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49							
365. Yapının yerleşme kat sayısı: 10				366. Yapının toplam kat sayısı: 10				367. İnce kat sayısı: 8048.39				368. Yapının toplam yüksekliği(m): 30.49															

İta Fişi

BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Kontrol Müdürlüğü

YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ

02/09/2010

Yapı Ruhsatı Bürosu

Sayı : 2010I030

2010 L559

28/10/2010

Konu : YAPI RUHSATI

M Ü D Ü R L Ü K M A K A M I N A

Mahalle : MAHMUTBEY MAH.	İmar Dur.Trh./No : 14.10/2009 - B.F.735
Sokak : DEVEKALDIRIMI CAD.	İski Prj.Trh./No : 14/07/2010 - 660053
Pafta : 245DS2C Ada : 1719	Prj.Tescil.Trh./No : 22/07/2010 - 3989
Parsel : 49	Trafo Blg.Trh./No : 02/04/2010 - 10/96
BRKN :	
Adı ve Soyadı : ZİHNİ AYDIN ve hıs.	
İkametgah Adresi :	
İnşaatın Cinsi : H:Anon proje irtifalı yerde 2 bodrum kat + Zemin kat + 6 normal katlı B.A.K. dükkan + büro inşaatı.	

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen inşaatla ilgili mevzuat hükümlerine göre incelenerek uygun görülmüş ve Denetim Bürosunca aşağıdaki hükümler uygulanmak üzere tastik edilmiştir.

- 1-Tasarruf hudutlarının Yapı Denetim Firmasınınca tespiti,
- 2-Projeler üstündeki tastik sırasında yazılan şartların yerine getirilmesi,
- 3-Yapı mahallinde ve işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede mahzur olmaması.
- 4-Tabiiyet ve mülkiyet dikkate alınarak hissedar muvafakatlarının aranması,
- 5-Tabii zeminin projesine uygunluğu ve yıkımı gerekli mevcut bina varsa yıkımı,
- 6-Mevcutudun tadilat veya tevsiatı hallerde kaçak muamelesinin bulunmaması ve rölevesinin yerine uygunluğu,
- 7-Yola terkin yapılmıştır,
- 8-Parsel ve Binada otopark yeri için ayrılan alanlar başka amaçla kullanılmaz,
- 9-Zabıta talimnamesi uyarınca dükkanlara yer süzgecinin yapılması,
- 10-Bütün bölgelerde ayırık ikiz ön veya arka bahçeli bitişik nizam binalarda bahçe düzenlemesi yapılmadan ve ayrıca 25 m2'si boş alan için bir ağaç dikilmeden iskan verilmemesi,

1-İmar Yönetmeliğinin 9.03 Maddesine uygun baca yapılmadıkça iskan verilmemesi,

2- ... 495,00...TL. Proje Tastik,

3- ... 48,00...TL. Mahallen Tetkik,

4- Otopark Yönetmeliğine göre;

... adet otopark parsel içinde sağlandı

... adet otopark için -TL otopark harcı tahsil edilecek.

* Statik projeler 06.10.2010 tarihinde onaylanmıştır, 07.10.2010'da denetim bürosu tarafından onaylanmıştır.

AYŞE TUĞRU HAŞLAĞ

Mimari Kontrol

30 / 09 / 2010

Statik Prj. Kontrol

07 / 10 / 2010

Mekanik Kontrol

08 / 10 / 2010

Elektrik Prj. Kontrol




08 / 10 / 2010

Yapı Ruhsatı Bürosu Şefi

11. 10. 2010

Arçam CİNAN
Yapı Kontrol Müdürü
11 / 10 / 2010

Tapu

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ							
	İlçesi	BAĞCILAR											
	Mahallesi												
	Köyü	MAHMUTBEY											
	Sokağı												
	Mevkii												
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü									
345DS2C	1719	40	ARSA	ha	m ²	dm ²							
Sınırı	Planındadır						Zemin Sınırı No : 341233 12						
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTIFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Blm. No.			
743.400,00		BÜRO		5817/229800		-A		6,NORMAL		29			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tuzana ATEŞ TUR OTORÜS İŞLETMESİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI /Yönetim Planı : 22/09/2011											
	Sahibi	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ											
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi					
Cilt No.		15724	156	15456	51	07/07/2017		Cilt No.					
Sahife No.								Sahife No.					
Sıra No.								Sıra No.					
Tarih								Tarih					
<small>NOT : * Mülkün gayri menkul ve menkul değeri için tapu kaydına muvafık edilmiştir. ** Tabloların Kütüphanesi gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne alınacaktır.</small>													
D.M.D Başem İst. Md.										Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.		Stok No 199	

İptisatın Konusuyla İlgili Bilgi					
Taahhüt	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Bove	Tescil Tarih - Yev.	Terkia Sebabi - Tarih - Yev
Paçkolar-İM - MAHİMLİBİÇİ-Koyu-4719-Akçe-40 Parçel Döküman /A 29 no.lu Dağ.İB0310	1/1	ATILG SİRK CİDÖLÖR-İB-4-EMERİ KANAKI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	40000000 TL	28/07/2015 - İB031	İptisat Tarih: 28/08/2016- 16521
İptisat Şerh Bilgisi					
S/Ş/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmisi	Terkia Sebabi - Tarih - Yev	
Dışlanmalar					

* Tesis edilen gertler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayıcı: İK100/466
İsmail AYDIN
Kayıt No: Uygunluk
17/08/2021
S/Ş/İ AYDIN
Yetkili Müdür Yardımcısı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-5-2022-13:05

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	1719/49
Taşınmaz Kimlik No:	54123312	AT Yüzölçümü(m2):	2297.18
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAĞCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Bağcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTBEY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/6.NORMAL/A/29
Cilt/Sayfa No:	156/15455	Arsa Pay/Payda:	5817/229800
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 22/09/2011 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bağcılar - 27-09-2011 11:29 - 18524	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
388888793	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 07-07-2017 15724	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Bq1o3-JP6u4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

TAŞINMAZ ADRES KODU

Adres Kodunuz

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

Adres:

MAHMUTBEY Mah. DEVEKALDIRIMI Cd.
VIZYON PLAZA No: 2 / 64 BAĞCILAR /
İSTANBUL

Bina Kodu:

2

Bu adrese ait adres kodu:

2988726432

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

IFIKA • CERTIFICATE • SERTİFİKA • CERTIFICATE

CI|cert

**SERTİFİKA - CERTIFICATE OF
REGISTRATION**

Bu Sertifika, - This Certificate

**Aden Gayrimenkul
Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelendirmek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullandığı bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - *Statement of Applicability Date/Rev*: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - *Certificate No*: CI/IS105 İlk Belgelendirme Tarihi - *First Registration Date*: 28.01.2022
Yayın Tarihi/No - *Issue Date/No*: 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - *Expiry Date*: 27.01.2025

Onay / Approval

Z. Capuzoglu.

TÜRKAK

TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B

Bilgi Güvenliği Y.S.
TS EN ISO/IEC 17021-1
AB-0094-YS

CIBELP2/F02 Yayın Tarihi: 06.02.2012 Rev G Rev Tarihi:13.01.2022

Bu Sertifika kuruluşun, Ccert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Ccert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Ccert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme 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-İmzalıdır

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'nu uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebyssoeru> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. 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.
Ümut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf.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 değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

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

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

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme 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,

Bakiye Yolu E. İm No:126 06000 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3800099, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Halkıye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3962000, Faks: (212) 3542000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 72688 Dosya Adı: 4625-ku15-46-016046000
<https://belge.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İmza İsmi: Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
BAŞUZMAN
www@spk.gov.tr

8.8. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018No : 407853

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

Hüseyin Barış ALIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.02.2010

No : 401282

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

Buğra Kağan ESEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Neval Öztangut

E. Neval ÖZTANGUT
BAŞKAN

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.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.3107

Sayın Hüseyin Barış ALIR
(T.C. Kimlik No: 37276156704 - Lisans No: 407853)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.1627

Sayın Buğra Kağan ESEN
(T.C. Kimlik No: 34066685390 - Lisans No: 401282)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI

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

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

aden®

D e ğ e r l e m e

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



-  [adenderleme](https://www.facebook.com/adenderleme)
-  [@adenderleme](https://www.instagram.com/adenderleme)
-  [adengayrimenkul](https://twitter.com/adengayrimenkul)
-  [adenderleme](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
-  www.adenderleme.com