

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

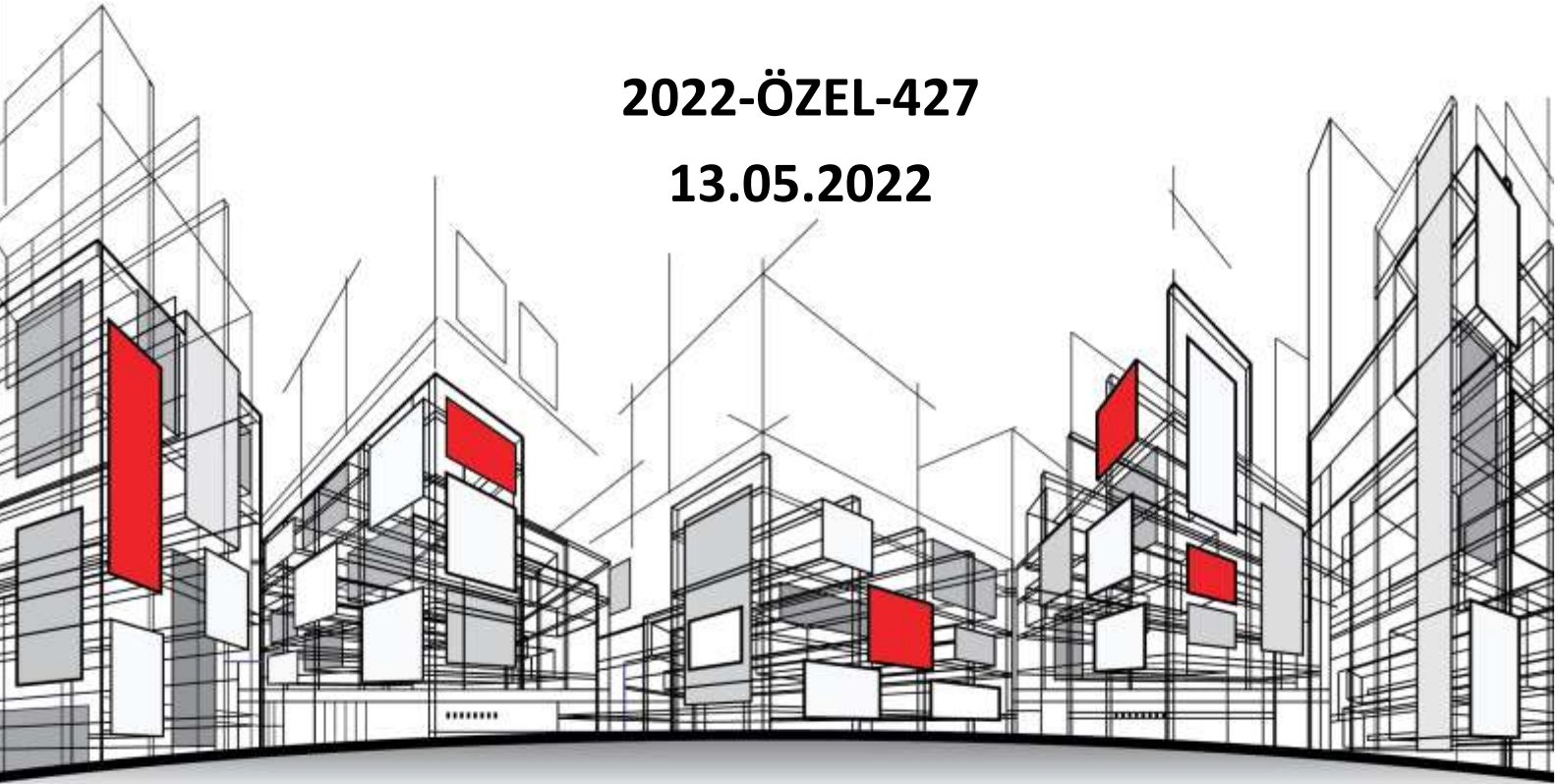
**PLATFORM TURİZM TAŞIMA GIDA
İNŞAAT TEMİZLİK HİZMET SANAYİ
VE TİCARET A.Ş.**

ESENLER– İSTANBUL

1239 ADA 4 PARSEL – 1 ADET MESKEN

2022-ÖZEL-427

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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 15 -
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	- 15 -
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	- 22 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 22 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 23 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 23 -
7. SONUÇ	- 25 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 25 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 25 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 25 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 25 -
8. RAPOR EKLERİ	- 27 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 27 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 28 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 30 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 45 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 46 -

8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 47 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 48 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 49 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 52 -

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-427
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, Esenler ilçesi, Esenler Mahallesi, 1239 Ada 4 no.lu parsel üzerinde yer alan Kemer Park Evleri isimli sitenin A7 Bloкта yer alan 31 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 karşılaşılmamıştır.
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.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce 31.12.2021 tarihli 2021-ÖZEL-673 numaralı 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	: 4.890.000-TL DörtMilyonSekizYüzDoksanBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 333.481-USD ÜçYüzOtuzÜçBinDörtYüzSeksenBir-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Platform Turizm Taş. Gid. İnş. Tem. Hiz. San. ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Yenidoğan Mahallesi, Kızılay Sokak, No: 39, Kat: 1 Bayrampaşa/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Hüseyin Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (S.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 no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Ccert 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

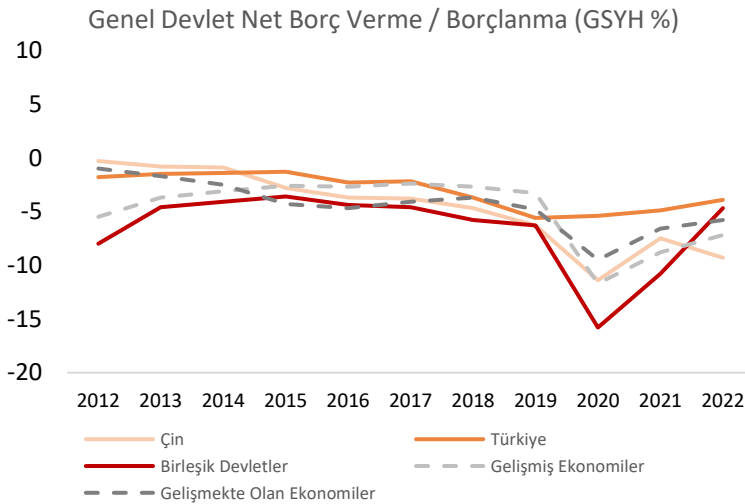
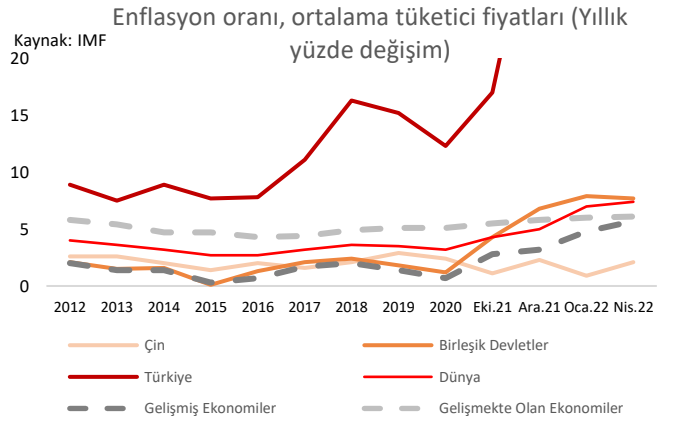
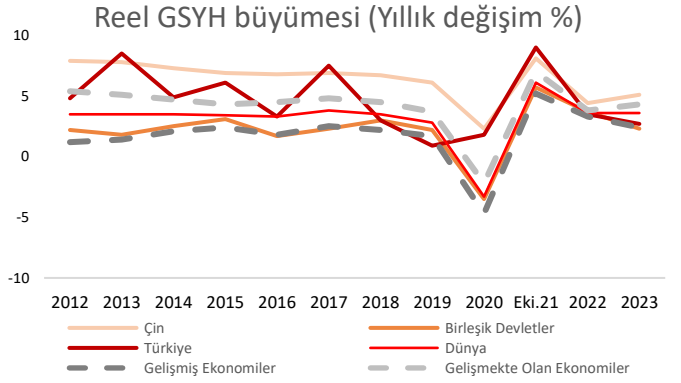


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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.



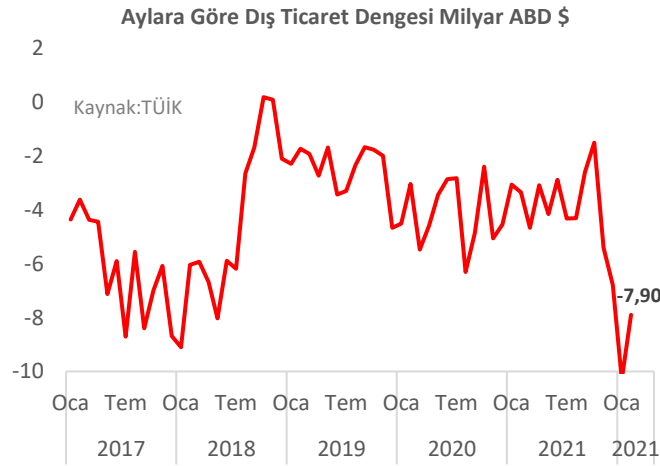
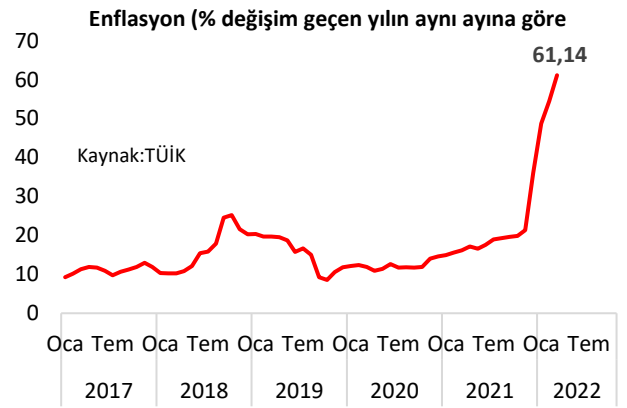
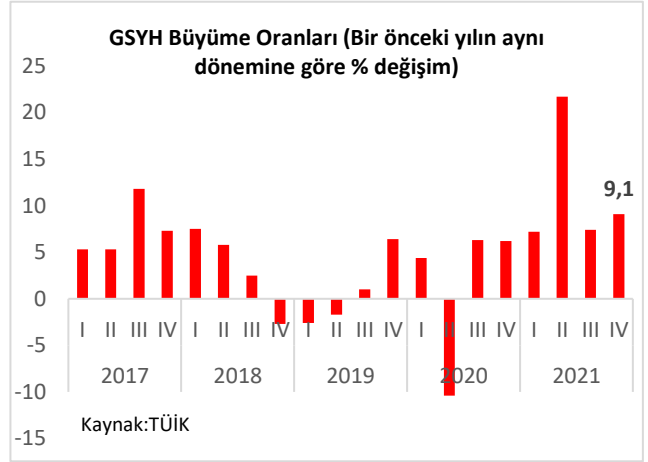
COVID-19 krizinin akut aşamasındaki destekleyici politikalar, etkilenen hanelere ve firmalara bol ve ucuz likidite sağlayarak genel ekonomik maliyetini azalttı. Ancak bu politikalar, 2008 küresel mali krizinden bu yana destekleyici mali koşullar tarafından teşvik edilen genel kaldıraçta istikrarlı bir 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.

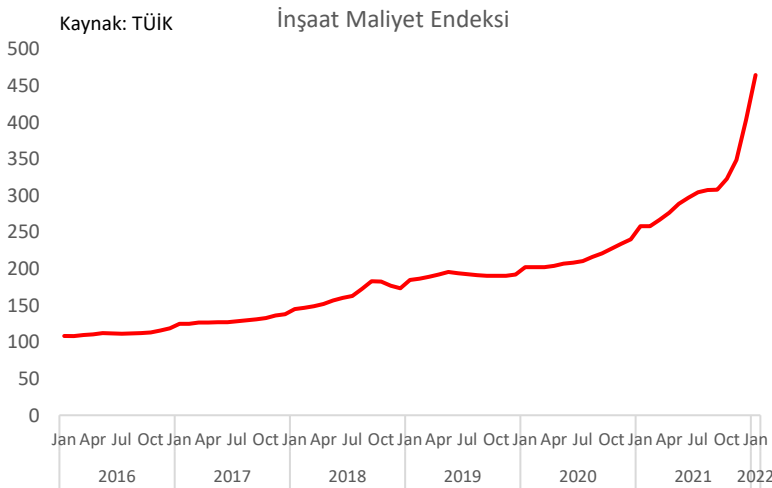
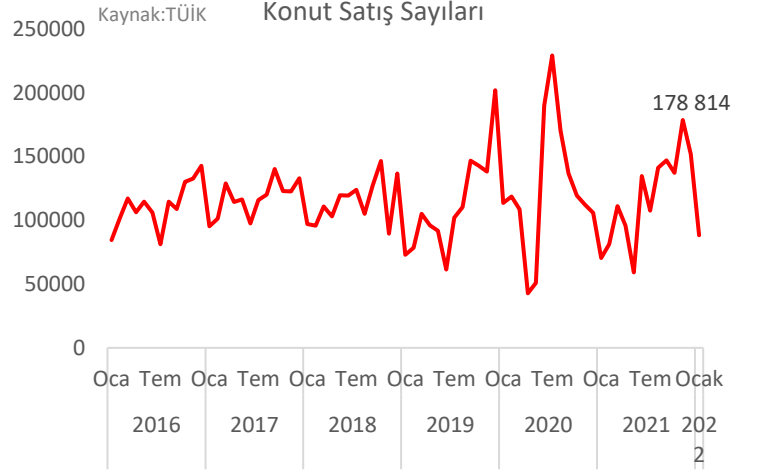
Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 135,5 artarak 3 milyar 347 milyon dolardan, 7 milyar 881 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Şubat ayında yüzde 82,7 iken, 2022 Şubat ayında yüzde 71,7'ye gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret 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. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

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

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	1239/4
Blok / BB No	A7 / 31
İnceleme Tarih ve Saati	03.05.2022 – 13:05
Beyan Bölümü	Yönetim Planı(Tarih: 08.08.2007) Bu gayrimenkul kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Tarih:26.02.2008 Yev:3000) D Blok Sosyal Tesis ile E-1 Blok havuz ve E-2 Blok Havuz A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9, B-1, B-2, B-3, B-4 ve C-1 Blokların tüm bağımsız bölüm maliklerine ait ortak kullanım alanlarıdır. (Bila Tarih ve Yevmiye Numarası)
Şerh Bilgisi	18334 no.lu trafo merkezi ve geçiş yeri 99 yıllığı 1 YTL bedelle Tedaş lehine kira şerhi (Tarih:20.06.2007 Yev:8368)

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

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

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

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmaya ve ilgili müdürlükten temin edilen 31.12.2021 tarihli resmi imar yazısına göre; değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu sitenin yer aldığı parsel, 23.06.2005 tarihli 1/1000 ölçekli 1239 Ada 1 Parsele ait Uygulama İmar Planı değişikliğinde “Konut” alanında kalmakta olup H=Serbest, TAKS=0,40, E=2,5 Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına haiz olup ayrıca 544 ada 1 parsel (yeni 1239 ada 3 ve 4 parseller) sayılı taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli N.İ.P değişikliğinin iptali ve yürütmenin durdurulması talebi olumlu bulunmuş ve Danıştay 6.Dairesininin 19.01.2011 günlü, E:2009/5373, K:2011/63 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirme 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, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapının konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan Esenler Belediyesinde incelen belgeler aşağıda gösterilmektedir.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
1.12.2005	2242	140.178,02
18.10.2006	2387	139.210,27

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	7 Adet A Blok, Ortak Alan	8.12.2005	2005/R-369	58.447,4
Tadilat	8 Adet A Blok, Ortak Alan	15.01.2007	2006/R-337	68.068,0
Tadilat	8 Adet A Blok, Ortak Alan	14.06.2007	07/78	68.605,0

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
A7 Blok	23.01.2008	08/130	8.575,63

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

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

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

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye İlişkin 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 '**Mesken**' nitelikli taşınmaz olup farklı bir çalışma kapsamında değerlendirilmesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

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

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

Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Daire Brüt Alanı (m ²)	Daire Tipi	Daire Tipi
1239	4	A7	31	15	168	4+1	Salon, Mutfak, Giriş Holü, Koridor, Çamaşırılık, 3 Oda, E. Yatak Odası, E. Banyo, Banyo, Soyunma Odası

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

4.7. Yasal 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 Esenler Belediyesinde incelenen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

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

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



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 unsur, 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 hesaplarırken 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 satışı gerçekleştirememesi halinde

katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, 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 İlkesi”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, piyasadaki 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 piyasadaki 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 kullanımıdır.

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan 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	Daire 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 taşınmaz ile aynı sitede, 3+1, 134 m ² mesken 3.550.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	3+1	9	134	3.550.000	26.493	3.400.000	25.373
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 4,5+1, 168 m ² mesken 5.200.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	4,5+1	11	168	5.200.000	30.952	5.040.000	30.000
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 3+1, 134 m ² olduğu beyan edilen mesken 3.250.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	3+1	10	134	3.250.000	24.254	3.200.000	23.881
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 3+1, 168 m ² mesken 3.950.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	3+1	6	168	3.950.000	23.512	3.900.000	23.214

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	25.373	30.000	23.881	23.214
Kat-Konum Şerefiyesi (%)	15%	5%	10%	15%
Cephe Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyükölçü Şerefiyesi(%)	5%	0%	5%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	30.638	31.500	27.582	26.696
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	29.100			

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın kat, konum, cephe ve kullanım alanı baz alındığında satış birim m² değerlerinin **26.000-30.200-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için seçilen satışa konu emsalleri tamamı taşınmaz ile aynı sitede konumludur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yasal ve mevcut alanlarına göre satış birim m² değerlerinin **29.100 TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

31 BB	Yasal ve Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	168
Birim Satış Değeri (TL)	29.100
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	4.888.800
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	4.890.000

Değerleme konusu taşınmazların "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile yasal ve mevcut durum satış değeri toplam **4.890.000 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 değerlendirme yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen veriler ışığında satılık mesken emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanarak ilgili tablo oluşturulmuştur. Bahsi geçen tabloda yer alan emsallerin tamamı 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.

31 BB	Yasal ve Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	168,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	4.890.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkulün sosyal donatıları olan bir site içerisinde yer alması + Kat Mülkiyetine geçilmiş olması,	- Taşınmazın içinin görülememiş olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Bölgedeki bilinirliği yüksek konut projelerinden birinde yer almasından dolayı değerinin her yıl artabilecek olması,	- Ülkemizde 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 Uyulaştırılması

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

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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 Pazar Değeri (KDV Hariç) *	4.890.000	333.481

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



8.2. İmar Durum Belgesi



T.C.
ESENLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-13432091-622.03-42329

31.12.2021

Konu : 1239 ada 4 parsel

Sayın Mehmet AKTI

İlgi : Mehmet AKTI'nın 28.12.2021 tarihli başvurusu.

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

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

Bilgilerinize arz ederim.

Murat BOSTAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

T.C. ESENLER BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Twitter Facebook LinkedIn

Ana Sayfa Plan Notları 360 Panoraması Yazdır

gösteren inşaat istisnasıdır. İstisna zemin ve yol katmanları gösteren planlar ile, gerekli görüldüğü takdirde ruhsatın en kısa sürede ve detay çizimden sonra ve istisna prosedürüne tabi olarak alınacaktır.

3- İMAR UYUMLUĞUNA İLİŞKİN GENEL HUKUKİLER

3.1. Parçanın yüz ölçümü, imar kanununa 23. maddesine tabii olup, maddeden önceki haliyle uygulanır.

3.2. Aile bölgelemlerinde yapılacak yapılar halinde uygulanacak ve yurdakülisi İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Otakları ve Dışınak Yönetmeliklerine göre uygulanacaktır.

3.3. İmar tabii ve barınmaya aykırı faaliyetler karını altına geçmeden uygulanır.


3.4. Bölgesinin sınırları, yapı yükseklikleri ile köprüler, sınırlar gibi önemi bulunan yapılar, yeni, izin alınmadan ve blok etrafında inşaat yapılmaz.

3.5. İşletmenin sınırları, yapılar, uygulanır imar planına ve imar planı notlarına göre izinli olarak imar planı, yapılarca parçaları göstermekle istisna zemin parçaları kapsayan, İmar planlarından kaynaklanan ve imar uygulamalarının etkileyen diğer 10. maddede uygulanır.

3.6. Zemin Etütü yapılmadan uygulanır.



8.3. Resmi Belgeler

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	ESENYURT		 TAPU SENEDİ			
	Mahallesi						
	Köyü						
	Sokağı	KIRAÇ					
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	1088	1	Arsa		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır				1+2.796,98 m ²		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
389.000,00		KONUT		6252714279698	6.A	4	31
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ESENYURT BELEDİYESİ adına kayıtlı İken PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Satış işleminden. EKLENTİ : 4636 nolu kapalı otopark YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 11/11/2011					
	Sahibi	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		12139	279	279		28/02/2014	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>NDT: * Mülkiyet payı ayrı haklar ile parçeli için tapu kütüğüne müvafakat edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu-Hükümeti gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>							
D.M.O Basım İj. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 199	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Kat İbrazıdır	Ada/Parsel	: 12394
Zemin No	: 2254499	Yatırım	: 35 551,05 m2
B / İlçe	: İSTANBUL / ESENLER	Alan Tap. Niteliği	: 14 mülk 106, ortak kullanım alanları ve arazi
Kararın Adı	: ESENLER TM	Blok/Kat/Giriş -K.B.No	: A7 / 15 / - (Bağ.004 No: 21)
Mahalle / Köy Adı	: ESENLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 19356250
Mevki	:	Bağ.Böl. Niteliği	: MENSUR
Çiz. / Sayfa No	: 91 / 10403		
Kayıt Durum	: Aktif		

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebti - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNE TİM PLANI 00442007			
Beyan	D BLOK SOSYAL TESİS B E-1 BLOK HAVUZ VE 1-2 BLOK HAVUZ A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9, B-1, B-2, B-3, B-4, VE C-1 BLOKLARIN TÖM BÜYÜK BÖLÜM MALİKLERİNİN AİT ORTAK KULLANIM ALAN AKIDİ			
	DeğerAT: Bu gösterimdeki mülk yerli kat mülkiyetine geçmiştir.		20/02/2008 - 1000	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebti - Tarih - Yev.	Terkis Sebti - Tarih - Yev.
5429274	MUHAMMAD ALİ TİN ÖZATA - (Büyük eşiği)	TAM			Kararlılık - 20/02/2007 - 12394 EYLÜL - 12/12/2016 - 18356	
	ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebti - Tarih - Yev.	
		14344 NÖKLÜ TRAFİK MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 VTL BEĞELLE FİDANŞ	TOKATLILIKLIKLER	20/06/2007 - 4368	İstikr-12/12/2016-18356	
		LEHİN KIRA ŞEHİ 20/06/2007 TARİHİ 8368 YEV.	DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)			
		Kira Hacı - İKARIMAK 2 B.R.A.MEDİORLÜĞÜ 000 20/06/2011 tarih 200019072 İKAS		07/06/2011 - 40660	Kira Hacı Terkisi - 09/11/2021-21393	
		veya Hacı Varlığı veya yarıdan bir 3.246,10 TL bedel ile Alacaklı KEMERPARK EVLERİ				
		Şİ YÖNETİMİ lehine hacz gösterilmiştir				
56344670	KAMERLILAR ÖZATA - MÜHÜRLEME İTİDARİ	TAM			İstikr- 12/12/2016 - 18356	Satp - 26/11/2021 - 23258
	ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebti - Tarih - Yev.	
		14344 NÖKLÜ TRAFİK MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 VTL BEĞELLE FİDANŞ	TOKATLILIKLIKLER	20/06/2007 - 4368	Satp-26/11/2021-23258	
		LEHİN KIRA ŞEHİ 20/06/2007 TARİHİ 8368 YEV.	DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)			
		Kira Hacı - İKARIMAK 2 B.R.A.MEDİORLÜĞÜ 000 20/06/2011 tarih 200019072 İKAS		07/06/2011 - 40660	Kira Hacı Terkisi - 09/11/2021-21393	
		veya Hacı Varlığı veya yarıdan bir 3.246,10 TL bedel ile Alacaklı KEMERPARK EVLERİ				
		Şİ YÖNETİMİ lehine hacz gösterilmiştir				
		Kira Hacı - İstikr-12/12/2016-18356		20/06/2010 - 9001	Kira Hacı Terkisi - 18/02/2020-5056	
		Varlığı veya yarıdan bir 2361,73 TL bedel ile Alacaklı İstikr-12/12/2016-18356				

Rapor Tarihi / Sayı: 28.12.2021 / 1730

56344671	KAMERLILAR ÖZATA - MÜHÜRLEME İTİDARİ	TAM			İstikr- 12/12/2016 - 18356	Satp - 26/11/2021 - 23258
	ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebti - Tarih - Yev.	
		14344 NÖKLÜ TRAFİK MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 VTL BEĞELLE FİDANŞ	TOKATLILIKLIKLER	20/06/2007 - 4368	Satp-26/11/2021-23258	
		LEHİN KIRA ŞEHİ 20/06/2007 TARİHİ 8368 YEV.	DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)			
		Kira Hacı - İKARIMAK 2 B.R.A.MEDİORLÜĞÜ 000 20/06/2011 tarih 200019072 İKAS		07/06/2011 - 40660	Kira Hacı Terkisi - 09/11/2021-21393	
		veya Hacı Varlığı veya yarıdan bir 3.246,10 TL bedel ile Alacaklı KEMERPARK EVLERİ				
		Şİ YÖNETİMİ lehine hacz gösterilmiştir				
56344672	KAMERLILAR ÖZATA - MÜHÜRLEME İTİDARİ	TAM			İstikr- 12/12/2016 - 18356	Satp - 26/11/2021 - 23258
	ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebti - Tarih - Yev.	
		14344 NÖKLÜ TRAFİK MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 VTL BEĞELLE FİDANŞ	TOKATLILIKLIKLER	20/06/2007 - 4368	Satp-26/11/2021-23258	
		LEHİN KIRA ŞEHİ 20/06/2007 TARİHİ 8368 YEV.	DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)			
		Kira Hacı - İKARIMAK 2 B.R.A.MEDİORLÜĞÜ 000 20/06/2011 tarih 200019072 İKAS		07/06/2011 - 40660	Kira Hacı Terkisi - 09/11/2021-21393	
		veya Hacı Varlığı veya yarıdan bir 3.246,10 TL bedel ile Alacaklı KEMERPARK EVLERİ				
		Şİ YÖNETİMİ lehine hacz gösterilmiştir				
62344668	İNŞAAT LAY HİREBET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satp - İstikr - 26/11/2021 - 23258	Satp - 10/12/2021 - 25737
	ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebti - Tarih - Yev.	
		14344 NÖKLÜ TRAFİK MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 VTL BEĞELLE FİDANŞ	TOKATLILIKLIKLER	20/06/2007 - 4368	Satp-26/11/2021-23258	
		LEHİN KIRA ŞEHİ 20/06/2007 TARİHİ 8368 YEV.	DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)			
		PLATFORM TÜRÜN TAŞIMACILIK BİDAX İNŞAAT				
		TEMELİK HİREBET LİH SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ				
62344669	İNŞAAT LAY HİREBET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satp - İstikr - 26/11/2021 - 23258	Satp - 10/12/2021 - 25737
	ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebti - Tarih - Yev.	
		14344 NÖKLÜ TRAFİK MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 VTL BEĞELLE FİDANŞ	TOKATLILIKLIKLER	20/06/2007 - 4368	Satp-26/11/2021-23258	
		LEHİN KIRA ŞEHİ 20/06/2007 TARİHİ 8368 YEV.	DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)			

Rapor Tarihi / Sayı: 28.12.2021 / 1730

Alanın	Miktarı/Katı	İzin	Faiz	Düzen/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
05/10/2006-ASYA KATILIM BANKASI - İpotek	320488.00 TL		AKDE	1/4	8DK	19/04/2006- 2943		Yok
İpotek Kısıtlı Hiss Bilgi								
Tapınam	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Hiss	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Uzun İM - ESENLER Mah. 1239/Ada 4 Parsel Blok/Giriş A7/31 no.lu Bag.Bölüm	1/4	MURHAN ÖZATA - AHUĞARREME İBİS ÖĞÜ	430488.00 TL	10/04/2006- 2943	İpotek - 12/12/2016- 19477			
Uzun İM - ESENLER Mah. 1239/Ada 4 Parsel Blok/Giriş A7/31 no.lu Bag.Bölüm	1/4	MURHAN ÖZATA - AHUĞARREME İBİS ÖĞÜ	430488.00 TL	10/04/2006- 2943	İpotek - 26/12/2016- 19477			
Uzun İM - ESENLER Mah. 1239/Ada 4 Parsel Blok/Giriş A7/31 no.lu Bag.Bölüm	1/4	MURHAN ÖZATA - AHUĞARREME İBİS ÖĞÜ	430488.00 TL	10/04/2006- 2943	İpotek - 26/12/2016- 19477			
Uzun İM - ESENLER Mah. 1239/Ada 4 Parsel Blok/Giriş A7/31 no.lu Bag.Bölüm	1/4	MURHAN ÖZATA - AHUĞARREME İBİS ÖĞÜ	430488.00 TL	10/04/2006- 2943	İpotek - 26/12/2016- 19477			
Uzun İM - ESENLER Mah. 1239/Ada 4 Parsel Blok/Giriş A7/31 no.lu Bag.Bölüm	1/4	MURHAN ÖZATA - AHUĞARREME İBİS ÖĞÜ	430488.00 TL	10/04/2006- 2943	İpotek - 26/12/2016- 19477			
İpotek ŞBİ Bilgi								
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düştürmeler								

* Tesis edilen ipotekler ve beyanlar salt elektronik ortamda sunulmaktadır.

Rapor No: 16489916
Kesil EROL
Kayıt No: 28.12.2021

Kayıt Tarihi / Sayı : 28.12.2021 / 1740

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-5-2022-13:05

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

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1239/4
Taşınmaz Kimlik No:	22544089	AT Yüzölçümü(m2):	35551.05
İl/ilçe:	İSTANBUL/ESENLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Esenler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A7/15//31
Cilt/Sayfa No:	93/9103	Arsa Pay/Payda:	193/98250
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	14 adet blok ortak kullanım alanları ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Esenler - 26-02-2008 13:18 - 3000	-

1 / 3

Beyan	YÖNETİM PLANI:08/08/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-
Beyan	D BLOK SOSYAL TESİS İLE E-1 BLOK HAVUZ VE E-2 BLOK HAVUZ A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9, B-1, B-2, B-3, B-4, VE C-1 BLOKLARIN TÜM BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNE AİT ORTAK KULLANIM ALANLARIDIR(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
628557986	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0,00	0,00	Satış 20-12-2021 25737	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	18334 NOLU TRAFİKO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ 99 YILLIĞI 1 YTL BEDELLE TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 20/06/2007 TARİH 8368 YEV.	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Esenler - 20-06-2007 00:00 - 8368	

2 / 3

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

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



3 / 3

Proje Kapağı**DSYASINDA KALACAK**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İTİFAİYE DAİRE BAŞKANLIĞI
MERKEZ İTİFAİYE MÜDÜRLÜĞÜTamer KARATAŞ
İTİFAİYE MÜDÜRÜİSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İTİFAİYE DAİRE BAŞKANLIĞI
MERKEZ İTİFAİYE MÜDÜRLÜĞÜ28.05.2006
3778MÜHÜR SİGILLERİNİN YANINDAN
MÜHÜRLEME (TAMAMLIĞI) ile ilgili
işlemler, bu belge kapsamında tamamlanmıştır.
Bu belge, imza sırasında İTİFAİYE
MÜDÜRLÜĞÜ ile birlikte mahallinde
imzalıdır.14 Kasım 2005 tarih - 2964 sayılı
onaylı projelerine göre tanzim
edilmiştir.Mahmut ABACI
İtifaîye Teknik Büro Amiri**1239 ADA – 4 PARSEL
A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A9 BLC**

RI: Erol Kuzubaşoğlu	ÜNVANI Y.MİMAR	ODA NO 13960	ÜP. NO 5309	BELGE SİCİL 7738
İK:				
TRİK:				
İAT:				
RLERİ:				

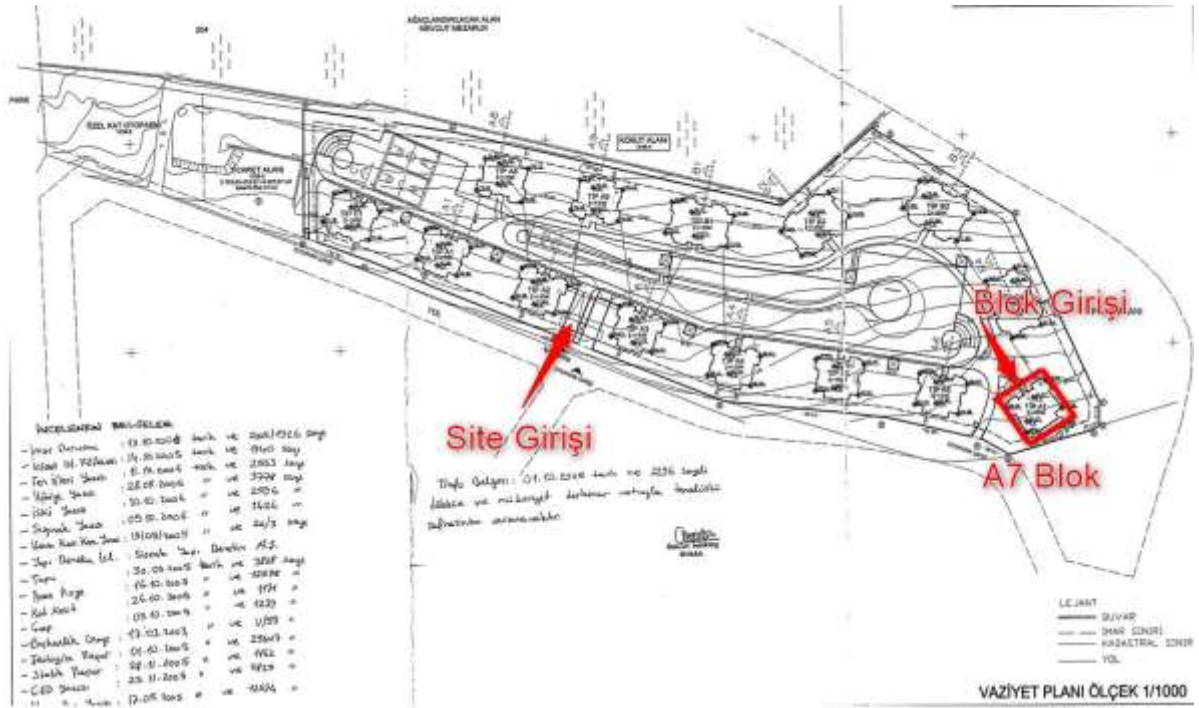
SAHİBİ AMACI	Altınrak TURİZM SEYAHAT İNŞAAT TİC. A.Ş. Caykurat Sok. No: 1 34099 Topkapı - İST. Tel: (0212) 612 48 80 Fax: 665 36 79 Telefaks: 665 001 555
-----------------	---

ARSANIN

İLÇESİ ESENLER	İLÇESİ ESENLER	MAHALLESİ	CADDESİ	PAFTA	ADA 1239	PARSEL 4
KULLANMA ESASLARINA GÖRE YAPININ						
İKT	STATİK HİZMET	MALİYET GRUBU	ALANI m2	TAŞIYICI SİSTEMİ	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ
DEK	MİMARİ PROJE STATİK PROJE					

İLÇE BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ		
NO:		
ROJEYİ KONTROL EDEN	STATİK PROJESİ KONTROL EDEN RAPORTÖR	STATİK PROJESİ KONTROL BÜRO ŞEFİ
ROJE ODA ONAYI	MİMARİ PROJE ODA ONAYI	İSİM ONAYI
ONAY ARKA SAHİFEDEDİR		

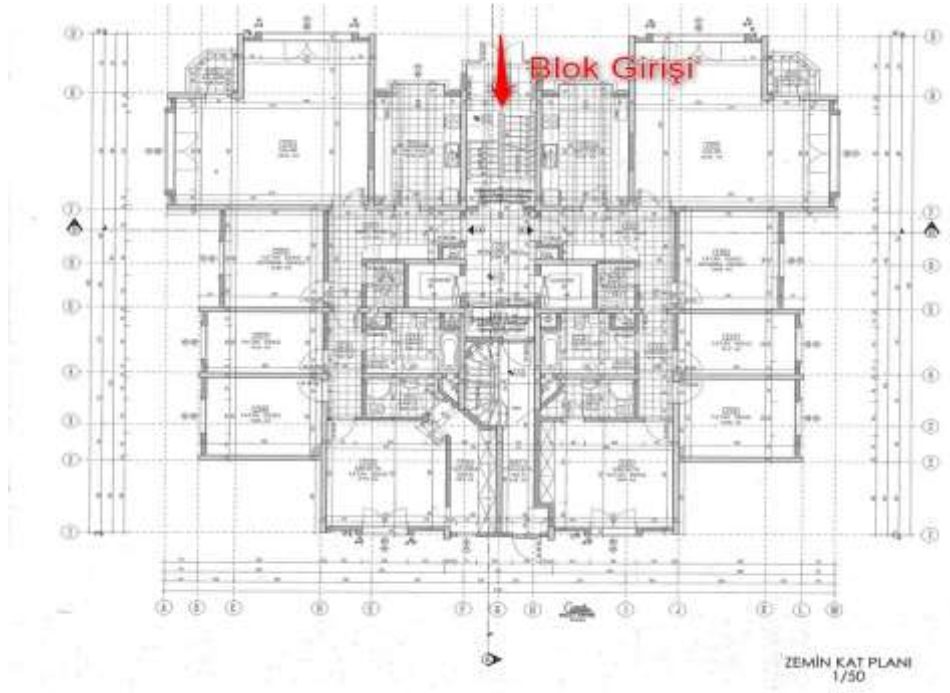
Vaziyet Planı



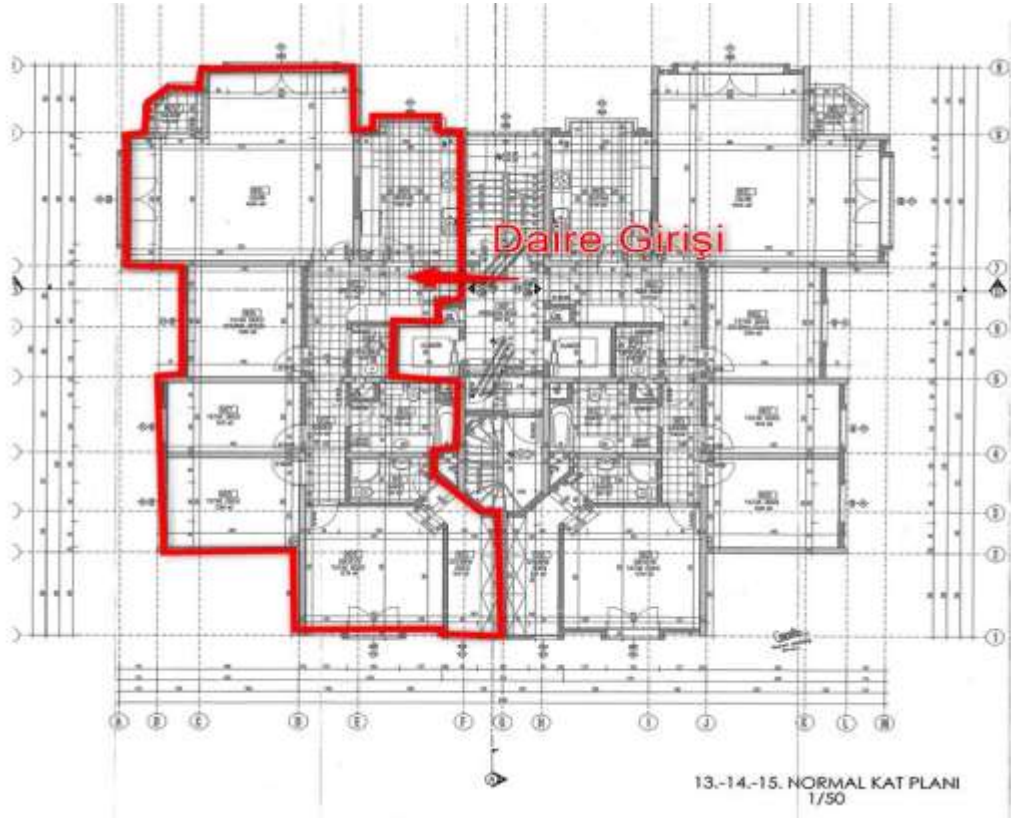
Bağımsız Bölüm Listesi

A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-19 BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ						
BLOK NO	BÖLÜM NO	BÖLÜM ADI	ALAN (m ²)	YER	DEĞER	BAĞIR
A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-19 BLOK	1	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	2	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	3	1.0x3.0 kat	KORUMUT			
	4	1.0x3.0 kat	KORUMUT			
	5	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	6	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	7	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	8	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	9	4.0x3.0 kat	KORUMUT			
	10	4.0x3.0 kat	KORUMUT			
	11	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	12	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	13	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	14	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	15	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	16	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	17	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	18	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	19	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	20	2.0x3.0 kat	KORUMUT			
	21	10.0x3.0 kat	KORUMUT			
	22	12.0x3.0 kat	KORUMUT			
	23	15.0x3.0 kat	KORUMUT			
	24	10.0x3.0 kat	KORUMUT			
	25	12.0x3.0 kat	KORUMUT			
	26	12.0x3.0 kat	KORUMUT			
	27	15.0x3.0 kat	KORUMUT			
	28	15.0x3.0 kat	KORUMUT			
	29	14.0x3.0 kat	KORUMUT			
	30	14.0x3.0 kat	KORUMUT			
	31	15.0x3.0 kat	KORUMUT			
	32	15.0x3.0 kat	KORUMUT			
TOPLAM 32 BAĞIMSIZ BÖLÜM					32 DAİRE X 6 BLOK = 256 DAİRE	

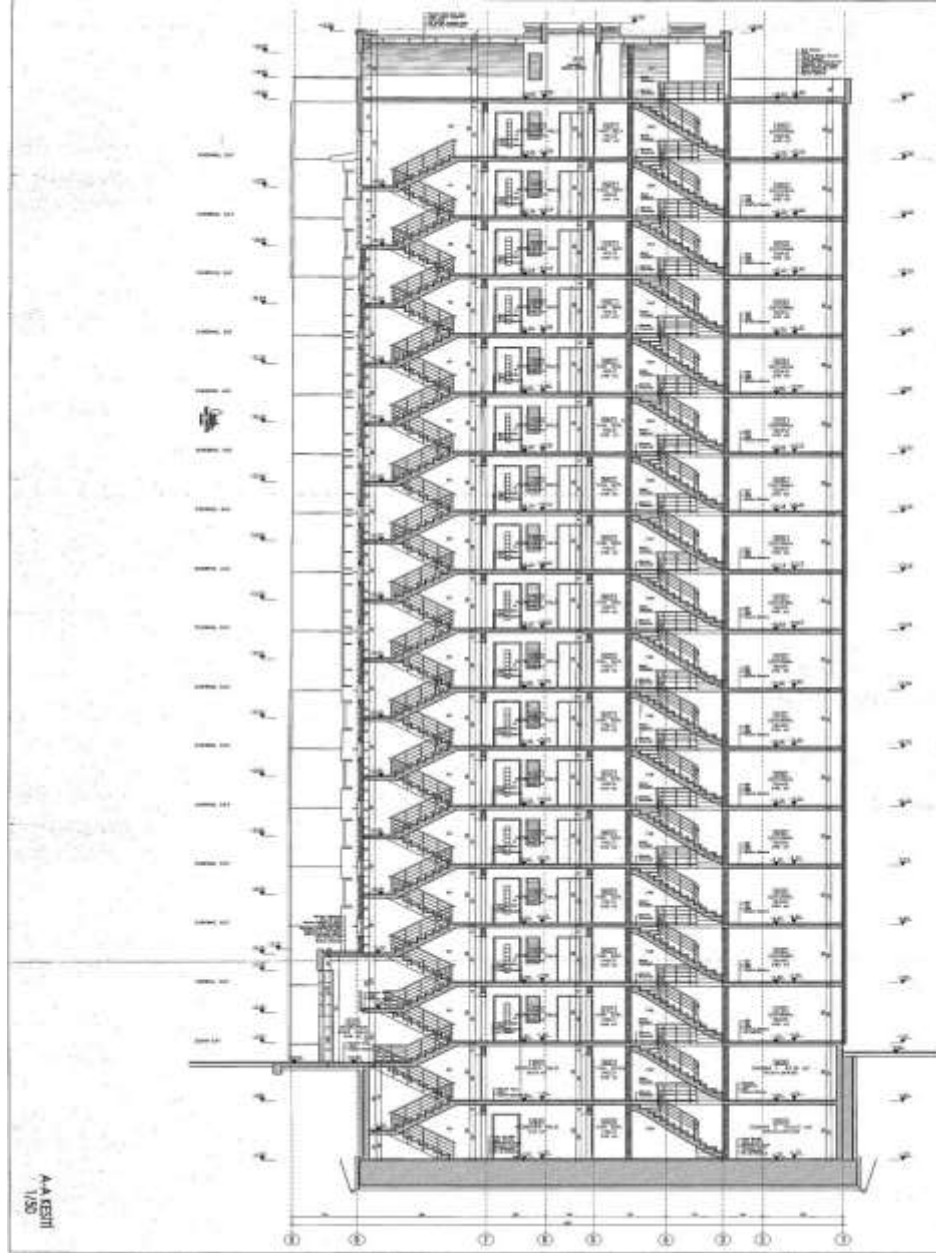
Zemin Kat Planı

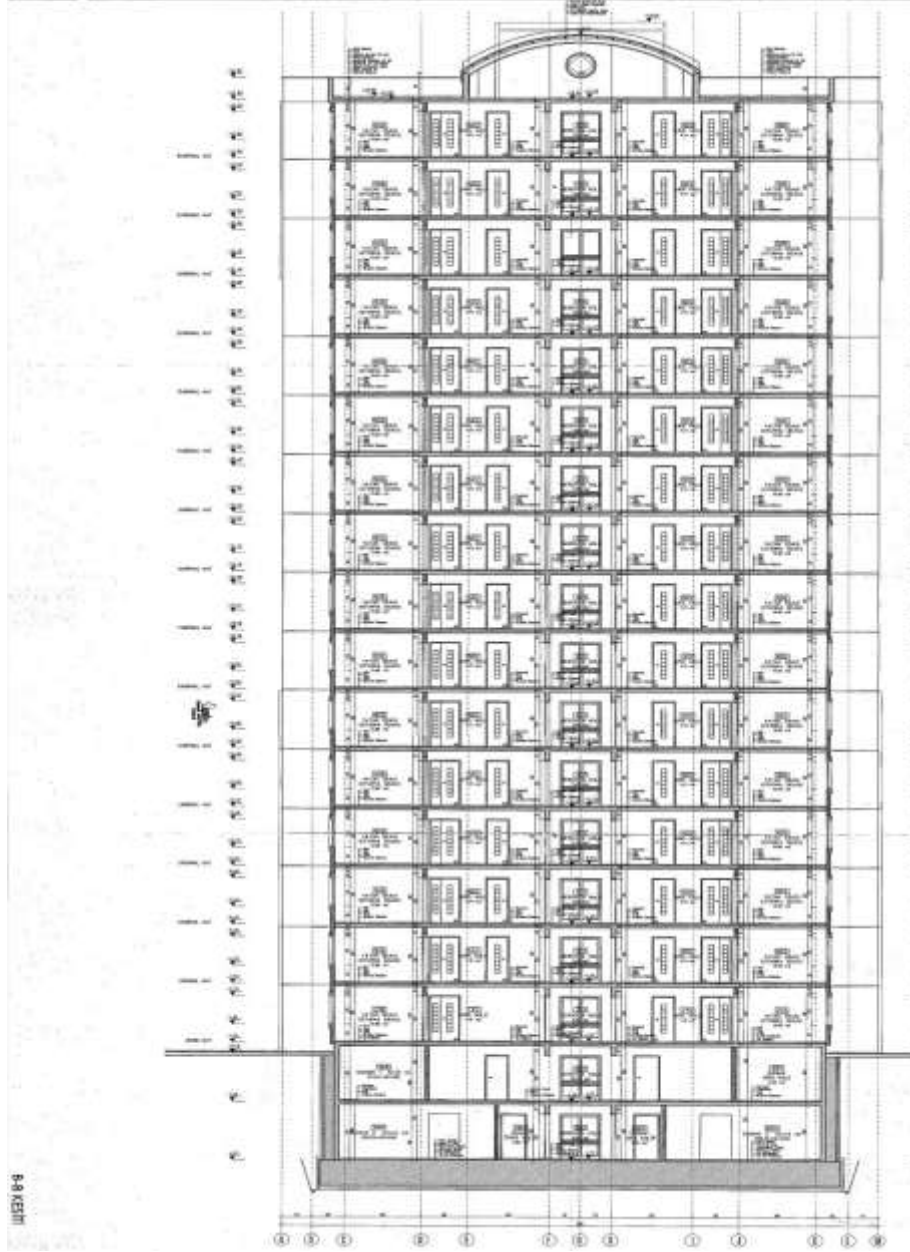


15. Kat Planı

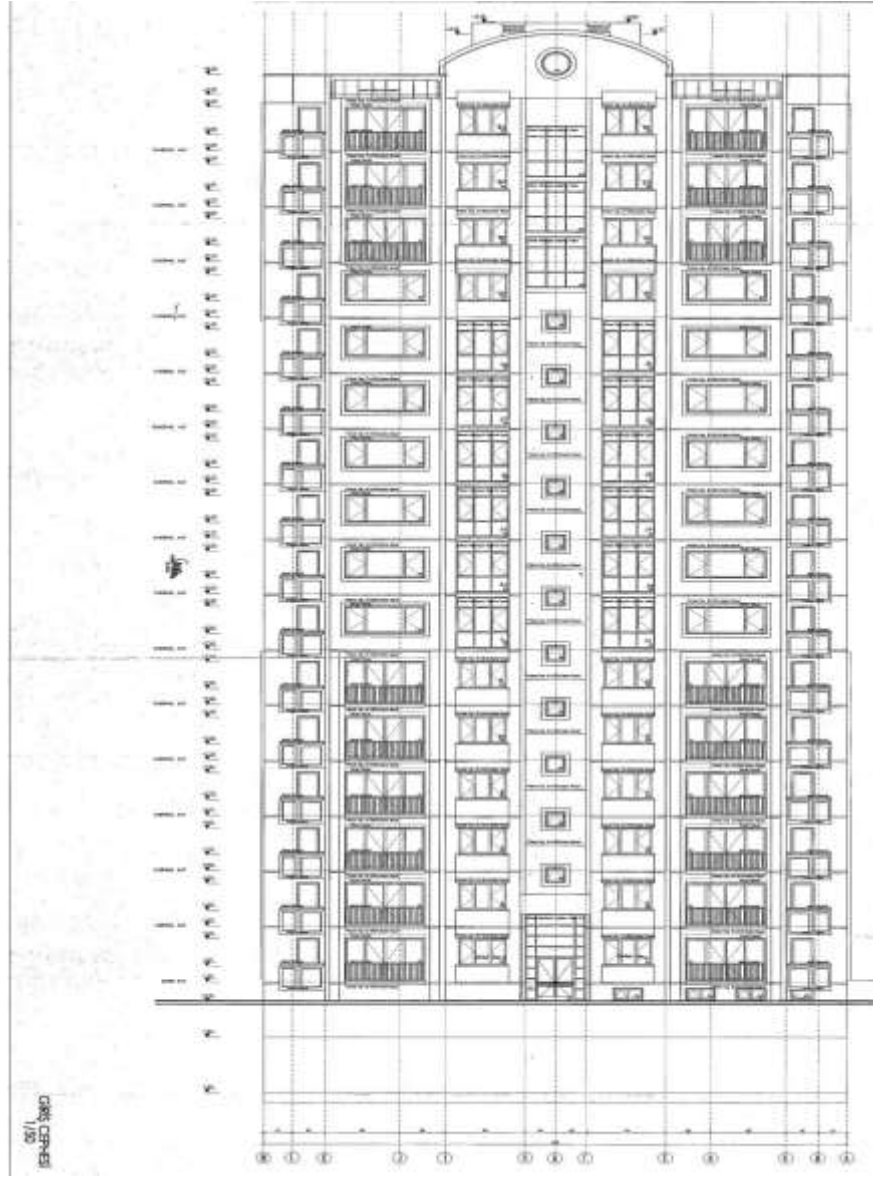


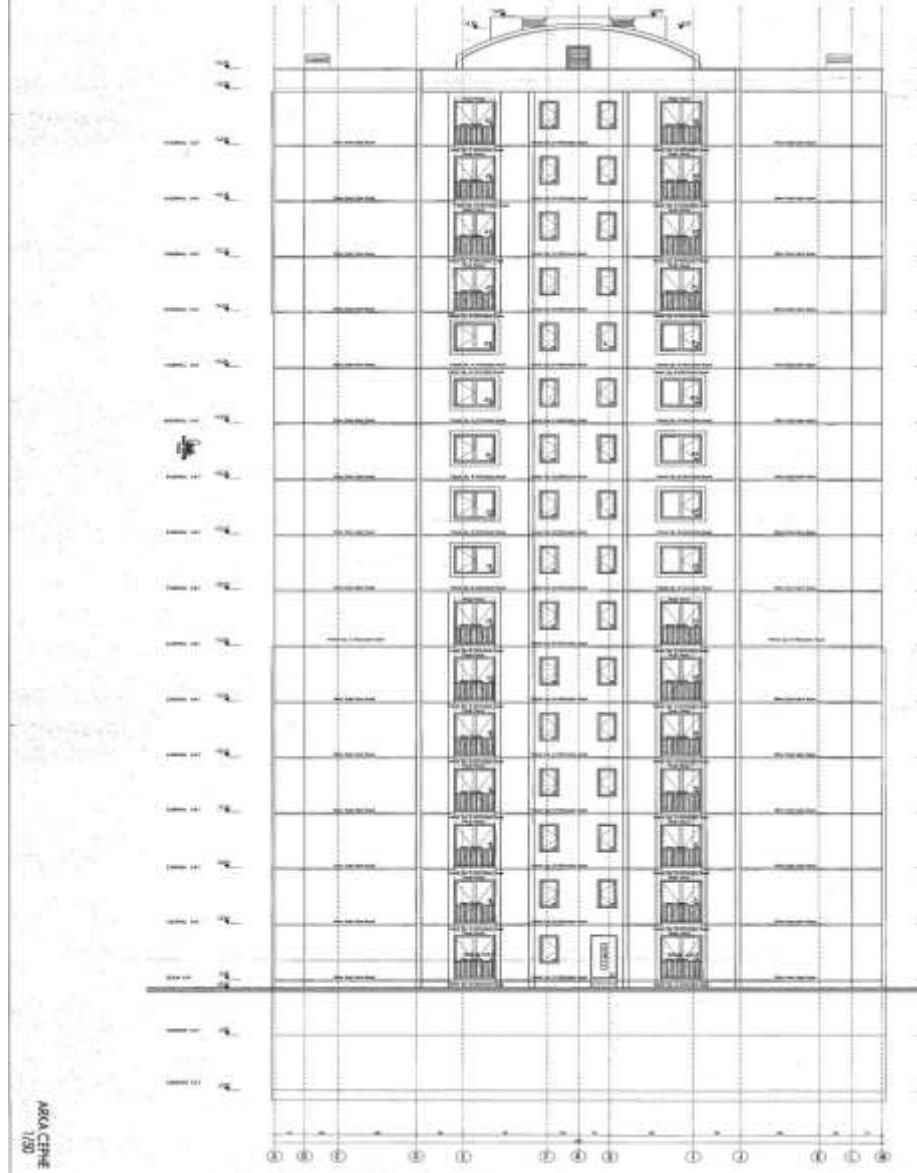
KESİTLER

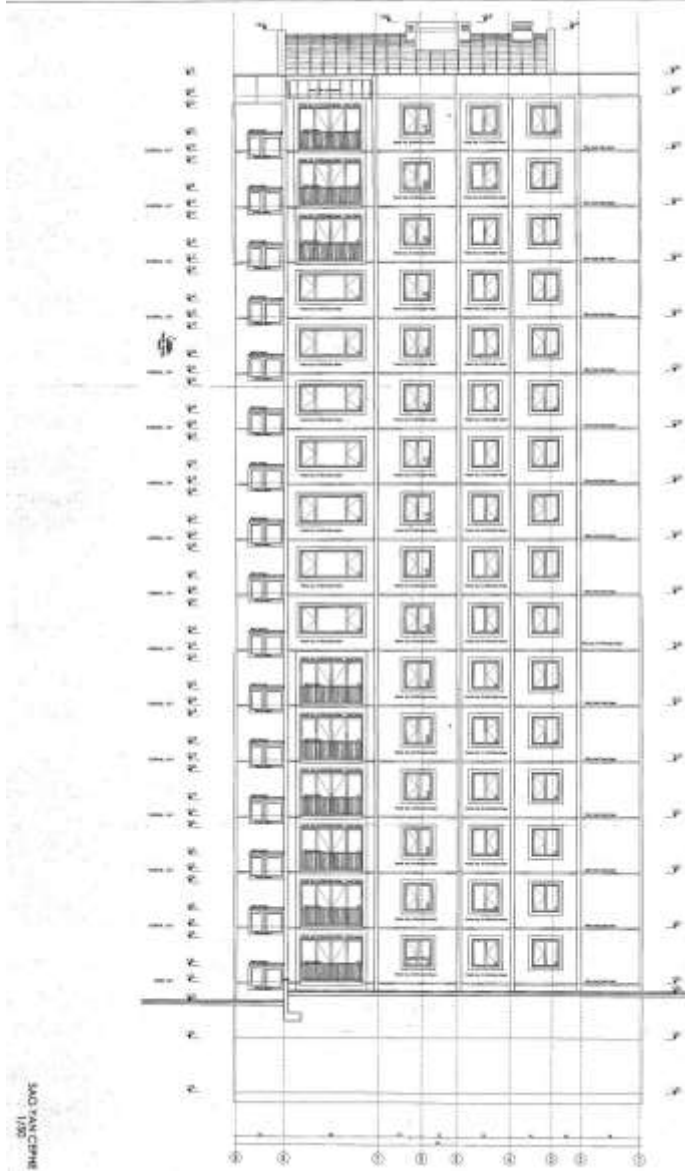






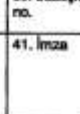

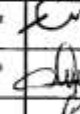
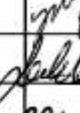


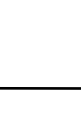
GÖRÜNÜŞLER







Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 010101013 07				
1. Ruhsatın yapıldığı yer ESENLER BELEDİYESİ YAPIL KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ İSTANBUL		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Dedihat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Poseestik <input type="checkbox"/> İstifmal duvar <input type="checkbox"/> Bölge duvar <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yarından				
3. Ruhsatın onay tarihi 18.05.2007		4. Ruhsat no 02006/18-33A				
5. Pafta no. 245DU 1a-1d		6. Ada no. 1239				
7. Parsel no. 4		8. İmar planı onay tarihi 23.06.2005				
9. Parselasyon planı onay tarihi 13.10.2008		10. İmar durumu tarih ve no 1926				
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) KONUT 36.561,05 m²		12. Tapu tesvii belgesi yapım kurum ESENLER BELEDİYESİ				
13. Tapu tesvii belgesi tarihi ve no 30.09.2009/3828		14. Zemin etütü onay tarihi 17.10.2005				
15. CBS raporu onay tarihi 25.11.2005		16. Planlama tasarıma başlama tarihi 09.12.2005				
17. Planlama inşaat altına başlama tarihi 09.12.2007		18. Ruhsatın onay tarihi 09.12.2010				
19. Adı soyadı, ünvanı ALBAYRAK TURİZM SEYAHAT İNŞAAT TİC. A.Ş.		20. Bağlı olduğu yerin durumu ULUŞTIRMA				
21. Vergi dairesi adı ve no 0800018984		22. Adres ÇAYHANE SOK NO:1 TOPKAPI/İSTANBUL				
23. İmza 		24. Adres ÇAYHANE SOK NO:1 TOPKAPI/İSTANBUL				
25. Hukuki durumu İNŞAAT TİC. A.Ş.		26. Adı soyadı, ünvanı ALBAYRAK TURİZM SEYAHAT İNŞAAT TİC. A.Ş.				
27. Bağlı olduğu vergi dairesi ULUŞTIRMA		28. Yeri tesvii stol no. 0500018584				
29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme tarihi ve no.				
31. Mütahhithik kame no.		32. Sigorta sicil no.				
33. Sözleşme tarihi ve no.		34. İmza 				
35. Oda sicil no.		36. Adres ÇAYHANE SOK NO:1 TOPKAPI/İSTANBUL				
37. Oda belge no.		38. İmza 				
39. Sözleşme tarihi ve no.		40. Adres ÇAYHANE SOK NO:1 TOPKAPI/İSTANBUL				
41. İmza 		42. Yapının Ünitelerinin kullanma amacı 8 adet A BLOK				
43. Ünite sayısı 256		44. Yüzölçümü (m ²) 8x5907,86				
45. Benzer yapı sayısı 8		46. Toplam yapı sayısı 14				
47. Yapının taban alanı (m ²) 8x385.52=3084,16		48. Toplam taban alanı (m ²) 6245,37				
49. Yapıda bağimsiz bölüm sayısı 8 x 32= 256		50. Toplam bağimsiz bölüm sayısı 602				
51. Yapı inşaat alanı (m ²) 68.068,00		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 139.210,27				
53. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 16				
55. Yapının toplam kat sayısı 18		56. İlave kat sayısı 0				
57. Yapının yüksekliği (m) 45,80		58. İlave kat yüksekliği 0				
59. Yapının arazi 4		60. Yapının grubu A				
61. 1 m ² maliyet (BİN TL) 430,00		62. Yapının inşaat maliyeti (BİN TL) 29.259.244,30				
63. Yapının arazi değeri (BİN TL) 599.656,27		64. Arazinin toplam maliyeti (BİN TL) 29.868.900,57				
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER						
65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Üstten inenli kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Diğer		67. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yerin ısıtma <input checked="" type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Poseestik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Diğer				
66. YAĞT ÇİNSİ <input type="checkbox"/> Kat Yalıt. <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-öl <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Diğer <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Diğer		68. SICAK SU Temin Şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Diğer Yakıt Çinsi: <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-öl <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat yalıt. <input type="checkbox"/> Termal				
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kominikasyon <input type="checkbox"/> Çöpçıkma <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Ottopark <input type="checkbox"/> Yerin merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kırpıcı dairesi <input type="checkbox"/> Balık kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Sırtı suyu <input type="checkbox"/> Diğer		70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kırsal) <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme (Kentsel) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> Nirel katıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik				
71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Bröket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input checked="" type="checkbox"/> Hattı panel <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kırpık <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Diğer		72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak döşeme <input type="checkbox"/> Marmar döşeme <input type="checkbox"/> Aserolan <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Diğer				
YAPI PROJELERİ						
73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tesvii no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
Mimar 18.10.2005	EROLKUZUBAŞIOĞLU	13960	34-2442		Kalamış Fener Cad. Yeşil Sok. Deniz Apt. No:32 Kalamış/İstanbul	
Statik 18.10.2005	ŞAKİR TEKER	30052	34-0131		Halkıyusu Cad. No: 302/2 Bağlarbaşı Deköster/İstanbul	
Elektrik 30.11.2005	YILMAZ OĞRALI	4538	34/34-6340034171		Ağaçsarı Sok. No: 8 Kat: 1 Göztepe/İstanbul	
Mekanik tesisat 30.11.2005	FATİH ATABEK	41453	4.733		Fulya Cad. Fulya Baym Sok. Bilen Plaza No: 112 Mecidiyeköy/İstanbul	
Jeolojisi 01.10.2005	BASRİ BAKANOĞLU	7184	126.56.34.B		Sarıyeri Mah. Mize Sok. No: 106 Göğtepe/İstanbul	

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										85235		
1. Başvuru yapıldığı il/ilçe			Belediye				2. Başvuru tarihi		23.07.2008		3. Değer no	08/130
4. İl: İSTANBUL			İlçe: ESENLER				5. İlçe kodu		6. İlçe adı		7. İlçe kodu	
8. İlçe: MERKEZ			Mh. No: MERKEZ				9. İlçe durumu		10. İlçe durumu		11. İlçe durumu	
12. İlçe: ESENLER BELEDİYESİ			Mahalle kodu: 13				13. İlçe durumu		14. İlçe durumu		15. İlçe durumu	
16. Mahalle: KEMER			Mahalle adı: ŞEHİT MUSTAFA DÖNDAR CADDİ				17. İlçe durumu		18. İlçe durumu		19. İlçe durumu	
20. Daire/Sokak/Katın no: 1			Daire No: 2				21. İlçe durumu		22. İlçe durumu		23. İlçe durumu	
24. Site adı: ALBAYRAKLAR			Mevki adı:				25. İlçe durumu		26. İlçe durumu		27. İlçe durumu	
28. No	29. No	30. No	31. No	32. No	33. No	34. No	35. No	36. No	37. No	38. No		
24SDU1A-10	1239	4	A7	01.10.2005	24.08.2007	30.09.2005	3828	08.12.2005	2005/R-369	14.06.2007		
39. No	40. No	41. No	42. No	43. No	44. No	45. No	46. No	47. No	48. No	49. No		
50. Alan numarası			51. Alan numarası				52. Alan numarası		53. Alan numarası		54. Alan numarası	
ESENLER TAPU SIC			KONUT				35551.05					

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ALBAYRAK G.Y.O A.Ş. VE HİSS. 21746680936	36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ALBAYRAK TUR.ŞEH.İNŞ.TİC. A.Ş. 13946933674	47. Adı soyadı, unvanı
32. Bağlı olduğu veya dairesi adı:	37. Oda adı ve no: 270705/216287	48. TC kimlik no
33. Vergi kimlik no: 4700198887	38. Bağlı olduğu veya dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER VD.İŞKLIĞI 1133595.034.	49. Oda adı ve durum/belge no
34. Adres: BÜYÜKÖZERE CAD. NO 189/2 ZİNCİRLİKUYU İSTANBUL	41. Sigorta sınıfı no: 42. Sığartma tarihi: 30.12.2005 43. Sığartma no: 50989	50. Sigorta sınıfı no
35. İmza:	44. Yapı mütahhhidinin yetki belgesi no: 45. Site esas adresi: ÇAYHANE SOK. NO 1 TOPKAPI İSTANBUL	51. Sığartma tarihi
	46. İmza:	52. Sığartma no
		53. Adres
		54. İmza

Belge Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler		
55. Kütlenme alanına göre yapılan bölünme ölçülerine göre alan:	56. Bölünme ölçüleri sayıları:	57. Toplam alan (m ²):
11221 - Ög ve daha çok daireli konut birimi (Apt.)	32	5907.86
99999 - Ornak Alan (bun ornak alanlarını toplamı ... olarak belirlenmeyecektir)		2667.77
Toplam: 11221 - Ög ve daha çok daireli konut birimi (Apt.)	32	8575.63

Yapı İle İlgili Özellikler							
58. Daire yapı sayı:	59. Yapı bölünme ölçülerinin sayısı:	60. Yapı bölünme ölçülerinin (dair) sayısı:	61. Yapının taban alanı (m ²):	62. Yapı yüksekliği (m):	63. Yapının toplam alanı (m ²):	64. Yapının taban alanı (m ²):	65. Yapının toplam alanı (m ²):
8	32	32	385.62		8575.63		
66. Yapının yapı türü (k/taf) sayı:	67. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:	68. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:	69. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:	70. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:	71. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:	72. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:	73. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:
2	16	18	5.70	45.80	51.50		
74. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:	75. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:	76. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:	77. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:	78. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:	79. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:	80. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:	81. Yapının yapı türü (k/taf) oranı:
IV	A	482.00	4133453.66	180103.40	4293657.06	4133453.66	

Yapının Teknik Özellikleri							
82. İskelet Sistemi				83. Temeller		84. Ornak Kullanım Alanları	
<input type="checkbox"/> 1. Mükemmel alanlar <input type="checkbox"/> 2. İnce alanlar <input type="checkbox"/> 3. Orta alanlar <input type="checkbox"/> 4. Düşük alanlar <input type="checkbox"/> 5. Orta alanlar <input type="checkbox"/> 6. Orta alanlar <input type="checkbox"/> 7. Orta alanlar <input type="checkbox"/> 8. Orta alanlar <input type="checkbox"/> 9. Orta alanlar <input type="checkbox"/> 10. Orta alanlar <input type="checkbox"/> 11. Orta alanlar <input type="checkbox"/> 12. Orta alanlar				<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Betonarme <input type="checkbox"/> 4. Betonarme <input type="checkbox"/> 5. Betonarme <input type="checkbox"/> 6. Betonarme <input type="checkbox"/> 7. Betonarme <input type="checkbox"/> 8. Betonarme <input type="checkbox"/> 9. Betonarme <input type="checkbox"/> 10. Betonarme <input type="checkbox"/> 11. Betonarme <input type="checkbox"/> 12. Betonarme		<input type="checkbox"/> 1. Açık alan <input type="checkbox"/> 2. Açık alan <input type="checkbox"/> 3. Açık alan <input type="checkbox"/> 4. Açık alan <input type="checkbox"/> 5. Açık alan <input type="checkbox"/> 6. Açık alan <input type="checkbox"/> 7. Açık alan <input type="checkbox"/> 8. Açık alan <input type="checkbox"/> 9. Açık alan <input type="checkbox"/> 10. Açık alan <input type="checkbox"/> 11. Açık alan <input type="checkbox"/> 12. Açık alan	
85. Dışarıya Açık Kullanılan Alanlar				86. Dışarıya Açık Kullanılan Alanlar		87. Dışarıya Açık Kullanılan Alanlar	
<input type="checkbox"/> 1. Açık alan <input type="checkbox"/> 2. Açık alan <input type="checkbox"/> 3. Açık alan <input type="checkbox"/> 4. Açık alan <input type="checkbox"/> 5. Açık alan <input type="checkbox"/> 6. Açık alan <input type="checkbox"/> 7. Açık alan <input type="checkbox"/> 8. Açık alan <input type="checkbox"/> 9. Açık alan <input type="checkbox"/> 10. Açık alan <input type="checkbox"/> 11. Açık alan <input type="checkbox"/> 12. Açık alan				<input type="checkbox"/> 1. Açık alan <input type="checkbox"/> 2. Açık alan <input type="checkbox"/> 3. Açık alan <input type="checkbox"/> 4. Açık alan <input type="checkbox"/> 5. Açık alan <input type="checkbox"/> 6. Açık alan <input type="checkbox"/> 7. Açık alan <input type="checkbox"/> 8. Açık alan <input type="checkbox"/> 9. Açık alan <input type="checkbox"/> 10. Açık alan <input type="checkbox"/> 11. Açık alan <input type="checkbox"/> 12. Açık alan		<input type="checkbox"/> 1. Açık alan <input type="checkbox"/> 2. Açık alan <input type="checkbox"/> 3. Açık alan <input type="checkbox"/> 4. Açık alan <input type="checkbox"/> 5. Açık alan <input type="checkbox"/> 6. Açık alan <input type="checkbox"/> 7. Açık alan <input type="checkbox"/> 8. Açık alan <input type="checkbox"/> 9. Açık alan <input type="checkbox"/> 10. Açık alan <input type="checkbox"/> 11. Açık alan <input type="checkbox"/> 12. Açık alan	
88. Dışarıya Açık Kullanılan Alanlar				89. Dışarıya Açık Kullanılan Alanlar		90. Dışarıya Açık Kullanılan Alanlar	
<input type="checkbox"/> 1. Açık alan <input type="checkbox"/> 2. Açık alan <input type="checkbox"/> 3. Açık alan <input type="checkbox"/> 4. Açık alan <input type="checkbox"/> 5. Açık alan <input type="checkbox"/> 6. Açık alan <input type="checkbox"/> 7. Açık alan <input type="checkbox"/> 8. Açık alan <input type="checkbox"/> 9. Açık alan <input type="checkbox"/> 10. Açık alan <input type="checkbox"/> 11. Açık alan <input type="checkbox"/> 12. Açık alan				<input type="checkbox"/> 1. Açık alan <input type="checkbox"/> 2. Açık alan <input type="checkbox"/> 3. Açık alan <input type="checkbox"/> 4. Açık alan <input type="checkbox"/> 5. Açık alan <input type="checkbox"/> 6. Açık alan <input type="checkbox"/> 7. Açık alan <input type="checkbox"/> 8. Açık alan <input type="checkbox"/> 9. Açık alan <input type="checkbox"/> 10. Açık alan <input type="checkbox"/> 11. Açık alan <input type="checkbox"/> 12. Açık alan		<input type="checkbox"/> 1. Açık alan <input type="checkbox"/> 2. Açık alan <input type="checkbox"/> 3. Açık alan <input type="checkbox"/> 4. Açık alan <input type="checkbox"/> 5. Açık alan <input type="checkbox"/> 6. Açık alan <input type="checkbox"/> 7. Açık alan <input type="checkbox"/> 8. Açık alan <input type="checkbox"/> 9. Açık alan <input type="checkbox"/> 10. Açık alan <input type="checkbox"/> 11. Açık alan <input type="checkbox"/> 12. Açık alan	
91. Dışarıya Açık Kullanılan Alanlar				92. Dışarıya Açık Kullanılan Alanlar		93. Dışarıya Açık Kullanılan Alanlar	
<input type="checkbox"/> 1. Açık alan <input type="checkbox"/> 2. Açık alan <input type="checkbox"/> 3. Açık alan <input type="checkbox"/> 4. Açık alan <input type="checkbox"/> 5. Açık alan <input type="checkbox"/> 6. Açık alan <input type="checkbox"/> 7. Açık alan <input type="checkbox"/> 8. Açık alan <input type="checkbox"/> 9. Açık alan <input type="checkbox"/> 10. Açık alan <input type="checkbox"/> 11. Açık alan <input type="checkbox"/> 12. Açık alan				<input type="checkbox"/> 1. Açık alan <input type="checkbox"/> 2. Açık alan <input type="checkbox"/> 3. Açık alan <input type="checkbox"/> 4. Açık alan <input type="checkbox"/> 5. Açık alan <input type="checkbox"/> 6. Açık alan <input type="checkbox"/> 7. Açık alan <input type="checkbox"/> 8. Açık alan <input type="checkbox"/> 9. Açık alan <input type="checkbox"/> 10. Açık alan <input type="checkbox"/> 11. Açık alan <input type="checkbox"/> 12. Açık alan		<input type="checkbox"/> 1. Açık alan <input type="checkbox"/> 2. Açık alan <input type="checkbox"/> 3. Açık alan <input type="checkbox"/> 4. Açık alan <input type="checkbox"/> 5. Açık alan <input type="checkbox"/> 6. Açık alan <input type="checkbox"/> 7. Açık alan <input type="checkbox"/> 8. Açık alan <input type="checkbox"/> 9. Açık alan <input type="checkbox"/> 10. Açık alan <input type="checkbox"/> 11. Açık alan <input type="checkbox"/> 12. Açık alan	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilir için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapısı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ihmal edilmez. Bağımsız bölmelere bağlı depolar, kömürlük, bağı otkluğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ... adet daire, ... adet dükkan veya ... adet diğer kullanımlar tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısmı İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin			
94. Başvuru tarihi	95. Başvuru no	96. Başvuru no	97. Başvuru tarihi

Konut İle İlgili Özellikler							
98. Konut alanı (m ²)							
1	2	3	4	5	6	7	TOPLAM
							32
99. Daire sayısı							
32							
100. Park alanı (m ²)							
184.62							
101. Orman alanı (m ²)							
5907.84							

TAŞINMAZ ADRES KODU

Adres Kodunuz

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

Adres:

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

Bina Kodu:

2 J

Bu adrese ait adres kodu:

2737630661

 Kopyala

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 kullanıldığı 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, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert 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/ebyssoogu> adresinden A30Z-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'nun 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:146 06000 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3800099, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Halkıye Mah. Adnanpaşa Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3962000, Faks: (212) 3545000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 72688 Doc:1646-4667-ku15-04-016046980
<https://belgeimza.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 : 18.01.2018 No : 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. Nezat Öztangut

E. Nezat 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



TDUB
TÜRKİYE GÖÇÜMLÜĞÜ İZANLIK KURULU

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



TDUB
TÜRKİYE GÖÇÜMLÜĞÜ İZANLIK KURULU

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