



Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

5 Adet Bağımsız Bölüm

Ataşehir / İstanbul

2020REV734 / Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Tarihi: 22.01.2021



Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş.

10032 Sok. No:10 Atatürk Organize Sanayi Bölgesi İzmir/Çiğli

Sayın Gökmen ÖLÇER,

Talebiniz doğrultusunda Ataşehir’de konumlu olan **“5 Adet Bağımsız Bölüm”**ün toplam pazar değerine yönelik **2020REV734** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 1.921 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 638,5 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Rapor Tarihi	22.01.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.390.000 TL	Birmilyonüçyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.640.971 TL	Birmilyonaltıyüzkırkbindokuzyüzyetmişbir -TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.12.2020 tarih, 2822 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli
DEĞERLEMENİN AMACI	İş bu rapor, bağımsız denetim raporunda kullanılmak üzere hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Çalışma kapsamında müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Küçükbakkalköy Mahallesi Küçük Setli Sokak No:5-9 5 Ataşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 2151 ada, 20 no.lu parsel, 1, 2, 3, 10 ve 23 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.921 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı TAKS: 0,25 KAKS: 1,80 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 59	Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 15	Yol kotu altı kat sayısı: 5
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan, Konut	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	9.956 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	3.350 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	604 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	Dükka: %7,00	Ofis: 5,50
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	Dükkan: 14,28 Yıl	Ofis:18,18 Yıl
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	Dükkan: 7.800-8.600 TL/m ²	Ofis: 7.800 TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	Dükkan: 45-50 TL/m ² /ay	Ofis: 35 TL/m ² /ay

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2020
RAPOR TARİHİ	22.01.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) *	1.390.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.640.971 -TL

*** Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait toplam hisse değeridir.**

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.01.2021 tarihinde, 2020REV734 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 2151 ada, 20 no.lu parsel, 1, 2, 3, 10 ve 23 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 31.12.2020 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İGDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 28.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.01.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2822 no.lu ve 04.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2822 no.lu ve 04.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 2151 ada, 20 no.lu parsel, 1, 2, 3, 10 ve 23 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 31.12.2020 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.12.2015	2015REV1059	Ozan KOLCUOĞLU Simge SEVİN	1.066.000
Rapor 2	17.01.2017	2016REV995	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	1.107.000
Rapor 3	06.10.2017	2017REV656	Esra NEŞELİ Doğuşcan İĞDIR	1.122.000 *

* Taşınmazların Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş.'ye ait hisse değeri toplamıdır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbkd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, 10032 Sok. No:10 Atatürk Organize Sanayi Bölgesi İzmir/Çiğli adresinde faaliyet gösteren Katmerciler Araç Üstü Ekipman San. ve Tic. A.Ş için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

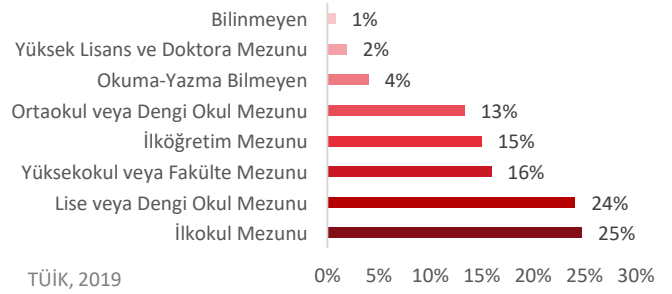
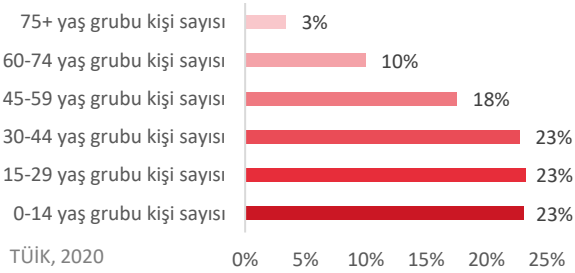
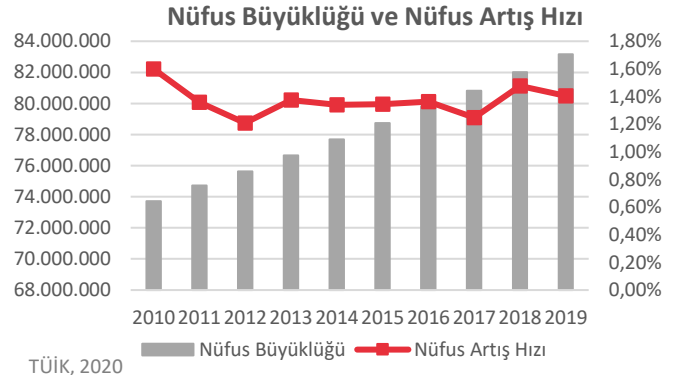
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

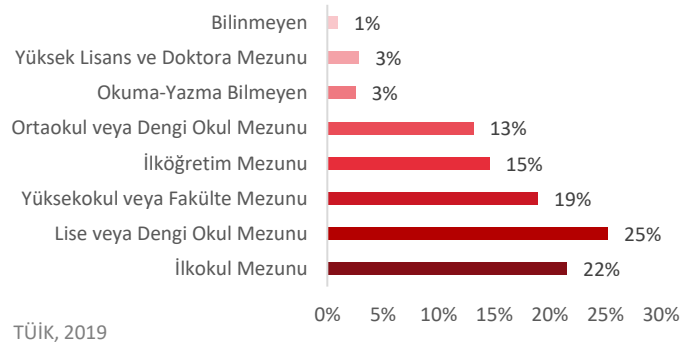
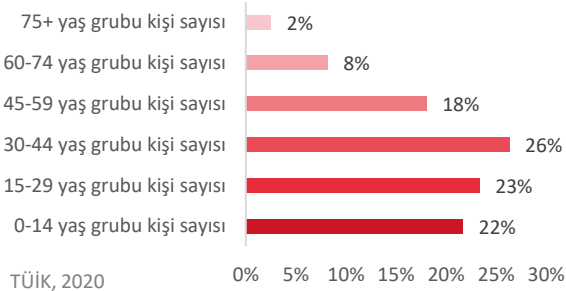
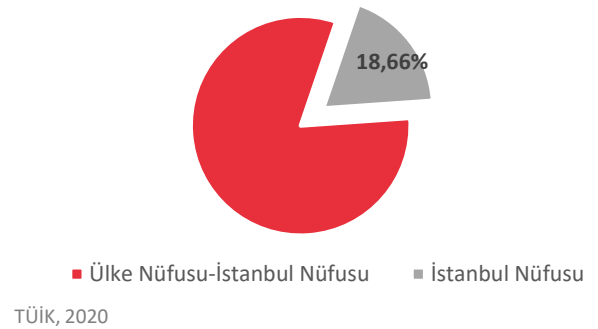
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İstanbul

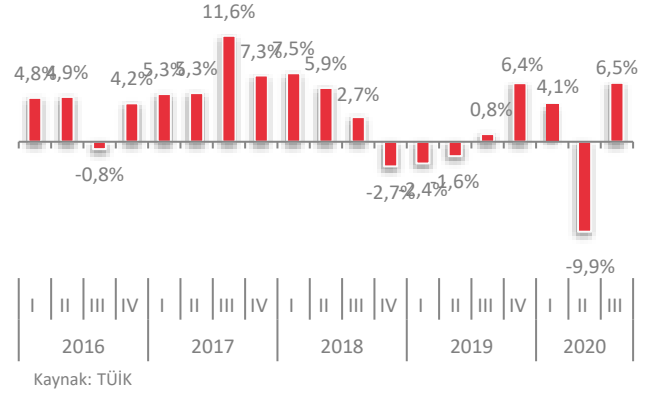
2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kasım ayında hizmet enflasyonundaki ılımlı seyre karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışların bu sonuçlarda etkili olduğu görülmüştür. Giyim ve ayakkabı grubunda artışlar sınırlı kalırken, küresel gelişmeleri de yansıtır şekilde gıdada hızlı artış üçüncü aya taşınmıştır. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları enflasyondaki yükselişi sınırlayabilecek olsa da beklentilerdeki katılık, döviz kurları ve maliyet unsurlarındaki oynaklıktan dolayı orta vadede beklenen kademeli iyileşmenin sınırlı kalabileceği değerlendirilmektedir.

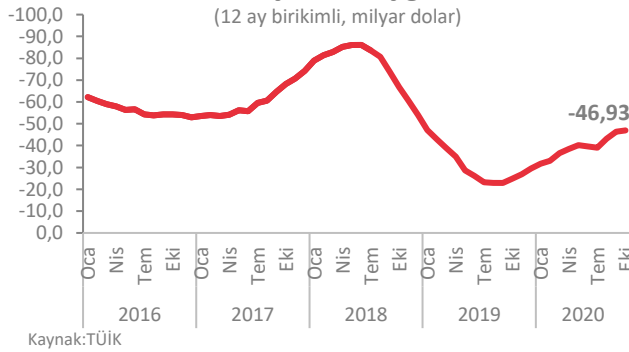
Enflasyon

(%değişim, geçen yılın aynı ayına göre)



Dış Ticaret Açığı

(12 ay birikimli, milyar dolar)



Ekim ayında ihracatta artış hız kazanırken, ithalatla yavaşlama gözlenmiştir. Eylül ayında yeniden artışa geçen ihracat, ekim ayında bir miktar daha güçlenerek yıllık bazda %5,6 artışla 17,3 milyar dolara yükselmiştir. Aynı dönemde ithalat, önceki aylara kıyasla oldukça yavaş bir hızda yıllık bazda %8,4 artarak 19,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise ekim ayında ihracat bir önceki aya göre %6,9 artarken, ithalat %4,4 gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul				
İlçesi	Ataşehir				
Mahallesi	Küçükbakkalköy				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	-				
Ada No	2151				
Parsel No	6				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	20 Katlı Çatı Arası Olan Betonarme Bina ve Arsası				
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	1.921 m ²				
Bağımsız Bölüm No	1	2	3	10	23
Bağımsız Bölüm Kat	Zemin	Zemin	Zemin	2. Normal	5. Normal
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Daire	Daire
Arsa Pay / Payda	182495000/3 184057500	211310000/ 3184057500	72037500/3 184057500	48025000/318 4057500	48025000/ 318405750
Malik / Hisse *	Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi Ve Ticaret. A.Ş. / 9971/96050	Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi Ve Ticaret. A.Ş. / 9971/96050	Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi Ve Ticaret. A.Ş. / 9971/96050	Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi Ve Ticaret. A.Ş. / Tam	Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi Ve Ticaret. A.Ş. / Tam

* Taşınmazlar üzerinde yer alan diğer hissedarlara ilişkin bilgiler rapor ekleri bölümünde sunulmuştur.

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 12.01.2021 tarih, saat 15:40-41-42 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Beyanlar Hanesi'nde:

- Kat mülkiyetine çevirmiştir. (21.07.2015 tarih ve 14779 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 27/12/2012 (04.01.2013 tarih ve 182 yevmiye no ile)

1 ve2 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Eklenti Hanesinde;

- 1. ve 2. bodrum katta depo. (14.01.2015 tarih ve 698 yevmiye no ile)

3 no.lu bağımsız bölüm üzerinde

Eklenti Hanesinde;

- 1. bodrum katta depo. (14.01.2015 tarih ve 698 yevmiye no ile)

1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Denge İnşaat Mimarlık Turizm Tic. Ltd. Şti. (12/25) hissesi üzerinde;

Rehinler Hanesinde;

- ODEA Bank A.Ş. lehine 1. dereceden, %24 değişken faizle, F.B.K. vadeli 10.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (11.01.2016 tarih ve 528 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- İcrai Haciz: İzmir 5. İcra Dairesi'nin 19/11/2019 tarih 2019/13092 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.384,84 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Katmerci lehine haciz işlenmiştir. (20.11.2019 tarih ve 23783 yevmiye no ile)
- İhtiyati Haciz: İstanbul Anadolu 18. İcra Dairesi'nin 06/01/2020 tarih 2020/28 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 750.000 TL (Alacaklı: Türk Ekonomi Bankası Anonim Şirketi) (06.01.2020 tarih ve 192 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 30/01/2020 tarih 2020/724 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.409.429,63 TL bedel ile Alacaklı: Alternatif Bank A.Ş Genel Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (30.01.2020 tarih ve 2448 yevmiye no ile)
- İhtiyati Haciz: İstanbul 2. İcra Dairesi'nin 05/02/2020 tarih 2020/3547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 2.745.380,10 TL (Alacaklı: Odea Bank A.Ş.) (06.02.2020 tarih ve 2961 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 6. İcra Dairesi'nin 03/11/2020 tarih 2020/15893 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22.350,97 TL bedel ile Alacaklı: Recep Kutu lehine haciz işlenmiştir. (03.11.2020 tarih ve 2961 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi'nin 30/11/2020 tarih 2020/16205 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 55.698,82 TL bedel ile Alacaklı: Ürgüplü Yapı İnşaat Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (30.11.2020 tarih ve 27652 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi'nin 13/12/2020 tarih 2020/16201 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 53.932,13 TL bedel ile Alacaklı: Ürgüplü Yapı İnşaat Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (14.12.2020 tarih ve 28803 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi'nin 14/12/2020 tarih 2020/16145 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12.937,45 TL bedel ile Alacaklı: İlke Makina Elektrik İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (15.12.2020 tarih ve 28942 yevmiye no ile)
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 15/01/2020 tarih 2019/6112 E sayılı Resmi Yazı (15.01.2020 tarih ve 1058 yevmiye no ile)

Boğaziçi Sigorta ve Reasürans Brokerliği Ltd. Şti. (6410417/24012500) hissesi üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Tür değişikliği taahhüdü vardır.) Tarih: 05/07/2018 Sayı: 142434 (10.07.2018 tarih ve 12298 yevmiye no ile)

1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerin Katmerciler Araç Üstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş. (9971/96050) hissesi ve İsmail Katmerci (1769833/24012500) üzerinde;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %38 değişken faizle, F.B.K. vadeli 500.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (12.09.2018 tarih ve 15740 yevmiye no ile)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %16 değişken faizle, F.B.K. vadeli 100.000,00-EUR tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (13.09.2018 tarih ve 15808 yevmiye no ile)

3 no.lu bağımsız bölümün Katmerciler Araç Üstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş. (9971/96050) hissesi ve İsmail Katmerci (1769833/24012500) üzerinde;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %38 değişken faizle, F.B.K. vadeli 250.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (12.09.2018 tarih ve 15749 yevmiye no ile)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %16 değişken faizle, F.B.K. vadeli 50.000,00-EUR tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (13.09.2018 tarih ve 15805 yevmiye no ile)

10 ve 23 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %38 değişken faizle, F.B.K. vadeli 1.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (12.09.2018 tarih ve 15753 yevmiye no ile)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %16 değişken faizle, F.B.K. vadeli 150.000,00-EUR tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (13.09.2018 tarih ve 15802 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin **Katmerciler Araç Üstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye** ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 12.01.2021 tarih, saat 15:40-41-42 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokaklarda genellikle ayırık nizam 6-7 katlı konut alanları ve parsel bazında düzenlenmiş ofis projeleri yer almaktadır.

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 13.01.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan xxxx ** tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Küçükçekircek Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 18.01.1994 ve 19.03.2012

Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,80
- TAKS: 0,25

- Ayırık nizam
- H_{maks}: Serbest



* İlgili belediyesinde yapılan incelemelerde konu parselin de dahil olduğu planda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 01.07.2020 tarihinde yayınlanan kararı ile H_{max}: Serbest yapılaşma koşulundan dolayı iptal olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durumda bölgede yapılaşmaya izin verilmemekle birlikte yeni plan çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Söz konusu yeni plan 07.01.2021 tarihinde Ataşehir Belediye Meclisi'nden onay alarak geçmiş olup İstanbul Büyükşehir Belediyesi onayına gönderilecektir. Yetkilerle yapılan görüşmelerde konu plan plan kapsamında H_{max} seviyesinin 15 kat olarak tavsiye edildiği öğrenilmiştir.

** Onaylı belge için müşteriden bilgi beklenmektedir.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 19.03.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı" kapsamında kalmakta iken taşınmazın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 01.07.2020 tarihinde almış olduğu H_{max} seviyesi kararı doğrultusunda söz konusu planın iptal edildiği öğrenilmiştir. Mevcut durumda bölgede yapılaşmaya izin verilmemekle birlikte yeni plan çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Söz konusu yeni plan 07.01.2021 tarihinde Ataşehir Belediye Meclisi'nden onay alarak geçmiş olup İstanbul Büyükşehir Belediyesi onayına gönderilecektir. Yetkilerle yapılan görüşmelerde konu plan plan kapsamında H_{max} seviyesinin 15 kat olarak tavsiye edildiği öğrenilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Ataşehir Belediyesi ve Tapu Müdürlüğü'nde 13.01.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı
Onaylı Mimari Proje	17.12.2012	2012/11476	9.580	Yeni Yapı
Yapı Ruhsatı	20.12.2012	12/25	9.580	Yeni Yapı
Yapı Ruhsatı	16.08.2013	8/21	9.580	İsim Değişikliği
Onaylı Mimari Proje	27.10.2014	2014/10228	9.596	Tadilat
Yapı Ruhsatı	06.11.2014	11/8	9.596	Tadilat
Yapı Kullanma İzni	07.07.2015	15/313	9.596	Yeni Yapı
Yapı Kayıt Belgesi	07.11.2019	EF9D36EG	655	65 no.lu BB
Yapı Kayıt Belgesi	06.11.2019	2BBGGTAV	688	66 no.lu BB
Yapı Kayıt Belgesi	31.10.2019	GYGMACN9	505	67 no.lu BB

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup söz konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulün yapı denetimi; Halil Rifatpaşa Mahallesi, Perpa Ticaret Merkezi, B Blok, No:1214, Okmeydanı-Şişli/İstanbul adresinde faaliyet gösteren İstanbul İki Yapım Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 27.10.2014 tarihli "Mimari Proje" ve 07.07.2015 tarih, 15/313 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmazlar yasal süreçlerini tamamladıktan sonra taşınmazlar üzerinde değişiklikler yapılmış söz konusu değişiklikler ile ilgili yapı kayıt belgesi alınmıştır. Ancak söz konusu yapı kayıt belgelerine istinaden herhangi bir onaylı mimari projeye ulaşılamamış olup söz konusu değişiklikler tapu müdürlüğüne beyan edilmemiştir. Bu sebeple taşınmazlar yasal süreçlerini henüz tamamlamamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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 raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Küçükbakkalköy Mahallesi Küçük Setli Sokak No:5-9 Ataşehir/İstanbul

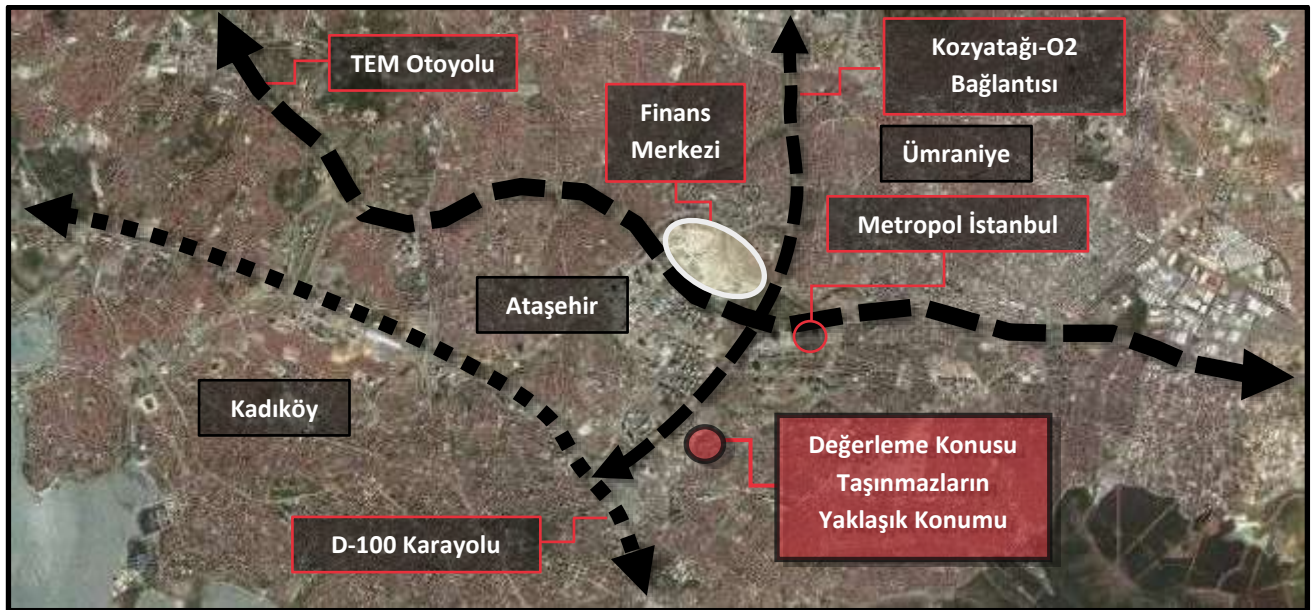
Konu taşınmazlar, İstanbul'un genellikle planlı yapılaşmış olan Ataşehir ilçesinde yer almakta olup konumlandığı bölge itibariyle barındırdığı yeni ve nitelikli projeler ile ön plana çıkan Ataşehir'in batı kısmında bulunmaktadır. Ataşehir ve Küçükbakkalköy bölgesi ulaşım bağlantılarının güçlü olması ve barındırdığı nüfus açısından son yıllarda konut, otel, hastane ve alışveriş merkezi projelerinin hız kazandığı bir lokasyon haline gelmiştir.

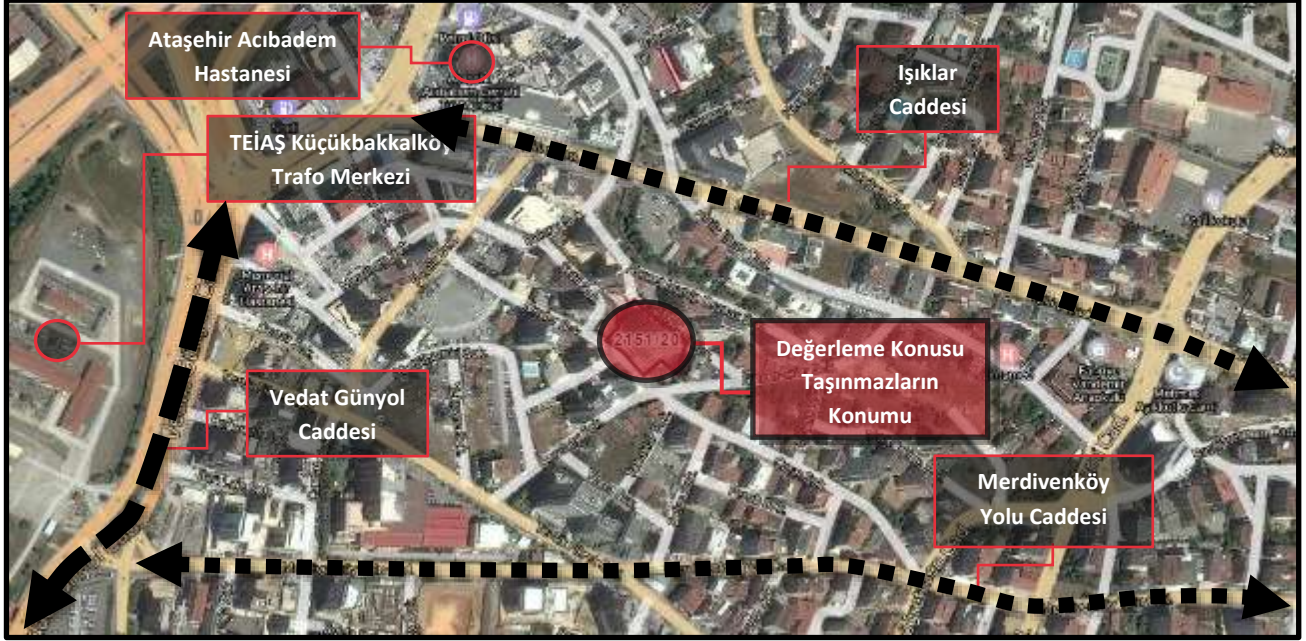
Söz konusu taşınmazların yakın çevresinde CarrefourSa Kozyatağı, Metro Grossmarket, Palladium, Brandium ve Optimum Alışveriş Merkezleri yer almaktadır. Ayrıca bölgede Marriott Otel, Memorial, Florence Nightingale Hastaneleri bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde, Kentplus, Uphill Court, Trio Konutları, Soyak Yenişehir ve Ağaoğlu My World gibi nitelikli konut projeleri konumlanmış olup taşınmazlar, İstanbul Finans Merkezi'ne de oldukça yakın bir lokasyonda yer almaktadırlar.

Taşınmazların konumlandığı bölge Ataşehir yerleşiminin alt gelişme bölgesi olarak gösterilmekte olup bölgede yapılaşma hızla devam etmektedir. Konut fonksiyonu doğrultusunda gelişmekte olan bölgenin, gelişmesini yine konut fonksiyonu ile sürdüreceği düşünülmektedir. Söz konusu taşınmazlar ana ulaşım akslarına oldukça yakın ve konut ağırlıklı gelişim göstermiş bir lokasyonda konumlanmıştır.

Konu taşınmazların yakın çevresinde ortalama 7-13 katlı site şeklinde konut yerleşimlerine ek olarak, ofis ve mağaza kullanımı bulunan ticari binalar da bulunmaktadır. Taşınmazların çevresinde yola cepheli parseller ticari amaçlı kullanılmakta olup yol cephesinden arka parsellere doğru gidildikçe genellikle orta gelir grubuna ait konut yerleşimleri bulunmaktadır. Yer yer eski ve niteliksiz yapılara da rastlanan bölgedeki eski yapılar gün geçtikçe yerlerini daha yeni yapılara bırakmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin Küçük Setli Sokak'a yaklaşık 52 m, Önder Sokak'a ise yaklaşık 40 m cephesi vardır. Söz konusu taşınmazların yer aldığı Denge Panorama 5-9 projesinin ana girişi Küçük Setli Sokak üzerinden sağlanmakta olup her iki sokaktan da servis almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
D-100 Karayolu	2,6 km
İstanbul Finans Merkezi	3,2 km
TEM Otoyolu	3,9 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	12 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde 2151 ada, 20 no.lu parsel üzerinde konumlu Denge Panorama 5-9 projesi'nde zemin katta yer alan 1, 2, 3 no.lu bağımsız bölümler ile 2. normal katta yer alan 10 ve 5. normal katta yer alan 23 no.lu bağımsız bölümlerdir. Onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında 1, 2, ve 3 no.lu bağımsız bölümler dükkan, 10 ve 23 no.lu bağımsız bölümler ise konut olarak projelendirilmiştir.

Konu parsel üzerinde konumlu ana yapı, onaylı projesine göre 5 bodrum+zemin+14 normal kat+çatı katı olmak üzere toplamda 21 katlı olarak inşa edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana taşınmaz toplam 9.596 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Konu parsel üzerinde yer alan binada; zemin katta 3 adet, 14 normal katta her katta 4'er tane olmak üzere binada toplamda 59 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Zemin katta bulunan bağımsız bölümler dükkan nitelikli olup diğer bağımsız bölümler konut niteliklidir. Konutlar 1+1 ve 2+1 şeklinde dizayn edilmiştir. Proje kapsamında 4. bodrum katta havuz ve 3. bodrum katta sosyal tesis alanı bulunmaktadır. Ayrıca 5. bodrum katta sığınak ve otopark, 2. ve 1. bodrum katlarda dükkanlara ait depo hacimleri bulunmaktadır. Ana taşınmazda yangın söndürme sistemi ve 2 adet yolcu 1 adet yük asansörü bulunmaktadır.

Değerleme konusu ana taşınmaza giriş taşınmazın kuzey cephesinden, Küçük Setli Sokak üzerinden, 3. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Söz konusu taşınmazlardan dükkan vasıflı 1 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre zemin katta asansörden inince sağ kol üzerinde konumludur. Taşınmazın 1. ve 2. bodrum katlarda konumlu depo vasıflı eklentileri bulunmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta 116 m², 1. bodrum katta 51,50 m² ve 2. bodrum katta 32,50 m² olmak üzere toplam 200 m²'dir. 1 no.lu bağımsız bölüm mevcut durumda zemin katın tamamı birleştirilerek kullanılmakta olup mevcut duruma göre 505 m² alandan oluşan ve 67 olarak adlandırılan bağımsız bölüme ilişkin yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan dükkan vasıflı 2 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre zemin katta asansörden inince sağ kol üzerinde konumludur. Taşınmazın 1. ve 2. bodrum katlarda konumlu depo vasıflı eklentileri bulunmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre zemin katta 148 m², 1. bodrum katta 51,50 m² ve 2. bodrum katta 32,50 m² olmak üzere toplam 232 m²'den oluşmaktadır. Ancak söz konusu 2 no.lu bağımsız bölüm mevcut durumda 1. bodrum katta yer almakta olup 688 m² kapalı alandan oluşmaktadır. 66 olarak adlandırılan bağımsız bölüme ilişkin yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Konu taşınmazlardan dükkan vasıflı 3 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre zemin katta asansörün arka tarafında konumludur. Taşınmazın 1. bodrum katta konumlu depo vasıflı eklentisi bulunmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre zemin katta 55 m² ve 1. bodrum katta 32,50 m² olmak üzere toplam 82,50 m²'den oluşmaktadır. Söz konusu 3 no.lu bağımsız bölüm mevcut durumda 2. bodrum katta yer almakta olup 655 m² kapalı alandan oluşmaktadır. 65 olarak adlandırılan bağımsız bölüme ilişkin yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 10 numaralı bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 2. normal katta asansörden inince sağ kol üzerinde konumludur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 1 oda, 1 salon, 1 banyo ve 2 adet balkon olmak üzere toplam 62 m²'dir. Değerleme konusu taşınmazlardan 23 no.lu bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre 5. normal katta asansörden inince sol kol üzerinde konumludur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 1 oda, 1 salon, 1 banyo ve 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup toplam 62 m²'dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler mevcut durumda katlar arasındaki merdivenler olmadan her katta yekpare olacak şekilde kullanılmaktadır. Konu bağımsız bölümler Yapı Kayıt Belgesi ile 65, 66 ve 67 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıt altına alınmıştır. Taşınmazlar onaylı mimari projesinde zemin kat, 1. bodrum kat ve 2. bodrum katlarda yer alırken katlar arasındaki bağlantılar kesilerek her katta bir adet bağımsız bölüm olacak şekilde yeniden inşa edilmiş ve Yapı Kayıt Belgesi ile kayıt altına alınmıştır.

	Onaylı Mimari Projesine Göre			Yapı Kayıt Belgesine Göre
Zemin Kat	1 No.lu BB	2 No.lu BB	3 No.lu BB	67
1. Bodrum Kat	1 No.lu BB	2 No.lu BB	3 No.lu BB	66
2. Bodrum Kat	1 No.lu BB	2 No.lu BB	3 No.lu BB	65

Taşınmazların yasal ve mevcut alan bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bağımsız Bölüm	Yasal Alanı (m ²)	Mevcut Alanı (m ²)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	200	505
2 No.lu Bağımsız Bölüm	232	688
3 No.lu Bağımsız Bölüm	83	655
10 No.lu Bağımsız Bölüm	62	62
23 No.lu Bağımsız Bölüm	62	62
TOPLAM	639	1.972

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	5 bodrum + zemin + 14 normal kat + çatı katı (21 katlı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	9.596 m ²
Yaşı	~4
Dış Cephe	Metal gril
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	3 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Güvenlik sistemi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre) Daire (Yasal duruma göre)
Alanı	639 m ² (Taşınmazların toplam yasal alanı) 1.962 m ² (Taşınmazların toplam yasal alanı)
Zemin	Şap beton, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans, laminat parke
Duvar	Siva üzeri boya, dekoratif ahşap paneller
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma armatürü

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür. Konu taşınmazlardan 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesinde 1. ve 2. bodrum katlarda bağlantılarının olduğu görülmektedir. Ek olarak zemin kat, 1. bodrum kat ve 2. bodrum katlarda yer alan bağımsız bölümlerin her katta birleştirilerek kullanıldığı tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümler Yapı Kayıt Belgesi ile 65, 66 ve 67 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıt altına alınmıştır. Taşınmazlar onaylı mimari projesinde zemin kat, 1. bodrum kat ve 2. bodrum katlarda yer alırken katlar arasındaki bağlantılar kesilerek her katta bir adet bağımsız bölüm olacak şekilde yeniden inşa edilmiş ve Yapı Kayıt Belgesi ile kayıt altına alınmıştır. Ancak Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra mimari proje çizdirilmediği görüldüğünden söz konusu alanlar yasal aaln kabul edilmemiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin mevcut durumdaki aykırılıkları için 31.10.2019, 06.11.2019 ve 07.11.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgeleri alınmış olmasına rağmen yapı kayıt belgelerinden sonra onaylı mimari proje çizdirilerek yasal süreçler tamamlanmamıştır. Söz konusu bağımsız bölümler için onaylı mimari proje çizdirilerek tapu işlemlerinin yaptırılması akabinde yasal süreçler tamamlanacaktır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar D-100 Karayolu ve TEM Bağlantı Yolu gibi yüksek erişilebilirliğe sahip akslara oldukça yakın konumludur.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı projede otopark, güvenlik, spor salonu ve yüzme havuzu gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde alt ve orta kesim tarafından tercih edilen Küçükbakkalköy yerleşimi bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu dükkanlar mimari projelerinden farklı olarak kullanılmakta olup söz konusu değişiklikler için yapı kayıt belgesi alınmış ancak söz konusu değişiklikler tapuya tescil edilmemiştir.
- Konu taşınmazlardan 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümler onaylı mimari projeye göre konut nitelikli olup mevcut durumda ofis olarak kullanılmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'da son yıllarda nitelikli projelerin çok hızlı bir şekilde artarak gelişim gösteren önemli ilçelerinden biri olan Ataşehir'de yer almaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin **“Dükkan ve Daire”** niteliğine sahip olmaları nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat irtifakı tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerleme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Denge İnşaat: 0539 726 01 88	Değerleme konusu taşınmazlar	Dükkan	Satılık	2.100	13.750.000	6.548	* Değerleme konusu 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerdir. * Taşınmazlar 2.100 m ² olarak pazarlanmakta olup mimari proje ve yapı kayıt belgelerine göre 1.848 m ² alanlılardır. * Bölge emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde konu taşınmazların 10.000.000 TL mertebelerinden satış işlemi görebileceği belirtilmiştir.
2	KW Fores: 0532 513 9324	Taşınmazların bulunduğu bölgede	Dükkan	Satılık	180	1.350.000	7.500	* Taşınmazlar bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlara yakın lokasyonda, taşınmazlara göre avantajlı konumdadır. * Taşınmazlara göre daha küçük alana sahiptir. * Zemin katta tek hacimden meydana gelmektedir. * İnşai kalitesi taşınmaza göre dezavantajlıdır. * İstenilen fiyat oldukça yüksek olup pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir.
3	Mehmet Boğaç Tığ: 0532 227 3533	Taşınmazların bulunduğu bölgede	Dükkan	Satılık	135	725.000	5.370	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Zemin katta tek hacimde meydana gelmektedir. * Eski binada yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Doğuş Grup Yapı: 0533 384 4243	Taşınmazların bulunduğu bölgede	Dükkan	Satılık	250	1.400.000	5.600	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * 175 m ² zemin, 75 m ² asma kat kullanımı bulunmaktadır. * Eski binada yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede ve benzer nitelikli projelerde yapılan araştırmalar neticesinde, bölgedeki dükkanların birim satış fiyatlarının konumlu olduğu proje ve projenin tercih edilişliği, bilinirliği, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı, dükkan kullanım alanı, bulunduğu kat, kat sayısı ve cephe durumlarına göre değişkenlik gösterdiği ve buna göre değerlemeye konu taşınmazların birim satış değerinin 7.7800-8.600-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu/	Yüz Ölçümü (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Hakan Ürün: 0531 573 3703	Taşınmazlara yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	410	8.000	19,51	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmaza göre dezavantajlı lokasyonda konumludur. * İnşai kalitesi taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * 270 m ² giriş, 140 m ² depo kullanımı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Parlak İnşaat Gayrimenkul: 0530 777 3461	Taşınmazlara yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	500	15.000	30,00	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlara göre dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır. * Taşınmazlara göre dezavantajlı inşai kalitededir. * 250 m ² zemin kat, 250 m ² bodrum kat kullanımı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Altınışik Gayrimenkul: 0537 518 7790	Taşınmazlara yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	450	15.000	33,33	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlara göre dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır. * Taşınmazlara göre dezavantajlı inşai kalitededir. * 250 m ² zemin kat, 250 m ² asma kat kullanımı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Emlak City: 0505 296 1144	Taşınmazlara yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	110	3.000	27,27	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlara göre dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır. * Taşınmazlara göre dezavantajlı inşai kalitededir. * Zemin katta tek hacimden oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	İndist Gayrimenkul: 0532 656 6294	Taşınmazlara yakın konumlu	Dükkan	Kiralık	350	15.000	42,86	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlara benzer lokasyonda konumludur. * Taşınmazlara göre benzer inşai kalitededir. * Zemin katta tek hacimden oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede ve benzer nitelikli projelerde yapılan araştırmalar neticesinde, bölgedeki dükkanların birim kira fiyatlarının konumlu olduğu proje ve projenin tercih edilirliliği, bilinirliliği, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı, dükkan kullanım alanı, bulunduğu kat, kat sayısı ve cephe durumlarına göre değişkenlik gösterdiği ve buna göre değerlemeye konu taşınmazların aylık birim kira değerinin 45-50-TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut-Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	KW Fores: 0533 343 1412	Taşınmazla aynı binada	Ofis	Satılmış / 7 ay önce	330	2.300.000	6.970	* Taşınmazlarla aynı binada yer almaktadır. * 1. katta konumludur. * Ofis katı olarak kiraya verilmiştir.
2	Ada Gayrimenkul: 0532 581 0434	Dumankaya Flex	Ofis	Satılık	62	490.000	7.903	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlarla benzer nitelikli projede konumludur. * 1+1 tiptedir. * 5. katta yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Ada Gayrimenkul: 0532 581 0434	Dumankaya Flex	Ofis	Satılık	39	350.000	8.974	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlarla benzer nitelikli projede konumludur. * 1+0 tiptedir. * 4. katta yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	D&A Realty Gayrimenkul: 0532 212 8022	Kayışdağı Caddesi üzerinde	Ofis	Satılık	200	1.450.000	7.250	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlara göre daha merkezi lokasyonda yer almaktadır. * 3+1 tiptedir. * 5. katta yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Byz Emlak: 0532 796 6499	Polat Alya Sitesi	Konut	Satılık	130	825.000	6.346	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlarla benzer lokasyonda konumludur. * 3+1 tiptedir. * 2. katta yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Mesaken Gayrimenkul: 0552 966 6686	Flora Rezidans	Konut	Satılık	90	650.000	7.222	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlarla benzer lokasyonda konumludur. * 1+1 tiptedir.

* 17. katta yer almaktadır.
* Pazarlık payı bulunmaktadır.

* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır.
* Taşınmazlarla benzer lokasyonda konumludur.
* 1+1 tiptedir.
* 13. katta yer almaktadır.
* Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede ve benzer nitelikli projelerde yapılan araştırmalar neticesinde, bölgedeki konutların birim satış fiyatlarının konumlu olduğu proje ve projenin tercih edilirliliği, bilinirliliği, ulaşım kolaylığı, kullanım alanı, konfor durumları, inşai kalitesi, sosyal olanakları, bulunduğu kat ve cephe durumlarına göre değişkenlik gösterdiği ve buna göre değerlemeye konu taşınmazların net birim satış değerinin 7.500-8.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Bölgede konut olarak pazarlanan taşınmazların ofis olarak kullanılabildiği öğrenilmiş olup her iki fonksiyona ilişkin fiyatlar incelenmiştir.

Konut - Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu/	Yüz Ölçümü (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Ada Gayrimenkul: 0532 581 0434	Dumankaya Flex	Ofis	Kiralık	62	2.300	37,10	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlarla benzer lokasyonda konumludur. * İnşai kalitesi taşınmazlarla benzerdir. * 1+1 tiptedir. * 5. katta yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Adda Gayrimenkul: 0532 354 2801	Flora Rezidans	Ofis	Kiralık	75	2.500	33,33	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlarla benzer lokasyonda konumludur. * İnşai kalitesi taşınmazlarla benzerdir. * 1+1 tiptedir. * 12. katta yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Turyap: 0530 950 6954	Vogue Plaza	Ofis	Kiralık	383	15.000	39,16	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlarla benzer lokasyonda konumludur. * İnşai kalitesi taşınmazlarla benzerdir. * 1+1 tiptedir.

* 4. katta yer almaktadır.
* Pazarlık payı bulunmaktadır.

4	Remax: 0532 763 6705	Taşınmazlara yakın konumlu	Konut	Kiralık	150	4.100	27,33	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlarla benzer lokasyonda konumludur. * İnşai kalitesi taşınmazlarla benzerdir. * 3+1 tiptedir. * 4. katta yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Menife Gök Emlak: 0536 788 5147	Taşınmazlara yakın konumlu	Konut	Kiralık	135	3.250	24,07	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Taşınmazlarla benzer lokasyonda konumludur. * İnşai kalitesi taşınmazlarla benzerdir. * 3+1 tiptedir. * 3. katta yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede ve benzer nitelikli projelerde yapılan araştırmalar neticesinde, bölgedeki konutların birim kira fiyatlarının konumlu olduğu proje ve projenin tercih edilirliliği, bilinirliliği, ulaşım kolaylığı, kullanım alanı, konfor durumları, inşai kalitesi, sosyal olanakları, bulunduğu kat ve cephe durumlarına göre değişkenlik gösterdiği ve buna göre değerlemeye konu taşınmazların aylık birim kira değerinin net alan üzerinden 30-35-TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Bölgede konut olarak pazarlanan taşınmazların ofis olarak kullanılabildiği öğrenilmiş olup her iki fonksiyona ilişkin fiyatlar incelenmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK DÜKKAN *

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.548	7.500	5.370	5.600
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-5%	20%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	10%	25%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	15%
	Kullanım Alanı	25%	-7%	-5%	5%
	Konfor Koşulları	3%	3%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer		7.543	7.196	7.652	7.980

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK DÜKKAN *

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	19,51	30,00	33,33	27,27	42,86
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	15%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	10%	10%	25%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	25%	10%	7%	25%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	15%	15%	5%	0%	0%
	Kullanım Alanı	15%	20%	18%	-10%	12%
	Konfor Koşulları	25%	15%	10%	20%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		42,00	48,00	45,00	41,00	46,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK OFİS **

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
		1	2	3	4	5	6	7
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.970	7.903	8.974	7.250	6.346	7.222	7.056
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	-10%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	10%	5%	7%
	Bulunduğu Kat/Manzara	5%	0%	3%	5%	2%	-5%	0%
	Kullanım Alanı	12%	0%	-5%	10%	7%	5%	5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		7.910	7.508	7.915	7.178	7.174	7.204	7.508

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK OFİS**					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	37,10	33,33	39,16	27,33
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-7%	-2%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	15%	10%	25%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	5%	0%	8%
	Kullanım Alanı	0%	5%	20%	15%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		41,00	40,00	47,00	40,00

* Konu tablolar hazırlanırken 1 no.lu bağımsız bölümün özellikleri dikkate alınmıştır.

** Konu tablolar hazırlanırken 10 no.lu bağımsız bölümün özellikleri dikkate alınmıştır

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesi	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye Ait Hisse Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	200	7.500	9971/96050	1.500.000	155.716
2 No.lu Bağımsız Bölüm	232	7.500	9971/96050	1.740.000	180.630
3 No.lu Bağımsız Bölüm	83	8.500	9971/96050	701.250	72.797
10 No.lu Bağımsız Bölüm	62	7.750	1	480.500	480.500
23 No.lu Bağımsız Bölüm	62	7.750	1	480.500	480.500
TOPLAM DEĞERİ				4.902.250	1.370.143
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				4.900.000	1.370.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 500 m² alanlı dükkan aylık 17.000 TL bedel ile kiralık, 2.750.000 TL bedel ile de satılıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 17.000 \text{ TL/Ay} / 2.750.000 \text{ TL} = 0,074$$

- Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 62 m² alanlı ofisin 490.000 TL bedel ile satılık, 2.300 TL/ay bedel ile de kiralık olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 2.300 \text{ TL/Ay} / 490.000 \text{ TL} = 0,056$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; dükkanlar için 27-33 TL/m²/ay, ofisler için 30-35 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı dükkanlar için % 7,0 , ofisler için ise %5,5 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesi	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye Ait Hisse Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	200	45,00	9.000,00	7,00%	9971/96050	1.542.857	160.165
2 No.lu Bağımsız Bölüm	232	45,00	10.440,00	7,00%	9971/96050	1.789.714	185.791
3 No.lu Bağımsız Bölüm	83	50,00	4.125,00	7,00%	9971/96050	707.143	73.409
10 No.lu Bağımsız Bölüm	62	35,00	2.170,00	5,50%	1	473.455	473.455
23 No.lu Bağımsız Bölüm	62	35,00	2.170,00	5,50%	1	473.455	473.455
TOPLAM DEĞERİ						4.986.623	1.366.274
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						4.985.000	1.365.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%

**Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.*

*** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.*

**** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.*

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar Yapı Kullanma İzin Belgesi almış olup konu belgenin tapu müdürlüğüne tescil edilmesi gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin **Katmerciler Araç Üstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş.**'ye ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin **Katmerciler Araç Üstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş.**'ye ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Bu değerleme raporu, bir projenin değerlendirilmesi için hazırlanmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.390.000
Gelir Yaklaşımı	1.365.000

* Katmerciler Araçüstü Ekipman Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait toplam hisse değeridir.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, taşınmazlar gelir getiren mülkler olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer

nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği tespit edilmiş olup somut emsallere ulaşılmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2020	
Rapor Tarihi	22.01.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.390.000 TL	Birmilyonüçyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.640.971 TL	Birmilyonaltıyüzkırkbindokuzyüzyetmişbir -TL

Yaşar ÇARK Değerleme Uzmanı Lisans No: 411337	Doğuşcan İĞDIR, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401772
---	--	---

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	Onaylı İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatı
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Yapı Kayıt Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ATAŞEHİR									
	Mahallesi	KOÇUKBAKKALKÖY									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
231	2151	20	20 katlı çatı mrası olan betonarme bina ve		ha	m²	dm²				
					1,921,00 m2						
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 87761451											
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00			DÜKKAN		182495000/318405 -/-			ZİMH			
					7500						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kl dan Km ne Geçiş Ve Cins Değişikliği isteninden.									
	Sahibi	Malikler arka sayfadadır..									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		14779	499	49356		21/07/2015		Cilt No.			
Sahife No.							Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT: * Mülkiyetin geçişinde Katlar ve Parsellerin Tapu Sicil Müdürlüğüne kaydedilmesi esastır. ** Tapu Sicil Kanunu ile belirlenen diğer hükümler de uygulanır.											

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ATAŞEHİR					
	Mahallesi	KUÇUKBAKKALKÖY					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
					ha	m²	dm²
	231	2151	20	20 katlı çatı arası olan betonarme bina ve		1.921,00	m²
	Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 8776145							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		DÜKKAN		211310000/312405-4			
				7500			
Edinme Sebebi		Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.					
Sahibi		Mulikler arka sayfadadır...					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		14779	499	19357		21/07/2015	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

NOT: * Mülkiyet payı ana parçaya ve bölüme ayrılmış bölüme mülkiyet edilebilir.
** Teslimat Kanuna Hükümlerine göre, bu belge, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ATAŞEHİR									
	Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
	ha	m²	dm²								
231	2151	20	20 katlı çatı arası olan betonarme bina ve arazisi		1.921,00 m²						
Sınırı	Planındadır.					Zemin Sistem No : 87761473					
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
0,00		DAİRE		48025000/3184057-/-500		5	23				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	279/1921 pay BOĞAZIÇI ARAÇ KİRALAMA VE YATIRIM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 136141/960500 pay İSMAIL KATMERCİ : İBRAHİM Oğlu , 767/3842 pay KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET A.Ş. , 493109/960500 pay BOĞAZIÇI SİGORTA VE REASÜRANS BROKERLİĞİ LTD.ŞTİ. adına kayıtlı iken KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Paylaşma (Taksim) işleminden.									
	Sahibi	KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		26036	499	49378		31/12/2015		Cilt No.			
Sahife No.		 Sicilinde Üyeğundur, HABİ ÜSTÜNDAĞ Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkün gayri ayni hakları ve parçaları tapu siciline tescim edilmiştir. ** Teferrat Kararına İhtiva eden birleşme adresi de tapu Sicil Mülküne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İgi. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

49

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 11 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2021-15:42



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011621013038	20210112-1753-F01781	1303

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2151/20
Taşınmaz Kimlik No:	87761451	AT Yüzölçümü(m2):	1921.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	499/49356	Arsa Pay/Payda:	182495000/3184057500
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	20 katlı çatı arası olan betonarme bina ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	----------------------------	-----------------------

1 / 11

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Ataşehir - 21-07-2015 13:51 - 14779	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Ataşehir - 21-07-2015 13:51 - 14779	-
Beyan	Yönetim Planı : 27/12/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Ataşehir - 04-01-2013 15:00 - 182	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3391219	Depo	1 VE 2. BODRUM KATTA DEPO	Ataşehir - 14-01-2015 13:32 - 698

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
308437967	(SN:6387059) BOĞAZIÇI SİGORTA VE REASÜRANS BROKERLİĞİ LTD.ŞTİ. V	-	6410417/2 4012500	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015 14604	-
308437968	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	9971/9605 0	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015 14604	-
308437969	(SN:6275586) BOĞAZIÇI ARAÇ KİRALAMA VE YATIRIM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	3627/4802 5	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015	-

2 / 11

308437970	(SN:85126539) İSMAİL KATMERCİ : İBRAHİM Oğlu	-	1769833/2 4012500	0.00	0.00	14604 Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015 14604	-
308437991	(SN:7672298) DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	12/25	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015 14604	-

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
Beyan	Diğer (Konusu: Tür değişikliği taahhüdü vardır.) Tarih: 05/07/2018 Sayı: 142434	BOĞAZIÇI SİGORTA VE REASÜRANS BROKERLİĞİ LTD.ŞTİ. VKN	(SN:7807775) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Ataşehir - 10-07-2018 16:40 - 12298	
Serh	İcraî Haciz : İzmir 5. İcra Dairesi nin 19/11/2019 tarih 2019/13092 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 3384.84 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Katmerci lehine haciz işlenmiştir.	İSMAİL KATMERCİ		Ataşehir - 20-11-2019 17:06 - 23783	
Serh	İhtiyatî Haciz : İstanbul Anadolu 18. İcra Dairesi nin 06/01/2020 tarih 2020/28 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 750000 TL . (Alacaklı : Türk Ekonomi Bankası Anonim Şirketi)	DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Ataşehir - 06-01-2020 10:45 - 192	

3 / 11

Serh	İcrai Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 30/01/2020 tarih 2020/724 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3409429.63 TL bedel ile Alacaklı : Alternatif Bank A.Ş Genel Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir.	DENGE İNŞAAT MİMARLIK TÜRİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Ataşehir - 30-01-2020 16:42 - 2448
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 2. İcra Dairesi nin 05/02/2020 tarih 2020/3547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2745380.10 TL . (Alacaklı : Odea Bank A.Ş.)	DENGE İNŞAAT MİMARLIK TÜRİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Ataşehir - 06-02-2020 08:23 - 2961
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 6. İcra Dairesi nin 03/11/2020 tarih 2020/15893 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22350.97 TL bedel ile Alacaklı : Recep Kutu lehine haciz işlenmiştir.	DENGE İNŞAAT MİMARLIK TÜRİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Ataşehir - 03-11-2020 09:52 - 24857
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 30/11/2020 tarih 2020/16205 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 55690.82 TL bedel ile Alacaklı : Ürgüplü Yapı İnşaat Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	DENGE İNŞAAT MİMARLIK TÜRİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Ataşehir - 30-11-2020 13:49 - 27652
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 13/12/2020 tarih 2020/16201 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 53932.13 TL bedel ile Alacaklı : Ürgüplü Yapı İnşaat Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	DENGE İNŞAAT MİMARLIK TÜRİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Ataşehir - 14-12-2020 11:13 - 28803

4 / 11

Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 14/12/2020 tarih 2020/16145 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12937.45 TL bedel ile Alacaklı : İlke Makina Elektrik İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN DENGE İNŞAAT MİMARLIK TÜRİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Ataşehir - 15-12-2020 13:05 - 28942
------	--	---	---

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

5 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	500000.00 TL	% 38 Değişken	1/0	F.B.K.	Ataşehir - 12-09-2018 16:35 - 15740

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	9971/9605 0	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	500000.00 TL	Ataşehir - 12-09-2018 16:35 - 15740	-

6 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	100000.00 EUR	% 16 Değişken	2/0	F.B.K.	Ataşehir - 13-09-2018 14:05 - 15808

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	9971/9605 0	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	100000.00 EUR	Ataşehir - 13-09-2018 14:05 - 15808	-

7 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	500000.00 TL	% 38 Değişken	1/0	F.B.K.	Ataşehir - 12-09-2018 16:35 - 15740
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1769833/2 4012500	(SN:85126539) İSMAİL KATMERCİ : İBRAHİM Oğlu	500000.00 TL	Ataşehir - 12-09-2018 16:35 - 15740		

8 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	100000.00 EUR	% 16 Değişken	2/0	F.B.K.	Ataşehir - 13-09-2018 14:05 - 15808
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1769833/2 4012500	(SN:85126539) İSMAİL KATMERCİ : İBRAHİM Oğlu	100000.00 EUR	Ataşehir - 13-09-2018 14:05 - 15808		

9 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falız	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş. VKN:6340421973	Hayır	10000000.00 TL	yıllık %24değişik en	1/0	F.B.K.	Ataşehir - 11-01-2016 11:38 - 528

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	12/25	(SN:7672298) DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Ataşehir - 11-01-2016 11:38 - 528	-

Rehine Alt Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/I	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 15/01/2020 tarih 2019/6112 E sayılı Resmi Yazı		15-01-20 20 14:26 - 1058	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9r0bqbXf3bf kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

10 / 11



11 / 11

BU BELGE TOPLAM 11 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2021-15:41



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011621013038	20210112-1753-F01781	1303

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2151/20
Taşınmaz Kimlik No:	87761452	AT Yüzölçümü(m2):	1921.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	499/49357	Arsa Pay/Payda:	211310000/3184057500
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	20 katlı çatı arası olan betonarme bina ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 11

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Ataşehir - 21-07-2015 13:51 - 14779	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Ataşehir - 21-07-2015 13:51 - 14779	-
Beyan	Yönetim Planı : 27/12/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Ataşehir - 04-01-2013 15:00 - 182	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3391220	Depo	1 VE 2. BODRUM KATTA DEPO	Ataşehir - 14-01-2015 13:32 - 698

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
308437975	(SN:6387059) BOĞAZİÇİ SİGORTA VE REASÜRANS BROKERLİĞİ LTD.ŞTİ. V	-	6410417/2 4012500	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015 14604	-
308437976	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	9971/9605 0	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015 14604	-
308437977	(SN:6275586) BOĞAZİÇİ ARAÇ KİRALAMA VE YATIRIM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	3627/4802 5	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015	-

2 / 11

308437978	(SN:85126539) İSMAİL KATMERCİ : İBRAHİM Oğlu	-	1769833/2 4012500	0.00	0.00	14604 Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015 14604	-
308437994	(SN:7672298) DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	12/25	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015 14604	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terklin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Tür değişikliği taahhüdü vardır.) Tarih: 05/07/2018 Sayı: 142434	BOĞAZIÇI SİGORTA VE REASÜRANS BROKERLİĞİ LTD.ŞTİ. VKN	(SN:7807775) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Ataşehir - 10-07-2018 16:40 - 12298	
Serh	İcraî Haciz : İzmir 5. İcra Dairesi nin 19/11/2019 tarih 2019/13092 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3384.84 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Katmerci lehine haciz işlenmiştir.	İSMAİL KATMERCİ		Ataşehir - 20-11-2019 17:06 - 23783	
Serh	İhtiyatî Haciz : İstanbul Anadolu 18. İcra Dairesi nin 06/01/2020 tarih 2020/28 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 750000 TL . (Alacaklı : Türk Ekonomi Bankası Anonim Şirketi)	DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Ataşehir - 06-01-2020 10:45 - 192	

3 / 11

Serh	İcraî Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 30/01/2020 tarih 2020/724 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3409429.63 TL bedel ile Alacaklı : Alternatif Bank A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir.	DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Ataşehir - 30-01-2020 16:42 - 2448	
Serh	İhtiyatî Haciz : İstanbul 2. İcra Dairesi nin 05/02/2020 tarih 2020/3547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 2745380.10 TL . (Alacaklı : Odea Bank A.Ş.)	DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Ataşehir - 06-02-2020 08:23 - 2961	
Serh	İcraî Haciz : İstanbul Anadolu 6. İcra Dairesi nin 03/11/2020 tarih 2020/15893 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22350.97 TL bedel ile Alacaklı : Recep Kutu lehine haciz işlenmiştir.	DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Ataşehir - 03-11-2020 09:52 - 24857	
Serh	İcraî Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 30/11/2020 tarih 2020/16205 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 55698.82 TL bedel ile Alacaklı : Örgüplü Yapı İnşaat Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Ataşehir - 30-11-2020 13:49 - 27652	
Serh	İcraî Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 13/12/2020 tarih 2020/16201 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 53932.13 TL bedel ile Alacaklı : Örgüplü Yapı İnşaat Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED		Ataşehir - 14-12-2020 11:13 - 28803	

4 / 11

Serh	İcraî Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 14/12/2020 tarih 2020/16145 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12937.45 TL bedel ile Alacaklı : İike Makina Elektrik İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TÜRİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Ataşehir - 15-12-2020 13:05 - 28942
------	--	---	---

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

5 / 11

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	500000.00 TL	% 38 Değişken	1/0	F.B.K.	Ataşehir - 12-09-2018 16:44 - 15/48
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev	
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	9971/9605 0	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	500000.00 TL	Ataşehir - 12-09-2018 16:44 - 15748	-	

6 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	100000.00 EUR	%16 Değişken	2/0	F.B.K.	Ataşehir - 13-09-2018 14:11 - 15810

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	9971/9605 0	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	100000.00 EUR	Ataşehir - 13-09-2018 14:11 - 15810	-

7 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	500000.00 TL	% 38 Değişken	1/0	F.B.K.	Ataşehir - 12-09-2018 16:44 - 15748

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1769833/2 4012500	(SN:85126539) İSMAİL KATMERCİ : İBRAHİM Oğlu	500000.00 TL	Ataşehir - 12-09-2018 16:44 - 15748	-

8 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Ml?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	100000.00 EUR	%16 Değişken	2/0	F.B.K.	Ataşehir - 13-09-2018 14:11 - 15810
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1769833/2 4012500	(SN:85126539) İSMAİL KATMERCİ : İBRAHİM Oğlu	100000.00 EUR	Ataşehir - 13-09-2018 14:11 - 15810		

9 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973	Hayır	10000000.00 TL	yıllık %24değişik en	1/0	F.B.K.	Ataşehir - 11-01-2016 11:38 - 528
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	12/25	(SN:7672298) DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Ataşehir - 11-01-2016 11:38 - 528	-	
Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi						
Ş/B/İ	Açıklama			Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ'nin 15/01/2020 tarih 2019/6112 E sayılı Resmî Yazı				15-01-20 20 14:26 - 1058	-

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

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

10 / 11



BİLGİ AMAÇLIDIR

11 / 11

BU BELGE TOPLAM 11 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2021-15:41



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011621013038	20210112-1753-F01781	1303

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2151/20
Taşınmaz Kimlik No:	87761453	AT Yüzölçümü(m2):	1921.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//3
Cilt/Sayfa No:	499/49358	Arsa Pay/Payda:	72037500/3184057500
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	20 katlı çatı arası olan betonarme bina ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-
-------	----------	--------------	-------------------------------	-----------------------------

1 / 11

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Ataşehir - 21-07-2015 13:51 - 14779	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Ataşehir - 21-07-2015 13:51 - 14779	-
Beyan	Yönetim Planı : 27/12/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Ataşehir - 04-01-2013 15:00 - 182	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3391221	Depo	1. BODRUM KATTA DEPO	Ataşehir - 14-01-2015 13:32 - 698

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
308437983	(SN:6387059) BOĞAZIÇI SİGORTA VE REASÜRANS BROKERLİĞİ LTD.ŞTİ. V	-	6410417/2 4012500	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015 14604	-
308437984	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	9971/9605 0	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015 14604	-
308437985	(SN:6275586) BOĞAZIÇI ARAÇ KİRALAMA VE YATIRIM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	3627/4802 5	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015	-

2 / 11

308437986	(SN:85126539) İSMAİL KATMERCİ ; İBRAHİM Oğlu	-	1769833/2 4012500	0.00	0.00	14604 Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015 14604	-
308437995	(SN:7672298) DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	12/25	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 15-07-2015 14604	-

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
Beyan	Diğer (Konusu: Tür değişikliği taahhüdü vardır.) Tarih: 05/07/2018 Sayı: 142434	BOĞAZIÇI SİGORTA VE REASÜRANS BROKERLİĞİ LTD.ŞTİ. VKN	(SN:7807775) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Ataşehir - 10-07-2018 16:40 - 12298	
Serh	İcra Haciz : İzmir 5. İcra Dairesi nin 19/11/2019 tarih 2019/13092 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3384.84 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Katmerci lehine haciz işlenmiştir.	İSMAİL KATMERCİ		Ataşehir - 20-11-2019 17:06 - 23783	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu 18. İcra Dairesi nin 06/01/2020 tarih 2020/28 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 750000 TL . (Alacaklı : Türk Ekonomi Bankası Anonim Şirketi)	DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Ataşehir - 06-01-2020 10:45 - 192	

3 / 11

Serh	İcrai Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 30/01/2020 tarih 2020/724 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3409429.63 TL bedel ile Alacaklı : Alternatif Bank A.Ş Genel Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir.	DENGE İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Ataşehir - 30-01-2020 16:42 - 2448
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 2. İcra Dairesi nin 05/02/2020 tarih 2020/3547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 2745380.10 TL . (Alacaklı : Odea Bank A.Ş.)	DENGE İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Ataşehir - 06-02-2020 08:23 - 2961
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 6. İcra Dairesi nin 03/11/2020 tarih 2020/15893 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22350.97 TL bedel ile Alacaklı : Recep Kutu lehine haciz işlenmiştir.	DENGE İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Ataşehir - 03-11-2020 09:52 - 24857
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 30/11/2020 tarih 2020/16205 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 55698.82 TL bedel ile Alacaklı : Ürgüplü Yapı İnşaat Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	DENGE İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Ataşehir - 30-11-2020 13:49 - 27652
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 13/12/2020 tarih 2020/16201 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 53932.13 TL bedel ile Alacaklı : Ürgüplü Yapı İnşaat Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	DENGE İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Ataşehir - 14-12-2020 11:13 - 28803

4 / 11

Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi nin 14/12/2020 tarih 2020/16145 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12937.45 TL bedel ile Alacaklı : İlke Makina Elektrik İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN DENGE İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN	Ataşehir - 15-12-2020 13:05 - 28942
------	--	---	---

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

5 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	250000.00 TL	yıllık % 38	1/0	F.B.K.	Ataşehir - 12-09-2018 16:46 - 15749
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	9971/9605 0	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	250000.00 TL	Ataşehir - 12-09-2018 16:46 - 15749		

6 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	50000.00 EUR	yıllık %16(değiş ken)	2/0	F.B.K.	Ataşehir - 13-09-2018 13:52 - 15805
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	9971/9605 0	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	50000.00 EUR	Ataşehir - 13-09-2018 13:52 - 15805		

7 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	250000.00 TL	yıllık % 38	1/0	F.B.K.	Ataşehir - 12-09-2018 16:46 - 15749

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKAL KÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1769833/2 4012500	(SN:85126539) İSMAİL KATMERCİ : İBRAHİM Oğlu	250000.00 TL	Ataşehir - 12-09-2018 16:46 - 15749	-

8 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	50000.00 EUR	yıllık %16(değiş ken)	2/0	F.B.K.	Ataşehir - 13-09-2018 13:52 - 15805

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1769833/2 4012500	(SN:85126539) İSMAİL KATMERCİ : İBRAHİM Oğlu	50000.00 EUR	Ataşehir - 13-09-2018 13:52 - 15805	-

9 / 11

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş. VKN:6340421973	Hayır	10000000.00 TL	yıllık %24değişik en	1/0	F.B.K.	Ataşehir - 11-01-2016 11:38 - 528

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Ataşehir - KÜÇÜKBAKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	12/25	(SN:7672298) DENGİ İNŞAAT MİMARLIK TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Ataşehir - 11-01-2016 11:38 - 528	-

Rehline Ait Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/l	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İLK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ'nin 15/01/2020 tarih 2019/6112 E sayılı Resmi Yazı		15-01-20 20 14:26 - 1058	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9kzVP0460tE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

10 / 11



11 / 11

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2021-15:41



Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011621013038	20210112-1753-F01781	1303

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2151/20
Taşınmaz Kimlik No:	87761460	AT Yüzölçümü(m2):	1921.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//10
Cilt/Sayfa No:	499/49365	Arsa Pay/Payda:	48025000/3184057500
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	20 katlı çatı arası olan betonarme bina ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Ataşehir - 21-07-2015 13:51 - 14779	Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Ataşehir - 21-07-2015 13:51 - 14779	-
Beyan	Yönetim Planı : 27/12/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Ataşehir - 04-01-2013 15:00 - 182	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
326021739	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 31-12-2015 26036	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	yıllık % 38	1/0	F.B.K.	Ataşehir - 12-09-2018 16:50 - 15752

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 10 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Ataşehir - 12-09-2018 16:50 - 15752	-

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	150000.00 EUR	YILLIK%16	2/0	F.B.K.	Ataşehir - 13-09-2018 13:43 - 15799

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 10 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	150000.00 EUR	Ataşehir - 13-09-2018 13:43 - 15799	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jFKMN64WGKe4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2021-15:40



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011621013038	20210112-1753-F01781	1303

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2151/20
Taşınmaz Kimlik No:	87761473	AT Yüzölçümü(m2):	1921.00
il/ilçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//23
Cilt/Sayfa No:	499/49378	Arsa Pay/Payda:	48025000/3184057500
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	20 katlı çatı arası olan betonarme bina ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------------

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Ataşehir - 21-07-2015 13:51 - 14779	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Ataşehir - 21-07-2015 13:51 - 14779	-
Beyan	Yönetim Planı : 27/12/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Ataşehir - 04-01-2013 15:00 - 182	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
326021748	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇUSTU EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 31-12-2015 26036	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000.00 TL	yıllık % 38	1/0	F.B.K.	Ataşehir - 12-09-2018 16:52 - 15753

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 23 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Ataşehir - 12-09-2018 16:52 - 15753	-

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	150000.00 EUR	YILLIK%16	2/0	F.B.K.	Ataşehir - 13-09-2018 13:50 - 15802

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev
Ataşehir - KÜÇÜKBAKKALKÖY - (Aktif) - 2151 Ada - 20 Parsel - 23 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:2032552) KATMERCİLER ARAÇÜSTÜ EKİPMAN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	150000.00 EUR	Ataşehir - 13-09-2018 13:50 - 15802	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **S4nLFDHG09t** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Ek 3: Onaylı İmar Durumu

73

Ek 6: Yapı Kayıt Belgeleri

		 CSB01000574323201
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		
YAPI KAYIT BELGESİ		
		Belge No : EF9D36EG
		Başvuru Numarası : 5743232
		Önceki Belge No : NKHVA8Z7
		Önceki Başvuru Numarası : 5306809
		Düzenleme Tarihi : 07.11.2019
Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İL:İSTANBUL, İlçe:ATAŞEHİR, Mahalle:KÜÇÜKBAKKALKÖY, Cadde/Sokak:KÜÇÜK SETLİ SOKAK, Dış Kapı No:5 -9, Ada:2151, Parsel:20
Arsa Alanı	:	1921,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	655,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	65
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 5306809 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).</i>		
<i>Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.</i>		
		



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000574322901

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 2BBGGTAV
Başvuru Numarası : 5743229
Önceki Belge No : 6FGGHKF4
Önceki Başvuru Numarası : 5309291
Düzenleme Tarihi : 06.11.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL:İSTANBUL, İlçe:ATAŞEHİR,
Mahalle:KÜÇÜKBAKKALKÖY,
Cadde/Sokak:KÜÇÜK SETLİ SOKAK, Dış Kapı
No:5 -9, Ada:2151, Parsel:20
Arsa Alanı : 1921,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 688,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 66

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 5309291 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000574285101

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : GYGMACN9
Başvuru Numarası : 5742851
Önceki Belge No : 8FM9CMMN
Önceki Başvuru Numarası : 5309151
Düzenleme Tarihi : 31.10.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:ATAŞEHİR,
Mahalle:KÜÇÜKBAKKALKÖY,
Cadde/Sokak:KÜÇÜK SETLİ SOKAK, Dış Kapı
No:5 -9, Ada:2151, Parsel:20
Arsa Alanı : 1921,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 505,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 67

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 5309151 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.



Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Yaşar ÇARK		
Doğum Yeri, Tarihi	Giresun, 01.01.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017-)		
İş Tecrübesi	03.2017- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı/ Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü / 2005-2011 Yüksek Lisans Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica / Cartografica y Topografica / 2009-2010 / Erasmus Öğrenci Değişim Programı Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı /2011-2013		
İş Tecrübesi	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:404244		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2010-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.12.2018

No : 411337

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

Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 24.03.2015

No : 404244

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

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021

Belge No: 2021-01.3798

Sayın Yaşar ÇARK

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan