

KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK A.Ş

İSTANBUL İLİ, ESENLER İLÇESİ,
ATIŞALANI MAHALLESİ, 1082 ADA, 15 PARSELDE YERLEŞİK 55 ve 58 BB
NO.LU BÜROLAR

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

28.02.2020 – 2020-ÖZEL-005

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

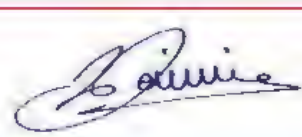
RAPOR ÖZETİ

Raporu Talep Eden	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	20.02.2020
Değerleme Tarihi	20.02.2020 – 28.02.2020
Rapor Tarihi/No	28.02.2020 / 2020-ÖZEL-005
Rapor Türü	Rapor içinde tapu bilgileri verilen 55 ve 58 BB. No.lu büroların 31.12.2019 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi işidir.
Değerleme Konusu	Mülkiyetleri KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ'ne ait İSTANBUL İli, ESENLER İlçesi, ATIŞALANI Mahallesi, 1082 ADA, 15 PARSELDE YERLEŞİK A Blok /15.Kat / 55 ve 55 BB NO.LU BÜROLARIN 31.12.2019 tarihindeki Pazar değerlerinin belirlenmesidir.
Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Adresi	Tekstilkent Koza Plaza A Blok Kat : 15 No : 58 Esenler/İSTANBUL Bina Kodu : 19880720 UAVT : 2232160438
Gizlilik Derecesi	Hazırlanan Kurum/Kişi Dışında Üçüncü Şahıslara Verilemez

EKSPERTİZ DEĞERİ TABLOSU

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA	YASAL DEĞER KDV HARİÇ (TL)	YASAL DEĞER KDV DAHİL (TL)
DEĞERLEMeye KOnu ATİŞALANI MAHALLESİ, 1082 ADA, 15 PARSELDE YERLEŞİK 55 BB NO.LU BÜRONU YASAL/ MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ	3.777.000,- (Üçmilyonyediyüz yetmişedibin TürkLirası)	4.456.860,- (Dörtmilyondört yüzellaltıbinsekizyüzaltmış TürkLirası)
DEĞERLEMeye KOnu ATİŞALANI MAHALLESİ, 1082 ADA, 15 PARSELDE YERLEŞİK 58 BB NO.LU BÜRONUN YASAL /MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ	4.008.000,- (DörtmilyonsekizbinTürkLirası)	4.729.440,- (Dörtmilyonyediyüz yirmidokuzbindört yüz kırk TürkLirası)
TOPLAM 2 BB BÜRO	7.645.000,-	9.186.300.-

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR

H. Reha ÇOBANOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:400364)	Necdet DEMİRCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401222)
	

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatına ve Uluslararası Değerleme Standartları (USD) çerçevesinde hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu,
- Değerleme Uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- Değerleme uzmanları gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini, mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, kabul edilen varsayımlarla hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

RAPOR ÖZETİ	1
--------------------	---

UYGUNLUK BEYANI	2
------------------------	---

1-RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2. Raporun Türü	5
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	5
1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	5
1.5. Değerleme Tarihi	5
1.6. Sözleşme tarihi ve numarası	5
1.7. Raporu Talep Eden ve Talep Tarihi	5
1.8. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Posta Adresi	5
1.9. Şirketin SPK Lisans Belgesi Tarihi Ve No'su	5

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı	6
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi	6
2.3. Hizmet Alan Müşteri	6
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı	7
2.5. Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar	7

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı	7
3.2. Taşınmazlara ait Tapu Takyidat Bilgileri	8
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.	9
3.4- Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:	10
3.5- Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu	10
3.6. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu	11
3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri	11
3.8. 3.8- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu	11

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Konumu, Ulaşım ve Yakın Çevre Özellikleri	11
4.2. Ana Gayrimenkulün Özellikleri	12
4.3. Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	13

5. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

5.1. Gayrimenkul Sektörü	13
5.2. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	15
5.2.1. İSTANBUL İli	15
5.2.2. ESENLER İlçesi	22

6. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değer Tanımları	23
6.1.1. Pazar değeri	23
6.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	23
6.1.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	23

6.1.4. Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)	23
6.1.5. Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemi	23
6.1.6. Maliyet Yöntemi	23
6.1.7. Proje Geliştirme Yöntemi	24
6.1.8. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	24

7.7.DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ

7.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Tespiti	25
7.2. Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Tespiti	27
7.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti	28
7.4. Proje Geliştirme Yöntemine Göre Değer Tespiti	28
7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	28
7.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri, Kullanılan Veri, Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	28
7.7- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7.8- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	289

8. 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	29
--	----

9. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım	30
-----------------------------------	----

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. Gayrimenkulün Değeri Etkileyen Faktörler/SWOT Analizi	30
10.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
10.3. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş	30
10.4. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
10.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi.	31
10.6. Değerlemede Kullanılan Bilgi ve Belge Kaynağı	31
10.7. Değerleme Varsayım ve Kabulleri	31

11. SONUÇ

11.1 Ekspertizin Kanaati Ve Değer Takdiri / Opinion of the expert	32
---	----

EKLER:	34 - 61
---------------	---------

- Taşınmazların Tapu Kayıt Örneği
- İmar Durumu, Rayiç Bedel, Taşınmaz Fotoğrafları
- Değerleme Uzmanlarının Özgeçmişi ve SPK Lisansları
- Firmanın SPK Yetki Belgesi
- Firmanın BDDK Yetki Belgesi

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

28.02.2020 tarih ve 2020-ÖZEL-005 numaralı rapor.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor; İSTANBUL İli, ESENLER İlçesi, ATIŞALANI Mahallesi, 1082 ada, 15 parselde yerleşik A Blok, Kat 15, 55 ve 55 Bağımsız Bölüm (BB) no.lu "BÜRO" nitelikli taşınmazların Pazar Değerlerinin belirlenmesine yönelik olarak; 20.02. 2020 – 25.02.2020 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması sonucunda taşınmazların 31.12.2019 tarihindeki piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesini amacı ile düzenlenmiştir.

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi, kurum, kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerlendirme uzmanı **Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**, sorumlu değerlendirme uzmanı **Necdet DEMİRCİ** tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Necdet DEMİRCİ SPK Lisans No: 401222.

1.5. Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebini takiben şirketimiz değerlendirme uzmanları 20.02.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.02.2020 tarihine kadar sahada çalışmalarını tamamlamışlar ve 28.02.2020 tarihine kadar da işbu değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte taşınmazlar için mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve akabinde ofis çalışması yapılmıştır.

1.6. Sözleşme tarihi ve numarası

Sözleşme Tarihi: 20.02.2020

1.7. Raporu Talep Eden

KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

1.8. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tam Adresi

Tekstilkent Koza Plaza A Blok Kat : 15 No : 58 ESENLER / İSTANBUL

Bina Kodu : 19880720 UAVT Kodu : 2232160438'tir.

1.9. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 015-415/5015

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda tapu bilgileri bulunan, İSTANBUL İli, ESENLER İlçesi, ATIŞALANI Mahallesi, 1082 ADA, 15 PARSELDE YERLEŞİK 55 ve 55 BB NO.LU BÜROLARIN Nolu Taşınmazın En Etkin ve Verimli Kullanım Analizine Esas, Mevcut Durumda taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Pazar değeri uluslararası değerlendirme standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır. Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından, birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla, istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

En Etkin ve Verimli Kullanım: Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır.

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi

ETKİN Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirkettir.

Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133. sokak, No: 2/5 Eskişehir Yolu - ANKARA
e-posta : etkin@etkingayrimenkul.com.tr
web : www.etkingayrimenkul.com.tr
tel : 0 312-286 80 80
faks : 0 312-285 72 30

2.3. Hizmet Alan Müşteri

Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş.

Kontrolmatik; Enerji, Proses ve Ulaşım sektörlerinde Türkiye'nin lider mühendislik firmalarından biri olup, multi-disiplinli, tecrübeli ve dinamik kadrosu ile birlikte yurtiçi ve yurtdışında bir çok önemli projeyi kısa sürede gerçekleştirmekte, servis hizmetlerinden anahtar teslim projelere kadar esnek bir yaklaşımla hizmet vermektedir. Kurulduğu günden bugüne kaliteyi ön planda tutarak mühendislikte sağladığı çözümleriyle enerji santralleri ve endüstriyel tesislerde verimliliğin sağlanmasından teknolojik gelişmelere ivme kazandırılmasına kadar katkıda bulunmayı görev edinmiştir.

Sağladığı geniş çaplı faaliyet alanlarından bazıları; temel & detay mühendislik, proses & tesis dizaynı, fizibilite çalışmaları, kontrol ve otomasyon sistemleri, satın alma, proje yönetimi, test ve devreye almadır. Konusunda uzman yerli ve yabancı firmalarla kurduğu iş ortaklıkları ile birlikte projelerinize en kısa sürede, etkin, rekabetçi ve sürdürülebilir çözümleri sunabilmektedir.

Projelerinizde kullanılacak olan elektrik, otomasyon ve kontrol panolarını kendi bünyesinde bulunan pano üretim fabrikasında uluslararası standartlara göre üretmektedir. Müşteri odaklı olması, kurduğu sistemlerin verimliliği ve güvenilirliği, sahip olduğu geniş ağ, deneyimli ve güçlü kadrosu ile birlikte projeleriniz için ideal bir çözüm ortağıdır.

Adresi : Tekstilkent Koza Plaza A Blok Kat : 15 No : 58 ESENLER / İSTANBUL
web : <https://kontrolmatik.com/>
Tel : + 90 212 659 24 41
Faks : + 90 212 659 24 81
e-posta : info@kontrolmatik.com

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Bu rapor; İSTANBUL İli, ESENLER İlçesi, ATIŞALANI Mahallesi, 1082 ada, 15 parselde yerleşik, A Blok, 15. Kat, 55 ve 58 BB no.lu büroların 31.12.2019 tarihindeki ekspertiz değerinin belirlenmesine yönelik Kurum ile yapılan 20.02.2020 tarihli sözleşme kapsamında taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme konusunda herhangi bir sınırlama getirilmiştir. Değerleme ve saha çalışmaları Şubat/2020 ayı içerisinde yapılmasına karşın, Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş. firmasını(malik) talebi üzerinde rapor 31.12.2019 tarihli değerleri yansıtmaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı / Title Deed Information On Property**

İli (Province)	İSTANBUL	Pafta No (Cadastral Map No)	246dt2ad246dt3ab
İlçesi (District)	ESENLER	Ada No (Block No)	1082
Bucağ (Subdistrict)	-	Parsel No (lot No)	15
Mahallesi (Neighborhood)	ATIŞALANI	Parsel Alanı(m ²) (Lot Area)	14.359,02
Köyü (Village)	-	Ana g.menkulün vasfı (Description of the main property)	4 bodrum + zemin + 39 katlı bina ve arsası
Sokağı (Street)	-	Malikler (Owners)	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ (HİSSE: 1/1)
Mevkii (Locality)	-	Tapunun türü (Type of the Title Deed)	KAT MÜLKİYETİ

55 Numaralı Bağımsız Bölüm

NİTELİĞİ	:	BÜRO		
ARSA PAYI	:	33/10000		
BLOK NO	:	A BLOK		
KAT NO	:	15		
BAG. BOL. NO	:	55		
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ		
TAŞINMAZ KİMLİK NO	:	201684036		
CİLT NO	:	78		
SAYFA NO	:	7625		
TARİH	:	26.09.2016		
YEVMIYE NO	:	13913		
MALİK	:	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	TAM

58 Numaralı Bağımsız Bölüm

NİTELİĞİ	:	BÜRO		
ARSA PAYI	:	33/10000		
BLOK NO	:	A BLOK		
KAT NO	:	15		

BAĞ. BÖL. NO	:	58		
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ		
TAŞINMAZ KİMLİK NO	:	201684039		
CİLT NO	:	78		
SAYFA NO	:	7628		
TARİH	:	14.10.2014		
YEVMIYE NO	:	13936		
MALİK	:	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	TAM

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri

Taşınmazların tapu kütükleri tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmazlara ait takyidat bilgisi, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 19.02.2020 tarih, saat : 13.27 itibari ile Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Değerleme çalışmamızın rapor yazım sürecinde Müşteri tarafından 28.02.2020 tarih, saat 15:09 itibari ile alınan güncel Takbis belgeleri ibraz edilmiş ve çalışma anılan belgeler üzerinden sonuçlandırılmıştır. Belgeler parsel no bazında Şirketimizce alınan Takbis belgelerin altına resim olarak eklenmiştir.

1082 ADA, 15 PARSEL, 55 BB

Rehinler Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;

İpotek : Akbank T.A.Ş. lehine, 1. derecede, %36 faizli, 7.500.000.00 TL bedelli, FBK süreli (26-09-2016 tarih, 13913 sayı ile),

İpotek : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, y %15 değişken faizli, 6.360.000.00 EUR bedelli, FBK süreli (14-11-2018 tarih, 15751 sayı ile),

İpotek : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 3. derecede, yıllık %30 değişken faizli, 40.000.000.00 TL bedelli, FBK süreli (09-01-2019 tarih, 376 sayı ile),

Şerhler Bölümünde : Herhangi bir kayıt mevcut değildir.

Beyanlar Bölümünde : Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (13-05-2014 tarih, 6905 sayı ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;

İrtifak : A ile gösterilen 2267.11 m² üzerinde 1082 ada 14 ile 16 parseller lehine geçiş için yol olarak irtifak hakkı tesisi vardır. 17/11/2005 ye:10292 (17-11-2005 tarih, 10292 sayı ile)

İrtifak : A. H: A ile gösterilen 301.70 m² üzerinde TEDAŞ lehine irtifak hakkı tesisi vardır. (06-01-2006 tarih, 216 sayı ile)

1082 ADA, 15 PARSEL, 58 BB İÇİN

Rehinler Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;

Müşterek İpotek : Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, faizsiz, 5.000.000.00 TL bedelli, FBK süreli (09-09-2013 tarih, 11973 sayı ile),

İpotek : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, y %15 değişken faizli, 6.360.000.00 EUR bedelli, FBK süreli (14-11-2018 tarih, 15750 sayı ile),

İpotek : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 3. derecede, yıllık %30 değişken faizli, 40.000.000.00 TL bedelli, FBK süreli (09-01-2019 tarih, 378 sayı ile),

Şerhler Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;

Kira Şerhi : 99 yıllığına Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi 21/04/1998 y.2450 Malik/Lehedar : BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) (21-04-1998 tarih, 2450 sayı ile)

Beyanlar Bölümünde : Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (13-05-2014 tarih, 6905 sayı ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;

İrtifak : A ile gösterilen 2267.11 m² üzerinde 1082 ada 14 ile 16 parseller lehine geçiş için yol olarak irtifak hakkı tesisi vardır. 17/11/2005 ye:10292 (17-11-2005 tarih, 10292 sayı ile)

İrtifak : A. H: A ile gösterilen 301.70 m² üzerinde TEDAŞ lehine irtifak hakkı tesisi vardır. (06-01-2006 tarih, 216 sayı ile)

Taşınmazlar üzerindeki ortak kısıtlamalar/takyidatlar incelendiğinde;

- Rehinler bölümünde yer alan ipoteklerin değeri taşınmazların çok üzerinde olduğundan fek/terkin edilmeden alım satımın kolay olmayacağı düşüncesindeyiz.
- Beyanlar bölümünde yer alan kaydın taşınmazların alım satımına ve/veya üzerinde aynı hak tesisine herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.
- Hak ve mükellefiyetler bölümünde yer alan birinci irtifak "trafo kurulumu" ile ilgili rutin bir uygulamadır. İkinci irtifak ise geçiş hakkına ilişkin olup, yol içindir. Her iki hakkın da taşınmazların alım satımına ve/veya üzerinde aynı hak tesisine herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

İlaveten 55 no.lu BB üzerinde yer alan Kira Şerhi'nin taşınmaz arsa iken konulduğu düşünülen (1998 tarihli) rutin bir uygulama olduğu, taşınmazın alım satımına ve/veya yani hak tesisine olumsuz bir etkisinin olmayacağı sanılmaktadır. Diğer yandan anılan hususun 58 no.lu bb kayıtlarında da olması gerektiğini ancak, TAKBİS'e yansımadığını düşündüğümüzü belirtmek isteriz. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekindedir.

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

Aşağıda bahsedilen bütün belgeler Esenler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü digital arşivinden 19.02.2020 tarihinde USB ile verilmiştir. Açıklamalar tarafımıza iletilen bu belgeler ile sınırlıdır.

- İmar Durumu

Esenler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde yaptığımız araştırmalar sonucunda aldığımız sözlü bilgiye göre anılan parsel; 23.09.1996 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Atışalanı Üst Bölge İş Merkezleri Uygulama İmar Planına göre; taşınmazın Ticaret Alanı lejantında, h = Serbest (Avan projeye göre), Emsal (KAKS) = 2,50 Ayrıık Nizam yapılaşma şartlarına sahip olduğu görülmüştür. Uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistemler Daire Başkanlığının görüşü alınacaktır.

İlgi yazıda ayrıca;

" Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği İkinci Bölüm Genel İlkeler 5. Maddesinde (2) "Alt kademe

planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir."denmektedir.

Bahse konu alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 13.02.2015 tarihinde onaylanmıştır. On sekiz aylık süre geçmiş olup, söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli plan yapılmamıştır. Yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılmamaktadır. " denilmektedir. Konu taşınmazların YKİB olması nedeniyle bir etkilenmesi söz konusu olmadığı görülmüştür.

19.09.2020 tarih, 13 sayılı imar durumu istekli Şirketimiz yazımıza cevaben alınan ve eklerde verilen 02.03.2020 tarih ve E.7514 sayılı yazıları ile teyit edilmiştir.

Keza, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı binanın imar paftasına uygun olduğu görülmüştür.

- Proje Bilgileri:

Binanın inşaatına **29.12.1999 tarih, 99/2617** sayılı mimari proje ile başlanmıştır. Bina 4 kat yol altında, 40 kat yol üstünde olmak üzere 44 katlı olarak inşa edilmiştir. Ancak, digital arşivden verilen projenin üzerinde Belediye mührü ve tarihi bulunmamaktadır.

Daha sonra bina için düzenlenmiş ve yukarıda bilgileri verilen 29.12.1999 tarih, 99/2617 sayılı mimari proje 29.03.2006 tarihinde Belediye tarafından onaylanan tadil projesi ile 31.03.2006 tarih, 2006/R-90 sayılı yapı ruhsatına bağlanmıştır.

- Yapı Ruhsat Bilgileri:

-18.02.2000 tarih, 2000/R-2 sayılı ilk yapı ruhsatı : 1082 ada, 1 no.lu parsel için düzenlenmiş; yol altı 4 + yol üstü 40 olmak üzere 44 katlı, A-Büro 130 + B-Büro 129 adet olmak üzere 259 bb içeren, ortak alanlar da dahil olmak üzere 127.041,93 m² inşaat alanlı ve IV/B yapı sınıfı/grubu

-31.03.2006 tarih, 2006/R-90 sayılı Yenileme ve Tadilat yapı ruhsatı : Parsellerin tevhid (birleştirilmesi sonrası) 1082 ada, 15 no.lu parsel için düzenlenmiş; yol altı 4 + yol üstü 40 olmak üzere 44 katlı, A Blok Büro 131 + B Blok Büro 130 ve C Blok Dükkanlar 30 adet olmak üzere 291 bb içeren, ortak alanlar da dahil olmak üzere 124.623 m² inşaat alanlı ve IV/B yapı sınıfı/grubu

-24.02.2011 tarih, D/586 sayılı Yenileme yapı ruhsatı : 1082 ada, 15 no.lu parsel için düzenlenmiş; yol altı 4 + yol üstü 40 olmak üzere 44 katlı, A Blok Büro 131 + B Blok Büro 130 ve C Blok Dükkanlar 30 adet olmak üzere 291 bb içeren, ortak alanlar da dahil olmak üzere 124.623 m² inşaat alanlı ve IV/B yapı sınıfı/grubu

- Yapı Kullanım İzin Belgesi (İskan) Bilgileri:

-28.03.2014 tarih, D/1878 yapı kullanım izin belgesi; 1082 ada, 15 parsel için 24.02.2011 tarih, D/586 sayılı Yapı Ruhsatı ile uyumlu, "yol altı 4 + yol üstü 40 olmak üzere 44 katlı, 261 adet Büro ve 30 adet dükkanı içeren, IV/B yapı sınıfı/grubu ve ortak alanlar da dahil olmak üzere 124.623 m² inşaat alanı için düzenlenmiş yapı kullanım izin belgesi mevcuttur.

3.4- Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Sistemi üzerinden ve imar paftasının incelenmesi sonucunda ana taşınmazlar ada/parsel bazında konumunun imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

3.5- Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu

Esenler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü digital arşivinden 19.02.2020 tarihinde usb vasıtası

ile alınan belgeler üzerinde yapılan incelemelere; parsel üzerindeki yapı ile ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu görülmüştür.

Ceza/Tutanak

Esenler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü digital arşivden alınan belgeler arasında 3194 S. İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddeleri ile ilgili olarak süregiden herhangi bir tutanak ve alınmış kısıtlayıcı bir karara rastlanmamış olup, ilgili Müdürlük yetkilileri de bu durumu sözlü olarak teyit etmişlerdir. Ancak, yapının inşaatına Yapı Ruhsatına bağlanmadan başlanıldığından **18.02.2000 tarih, 2000/R-2 sayılı ilk yapı ruhsatında** da belirtildiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi gereğince ceza uygulanarak başlanılmış olduğu saptanmıştır.

3.6-Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Yapı ruhsatında da belirtildiği üzere parsel üzerindeki ana taşınmazın yapımına 4208 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanundan önce başlanıp, bitirildiğinden Yapı Denetimine tabi değildir.

3.7- Gayrimenkulün Son Üç yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 19.02.2020 tarihinde, saat 13:27'de alınan TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazların sırası ile 26-09-2016 tarih, 13913 sayı ve "Satış ve İpotek" kaydı ve 14-10-2014 tarih, 13936 sayı ve "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" kaydı ile değerlemeyi isteyen şirket adına tescil edildiği anlaşılmıştır. Bunun dışında herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.8- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmazlar "Büro" vasıflı olup, taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir. Taşınmazın Esenler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü digital arşivinde uygulama imar planı incelenmiştir.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Konumu, Ulaşım ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar İSTANBUL ili, ESENLER ilçesi, ATIŞALANI Mahallesi'nde yerleşik olup, belediyesinde ORUÇ REİS mahallesi olarak kayıtlıdır. Açık adresi Tekstilkent Koza Plaza A Blok Kat : 15 No : 58 Esenler /İSTANBUL şeklindedir. Koordinatları **E. 41.0686 B. 28.8632**'dir. Taşınmaz Esenler bölgesinin ilk ve tek A sınıfı plazası olma özelliğini taşımakta olup, Garanti/Koza İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilerek 2005 yılında faaliyete başlamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların da yer aldığı ana bina, birleştirmeler sonrası 14.359,02 m² alanlı arsa üzerinde A ve B Blok olmak üzere 2 kule ve C Blok dükkanlar olarak inşa edilmiştir. Bilinen adı Tekstilkent Koza Kuleleridir. Kuleler ayrıık nizamda inşa edilmiş olup, C Blok dükkanlar ise 2 kule arasında bağlantıyı sağlamaktadır. Ana taşınmaz bina İstanbul'un yeni yerleşim birimlerinden Esenler'de TEM otoyolu Atatürk Havaalanı gidişine göre sol tarafta yer almakta olup, ulaşımı nispeten kolaydır.

Taşınmazın yakın çevresinde Giyimkent, Avek Plaza, Ramada Otel gibi iş ve alışveriş merkezleri yanında, çok katlı konut/residance binalar da mevcuttur. Bölge iş ve yaşam alanı merkezli olarak gelişmektedir.

Taşınmazlar kamu hizmetlerinden faydalanmakta olup ulaşım sorunu bulunmamakta, ancak bölgede yoğun şekilde ulaşım ve park sorunu yaşanmaktadır. Taşınmaz bölgesindeki park ihtiyacı genel otoparklardan sağlanmakta olup, ana taşınmazın da yol altında kalan 4 katı otopark olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazın Referans Olarak Bilinen Merkezlerle Yaklaşık Uzaklıkları

İstanbul Valiliği	16,2 km	İstanbul Büyükşehir BB	12,8 km
Esenler Belediyesi	3,6 km	Esenler Kaymakamlığı	7,8 km
Sabiha Gökçen Havaalanı	60,1 km	Yeni İstanbul Havaalanı	35,3 km
İstanbul Esenler Otogarı	6,7 km	Harem Otogarı	23,2 km



4.2. Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Arsa Alanı	14.359,02 m ²	Güvenlik	Var
Yapı Tarzı	B.A.K.	Kamera	var
Yapı Sınıfı	IV-B	Yangın Tesisatı	var
Yapının Yaşı Toplam	6 (2014) YKİB esas alınmıştır.	Sosyal Tesis	Mevcut
Kat Adedi	4 Bodrum+Zemin+39 nk	Isıtma	Merkezi kalorifer
Kapalı Alan	124.623 m ²	Soğutma	Klima
Bağımsız Bölüm Adedi	291 (261 ofis+30 Dükkan)	İnşaat Seviyesi	100%
Yapı Nizamı	Ayrık	Su Deposu	Mevcut
Dış Cephe	Seramik + Cam	Asansör	Var (4 adet)
İnşaat Kalitesi	İyi	Elektrik	Mevcut
Malzeme Kalitesi	İyi	Su	Mevcut
Fiziksel Eskime	Yok	Kanalizasyon	Mevcut
Deprem Derecesi	1. Derece	Doğalgaz	Mevcut
Topoğrafya/Form	Düz/Yamuk	Jeneratör	Var
Çatı	Açık	Otopark	Açık+ Kapalı

Ana gayrimenkul, A ve B kulelerden, dükkanların bulunduğu C bloktan oluşmaktadır. A blokta 131 adet büro, B blokta 130 büro ve de C blokta 30 adet dükkan olmak üzere toplamda ana gayrimenkulde 291 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Blok girişleri Tekstilkent caddesi üzerinden yapılmaktadır. Alana girişte güvenlik koruması mevcut olup, misafirler için ücretli kapalı otopark alanı mevcuttur.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu A blok alan girişine göre solda yer almakta olup, bina içine güvenlik korumalı döner kapı ve kat bazında geçerli elektronik kartlarla yapılmakta ve karşıda yer alan 4 adet asansörle çıkılmaktadır. A blok zemin katta 1 adet, 1. Katta 3 adet, 2. ve 33. katlar ve

arasındaki 31 katta 4 'er büro (124 adet) 34. Katta 2 adet dubleks büro, 35. Katta 1 adet büro olduğu bağımsız bölüm dağılım listesinden anlaşılmıştır. Zemin seramik olup, duvarlar dekoratif seramik + ahşap kaplama, tavan cam yünü ve dekoratif aydınlatmalı olarak düzenlenmiştir. Teknik gereksinimler şaft aracılığı ile katlara ulaştırılmış olup, katlarda kadın/erkek wc, yangın kaçış merdivenleri, duman dedektörü ve yangın söndürme sistemleri yer almaktadır.

4.3. Bağımsız Bölümlerin Özellikleri,

A blok 15. katta yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümlerden 55 no.lu olanı 3'lü asansör çıkışına göre sağda, 58 no.lu bağımsız bölüm ise solda yer almaktadır. Katta 4 adet bağımsız bölüm yer almakta olup, sıralanışı saat yönünde olmak kaydı ile 55, 56, 57 ve 58 şeklindedir. Katta anılan 4 bağımsız bölüm birlikte ve aralarında ayırıcı bir bölüm olmadan kullanılmaktadır. 55 no.lu bağımsız bölüm içinde mutfak alanı oluşturulmuştur.

Kat holü zemini ve duvarları mermer, tavanı alçı sıva üzeri boyalı ve gömme aydınlatmalı ve hoparlör düzenekli, wc ve şaft kapıları dolu ahşap kapılıdır. Tehlike kaçış kapısı yangına dayanıklı ve dışa açılır kapıdır. Wc'de lavabo, klozet ve erkekler için pisuvar bulunmaktadır.

Kata elektronik anahtarlı kayar cam kapı ile girilmekte olup, tam karşıda sekreteryaya bankosu yer almaktadır. Katta kablo kanalı için üzeri elektrostatik halı ile kaplı yükseltilmiş döşeme, duvarlar boyalı ve tavan ise beton üzeri floresan aydınlatmalı, bazı alanlarda ise ahşap döşeme üzeri dekoratif aydınlatmalıdır. Klimatizasyon otokontrol ile sağlanmaktadır.

Yerinde yapılan ölçümlere göre bağımsız bölümlerin her biri yaklaşık 300 m² alanlı olup, kat holü dahil olmak üzere 350 m²'dir. Hemen tüm pazarlama kat holü dahil brüt m² üzerinden yapıldığından, değerlendirme çalışmasında ve sonuçta bağımsız bölümlerin her biri için **350 m²** esas alınmıştır.

5. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

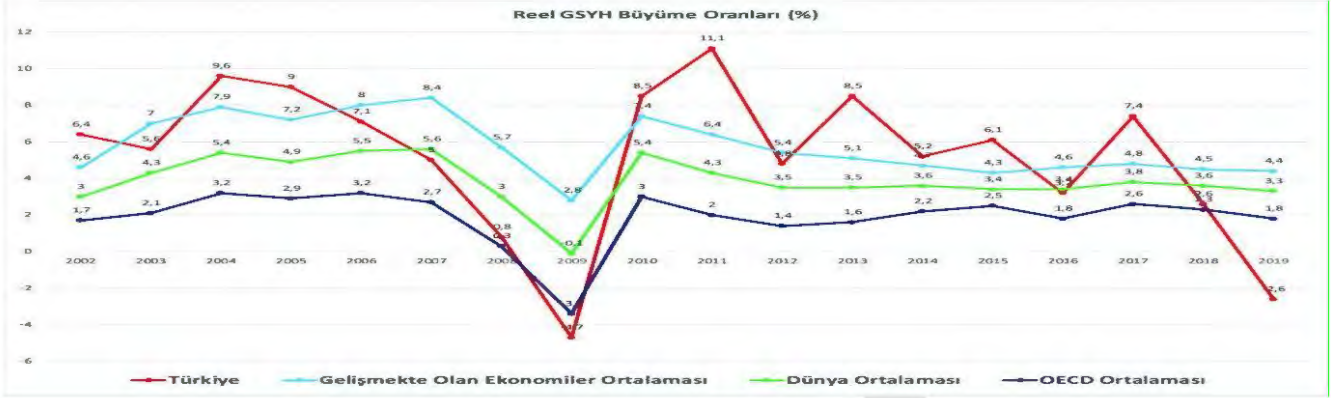
5.1. Gayrimenkul Sektörü

2013 yılında toplam konut satışları TÜİK verilerine göre 1.157.190 adet olarak gerçekleşmiştir.

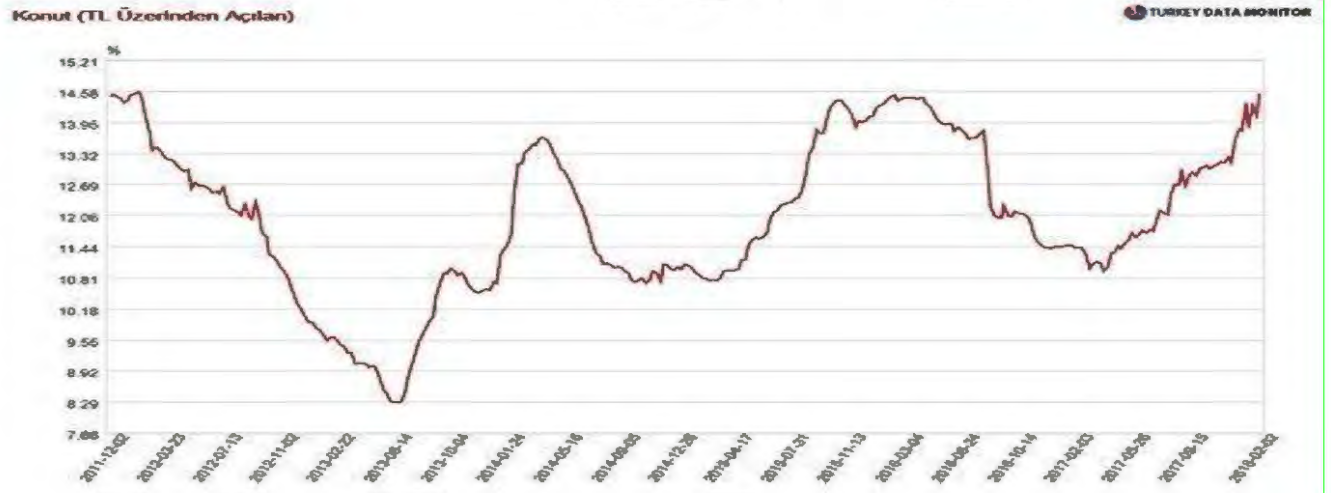
- 2014 yılında bir önceki yıla göre %0,71 artışla 1.165.381 adete
- 2015 yılında %10,64 artışla 1.289.320 adete
- 2016 yılında %4,04 artışla 1.341.453 adete
- 2017 yılında %5,06 artışla 1.409.314 adete
- 2018 yılında -%2,41 eksilişle 1.375.398 adete ulaşmıştır.

2015 yılından sonra 2016 ve 2017 yıllarında döviz kurundaki dalgalanma, Orta Doğuda olan olumsuz gelişmeler, seçim süreçleri ve konut ve diğer yapı çeşitlerindeki talebin doygunluğuna bağlı olarak kısmen bir durgunluk ve 2018 yılında da gerileme yaşanmıştır.

Türkiye'de politik gündemdeki karmaşa, Suriye ve Ortadoğu'da olan dış kaynaklı gelişmeler, döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketlilik TL üzerindeki olumsuz etki yaratmıştır. Gayrimenkul sektörü diğer sektörlerde olduğu gibi yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, pozitif seyredeceği beklenmektedir. Gayrimenkul sektörünün gelişimini etkileyecek birçok faktör bulunmakla birlikte; ülkemizde sektördeki büyüme hızını yavaşlatacak unsurlarla beraber, sektörde büyümeyi destekleyecek de birçok faktör bulunmaktadır. Türkiye'de gayrimenkul piyasası ağırlıklı olarak nüfus yapısından, ülkenin refah büyümesinden, faiz oranlarından ve konut sektörüne yönelik düzenlemelerden etkilenmektedir.



Dünyada ve Türkiye’de yaşanan ekonomik ve siyasi olaylar sonucu konut kredisi faizlerindeki yükseliş gittikçe artmıştır. Konut kredisi faizleri 2018 Şubat ayı ilk haftası itibari ile 2011 Kasım ayından bu yana görülen en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Konut kredisi faizlerindeki bu artış ivmesi konut ve gayrimenkul sektörünü olumsuz olarak etkilemiştir. 2019 yılında bu oran Kamu Bankalarının öncülüğünde temkinli düşüş eğilimine girmiştir.



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2019 yılında 1.3 milyon konut el değiştirdi. Konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre %1,9 azalarak 1 348 729 oldu. Türkiye genelinde konut satışları 332 508 ipotekli, 1.016.221 diğer satış türünde gerçekleşti. 2019 yılında ipotekli satışların payı %24,7 oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2019						
	2018	Aralık 2019	Değişim (%)	2018	Ocak-Aralık 2019	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	136 845	202 074	47,7	1 375 398	1 348 729	-1,9
İpotekli satış	7 148	50 278	603,4	276 820	332 508	20,1
İlk el satış	3 925	15 818	303,0	125 389	112 774	-10,1
İkinci el satış	3 223	34 460	969,2	151 431	219 734	45,1
Diğer satış	129 697	151 796	17,0	1 098 578	1 016 221	-7,6
İlk el satış	65 936	59 662	-9,5	526 183	398 908	-24,2
İkinci el satış	63 761	92 134	44,5	572 395	617 313	7,8
Satış durumuna göre toplam satış	136 845	202 074	47,7	1 375 398	1 348 729	-1,9
İlk el satış	69 861	75 480	8,0	651 572	511 682	-21,5
İpotekli satış	3 925	15 818	303,0	125 389	112 774	-10,1
Diğer satış	65 936	59 662	-9,5	526 183	398 908	-24,2
İkinci el satış	66 984	126 594	89,0	723 826	837 047	15,6
İpotekli satış	3 223	34 460	969,2	151 431	219 734	45,1
Diğer satış	63 761	92 134	44,5	572 395	617 313	7,8

Satış şekline göre konut satışı, 2019

Satış durumuna göre konut satışı, 2019

Konut satışlarında 2019 yılında, İstanbul 237 675 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 132 486 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 79 221 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 185 konut ile Ardahan'da oldu. (Veriler: TÜİK)

Yabancılar yapılan konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 14,7 oranında arttı. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2019 yılında ilk sırayı 20 bin 857 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 8 bin 951 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2 bin 539 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 213 konut satışı ile Bursa izledi.

Irak vatandaşları 2019 yılında Türkiye'den 7 bin 596 konut satın aldı. Irak'ı 5 bin 423 konut ile İran, 2 bin 893 konut ile Rusya Federasyonu, 2 bin 208 konut ile Suudi Arabistan ve 2 bin 191 konut ile Afganistan izledi. Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 897 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 763 konut ile İran, 362 konut ile Rusya Federasyonu ve 312 konut ile Afganistan izledi.



*2018 yılına göre, 2019 Kasım itibarıyla, İl bazında konut fiyat endeksi değişimi, aşağıdaki haritada gösterilmiş olup, aynı dönemde Türkiye genelinde ortalama konut fiyat endeksi artış oranı %7,2 dir. (Kaynak: TCMB)



5.2. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.2.1 İSTANBUL İli

İstanbul ili, Türkiye'nin kuzeybatısında konumlu olan kıtalararası bir şehirdir. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. İstanbul'un toplamda 39 ilçesi olup, bunlardan 25 tanesi Avrupa Yakası'nda, 14 tanesi ise Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Şehir tarihsel süreçte incelendiğinde, doğal sınırlar (Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç) ile surlar arasında kurulmuş olup, batı yönünde 4 defa genişletilmiştir.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran boğaza ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları bulunmaktadır. Bu özelliklerden dolayı bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Günümüzde İstanbul tarih, sosyo-kültür ve ekonomik açıdan Türkiye'nin en önemli şehirlerindendir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından –belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre- Avrupa'da 1., dünyada ise 6. Sırada yer almaktadır.



*İstanbul ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

Coğrafi ve Topoğrafik Yapı

İstanbul 41° K, 29° D koordinatları arasında yer almaktadır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarında yer almaktadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir.

Kentleşme

İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beyoğlu), Chalcedon (Kadıköy) ve Chrysopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapıldığı öne sürülmektedir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede konumlanmıştır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkerlerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmeler bölgenin değişiminde etkili olmuştur. Yakada, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göç olmuştur. Günümüzde, İstanbul nüfusunun %66'sı Avrupa Yakası'na yerleşmiştir.

Ekonomik Yapı

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük sanayi merkezlerinden olup, ülkedeki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ayrıca yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. Sırada olmuştur. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunmaktaydı. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. İstanbul, Gayrisafi Millî Hasıla'nın %21,2'lik kısmını oluşturmakta olup, toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'i olmuştur.

İstanbul ekonomisinde turizmde önemli bir yeri bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle önemli turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara ait olup, Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izlemektedir. İstanbul'da çeşitli ekonomik sınıflara hitap eden 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'da Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların, demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması sebebiyle bölgenin ekonomik hayatında ticaret en büyük paya sahiptir. İstanbul'un ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturmakta olup, dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sırada yer almaktadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'da bulunmaktadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişmiştir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve olumsuz etkenlerden ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmıştır. Ancak İstanbul'un en büyük sanayi bölgelerinden olan Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yerleşim yerlerinin bu yönde gelişim göstermesi nedeniyle günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmıştır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul, tarih boyunca üretim merkezi olmaktan çok tüketim merkezi olmuştur. Dolayısıyla, tarım İstanbul ekonomisinde küçük bir yere sahip olup, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam

değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmıştır. Sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık üretimi ilk sırada yer almaktadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Tarihi değerlerin yanında İstanbul aynı zamanda kültür-sanat, eğlence, eğitim gibi alanlarda da ulusal ve uluslararası platformlarda ön plana çıkmaktadır. Tüm bu yönleriyle İstanbul, turizm alanında ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik, Tuzla, Zeytinburnu, Ambarlı ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2017 yılı ocak-eylül aylarında İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yıla oranla %13 oranında artmıştır. 2016 yılı başından itibaren düşüş gözlenen İstanbul'a gelen yabancı sayılarında son üç ay gelen yabancı sayılarıyla kümülatifte tekrar artışa geçmiştir. 2017 eylül ayında, geçen yılın aynı ayına göre gelen yabancı sayısı yaklaşık %31 artmıştır.

İstanbul turizm açısından gerekli altyapıya büyük oranda sahiptir. Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "İşletme Belgeli" 540 konaklama tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı 108.446 olup, 36.108 yatak kapasiteli konaklama tesisi inşası devam etmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığından "İşletme Belgeli" Yeme – İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Günübürlük Gezi Tekneleri ve Ticari Yatlar olarak belgelendirilen deniz taşıtlarına aittir. Ayrıca İstanbul'da inşası devam eden toplam 7.246 kişi kapasiteli Yeme – İçme ve Eğlence Tesisi bulunmaktadır. Bunlarla birlikte ülkemizdeki toplam 9.626 Seyahat Acentasının %35'i (3.330'u) İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki bu 3.330 Turizm Seyahat Acentasının %97.6'sı A grubu, %1'i B grubu ve %1.4'ü C grubundan oluşmaktadır.

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolları gibi çeşitli şekillerde sağlanmakta olup, bölgede şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezler bulunmaktadır. İstanbul'da havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı ve inşaatı devam eden 3. Havalimanı olarak da adlandırılan havalimanı bulunmaktadır. İstanbul'da yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde; 2019 yılı sonların devreye alınan Yeni İstanbul havalimanı ise Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır. Bu havaalanının işletmeye girmesi ile birlikte Atatürk Havaalanı işlevsiz kalmıştır.

Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (Esenler Otogarı) hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları da mevcuttur.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen ulaşım çeşididir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezler ile Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri yapılmaktadır

¹ İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir



Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi bulunmamaktadır.

İstanbul'da şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehiriçi raylı sistem uzunluğu 75.5 km olup, 51.5 kilometrelik raylı sistem inşaatı sürmektedir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla, İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir.



İstanbul'dan O-1, O-2, O-3 ve O-4 otoyolları geçmekte olup, otoyollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanmaktadır. Köprüler şehiriçi ulaşımında da kilit noktalardır. Pik saatlerde köprülerde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

Demografik Yapı

İstanbul nüfusu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 15.519.267 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km² olup, km²'ye 2.841 kişi düşmektedir. İstanbul'da nüfusun en fazla olduğu ilçe 954.579 kişi ile Esenyurt, en az olduğu ilçe ise 15.238 kişi ile Adalar'dır. İlde yıllık nüfus artış oranı %0,295 olmuştur.

2019 yılında TÜİK verilerine göre 39 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 960 mahalle bulunmaktadır

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	15 238	Gaziosmanpaşa	491 962
Arnavutköy	282 488	Güngören	289 441
Ataşehir	425 094	Kadıköy	482 713
Avcılar	448 882	Kağıthane	448 025
Bağcılar	745 125	Kartal	470 676
Bahçelievler	611 059	Küçükçekmece	792 821
Bakırköy	229 239	Maltepe	513 316
Başakşehir	460 259	Pendik	711 894
Bayrampaşa	274 735	Sancaktepe	436 733
Beşiktaş	182 649	Sarıyer	347 214
Beykoz	248 260	Şile	193 680
Beylikdüzü	352 412	Silivri	336 021
Beyoğlu	233 323	Şişli	534 565
Büyükçekmece	254 103	Sultanbeyli	37 692
Çatalca	73 718	Sultangazi	279 817
Çekmeköy	264 508	Tuzla	267 400
Esenler	450 344	Ümraniye	710 280
Esenyurt	954 579	Üsküdar	531 825
Eyüp	400 513	Zeytinburnu	293 574
Fatih	443 090	İSTANBUL	15.519.267

*İstanbul Nüfus Artış Hızı Yıllar İtibariyle,



Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre yıllar itibari ile İSTANBUL genelinde toplam konut satışları aşağıdaki tablodaki gibi gerçekleşmiştir.

			Sütunlar
Satırlar			İstanbul-34
Konut Satış Sayıları	Ölçüm bazında	2015	239.767
		2016	232.428
		2017	238.383
		2018	234.055
		2019	237.675

2019 Türkiye İstatistik Kurumu, Konut satışlarında 2019 yılında, İstanbul 237 675 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 132 486 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 79 221 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 185 konut ile Ardahan'da oldu. (Veriler: TÜİK)

5.2.2. Esenler İlçesi Hakkında Genel Bilgiler¹

Esenler, Bakırköy ilçesine bağlı iken 1992 yılında yapılan değişiklikle Güngören ilçesine bağlanmıştır. Ardından 1993 yılında yapılan değişiklikle Güngören'den ayrılarak İstanbul'un 33. İlçesi olmuştur. Kuzeydoğuda Sultangazi, doğuda Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa ve Zeytinburnu, batıda Bağcılar ve Başakşehir, güneyde Güngören ilçeleriyle sınırdır



¹ Esenler ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

Esenler ilçesi 19 km² yüzölçümüne, 18 mahalleye ve 450.344 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2019) sahiptir. Esenler, coğrafi büyüklük bakımından İstanbul'un 11. ilçesi olup nüfus bakımından ise 12. ilçesidir.

Esenler, Bizanslılardan kalma bir yerleşim alanıdır. Bu bölgenin en eski halkı Litros (Esenler) ve Avas (Atışalanı) adlarıyla kurulan köylerde yaşayan Rumlardır. Esenler ve Atışalanı köyleri İstanbul'un Türk'ler tarafından fethine kadar Bizans köyleri olarak kalmış ve Bizans İmparatorluğu'na türlü tarım ürünleri yetiştirilerek ekonomiye katkıda bulunmuşlardır.

Osmanlı döneminde Mahmutbey nahiyesi içerisinde birer Rum yerleşim yeri olan Litros ve Avas köylerinin etnik yapısı Lozan Antlaşması'yla değişmiştir. Cumhuriyet döneminde Rum kökenli halkın Yunanistan'a göç etmesiyle boşalan köylere, Doğu Mekodanya'dan gelen Türkler iskan ettirilmiştir. Uzun yıllar mübadele köyü konumunda kalan Litros ve Avas isimlerini 1930'lu yıllara kadar korumuş, 1937-1940 yıllarında gerçekleştirilen değişikliklerle Litros-Esenler, Avas-Atışalanı olarak Türkçeleştirilmiştir.

İlçe, tarihi eser bakımından zengin olmamakla birlikte Bizans ve Osmanlı dönemine ait bazı tarihi eserler günümüze kadar gelmiştir. Bu eserler; Avas Kemer, Otağ-ı Hümayun, Tarihi Fırın, Davutpaşa Kışla Binası, Tarihi Eser, Su Terazisi, Menderes Çeşmesi, Atışalanı Su Mahzeni, Atışalanı Çeşmesi, Namık Kemal Çeşmesi ve Nine Hatun Çeşmesi'dir.

Bu eserlerden Avas Kemer restore edilerek günümüzdeki su kemeri görüntüsüne kavuşturulmuştur. Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsünde bulunan Otağ-ı Hümayun da 2010 yılı Avrupa Kültür Başkenti programı kapsamında restore edilmiş ve kültür-sanat etkinliklerinde kullanılmaktadır. Menderes Mahallesinde bulunan ve dört duvar bir yapı halinde günümüze ulaşan tarihi eser ise 2010 yılında yapılan restorasyon çalışması ile Dijital Kütüphane'ye çevrilmiş ve kullanıma açılmıştır.

6.DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise "değer" denir.

6.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

6.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

6.1.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş ve test edilmiş değerlendirme yöntemleri içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi öne çıkmıştır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Proje Geliştirme Yaklaşımı"dır.

6.1.4. Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada değerlemesi yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir. Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlemesi yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

6.1.5. Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

6.1.6 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

6.1.7. Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlendirilmesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının

amacına göre veya genellikle boş arsalarda yeterli emsal bulunamaması durumu da, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

Kullanım Alanları:

- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış projelerin değerlemesinde,
- Arsa ve yapının ayrı ayrı değerlendirilmesi gereken durumlarda.

6.1.8. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazlar ile ilgili yapılan değerlendirme çalışmasında; Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemleri kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi detaylı emsal araştırması sonucunda kullanılan en güvenilir ve yaygın yöntem olması dikkate alınarak kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yönteminin yanı sıra, bu yöntemi teyidi için, Kira Gelir İndirgeme Yöntemi de kullanılmıştır. Sonuçta anılan yöntemlere göre bulunan ortalama değer esas alınmıştır.

7.DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ

7.1- Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Tespiti

Bölgede benzer özelliklerde A sınıfı plaza bulunmaması nedeni ile gerek satılık, gerek kiralık emsaller Tekstil Kent Koza Plaza'dan seçilmiştir. Bu nedenle emsal krokisi belirtilmemiştir. Emsaller bulundukları katlara ve konumlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı kategoriye indirgenmiştir.

Satılık Tekstil Kent Koza Plaza Büro Emsalleri,

Emsal 1 : Remax Oluşum – Burak Karakaya - 0532 164 60 92

Koza Plaza B Blok'un 8. katında yerleşik, camlarla 10 bölüme ayrılmış ancak içi yapılı olmayan, TEM görüntülü, 350 m² olarak pazarlanan büronun 3.000.000,- TL. bedelle pazarlıksız satışta olduğu bilgisi edinilmiştir. Anılan temsilci ile yapılan görüşmede ülkenin içinde bulunduğu durum nedeni ile satış ve kiralamaların yavaş olarak ilerlediği, Kasım 2019'dan bu yana fiatlarda önemli bir hareketliliğin olmadığı belirtilmiştir. Keza, benzer özelliklerdeki büroların 7.500,- TL/ay bedelle, yüksek katların ise manzara durumuna göre 10.000 (TEM) – 15.000,- (Deniz) TL/ay bedelle kiralanabileceği ifade edilmiştir.

Emsal 2 : Durak Gayrimenkul – Mustafa Durak - 0532 736 56 89

Koza Plaza B Blok'un 29. katında yerleşik, camlarla çalışma bölmelerine ayrılmış, tamamen yapılı ve eşyalı, biri vip (misafir ağırlama odası + dinlenme odası + banyo wc) olmak üzere 7 bölüm şeklinde, 2 farklı toplantı odası, sekreteryası, bilgi-işlem odası, mutfak, 3 çalışma odası olan, TEM ve Armada Otel ve Avek Plaza görüntülü, 350 m² olarak pazarlanan büronun 5.800.000,- TL. bedelle pazarlıksız satışta olduğu bilgisi edinilmiştir. Anılan temsilci ile yapılan görüşmede ülkenin içinde bulunduğu durum nedeni ile 2019 son çeyrekte bu yana fiyatlarda önemli bir hareketliliğin olmadığı belirtilmiş olup, benzer özelliklerdeki büroların 13.000,- TL/ay, 10. kata kadar olan büroların ise 7.500 – 8.000,- TL/ay bedelle kiralanabileceği ifade edilmiştir.

Emsal 3 : Invest Gayrimenkul – Mustafa Renkligül - 0532 384 57 46 ve Özlem Aydın – 0533 651 45 05

Koza Plaza B Blok'un 35. ve 36. katında yerleşik, 1400 + 800 m² olmak üzere toplam 2.200 m² alanlı, içi boş olan 2 katlı büro alanı 25.000.000,- TL. bedelle satılıktır. Çok az indirim yapılabileceği belirtilmiştir. Keza anılan alanın 60.000,- TL/Ay bedelle kiralanabileceği bilgisi de alınmıştır. Müşteri temsilcisi ile yapılan görüşmede ülkenin içinde bulunduğu durum nedeni ile 2019 son çeyrekte bu yana fiyatlarda önemli bir hareketliliğin olmadığı belirtilmiş olup, benzer özelliklerdeki büroların tek çeyreğinin 15.000,- TL/ay, 10. kata kadar olan büroların ise 7.500 – 8.000,- TL/ay bedelle kiralanabileceği ifade edilmiştir.

Emsal 4 : Sahibinden Satılık – Tatar Yapı – Sema Heptaşkın – 0534 844 43 14

Koza Plaza B Blok'un 29. katında yerleşik, deniz ve TEM manzaralı, 750 m² olarak pazarlanan iki çeyrek bürodan oluşan dekore edilmiş yarım kat 8.000.000,- TL. bedelle satılıktır. Çok az indirim yapılabileceği belirtilmiştir.

Emsal 5 : Kurumsal Gayrimenkul Türkiye – Mehmet Ali Aşıcı - 0532 213 87 03

Koza Plaza A Blok'un 1. katında yerleşik, 1.200 m² olarak pazarlanan, kiralanmak için alçı panolarla bölünerek 10-20 m²'lik ofislerin oluşturulduğu plaza katı 12.000.000,- TL. bedelle pazarlıksız satılıktır. Anılan müşteri temsilcisi ile yapılan görüşmede bu şekilde 40 - 45.000,- TL/Ay bedel kira gelirinin elde edilebildiği, çeyrek halinde ise min. 7.500,- TL/ay bedelle kiralama yapılabileceği, bilgisi alınmıştır. Keza, müşteri temsilcisi ile yapılan görüşmenin devamında ülkenin içinde bulunduğu durum nedeni ile 2019 son çeyrekte bu yana fiyatlarda önemli bir hareketliliğin olmadığı belirtilmiş olup, katlar yükseldikçe kira fiyatlarının arttığı, üst katlarda benzer özelliklerdeki büroların tek çeyreğinin 15.000,- TL/ay, 12. kata kadar olan büroların ise 7.500 – 10.000,- TL/ay bedelle kiralanabileceği ifade edilmiştir.

Emsal Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında Koza Plaza'nın türündeki tek örnek olması nedeni ile emsal bulunmasında zorluklarla karşılaşmıştır. Piyasadan emsal bulunması olanaklı olmayıp, satış ve kiralama plaza içinde veya yakın çevresinde konumlanmış bulunan emlak ofisleri vasıtası ile yapılabilmekte, çoğunlukla da internet sayfalarına verilen taşınmaz ilanı ile temas kurulmaktadır. Çalışmamızda özellikle sahibinden satışlara ulaşabilmek için "bina yüzeyinde ilan verilemediğinden" internet olanaklarından da faydalanılmıştır. Keza, satışların çoğu da B Blok kökenli olup, A bloktan ancak 1 tane emsal bulunmakla birlikte, her iki kulenin de aynı özelliklere sahip olması nedeni ile bu hususun olumsuzluk oluşturmayacağı kanısına ulaşılmıştır. Akabinde, emsallerin değerlendirme konusu sağ iki yanda yer alan büro ile olan farklılıkları "parasal olarak" giderilmiş ve sonuçta 55 ve 58 no.lu bblr için ayrı ayrı değerlendirme birim fiyatı oluşturulmuştur. Sonuçta değerlemeye konu olan büroların konumu, cephesi, iç özellikleri gibi , değeri etkileyen diğer faktörler ve pazarlık payı da dikkate alınarak değerlemesi yapılmıştır. Ayrıca emsal karşılaştırma yönteminin yanı sıra ticari gayrimenkullerin kira getirileri ve amortisman süreleri de dikkate alınarak gelir indirgeme yöntemi de kullanılmıştır. Her iki yöntem ile bulunan değerlerin ortalaması alınarak büro değerlemeleri yapılmıştır.

SATILIK EMSALLER UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

Emsal No	Satış Alanı Brüt (m ²)	Satış Değeri (000-₺)	Birim Satış Değeri (~ TL/m ²)	Blok/Katı	Manzara	Pazarlama Payı (- %)	Toplam İndirgeme Oranı(%)	Birim Değer (₺/m ²)
1	350	3.000.	8.570,-	B/8	TEM	-7	+25	9.960,-
2	350	5.800.	16.570,-	B/29	TEM	-7	-20	12.330,-
3	2.200	25.000.	11.363,-	B/35+36	TEM+DENİZ	-7	+5	11.100,-
4	750	8.000.	10.667,-	B/29	TEM+DENİZ	-7	+5	11.000,-
5	1.200	12.000.	10.000,-	A/1	YOK	-7	+15	10.700,-
Yaklaşık Ortalama Birim Satılık Değeri								~ 11.020,-

Satılık Birim Değeri Tespiti İçin Emsallerin Yorumu

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Koza Plaza'da yapılan piyasa araştırmasında; taşınmazla aynı kulelerde yer alan büroların pazarlık payı, alanı, iç mekan ve çevresel özellikleri, Marmara Denizi (güney) manzarasına sahip olup olmaması yanında değerine etki edecek diğer faktörler de dikkate alınarak artı eksi indirgeme oranları uygulanarak "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre birim satış değerleri hesap edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu bölgede, emsal teşkil edecek taşınmazların konum ve alanına göre m² birim değerlerinin yaklaşık **10.000 – 12.500,-TL/m²** birim değer aralığında olduğu tespit edilerek, taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlemesi yapılmıştır. Yukarıda detayını verdiğimiz 2 no.lu emsal eşyalı olarak satışta olduğu satış fiyatı dahil olduğu ortalamanın da çok üzerinde kalmaktadır. Bu nedenle eşya ve dekorasyon için %20 oranından indirgeme yapılarak değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu halde ortalama değer **11.020,- TL/m²** olarak hesaplanmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların kat ve konumları dikkate alınarak 55 no.lu bağımsız bölüm için **11.500,- TL/m²**, diğer yandan Marmara Denizi tarafına hakim olan 58 no.lu bb için de bu değer üzerinden %5 iyileştirme yapılarak birim satış değeri **12.100,-TL/m²** olarak belirlenmiştir., Emsal seçimi yapılırken değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu Koza Plaza'dan taşınmazların seçimine dikkat edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m ²	BİRİM BEDEL (TL / m ²)	DEĞER (TL)
1	Büro	A Blok/15	55	350	11.500.-	4.025.000,-
2	Büron	A Blok/15	58	350	12.100.-	4.235.000,-
TOPLAM 2 BB BÜRO DEĞERİ						8.260.000,-

7.2- Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Tespiti,

KİRALIK EMSALLER UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

Emsal No	Kiralama Alanı Brüt (m ²)	Kiralık Değeri (000-₺)	Birim Satış Değeri (~ TL/m ² -ay)	Blok/Katı	Manzara	Pazarlama Payı (- %)	Toplam İndirgeme Oranı(%)	Birim Değer (₺/m ² -ay)
1	350	12.500,-	36,-	B/8	TEM	+25	-	45,-
2	350	13.000,-	37,-	B/29	TEM	-	-	37,-
3	2.200	60.000,-	27,-	B/35+3 6	TEM+DENİZ	+25	-	34,-
3	350	15.000,-	43,-	B/29	TEM+DENİZ	-	-	43,-
5	1.200	42.500,-	35,-	A/1	YOK	-	+20	42,-
Yaklaşık Ortalama Birim Kiralık Değeri								40,-

Kiralık Birim Değeri Tespiti İçin Emsallerin Yorumu

Yukarıda satılık emsalleri için açıkladığımız hususlar kiralama için de geçerli olduğundan burada tekrara düşmemek için; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre birim kiralık değerleri hesap edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu bölgede, emsal teşkil edecek taşınmazların konum ve alanına göre m² birim değerlerinin yaklaşık **37 – 45,-TL/m²-ay** birim değer aralığında olduğu tespit edilerek, gelir indirgeme yöntemi için taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre kiralama değeri hesaplanmıştır. Bu halde ortalama değer **40,- TL/m²** olarak hesaplanmıştır. Emsal seçimi yapılırken değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu Koza Plaza'dan taşınmazların seçimine dikkat edilmiştir.Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt Gelir İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu 1082 ada, 15 parseldeki Kulelerde yer alan büro nitelikli taşınmazların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazlardan 55 no.lu büronun aylık birim kira bedelinin 42,-TL/m²; 58 no.lu büronun aylık birim kira bedelinin 45,-TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı **20 yıl** olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU							
SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m ²	BİRİM KİRA BEDELİ (TL / m ² -ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	DEĞER (TL)
1	Büro	A Blok/15	55	350	42.-	176.400,-	3.528.000,-
2	Büron	A Blok/15	58	350	45.-	189.000,-	3.780.000,-
TOPLAM 2 BB BÜRO DEĞERİ							7.308.000,-

* İki yöntemle ulaşılan değerlerin ortalama değer hesaplaması aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KONU TAŞINMAZLARIN İKİ YÖNTEMLE ULAŞILAN DEĞERLERİN ORTALAMA DEĞERİ TABLOSU							
SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m ²	EMSAL YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN DEĞER (TL)	GELİR YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN DEĞER (TL)	ORTALAMA DEĞER KDV HARİÇ (TL)
1	Büro	A Blok/15	55	350	4.025.000,-	3.528.000,-	3.776.500,-
2	Büro	A Blok/15	58	350	4.235.000,-	3.780.000,-	4.007.500,-
TOPLAM 2 BB BÜRO DEĞERİ					8.260.000.-	7.308.000.-	7.784.000,-

KDV HARİÇ ORTALAMA TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 7.784.500,-TL

7.3- Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazlar inşaatı tamamlanmış ve kullanımda olan büro olduğu için Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

7.4- Proje Geliştirme Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazlar inşaatı tamamlanmış ve kullanımda olan büro olduğu için Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

7.5-Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tapu takyidatları bölümünde belirtildiği üzere taşınmaz gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

7.6-Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

7.7- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

7.8- Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımına ve kat karşılığına konu olmaması nedeniyle iş bu yöntemler kullanılmamıştır.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Emsal karşılaştırma ve Gelir İndirgeme yöntemleri ile ulaşılan değerlerin ortalamasının konu taşınmazların değerinin daha iyi yansıttığı için taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış yasal değeri belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZLARIN İKİ YÖNTEMLE ULAŞILAN DEĞERLERİN ORTALAMA DEĞERİ TABLOSU

SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m ²	ORTALAMA DEĞER KDV HARİÇ (TL)	UYARLANMIŞ YAKLAŞIK ORTALAMA DEĞER KDV HARİÇ (TL)
1	Büro	A Blok/15	55	350	3.776.500,-	3.777.000,-
2	Büro	A Blok/15	58	350	4.007.500,-	4.008.000,-
TOPLAM 2 BB BÜRO DEĞERİ					7.784.000,-	7.785.000,-
AYLIK KIRA DEĞERİ (TL/AY)					30.450,- TL/AY	

Buna göre; taşınmazların satış kabiliyetine sahip olduğu ve 31.12.2019 tarihindeki Pazar değerler aşağıdaki gibi tahmin ve takdir edilmiştir.

DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m ²	KİRA BİRİM (TL/M/AY)	EMSAL BİRİM BEDEL (TL / m ²)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
1	Büro	15	55	350	42,-	11.500.-	3.777.000,-	3.777.000,-
2	Büro	15	58	350	45,-	12.100.-	4.008.000,-	4.008.000,-
TOPLAM 2 BB BÜRO							7.785.000,-	7.785.000.-

Taşınmazların Bağımsız Bölüm Bazında Sigortaya Esas Yapı Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZLARIN SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m ²	BİRİM BEDEL V/A (TL / m ²)	SİGORTAYA ESA YAPI DEĞERLERİ (TL)
1	BÜRO	15	55	350	2.010.-	703.500,-
2			58	350	2.010.-	703.500,-
TOPLAM 2 BB DAİRE						1.407.000.-

Not: Sigortaya esas yapı değerinin hesaplanmasında 2019 yılı Çevre Şehircilik Bakanlığı Yapı birim maliyeti kullanılmıştır.

9. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazların mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olması yanında yukarıda bilgileri verilen mimari projesi ve yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgesi de dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanımının “BÜRO” olduğu düşünülmektedir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. Gayrimenkulün Değeri Etkileyen Faktörler/SWOT Analizi

Olumlu Etkenler:

- + İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla çok daha iyi olması,
- + Nitelikli ve sosyal donatıları fazla olan binada yer alması,
- + Ulaşımın kolay olması,
- + Yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve dolayısı ile mülkiyetin kat mülkiyetine çevrilmiş olması,
- + Bölgenin hareketli akslarından olan TEM otoyolu cepheli ve girişli olması ve bölgede ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer alması,
- + Otoparkının bulunması,

Olumsuz etken:

- Bölgede otopark sorununun had safhada olması ve her saat yoğun trafiğin bulunması,

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunda kısmen uyumsuzluk olduğu (bb duvarları yerinde kaldırılarak 2'si maliklere ait olan 4 bağımsız bölüm birlikte kullanılmaktadır) tespit edilmiş olup, basit bir tadilat ile onaylı mimari projesi ile uyumlu hale getirilebileceği kanaatine ulaşılmıştır.

10.3. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş,

Rapora konu taşınmazların hukuki durumu; Takyidat Bilgileri, İmar Bilgileri, Ruhsat, Proje Bilgileri, Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu ve Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi, başlıkları altında anlatılmış olup, değerlendirme çalışmamız taşınmazın GYO portföyüne alınması konusu kapsamı dışındadır.

10.4. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

10.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Rapor konusu taşınmazlar için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10.6. Değerlemede Kullanılan Bilgi ve Belge Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgi ve belgeler; Esenler Belediyesi, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü uzaktan erişim sistemi, Devlet İstatistik Kurumu, yerinde yapılan incelemeler, internet medya yayın organlarından alınan bilgiler ve araştırmalar kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgilerden oluşmaktadır.

10.7. Değerleme Varsayım ve Kabulleri

- Değerleme uzmanı değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmadığı,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Değerlemeye konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Değerleme uzmanı temin edilen verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yaptığı,
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmış olup başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamayacağını, emsal açıklamalarında verilen ada parsel numaraları tarif üzerine tespit edilmiş olup gerçek ada parsel ile farklılık gösterebileceği,
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliğin dikkate alınmadığını,
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması, dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda istikrarlı bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapıldığı, projeksiyonların değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği, değişen piyasa koşullarına bağlı olarak değişebileceği,
- Eksper mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip olmadığı, değeri etkileyebilecek böyle maddelerin var olmadığı, bu konuda sorumluluk alınamayacağı,
- Gayrimenkule ilişkin detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan, zemin sağlamlığı konusu irdelenemediğinden, bu konuda herhangi bir olumsuzluğun olmadığı,
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgili, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket edeceklerin,
- Alıcı ve satıcı baskı altında olmadıkları ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkilerinin olmadığı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı,
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için verildiği, bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde geçersiz olacağı,

- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı, hazırlayanları reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamayacağı,
- Değerleme raporumuzda belirtilen değer; rapor hazırlama tarihindeki mevcut ekonomik koşullara, gayrimenkuldeki serbest piyasa koşullarına ve taşınmazın mevcut imar ve fiziki durumuna göre takdir edilmiş olup iş bu koşulların değişmeyeceği,
- İş bu Rapor, Kurumumuz ve değerleme uzmanlarının ehliyet ve bilgileri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibari ile resmi kurum ve/veya kuruluşlardan temin edilen bilgi, belge, arşiv kayıtlarındaki dokümanlar doğrultusunda piyasa koşullarına göre dikkatle hazırlanmıştır. Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor sonucu etkilenebileceği,

11. SONUÇ

11.1 Ekspertizin Kanaati Ve Değer Takdiri / Opinion of the expert

Mülkiyeti Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş.'ne ait olan İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı mahallesi, 1082 ada, 15 parselde yerleik binanın A Blok, 15. Katında 55 ve 58 bblar olarak "Büro" vasfıyla kayıtlı taşınmazların niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak; satış kabiliyetine sahip olduğu düşünülen taşınmazların 31.12.2019 tarihindeki toplam ve ayrı ayrı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

EKSPERTİZ DEĞERİ TABLOSU		
TAŞINMAZ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA	YASAL DEĞER KDV HARİÇ (TL)	YASAL DEĞER KDV DAHİL (TL)
DEĞERLEMeye KOnu Atışalanı Mahallesi, 1082 Ada, 15 Parselde Yerleşik 55 Bağımsız Bölüm BÜRONUN YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ	3.777.000,-	4.456.860,-
DEĞERLEMeye KOnu Atışalanı Mahallesi, 1082 Ada, 15 Parselde Yerleşik 58 Bağımsız Bölüm NO.LU BÜRONUN YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ	4.008.000,-	4.729.440,-
TOPLAM 2 BB BÜRO	7.785.000,-	9.186.300,-

Satılabilir (Sellable)	Alicısı az (Prospective purchasers)	Satışı güç (Difficult to sell)	Satılmaz (Not Sellable)
	X		

- Taşınmazların üzerinde; Rehinler bölümünde yer alan ipoteklerin değeri taşınmazın çok üzerinde olduğundan fek/terkin edilmeden alım satımın kolay olmayacağı dikkate alındığında, taşınmazın alıcısının kısıtlı olabileceği varsayımı ile **ALICISI AZ** olarak nitelendirilmiştir. Taşınmaz hakkında tasarrufla bulunulurken iş bu ipotek ve haciz takyidatının dikkate alınması önerilmektedir.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmakta olup, değer 31.12.2019 tarihli olarak belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre;
 - TÜFE (Tüketici fiyat endeksi) 31.12.2019 tarihinde 440,50 iken, 29.02.2020 tarihinde 448,02'ye yükselmiş (artış %1,71)
 - ÜFE (Üretici fiyat endeksi) 31.12.2019 tarihinde 454,08 iken, 29.02.2020 tarihinde 464,64'e yükselmiştir (artış %2,33). Bu iki kalemdaki 2 aylık fiyat artışlarının ortalaması %2,02 olup; emsal incelemesinde ulaşılan emsaller (%2,02) oranında negatif indirgeme yapılarak ortalama birim değerlere ulaşılmıştır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- İş bu rapor hazırlanmasında taşınmaz üzerindeki takyidatlardan bağımsız olarak hareket edilmiştir. Taşınmaz hakkında tasarrufta bulunulmadan önce takyidatların dikkate alınmasının yerinde olacağı görüşündeyiz.
- Bu rapor, **KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ'NİN** isteği üzerine düzenlenmiştir. İşbu değerlendirme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmez, diğer özel ve tüzel şahıs ya da kurumlar tarafından kullanılamaz,
- İnceleme tarihindeki (27.02.2020 saat 15: 30)
Merkez Bankası USD Efektif Döviz Satış Kuru : **6,1797 TL**
Merkez Bankası EURO Efektif Döviz Satış Kuru : **6,7566 TL** alınmıştır.
- 31.12.2019 Değerleme tarihindeki (Saat 15: 30)
Merkez Bankası USD Efektif Döviz Satış Kuru : **5,9596 TL**
Merkez Bankası EURO Efektif Döviz Satış Kuru : **6,6841 TL** alınmıştır.

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:400364)	Necdet DEMİRCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401222)
	

EKLER

Fotoğraflar

Takbis

Belediye ve Tapu Evrak Resimleri (Mimari Proje ve Ruhsatlar)

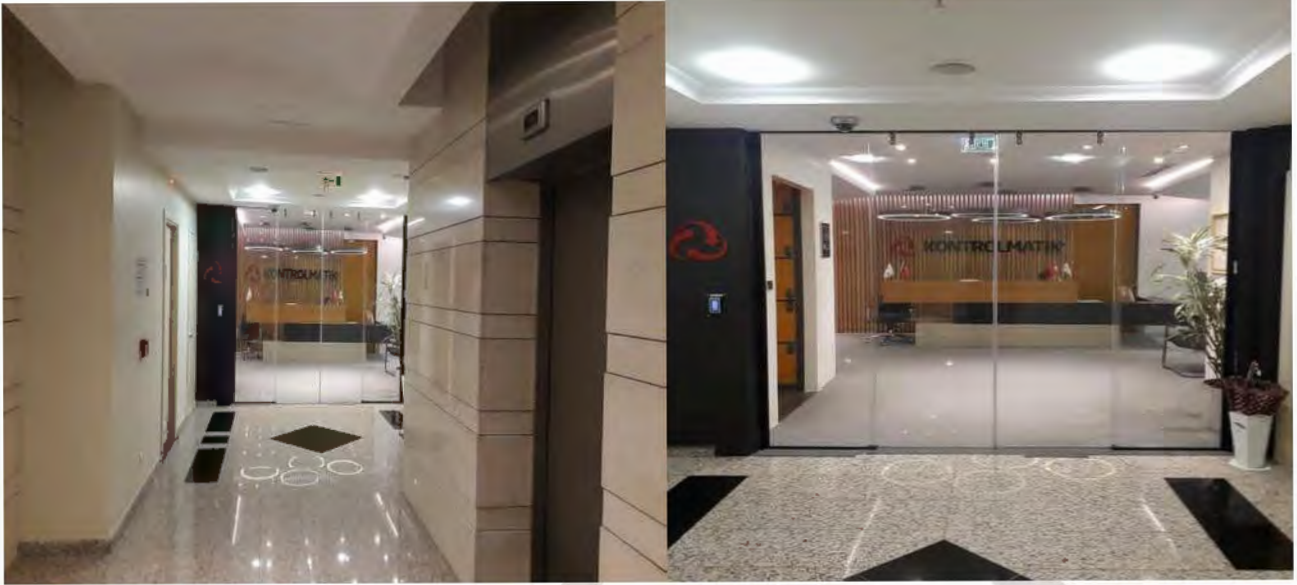
Değerleme Uzmanları Yetki Belgeleri

SPK Firma Yetki Yazısı

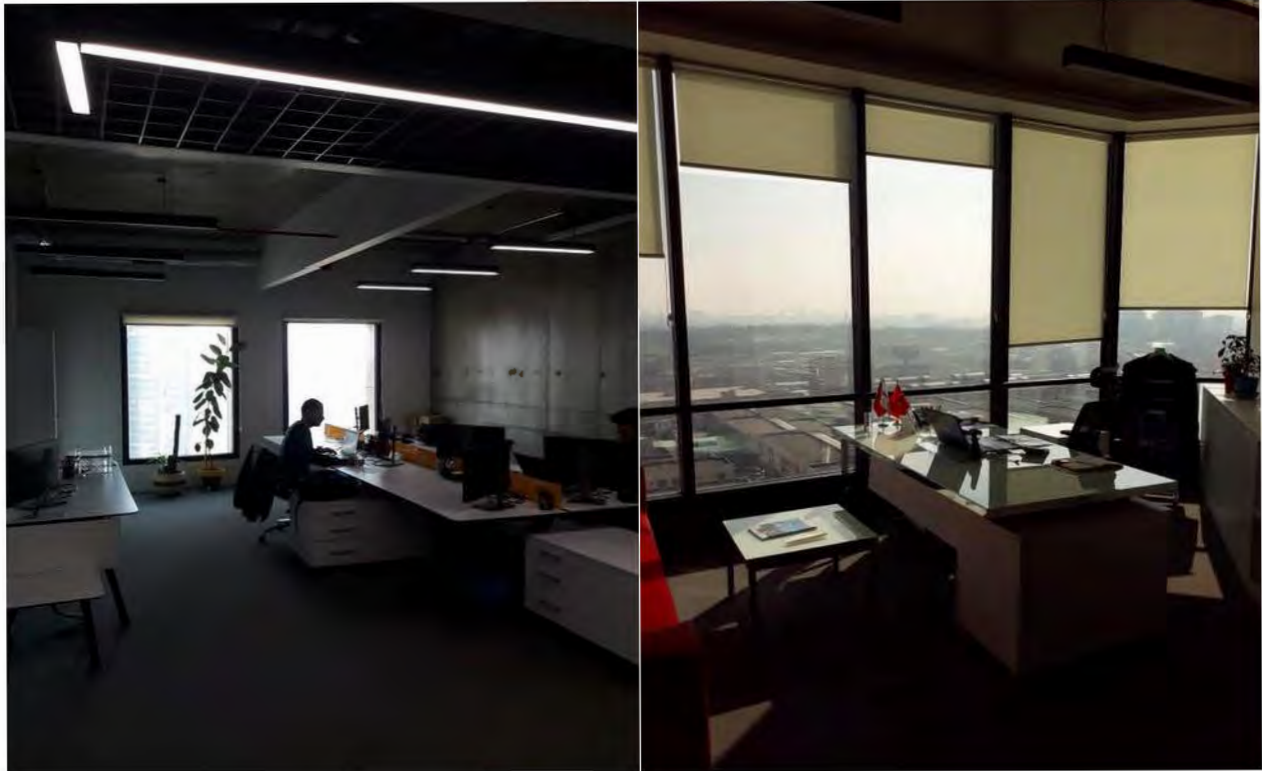
FOTOĞRAFLAR
ANA TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI

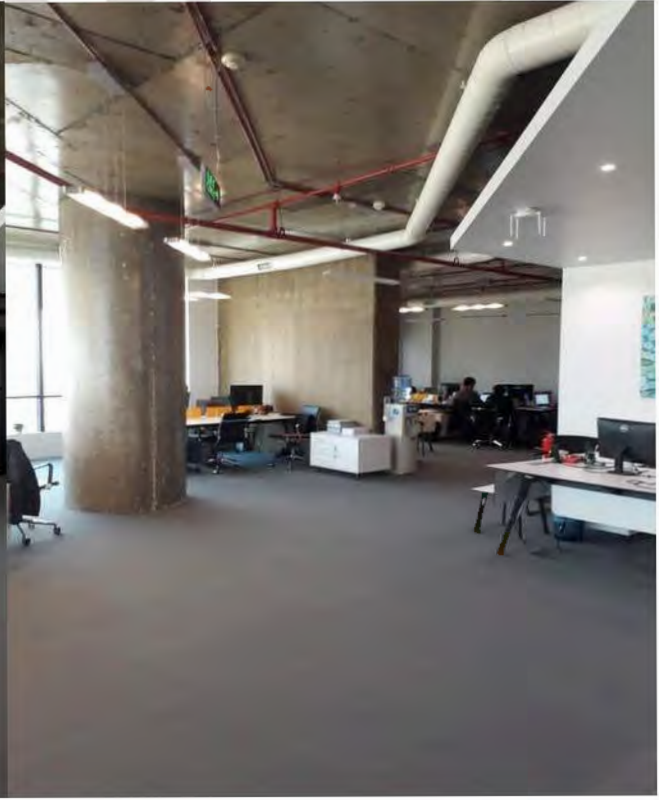
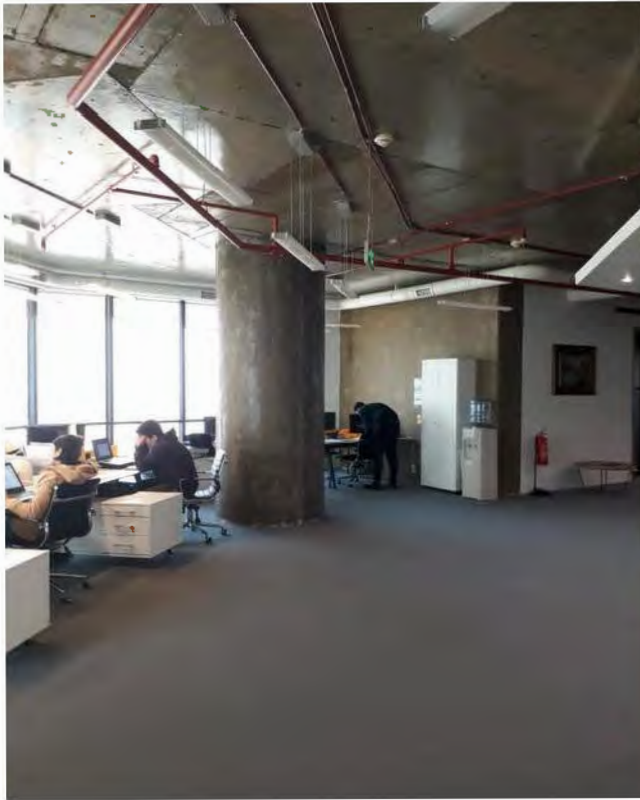
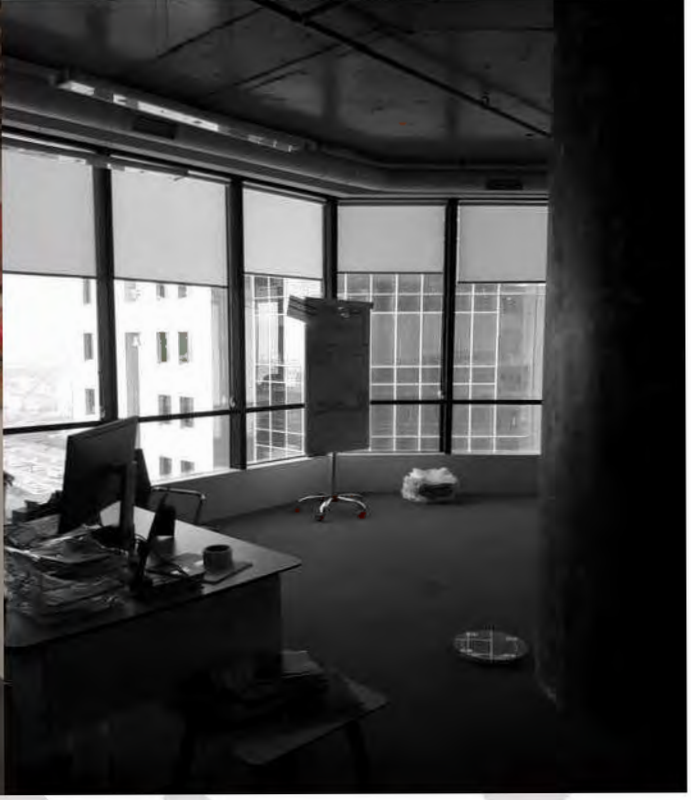
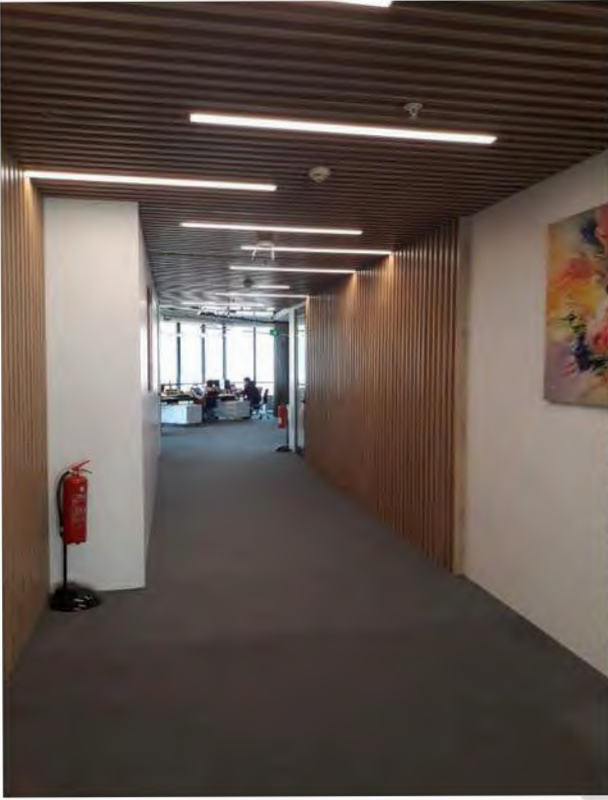


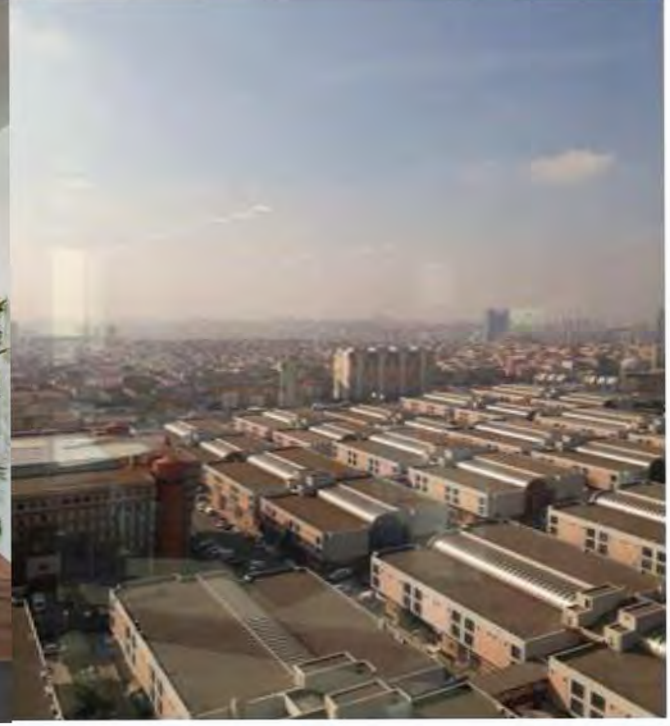
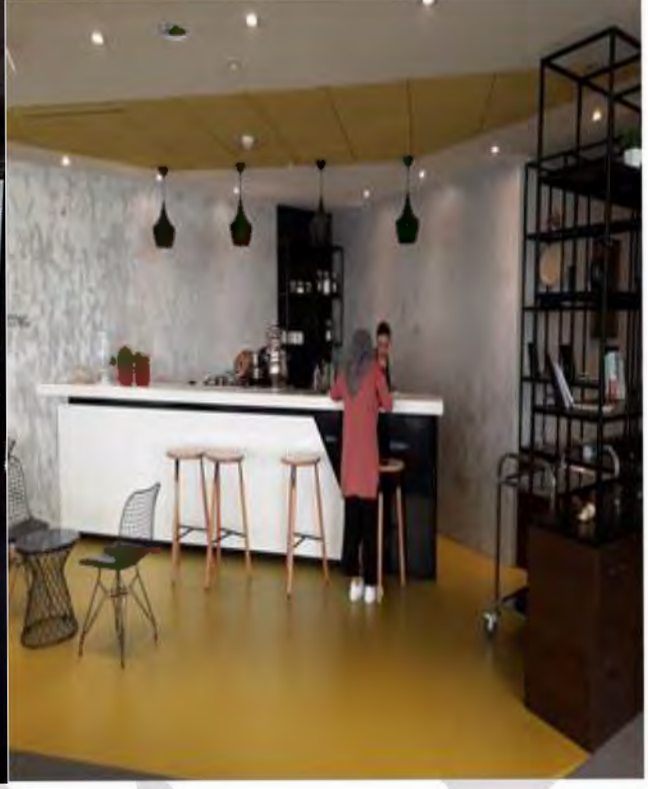
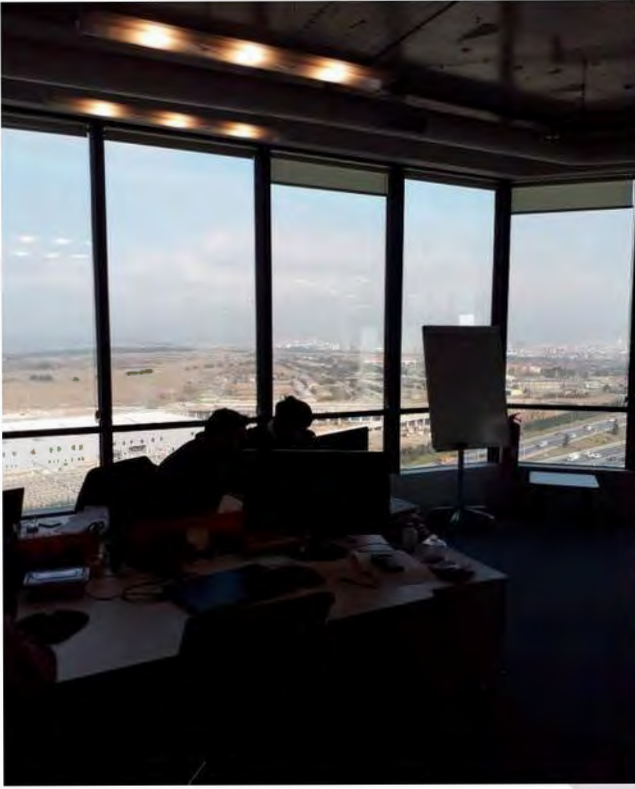
15. KAT HOLÜ



55 ve 58 NO.LU BB RESİMLERİ







BELEDİYE VE TAPU EVRAK RESİMLERİ (Mimari Proje ve Ruhsatlar)

Not : Tapu ve Belediye evrakları digital ortamdan usb ile verildiğinden görüntüye müdahale edilememektedir.

Tadilat Mimari Proje Kapak

[illegible][illegible][illegible]

1. 1946 1946 1946
 2. 1946 1946 1946
 3. 1946 1946 1946
 4. 1946 1946 1946
 5. 1946 1946 1946
 6. 1946 1946 1946
 7. 1946 1946 1946
 8. 1946 1946 1946
 9. 1946 1946 1946
 10. 1946 1946 1946
 11. 1946 1946 1946
 12. 1946 1946 1946
 13. 1946 1946 1946
 14. 1946 1946 1946
 15. 1946 1946 1946
 16. 1946 1946 1946
 17. 1946 1946 1946
 18. 1946 1946 1946
 19. 1946 1946 1946
 20. 1946 1946 1946
 21. 1946 1946 1946
 22. 1946 1946 1946
 23. 1946 1946 1946
 24. 1946 1946 1946
 25. 1946 1946 1946
 26. 1946 1946 1946
 27. 1946 1946 1946
 28. 1946 1946 1946
 29. 1946 1946 1946
 30. 1946 1946 1946
 31. 1946 1946 1946
 32. 1946 1946 1946
 33. 1946 1946 1946
 34. 1946 1946 1946
 35. 1946 1946 1946
 36. 1946 1946 1946
 37. 1946 1946 1946
 38. 1946 1946 1946
 39. 1946 1946 1946
 40. 1946 1946 1946
 41. 1946 1946 1946
 42. 1946 1946 1946
 43. 1946 1946 1946
 44. 1946 1946 1946
 45. 1946 1946 1946
 46. 1946 1946 1946
 47. 1946 1946 1946
 48. 1946 1946 1946
 49. 1946 1946 1946
 50. 1946 1946 1946
 51. 1946 1946 1946
 52. 1946 1946 1946
 53. 1946 1946 1946
 54. 1946 1946 1946
 55. 1946 1946 1946
 56. 1946 1946 1946
 57. 1946 1946 1946
 58. 1946 1946 1946
 59. 1946 1946 1946
 60. 1946 1946 1946
 61. 1946 1946 1946
 62. 1946 1946 1946
 63. 1946 1946 1946
 64. 1946 1946 1946
 65. 1946 1946 1946
 66. 1946 1946 1946
 67. 1946 1946 1946
 68. 1946 1946 1946
 69. 1946 1946 1946
 70. 1946 1946 1946
 71. 1946 1946 1946
 72. 1946 1946 1946
 73. 1946 1946 1946
 74. 1946 1946 1946
 75. 1946 1946 1946
 76. 1946 1946 1946
 77. 1946 1946 1946
 78. 1946 1946 1946
 79. 1946 1946 1946
 80. 1946 1946 1946
 81. 1946 1946 1946
 82. 1946 1946 1946
 83. 1946 1946 1946
 84. 1946 1946 1946
 85. 1946 1946 1946
 86. 1946 1946 1946
 87. 1946 1946 1946
 88. 1946 1946 1946
 89. 1946 1946 1946
 90. 1946 1946 1946
 91. 1946 1946 1946
 92. 1946 1946 1946
 93. 1946 1946 1946
 94. 1946 1946 1946
 95. 1946 1946 1946
 96. 1946 1946 1946
 97. 1946 1946 1946
 98. 1946 1946 1946
 99. 1946 1946 1946
 100. 1946 1946 1946

+ 8/10/1978 tarikh 101307-4622
not maklumat, 2276.963 dan TL
suami dan isteri 1004206 hasil
ke 74408663 Saja maklumat
1575.01 TL dan ading hai

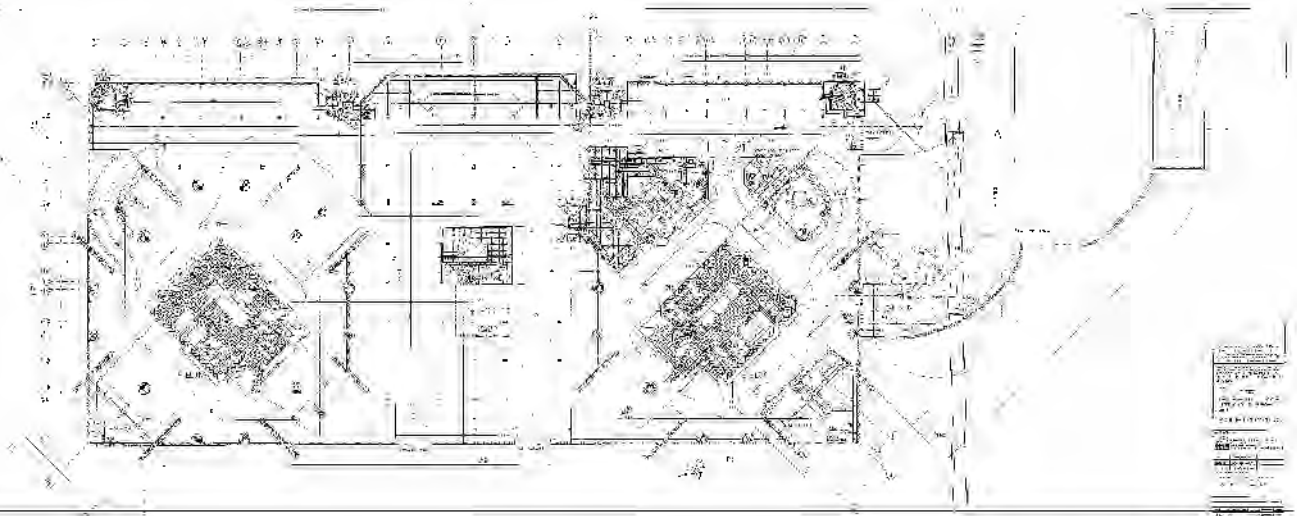
[illegible]

Tallat

[illegible]

29.03.2006

Vaziyet Planı



Bağımsız Bölüm Listesi

11	0.00	2.100.00	15.000.000.00
12	0.00	2.100.00	15.000.000.00
13	0.00	2.100.00	15.000.000.00
14	0.00	2.100.00	15.000.000.00
15	0.00	2.100.00	15.000.000.00
16	0.00	2.100.00	15.000.000.00
17	0.00	2.100.00	15.000.000.00
18	0.00	2.100.00	15.000.000.00
19	0.00	2.100.00	15.000.000.00
20	0.00	2.100.00	15.000.000.00

4. Blok
5. Blok
6. Blok
7. Blok
8. Blok
9. Blok
10. Blok
11. Blok
12. Blok
13. Blok
14. Blok
15. Blok
16. Blok
17. Blok
18. Blok
19. Blok
20. Blok

PLAZALAR A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

KATLAR	BÖLÜM NO	ALAN (m²)	DEĞER (TL)
1. Kat	1	11.000.00	11.000.000.00
2. Kat	2	11.000.00	11.000.000.00
3. Kat	3	11.000.00	11.000.000.00
4. Kat	4	11.000.00	11.000.000.00
5. Kat	5	11.000.00	11.000.000.00
6. Kat	6	11.000.00	11.000.000.00
7. Kat	7	11.000.00	11.000.000.00
8. Kat	8	11.000.00	11.000.000.00
9. Kat	9	11.000.00	11.000.000.00
10. Kat	10	11.000.00	11.000.000.00
11. Kat	11	11.000.00	11.000.000.00
12. Kat	12	11.000.00	11.000.000.00
13. Kat	13	11.000.00	11.000.000.00
14. Kat	14	11.000.00	11.000.000.00
15. Kat	15	11.000.00	11.000.000.00
16. Kat	16	11.000.00	11.000.000.00
17. Kat	17	11.000.00	11.000.000.00
18. Kat	18	11.000.00	11.000.000.00
19. Kat	19	11.000.00	11.000.000.00
20. Kat	20	11.000.00	11.000.000.00

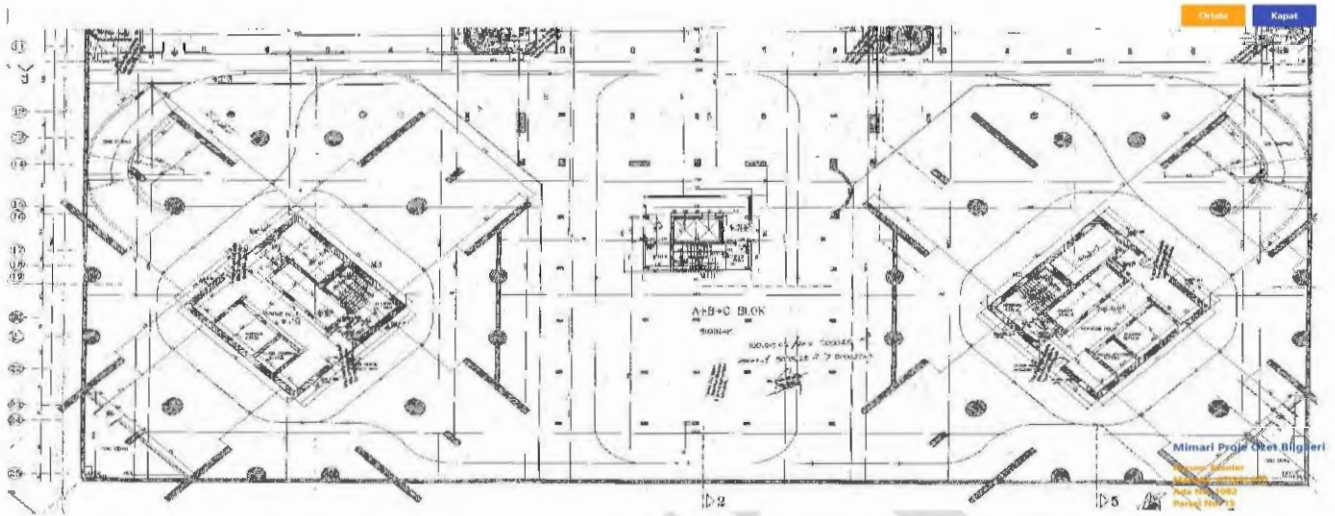
21	0.00	2.100.00	15.000.000.00
22	0.00	2.100.00	15.000.000.00
23	0.00	2.100.00	15.000.000.00
24	0.00	2.100.00	15.000.000.00
25	0.00	2.100.00	15.000.000.00
26	0.00	2.100.00	15.000.000.00
27	0.00	2.100.00	15.000.000.00
28	0.00	2.100.00	15.000.000.00
29	0.00	2.100.00	15.000.000.00
30	0.00	2.100.00	15.000.000.00

31. Blok
32. Blok
33. Blok
34. Blok
35. Blok
36. Blok
37. Blok
38. Blok
39. Blok
40. Blok

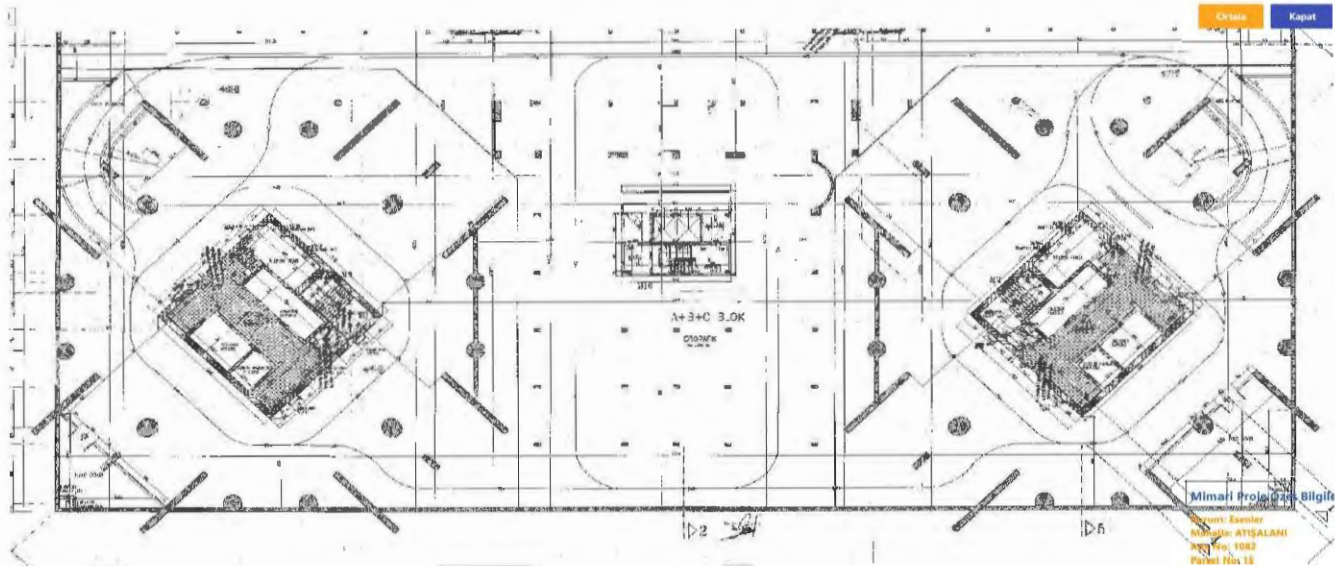
PLAZALAR B BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

KATLAR	BÖLÜM NO	ALAN (m²)	DEĞER (TL)
1. Kat	1	11.000.00	11.000.000.00
2. Kat	2	11.000.00	11.000.000.00
3. Kat	3	11.000.00	11.000.000.00
4. Kat	4	11.000.00	11.000.000.00
5. Kat	5	11.000.00	11.000.000.00
6. Kat	6	11.000.00	11.000.000.00
7. Kat	7	11.000.00	11.000.000.00
8. Kat	8	11.000.00	11.000.000.00
9. Kat	9	11.000.00	11.000.000.00
10. Kat	10	11.000.00	11.000.000.00
11. Kat	11	11.000.00	11.000.000.00
12. Kat	12	11.000.00	11.000.000.00
13. Kat	13	11.000.00	11.000.000.00
14. Kat	14	11.000.00	11.000.000.00
15. Kat	15	11.000.00	11.000.000.00
16. Kat	16	11.000.00	11.000.000.00
17. Kat	17	11.000.00	11.000.000.00
18. Kat	18	11.000.00	11.000.000.00
19. Kat	19	11.000.00	11.000.000.00
20. Kat	20	11.000.00	11.000.000.00

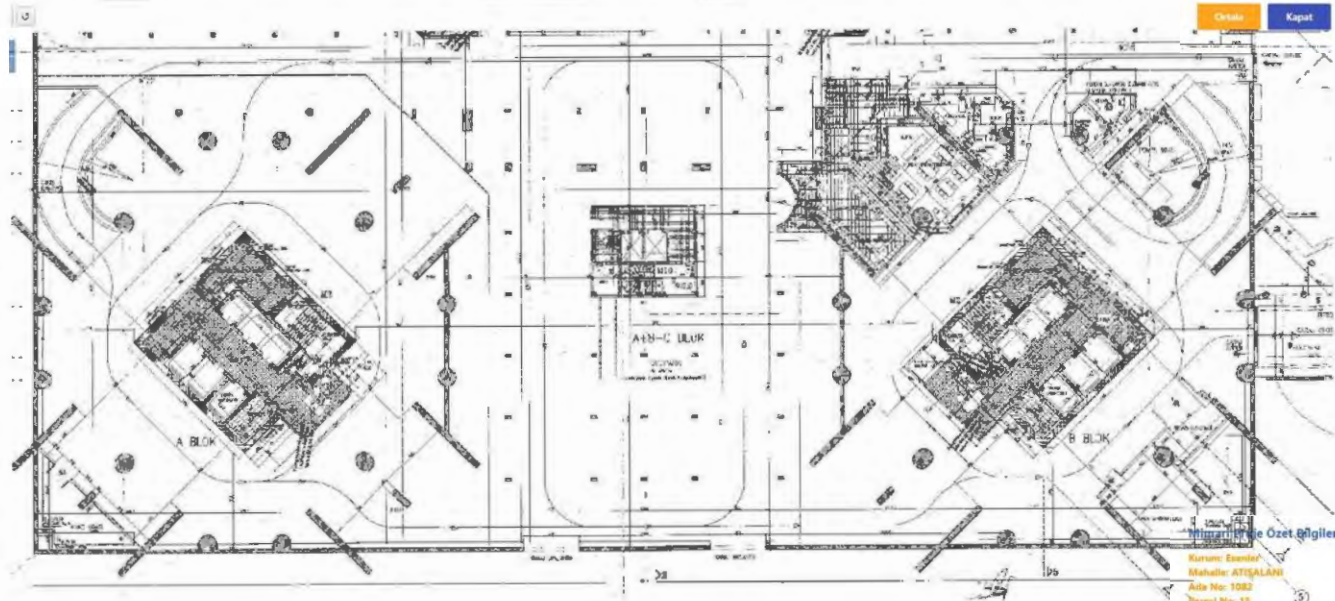
4. Bodrum Kat



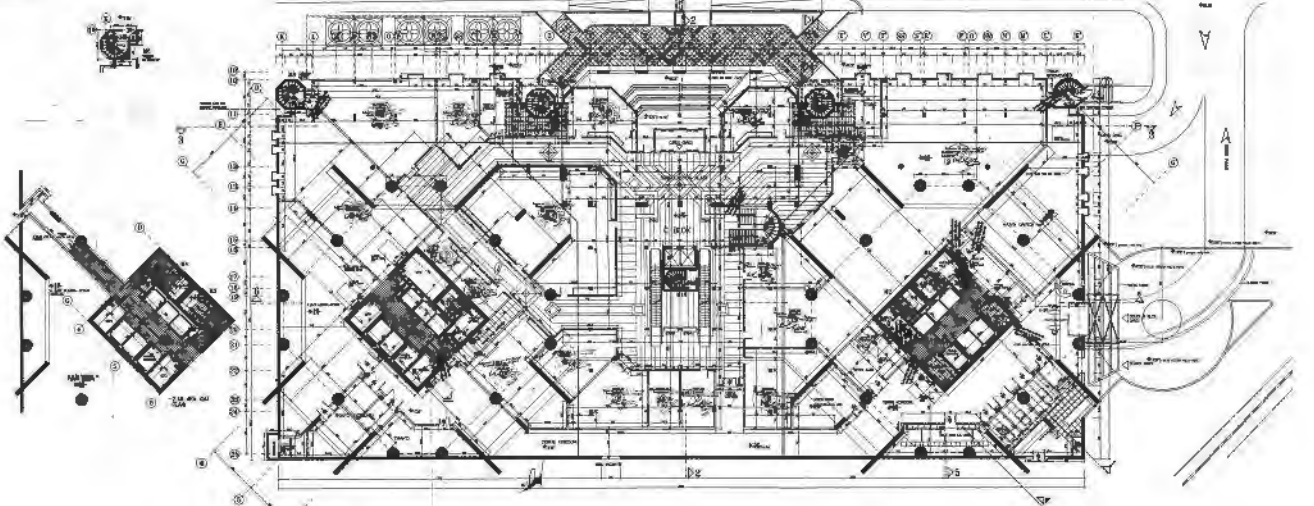
3. Bodrum Kat



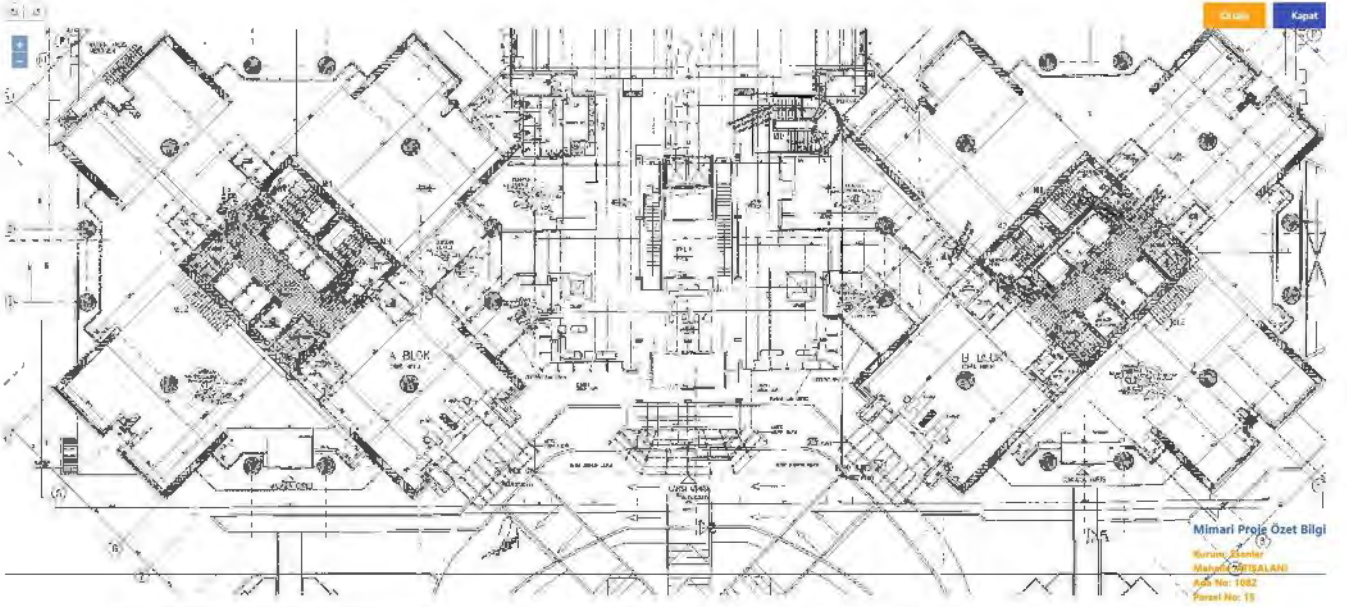
2. Bodrum Kat



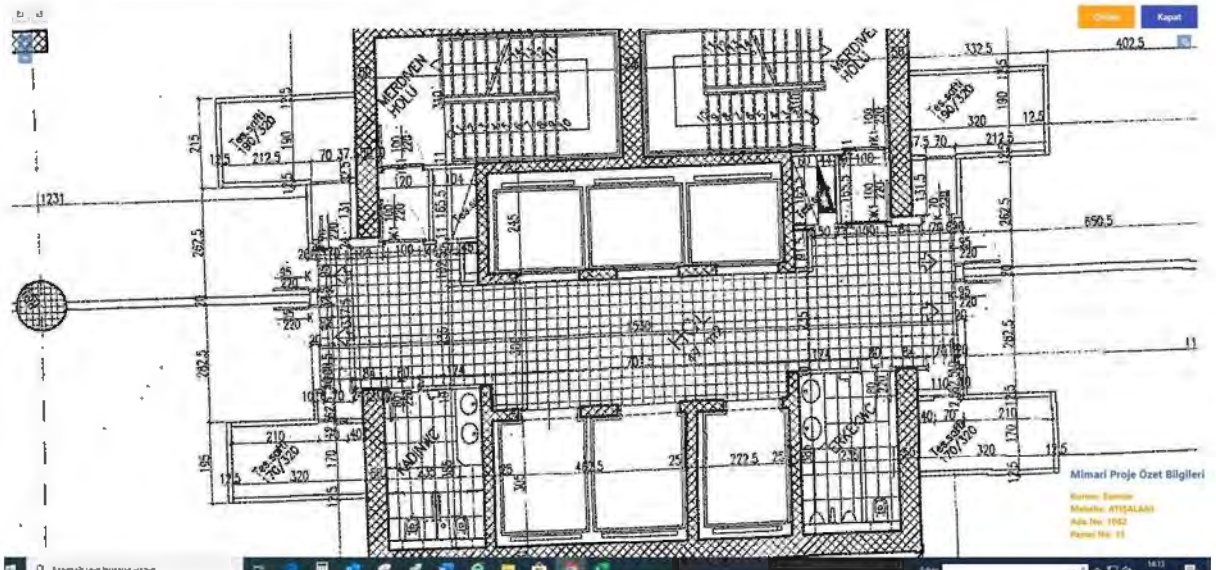
1. Bodrum Kat

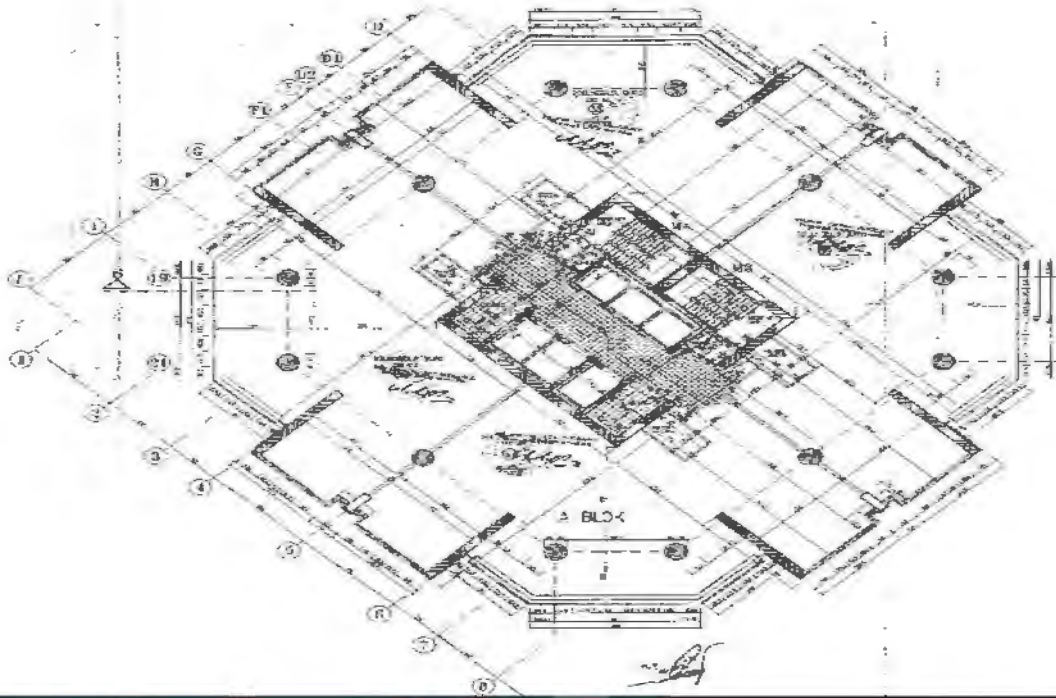


Zemin Kat

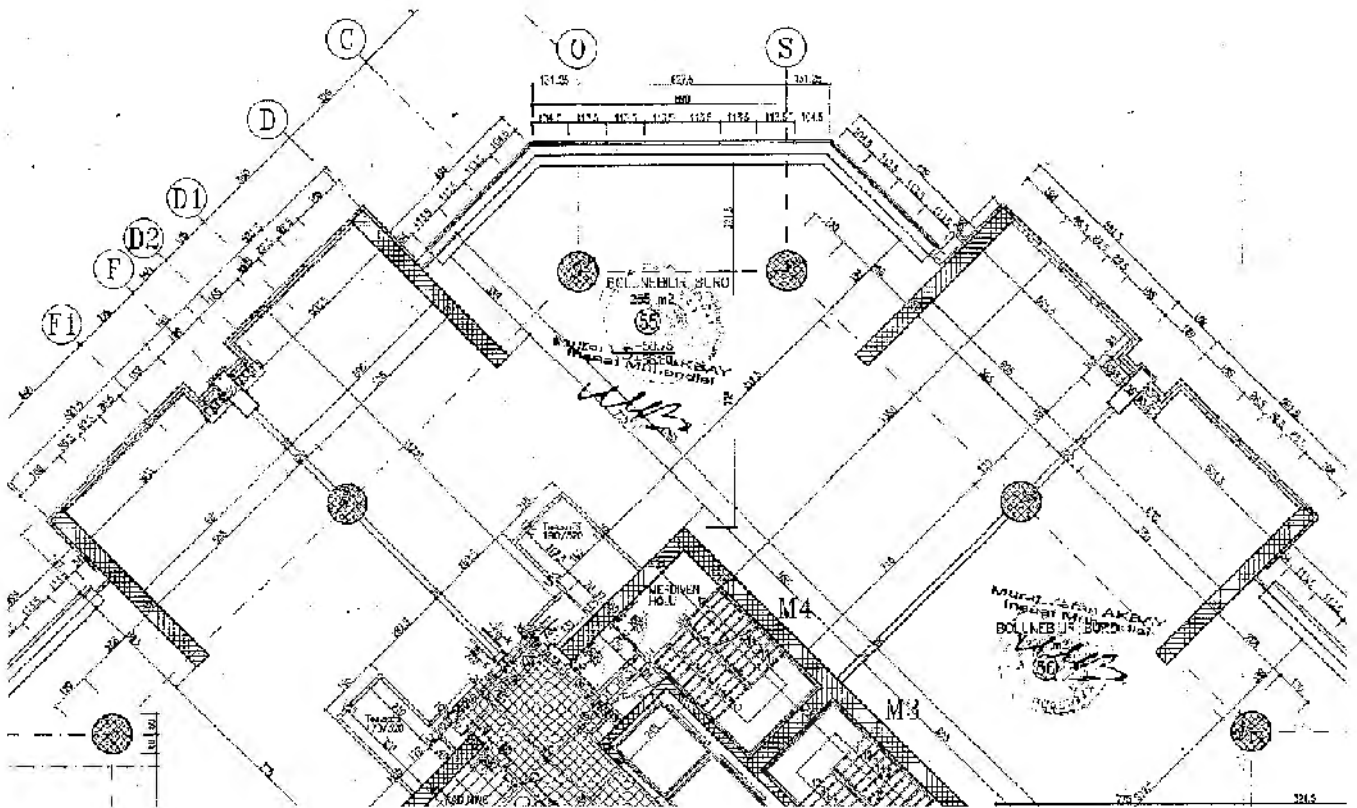


15. Kat

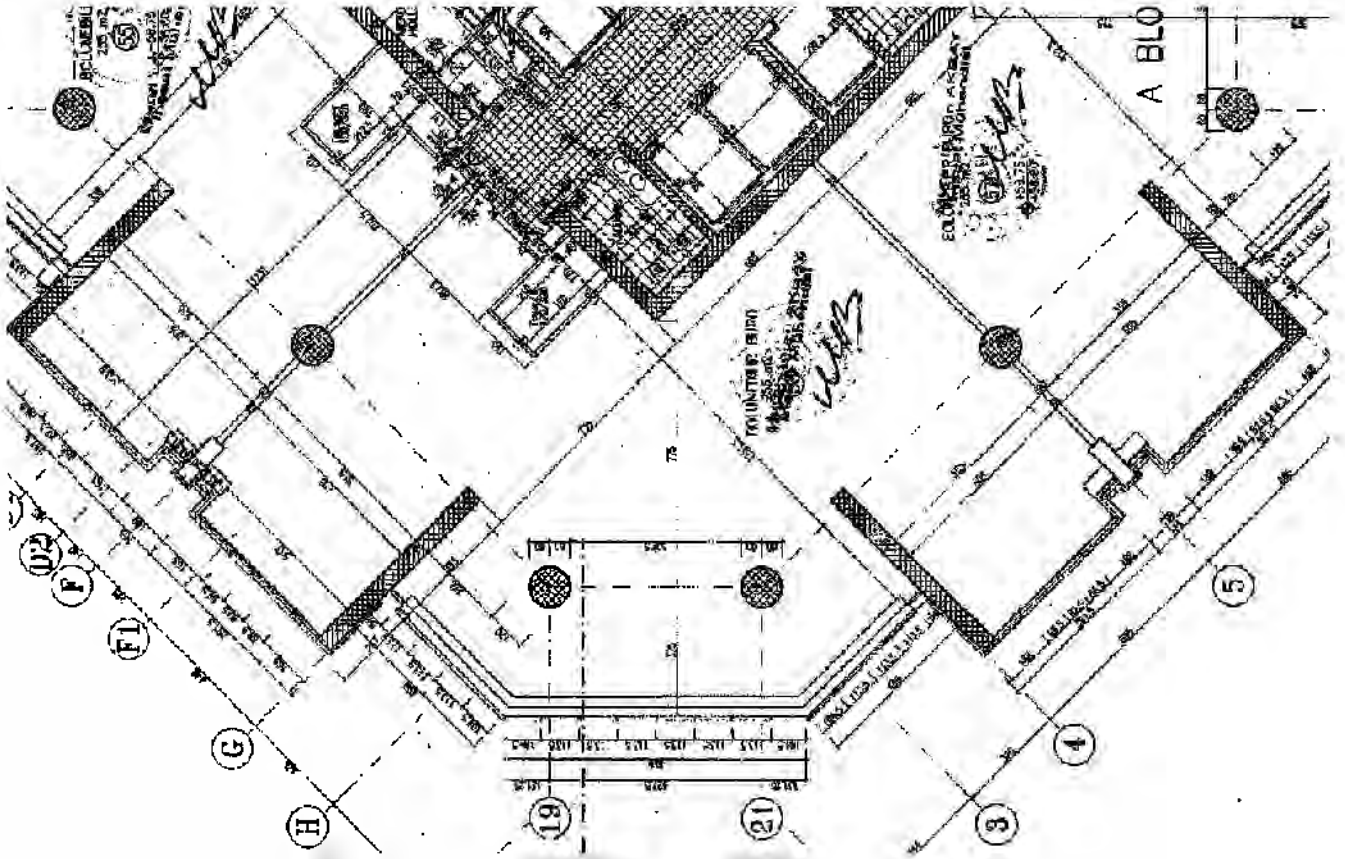




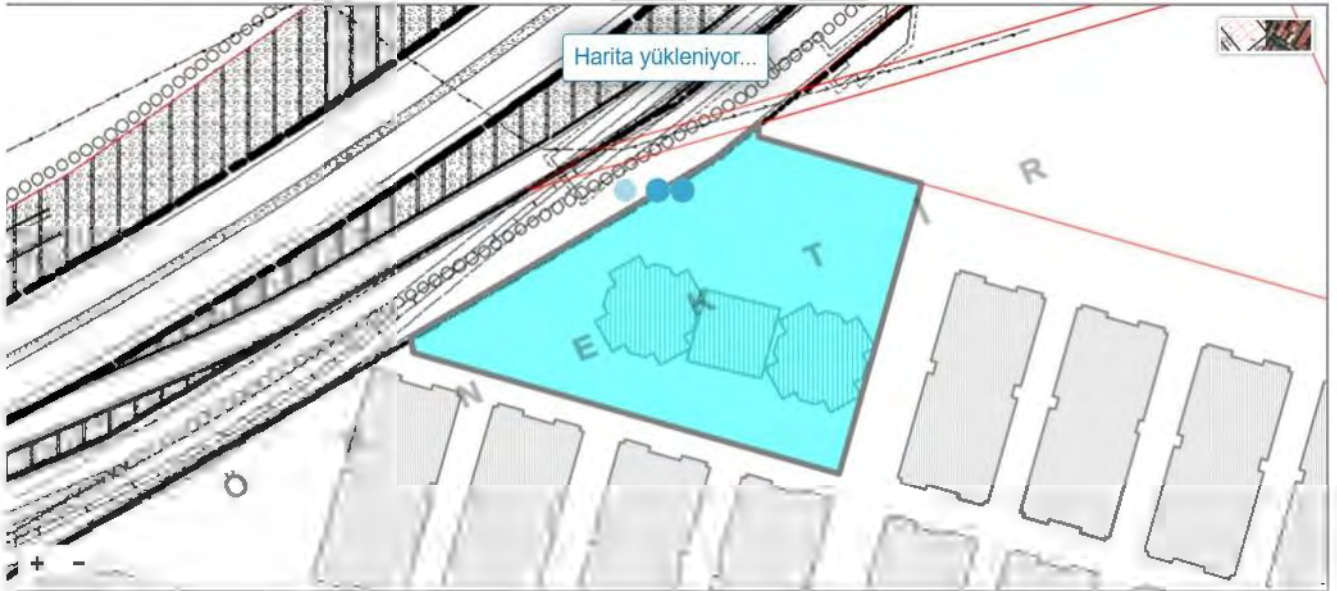
55 no.lu BB



58 no.lu BB



İMAR DURUM PAFTASI





T.C.
ESENLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 13432091-000-E.7514

02.03.2020

Konu : Genel

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.NE

İlgi : Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 19.02.2020 tarihli ve 13 sayılı yazısı.

İlgi yazıda Esenler ilçesi, Oruçreis Mahallesi, 1082 ada, 15 parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 23.09.1996 tasdik tarihli Anşalam Üst Bölge İş Merkezleri İmar Planında Toptan Ticaret Alanlarında (toptan ticaret imalat depo ve işyerleri yapılabilir. Bloklar arası geçişler avan projede belirlenir) kalmakta olup, H= Serbest, Blok Nizam, Emsal =2.5 yapılaşma koşuluna haizdir. Söz konusu parsel Metro Güzergahından kısmen etkilenmekte olup, uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistemler Daire Başkanlığı'nın görüşü alınacaktır.

Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği İkinci Bölüm Genel İlkeler 5. Maddesinde (2) "Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihte kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürele ilave edilir."denmektedir.

Bahse konu alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 13.02.2015 tarihinde onaylanmıştır. On sekiz aylık süre geçmiş olup, söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli plan yapılmamıştır. Yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

 e- imza

Adil ŞENDEN

Belediye Başkanı

Belediye Başkan Yardımcısı

YAPI RUHSATLARI
18.02.2000/R-2

[illegible]

SECRET

CONFIDENTIAL

1. NAME [Redacted]

2. GRADE [Redacted]

3. POSITION [Redacted]

4. ORGANIZATION [Redacted]

5. ADDRESS [Redacted]

6. CITY [Redacted]

7. STATE [Redacted]

8. COUNTRY [Redacted]

9. DATE [Redacted]

10. TIME [Redacted]

11. METHOD [Redacted]

12. RESULTS [Redacted]

13. COMMENTS [Redacted]

14. SIGNATURE [Redacted]

15. TITLE [Redacted]

16. ORGANIZATION [Redacted]

17. ADDRESS [Redacted]

18. CITY [Redacted]

19. STATE [Redacted]

20. COUNTRY [Redacted]

21. DATE [Redacted]

22. TIME [Redacted]

23. METHOD [Redacted]

24. RESULTS [Redacted]

25. COMMENTS [Redacted]

26. SIGNATURE [Redacted]

27. TITLE [Redacted]

28. ORGANIZATION [Redacted]

29. ADDRESS [Redacted]

30. CITY [Redacted]

31. STATE [Redacted]

32. COUNTRY [Redacted]

33. DATE [Redacted]

34. TIME [Redacted]

35. METHOD [Redacted]

36. RESULTS [Redacted]

37. COMMENTS [Redacted]

38. SIGNATURE [Redacted]

39. TITLE [Redacted]

40. ORGANIZATION [Redacted]

41. ADDRESS [Redacted]

42. CITY [Redacted]

43. STATE [Redacted]

44. COUNTRY [Redacted]

45. DATE [Redacted]

46. TIME [Redacted]

47. METHOD [Redacted]

48. RESULTS [Redacted]

49. COMMENTS [Redacted]

50. SIGNATURE [Redacted]

51. TITLE [Redacted]

52. ORGANIZATION [Redacted]

53. ADDRESS [Redacted]

54. CITY [Redacted]

55. STATE [Redacted]

56. COUNTRY [Redacted]

57. DATE [Redacted]

58. TIME [Redacted]

59. METHOD [Redacted]

60. RESULTS [Redacted]

61. COMMENTS [Redacted]

62. SIGNATURE [Redacted]

63. TITLE [Redacted]

64. ORGANIZATION [Redacted]

65. ADDRESS [Redacted]

66. CITY [Redacted]

67. STATE [Redacted]

68. COUNTRY [Redacted]

69. DATE [Redacted]

70. TIME [Redacted]

71. METHOD [Redacted]

72. RESULTS [Redacted]

73. COMMENTS [Redacted]

74. SIGNATURE [Redacted]

75. TITLE [Redacted]

76. ORGANIZATION [Redacted]

77. ADDRESS [Redacted]

78. CITY [Redacted]

79. STATE [Redacted]

80. COUNTRY [Redacted]

81. DATE [Redacted]

82. TIME [Redacted]

83. METHOD [Redacted]

84. RESULTS [Redacted]

85. COMMENTS [Redacted]

86. SIGNATURE [Redacted]

87. TITLE [Redacted]

88. ORGANIZATION [Redacted]

89. ADDRESS [Redacted]

90. CITY [Redacted]

91. STATE [Redacted]

92. COUNTRY [Redacted]

93. DATE [Redacted]

94. TIME [Redacted]

95. METHOD [Redacted]

96. RESULTS [Redacted]

97. COMMENTS [Redacted]

98. SIGNATURE [Redacted]

99. TITLE [Redacted]

100. ORGANIZATION [Redacted]

101. ADDRESS [Redacted]

102. CITY [Redacted]

103. STATE [Redacted]

104. COUNTRY [Redacted]

105. DATE [Redacted]

106. TIME [Redacted]

107. METHOD [Redacted]

108. RESULTS [Redacted]

109. COMMENTS [Redacted]

110. SIGNATURE [Redacted]

111. TITLE [Redacted]

112. ORGANIZATION [Redacted]

113. ADDRESS [Redacted]

114. CITY [Redacted]

115. STATE [Redacted]

116. COUNTRY [Redacted]

117. DATE [Redacted]

118. TIME [Redacted]

119. METHOD [Redacted]

120. RESULTS [Redacted]

121. COMMENTS [Redacted]

122. SIGNATURE [Redacted]

123. TITLE [Redacted]

124. ORGANIZATION [Redacted]

125. ADDRESS [Redacted]

126. CITY [Redacted]

127. STATE [Redacted]

128. COUNTRY [Redacted]

129. DATE [Redacted]

130. TIME [Redacted]

131. METHOD [Redacted]

132. RESULTS [Redacted]

133. COMMENTS [Redacted]

134. SIGNATURE [Redacted]

135. TITLE [Redacted]

136. ORGANIZATION [Redacted]

137. ADDRESS [Redacted]

138. CITY [Redacted]

139. STATE [Redacted]

140. COUNTRY [Redacted]

141. DATE [Redacted]

142. TIME [Redacted]

143. METHOD [Redacted]

144. RESULTS [Redacted]

145. COMMENTS [Redacted]

146. SIGNATURE [Redacted]

147. TITLE [Redacted]

148. ORGANIZATION [Redacted]

149. ADDRESS [Redacted]

150. CITY [Redacted]

151. STATE [Redacted]

152. COUNTRY [Redacted]

153. DATE [Redacted]

154. TIME [Redacted]

155. METHOD [Redacted]

156. RESULTS [Redacted]

157. COMMENTS [Redacted]

158. SIGNATURE [Redacted]

159. TITLE [Redacted]

160. ORGANIZATION [Redacted]

161. ADDRESS [Redacted]

162. CITY [Redacted]

163. STATE [Redacted]

164. COUNTRY [Redacted]

165. DATE [Redacted]

166. TIME [Redacted]

167. METHOD [Redacted]

168. RESULTS [Redacted]

169. COMMENTS [Redacted]

170. SIGNATURE [Redacted]

171. TITLE [Redacted]

172. ORGANIZATION [Redacted]

173. ADDRESS [Redacted]

174. CITY [Redacted]

175. STATE [Redacted]

176. COUNTRY [Redacted]

177. DATE [Redacted]

178. TIME [Redacted]

179. METHOD [Redacted]

180. RESULTS [Redacted]

181. COMMENTS [Redacted]

182. SIGNATURE [Redacted]

183. TITLE [Redacted]

184. ORGANIZATION [Redacted]

185. ADDRESS [Redacted]

186. CITY [Redacted]

187. STATE [Redacted]

188. COUNTRY [Redacted]

189. DATE [Redacted]

190. TIME [Redacted]

191. METHOD [Redacted]

192. RESULTS [Redacted]

193. COMMENTS [Redacted]

194. SIGNATURE [Redacted]

195. TITLE [Redacted]

196. ORGANIZATION [Redacted]

197. ADDRESS [Redacted]

198. CITY [Redacted]

199. STATE [Redacted]

200. COUNTRY [Redacted]

201. DATE [Redacted]

202. TIME [Redacted]

203. METHOD [Redacted]

204. RESULTS [Redacted]

205. COMMENTS [Redacted]

206. SIGNATURE [Redacted]

207. TITLE [Redacted]

208. ORGANIZATION [Redacted]

209. ADDRESS [Redacted]

210. CITY [Redacted]

211. STATE [Redacted]

212. COUNTRY [Redacted]

213. DATE [Redacted]

214. TIME [Redacted]

31.03.2006/R-90

YAPI RUHSATI		Ruhsat Tekip No: 0000068/06		ADI SOYADI		YAPI DENETİMİ		KURUM		ADRESİ			
1. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU İTİMAR		2. Ruhsatın veriliş amacı ☐ Yeni yapı ☐ İmar ☐ Kaldırım ☐ İhtilaf ☐ Kaldırım ☐ İhtilaf ☐ Kaldırım ☐ İhtilaf		3. Ruhsatın veriliş tarihi 31.03.2006/2006/R-90		4. Ruhsat no 3400220		5. Adres no 1002		6. Ruhsat no 1002		7. Ruhsat no 1002	
8. İmar planı no 23.06.1984		9. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		10. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		11. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		12. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		13. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
14. Zemin etekli no 15. Çizim no 16. Çizim no		17. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		18. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		19. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		20. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		21. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
22. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		23. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		24. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		25. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		26. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		27. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
28. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		29. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		30. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		31. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		32. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		33. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
34. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		35. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		36. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		37. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		38. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		39. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
40. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		41. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		42. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		43. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		44. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		45. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
46. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		47. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		48. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		49. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		50. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		51. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
52. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		53. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		54. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		55. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		56. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		57. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
58. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		59. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		60. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		61. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		62. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		63. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
64. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		65. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		66. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		67. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		68. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		69. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
70. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		71. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		72. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		73. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		74. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		75. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
76. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		77. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		78. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		79. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		80. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		81. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
82. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		83. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		84. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		85. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		86. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		87. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
88. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		89. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		90. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		91. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		92. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		93. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
94. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		95. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		96. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		97. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		98. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		99. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			
100. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		101. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		102. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		103. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		104. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU		105. Ruhsatın veriliş amacı YAPI KONTROL MODURU			

21.02.2011/D-586

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

[illegible]

TAPULAR

55 NO.LU BB

58 NO.LU BB

ANA GÖRMEKÜLLÜ	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	Form No: 1			
	İlçe	ESENLER						
	Mahalle	İSTİSALAN						
	Köy							
	Sokak							
Mevki								
	Pafta No.	Ada No.	Parçe No.	Nilahiz	Yasayıcı			
					İla	m ²	G ² m ²	
	SINIRLAMA ALTI		1982	33	BODULUSANCIYIN KATLI OLMA VE KATLARI			14.379/02 no
Sıra	Tasvirlere							Zamir Sayısı No - 21.59450
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTFAKI		DEVRE MÜLK				
Satış Bedeli	Rihtajı		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağlantı Blok No.	Bağlantı Blok No.	
3.227.993,00	BİRDİ		33/10000	A+	12		55	
İsmi: ATATÜRK ERTÜRK GAZETİ ANONİM ŞİRKETİ Adres: Beşiktaş İskele Köyü KONTROLKATİT ENERJİ VE MONTAJLAR ANONİM ŞİRKETİ Adres: Satış ve Tapu, İstanbul								
Edine Güvenli								
Sahibi	KONTROLKATİT, ENERJİ VE MONTAJLAR ANONİM ŞİRKETİ							
Gözetim	Yerleşim No.	CET No.	Sahne No.	Sıra No.	Tayın	Gibi:		
Giriş No.	1393	78	20/05/2018			Giriş No.		
Sahne No.						Sahne No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		

ANA GAVİBİRLİLİK	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
	İlçesi	ESENLER						
	Mahallesi	ATILANLI				TAPU SENEDİ		
	Köyü							
	Sokağı							
Mevki								
Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Niteligi		Yüzölçümü			
244022AD044 003A	1052	15	1.800KİM2/250M2-39 KATLI BINA, YE ARSAZ		Pa	mt	dm²	
Sınırı	Planıdır				14.336,52 m2			
					Zemin: 500mt 70 - 21684105			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK				
Satış Bedeli		Niteligi		Ansa Payı		Blok No:	Kat No:	İşg m2/mt Bm. No:
5,00		BORU		TUTANCI				74
Edinme Sebebi	Türkiye KONTROLNATİK ENERJİ YÖNETİM SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı olan KONTROLNATİK ENERJİ VE MÜHÜRLEMEK ANONİM ŞİRKETİ adına Tüketici Kuruluna Devretildiği görülmüştür.							
	KONTROLNATİK ENERJİ VE YÖNETİM SİSTEMLERİ ANONİM ŞİRKETİ							
Sahibi	Tarihi:							
Geldisi	Yatırma No:	Gilt No:	Sahibe No:	Sıra No:	Tarih	Gittisi		
Gilt No:	11086	74	74	14/10/2014	Gilt No:			
Sahibe No:					Sahibe No:			
Sıra No:					Sıra No:			
Tarih					Tarih:			

TAKBİSLER
55 NO.LU BB

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Terth: 19-2-2020-13:27



Kayı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER

İmkbuz No	Dekont No	Başvuru No
015020042727	2020-02-19-13.26.38.567100	4272

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1082/15
Taşınmaz Kimlik No:	21684036	AT Yüzölçümü(m2):	14359.02
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Esenler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ATIŞALANI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/15//55
Cilt/Sayfa No:	78/7625	Arsa Pay/Payda:	33/10000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4 BODRUM+ZEMİN+39 KATLI BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat		Esenler -	-

1/6

	Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		13-05-2014 09:44 - 6905	
İrtifak	A. H: A İLE GÖSTERİLEN 301.70 M ² ÜZERİNDE TEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Esenler - 06-01-2006 00:00 - 216	-
İrtifak	A İLA GÖSTERİLEN 2267.11 M ² ÜZERİNDE 1082 ADA 14 İLE 16 PARSELLER LEHİNE GEÇİŞ İÇİN YOL OLARAK İRTİFAK HAKKI TESİSİ VARDIR. 17/11/2005 YE:10292(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:21658786) ATIŞALANI Mah.sı246DT2D2A 3A3B Pafta,1082 Ada,14 Parsel,Yüzölçüm:2 94172.06000,Cilt:2 14, Sayfa: 21263 Ana Sayfa, (SN:21658785) ATIŞALANI Mah.sı246DT2D2 46DT2A246DT3A Pafta,1082 Ada,16 Parsel,Yüzölçüm:15 265.63000,Cilt:215 , Sayfa: 21265 Ana Sayfa	Esenler - 17-11-2005 00:00 - 10292	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
356532920	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış ve İpotek 26-09-2016 13913	-

2 / 6

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	356532920		Esenler - 19-02-2020 09:49 - 3083	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Evet	7500000.00 TL	%36	1/0	F.B.K.	Esenler - 26-09-2016 14:08 - 13913
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Esenler - ATIŞALANI - (Aktif) - 1082 Ada - 15 Parsel - 55 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	7500000.00 TL	Esenler - 26-09-2016 14:08 - 13913	-	

4 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6360000.00 EUR	y%15 değişken	2/0	F.B.K.	Esenler - 14-11-2018 16:19 - 15751
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Esenler - ATIŞALANI - (Aktif) - 1082 Ada - 15 Parsel - 55 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	6360000.00 EUR	Esenler - 14-11-2018 16:19 - 15751	-	

5 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
{SN:4123} TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	40000000.00 TL	yıllık%30 değişken	3/0	F.B.K.	Esenler - 09-01-2019 16:05 - 376
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Esenler - ATISALANI - (Aktif) - 1082 Ada - 15 Parsel - 55 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Esenler - 09-01-2019 16:05 - 376	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) B1-o6KcQL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

Müşteri Tarafından 28.02.2020 tarih, saat 15:09 itibariyle Temin Edilen TAKBİS

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1082/15			
Zemin No	: 31684036	Yüzölçümü	: 14.259.02 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENLER	Ana Tap. Niteliği	: 4 BODRUM+ZEMİN+39 KATLI BİNA VE ARSA			
Kısım Adı	: Çarşılar TM	Bölge/Kat/Giriş - B.B. No	: A/15 / - (Bağ. Böl. No: 55)			
Mahalle / Köy Adı	: ATISALANI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 33/10000			
Yerleşik	: 1	Bağ. Böl. Niteliği	: BULUNDU			
Çit / Sayfa No	: 18 / 7823					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Şerh	Açıklama	Malik / Lehine	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
İrtifak	ATIL A GÖSTERİLEN 2267.11 M ² ÜZERİNDE 1082 ADA 14 İLE 16 PARSELİN İÇİNE GİRİŞ İÇİN YOL OLARAK İRTİFAK HAKKİ (TUSİS) 3082 Ada 16 Parsel VAKUF 17/11/2005 Y.E.10232 (Dümlama Kararı 87/11/2005 ŞİRKET)	ATISALANI Mah. 1082 Ada 14 Parsel - ATISALANI Mah. 3082 Ada 16 Parsel	17/11/2005 - 10293	-		
İrtifak	A 11 A İLE GÖSTERİLEN 30 TO ME ÜZERİNDE TEDAVİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESLİMİ VAKUF 11/11/2006 Tarih 06/01/2006 Tarih 06/01/2006 - Şerh -		06/01/2006 - 216	-		
Beyan	A 11 Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir		13/05/2014 - 6903	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Mikrolara	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
336532920	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ		TAH		Satış ve İpotek - 28/09/2016 - 13913	-
İpotek						
Alacaklı	Müşterek mi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
{SN:298} AURANK T.A.Ş. Vergi No:1130015264 Nüfus No:1130015264	Evet	7500000.00 TL	%36	1/0	F.B.K.	26/09/2016 - 13913
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Esenler TM - ATISALANI Mah. 1082 Ada 15 Parsel - 55 nolu Bağ. Bölüm	1/1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	7500000.00 TL	26/09/2016 - 13913	-	
İpotek Şerh Bilgisi						
Serh	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		

Kayıt Tarih - Saat: 28/02/2020 15:09

Alacaklı	Müvakkil	Borc	Faiz	Detay/Not	Şirket	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDH Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9226034900 SicilNo:376444	Hayır	6360000.00 EUR	YENİ değışken	2 / 6	F.B.K.	14/11/2018 - 15751	KONTROL MATİK ENERJİ VE MÜHÜRİNDİLEK ANONİM ŞİRKETİ	N/w
İpotekli Konumlandırma Bilgisi								
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.			
Esenler EM - ATİŞALANI Mah. 1082 Ada 15 Parsel Blok/Giriş - A/ 55 nolu Bağ Dolum	1 / 1	KONTROL MATİK ENERJİ VE MÜHÜRİNDİLEK ANONİM ŞİRKETİ	6360000.00 EUR	14/11/2018 - 15751	-			
İpotekli Şirket Bilgisi								
Ş.B./İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.				
Düşünceler								

Alacaklı	Müvakkil	Borc	Faiz	Detay/Not	Şirket	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDH Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9226034900 SicilNo:376444	Hayır	4000000.00 TL	YENİ değışken	3 / 6	F.B.K.	06/01/2019 - 376	KONTROL MATİK ENERJİ VE MÜHÜRİNDİLEK ANONİM ŞİRKETİ	N/w
İpotekli Konumlandırma Bilgisi								
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.			
Esenler EM - ATİŞALANI Mah. 1082 Ada 15 Parsel Blok/Giriş - A/ 55 nolu Bağ Dolum	1 / 1	KONTROL MATİK ENERJİ VE MÜHÜRİNDİLEK ANONİM ŞİRKETİ	4000000.00 TL	06/01/2019 - 376	-			
İpotekli Şirket Bilgisi								
Ş.B./İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.				
Düşünceler								

Rapor Tarih: Şubat 28 2020 14:00

2

* Tesis edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 14.02.2020
Enver SİSMA NO:012
Kayıtlı Yeminli
14.02.2020

58 NO.LU BB

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-13:27




Kaydı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER

Makbuz No	Dekort No	Başvuru No
015020042727	2020-02-19-13.26.38.567100	4272

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1082/15
Taşınmaz Kimlik No:	21684039	AT Yüzölçümü(m2):	14359.02
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Esenler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ATİŞALANI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/15//58
Cilt/Sayfa No:	78/7628	Arsa Pay/Payda:	33/10000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4 BODRUM+ZEMİN+39 KATLI BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat		Esenler -	-

1 / 6

	Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		13-05-2014 09:44 - 6905	
İrtifak	A. H: A İLE GÖSTERİLEN 301.70 M² ÜZERİNDE TEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Esenler - 06-01-2006 00:00 - 216	-
İrtifak	A İLA GÖSTERİLEN 2267.11 M² ÜZERİNDE 1082 ADA 14 İLE 16 PARSELLER LEHİNE GEÇİŞ İÇİN YOL OLARAK İRTİFAK HAKKI TESİSİ VARDIR. 17/11/2005 YE:10292(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:21658786) ATIŞALANI Mah.sı246DT2D2A 3A3B Pafta,1082 Ada,14 Parsel,Yüzölçüm:2 94172.06000,Cilt:2 14, Sayfa: 21263 Ana Sayfa, (SN:21658785) ATIŞALANI Mah.sı246DT2D2 46DT2A246DT3A Pafta,1082 Ada,16 Parsel,Yüzölçüm:15 265.63000,Cilt:215 , Sayfa: 21265 Ana Sayfa	Esenler - 17-11-2005 00:00 - 10292	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
281172623	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2014	-

2 / 6

						13936	
--	--	--	--	--	--	-------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Teşis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞINA BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ 21/04/1998 Y.2450	281172623	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Esenler - 21-04-1998 00:00 - 2450	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	281172623		Esenler - 19-02-2020 09:49 - 3083	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	Evet	5000000.00 TL	Faizsiz	1/0	F.B.K	Esenler - 09-09-2013 16:01 - 11973
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkün Sebebi Tarih Yev	
Esenler - ATIŞALANI - (Aktif) - 1082 Ada - 15 Parsel - 58 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Esenler - 09-09-2013 16:01 - 11973	-	

4 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6360000.00 EUR	%15 değişken	2/0	F.B.K	Esenler - 14-11-2018 16:17 - 15750
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkün Sebebi Tarih Yev	
Esenler - ATIŞALANI - (Aktif) - 1082 Ada - 15 Parsel - 58 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	6360000.00 EUR	Esenler - 14-11-2018 16:17 - 15750	-	

5 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	40000000.00 TL	Y%30 değişken	3/0	F.B.K.	Esenler - 09-01-2019 16:12 - 378
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Esenler - ATIŞALANI - (Aktif) - 1082 Ada - 15 Parsel - 58 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Esenler - 09-01-2019 16:12 - 378	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) H1S3TfQX8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

Müşteri Tarafından 28.02.2020 tarih, saat 15:09 itibariyle Temin Edilen TAKBİS

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)

Zemin Tipi	1 Kat Mükoyen	Ada/Parsel	1 1082/15
Zemin No	2 2664039	Yüzölçümü	14.359,82 m2
B / Bçe	1 İSTANBUL/ESENLER	Ata Fay Nitelik	4 10000000/20000000+39 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	1 Esenler TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	1 A / 15 / - (Bağ. Böl. No: 58)
Mutahale / Kötü Ada	1 ATIŞALANI Mah.	Arsa Pay/Payda	1 33/10000
Mevki		Buc.Böl. Nitelik	1 BÜRKİ
Cib / Sayfa No	1 78 / 7628		
Kayıt Durum	1 Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

YBL	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifat	1. KAT GÖSTERİLEN 2267 TL MÜZERİNDE 1082 ADA 14 BÖL 16 PARSELİN LEHİNE GEÇİŞ KİİN YOL OLARAK İRTİFAK HAKKI TESİSİ VARDIR. 15/11/2005 YILI 10252 (Bağlama Tarih: 17/11/2005 Sıra:)	ATIŞALANI Mah. 1082 Ada 14 Parsel ATIŞALANI Mah. 1082 Ada 16 Parsel	17/11/2005 - 10202	-
İrtifat	2. KAT GÖSTERİLEN 50 - 10 MÜZERİNDE TEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ VARDIR. (Bağlama Tarih: 06/01/2006 Sıra: 06/01/2006 - Sıra:)		06/01/2006 - 216	-
Beyan	1. Bu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir		13/05/2014 - 6805	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Müşterek	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
281172623	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tasvi Kipliklerin Unvan Değişliği	
					14/10/2014 - 13936	
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	KİRA ŞERHİ 09 YILLIĞINA BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ 21/01/1998 - 2450	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	21/01/1998 - 2450	-		

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SBI No
(SN:2241342) KUVVET TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No: 6060026814 Sicil No: 255449/191001	Evet	50000000.00 TL	Faiz	1 / 0	F.B.K.	06/09/2013 - 11973		Yok
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Esenler TM - ATIŞALANI Mah. 1082 Ada 15 Parsel Blok/Sıra/ A/ 58 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	50000000.00 TL	06/09/2013 - 11973	-			

Rapor Tarihi / Saati: 28/02/2020 / 15:09

İpotek Ş.Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yesimye	Terkin Sebebi - Tarih - Yeri				
Düşünceler:								

Alacaklı	Müşterileri*	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yeri	Borçlu	SDF Hakkı
ISN-4123 TÜRKİYE VAHİTLER BANKASI T.A.O. (Vergi No:9220154970) Sicil No:776444	Hizmet	100000000 TL	%15 cehdim 2 / 1	1	5 Y 6 K	14/11/2018 - 15/10	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpotek Konusunda Hise Bilgi						
Tasınmaz	Hise Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarihi - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yeri	
Esmer Tm - ATISALAN Mah. 1982 Ada 15 Parsel Blok 17/10/11 18 m2. Bz. Bölüm	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	636900000 TL	14/11/2018 - 15/10	...	

İpotek Ş.Bİ Bilgisi				
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yesimye	Terkin Sebebi - Tarih - Yeri
Düşünceler:				

Alacaklı	Müşterileri*	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yeri	Borçlu	SDF Hakkı
ISN-4123 TÜRKİYE VAHİTLER BANKASI T.A.O. (Vergi No:9220154970) Sicil No:776444	Hizmet	100000000 TL	%15 cehdim 2 / 1	1	5 Y 6 K	09/11/2019 - 378	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpotek Konusunda Hise Bilgi						
Tasınmaz	Hise Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarihi - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yeri	
Esmer Tm - ATISALAN Mah. 1982 Ada 15 Parsel Blok 17/10/11 18 m2. Bz. Bölüm	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	636900000 TL	09/11/2019 - 378	...	

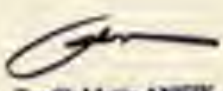
İpotek Ş.Bİ Bilgisi				
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yesimye	Terkin Sebebi - Tarih - Yeri
Düşünceler:				

İpotek Tarih: 28.02.2020 15:01

*Tesis edilen şartlar ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 18.29249
Enver SİMAŞKİ
Kayıtlıdır.

UZMANLARIN SPK LİSANSLARI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 16.08.2006	No : 400564
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetten Bulunanlar İçin Lisansları ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU GENEL SEKRETER	 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

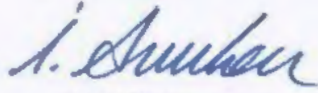
No : 401222

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Necdet DEMİRCİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

SPK YETKİ BELGESİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 451
Konu :

2015/20111

5015

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
1.Cd 1402. Sokak No:18/5 Balgat ANKARA

İlgi: 01.04.2010 tarih ve 001 sayılı başvurunuz.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 18.05.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu.

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)Sayı : 43890421-140.70- **15813**

Konu: Değerleme Yetkisi.

18 Haziran 2013

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verne yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dabil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer) mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirgin Formu (2 sayfa)