

**İSTANBUL İLİ, GAZİOSMANPAŞA (GOP) İLÇESİ,
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, ÇATI PİYESLİ DAİRELERİN 1331 ADA 11
PARSELDE YERLEŞİK 10 ve 11 BB NO.LU ÇATI PİYESLİ DAİRELERİN
PİYASA DEĞERİNE İLİŞKİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

25.02.2020 – 2020-ÖZEL-006

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	21.02.2020 – 28.02.2020 (Yazılı İmar Durumuna göre değişebilir).
Rapor Tarihi/No	25.02.2020/2020-ÖZEL-006
Rapor Türü	Rapor içinde tapu bilgileri verilen 10 ve 11 BB No.lu ÇATI PİYESLİ DAİRELERİN 31.12.2019 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi işidir.
Değerleme Konusu	Mülkiyetleri KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ'ne ait İSTANBUL İli, GAZİOSMANPAŞA İlçesi, BAĞLARBAŞI Mahallesi, 1331 ADA VE 11 PARSELDEİ 10 ve 11 BB No.lu ÇATI PİYESLİ DAİRELERİN 31.12.2019 TARİHİNDEKİ PAZAR DEĞERİNİN BELİRLENMESİDİR.
Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Adresi	Bağlarbaşı mah. Küçükköy cad. Sapan Sok.No.13 Kat : 3 D.10 ve 11 Gaziosmanpaşa/İSTANBUL Bina Kodu : 267 06776 UAVT : 3161822881 ve 3161522895
Gizlilik Derecesi	Hazırlanan Kurum/Kişi Dışında Üçüncü Şahıslara Verilemez

EKSPERTİZ DEĞERİ TABLOSU

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA	YASAL DEĞER KDV HARIÇ (TL)	YASAL DEĞER KDV DAHİL (TL)
DEĞERLEMEYE KONU BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 1331 ADA, 11 PARSELDEKİ BİNANIN 3. KAT +ÇAP'ta YERLEŞİK 10 BB No.lu ÇATI PİYESLİ DAİRELERİN YASAL /MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ	465.000,- (Döryüzaltmışbeşbin Türklirası)	548.700,- (Beşyüzkırksekbinyediyüz Türklirası)
DEĞERLEMEYE KONU BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 1331 ADA, 11 PARSELDEKİ BİNANIN 3. KAT +ÇAP'ta YERLEŞİK 11 BB No.lu ÇATI PİYESLİ DAİRELERİN YASAL /MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ	495.000,- (Dörtyüzdoksanbeşbin Türklirası)	584.100,- (Beşyüzseksendörtbinyüz Türklirası)
TOPLAM 2 ADET MESKEN TOPLAM DEĞERİ	960.000,- (Dokuzyüzaltmışbin Türklirası)	1.132.800,- (Birmilyonyüztuzikibinsekiz Türklirası)

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR

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

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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. 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	22
5.2.2. ESENLER İlçesi	
	21

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	24
7.2. Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Tespiti	26
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	28

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 30

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1.Gayrimenkulün Değeri Etkileyen Faktörler/SWOT Analizi	31
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	30
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 - 64

- 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

25.02.2020 tarih ve 2020-ÖZEL-006 numaralı rapor.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor; İSTANBUL İli, GAZİOSMANPAŞA İlçesi, BAĞLARBAŞI Mahallesi, 1095 ada, 40 parselde yerleşik 3. Kat 10 ve 11 Bağımsız Bölüm (BB) no.lu "ÇATI PİYESLİ DAİRE" nitelikli taşınmazların Pazar Değerlerinin belirlenmesine yönelik olarak; 21.02. 2020 – 27.02.2020 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 21.02.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.02.2020 tarihine kadar sahada çalışmalarını tamamlamışlar ve 25.02.2020 tarihine kadar da işbu değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu sürede 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

Bağlarbaşı mah. Küçükköy cad. Sapan Sok.No.13 Kat : 3 D.10 ve 11 Gaziosmanpaşa/İSTANBUL

Bina Kodu : 267 06776 UAVT : 3161822881 ve 3161522895

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, GAZİOSMANPAŞA İlçesi, BAĞLARBAŞI Mahallesi, ÇATI PİYESLİ DAİRELERİN 1331 ADA 11 PARSELDE YERLEŞİK 10 ve 11 BB No.lu ÇATI PİYESLİ DAİRELERİN 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 mühendislikfirmalarından 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 ağı, deneyimli ve güçlü kadrosu ile birlikte projeleriniz için ideal bir çözüm ortağıdır.

Adresi : Tekstil Kent 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, GAZİOSMANPAŞA İlçesi, BAĞLARBAŞI Mahallesi, 1095 ada, 40 parselde yerleşik, 3. Kat, 10 ve 11 BB No.lu ÇATI PİYESLİ DAİRELERİN 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 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. Ayrıca taşınmazlar üçüncü kişide kiralık olması nedeniyle dışarıdan resimleme ve inceleme yapılmış, iç resimler müşteri firma yetkilisi tarafından resimlenerek tarafımıza ulaştırılmıştır. Alan ölçümleri ve konumlarının projesi ile uyumlu olduğu varsayılarak rapor hazırlanmıştır.

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)	126 (19D1C)
İlçesi (District)	GAZİOSMANPAŞA	Ada No (Block No)	1331
Bucağı (Subdistrict)	-	Parsel No (lot No)	11
Mahallesi (Neighborhood)	BAĞLARBAŞI	Parsel Alanı(m²) (Lot Area)	327,22
Köyü (Village)	-	Ana g.menkulün vasfı (Description of the main property)	5 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sokağı (Street)	-	Malikler (Owners)	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ (HİSSE: 1/1)
Mevkii (Locality)	-	Tapunun türü (Type of the Title Deed)	KAT MÜLKİYETİ

10 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	: ÇATI PİYESLİ DAİRE		
ARSA PAYI	: 120/710		
BLOK NO	: -		
KAT NO	: 3		
BAĞ. BÖL. NO	: 10		
TAŞINMAZ LİMLİK NO	: 78202263		
ZEMİN TİPİ	: KAT MÜLKİYEYİ		
CİLT NO	: 72		
SAYFA NO	: 7236		
TARİH	: 27.11.2014		
YEVMIYE NO	: 19619		
MALİK	: KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	TAM

10 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	:	ÇATI PİYESLİ DAİRE	
ARSA PAYI	:	120/710	
BLOK NO	:	-	
KAT NO	:	3	
BAĞ. BÖL. NO	:	11	
TAŞINMAZ LİMLİK NO	:	78202264	
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYEYİ	
CİLT NO	:	72	
SAYFA NO	:	7237	
TARİH	:	27.11.2014	
YEVMIYE NO	:	19619	
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 : 15:23 itibari ile Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Değerleme çalışmamızın rapor yazım sürecinde Müşteri tarafından 24.02.2020 tarih, saat 13:58 itibari ile alınan güncel Takbis belgeleri ibraz edilmiş ve çalışma anılan belgeler üzerinden sonuçlandırılmıştır.

Belgeler parsel ve bağımsız bölüm bazında Şirketimizce alınan Takbis belgelerin altına resim olarak eklenmiştir.

1331 ada, 11 PARSEL, 10 BB

Rehinler Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;

Müşterek İpotek : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, %15 değişken faizli, 460.000.00 USD bedelli, FBK süreli (08-08-2018 tarih, 13347 sayı ile),

Müşterek İpotek : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, %30 değişken faizli, 40.000.000.00 TL bedelli, FBK süreli (09-01-2019 tarih, 391 sayı ile),

Şerhler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;

- KM'ne çevrilmiştir. (04-03-2013 tarih, 4407 sayı ile)
- Yönetim Planı : 05/07/2012 (05-07-2012 tarih, 11537 sayı ile)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (11-11-2011 tarih, 17517 sayı ile)
- Esenler Tapu Müdürlüğü'ne 17/02/2020 tarih, 2020/4475 sayı ile yetki verilmiştir.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

1331 ada, 11 PARSEL, 11 BB

Rehinler Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;

Müşterek İpotek : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, %15 değişken faizli, 6.360.000.00 EUR bedelli, FBK süreli (14-11-2018 tarih, 18802 sayı ile),

Müşterek İpotek : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, %30 değişken faizli, 40.000.000.00 TL bedelli, FBK süreli (09-01-2019 tarih, 394 sayı ile),

Şerhler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;

- KM'ne çevrilmiştir. (04-03-2013 tarih, 4407 sayı ile)
- Yönetim Planı : 05/07/2012 (05-07-2012 tarih, 11537 sayı ile)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (11-11-2011 tarih, 17517 sayı ile)
- Esenler Tapu Müdürlüğü'ne 17/02/2020 tarih, 2020/4475 sayı ile yetki verilmiştir.
-

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerindeki kısıtlamalar/takyidatlar incelendiğinde;

- Rehinler bölümünde yer alan ve her bb için ayrı ayrı tesis edilmiş olan ipoteklerin değeri taşınmazların çok üzerinde olduğundan müşterek ipotekler fek/terkin edilmeden alım satımın kolay olmayacağı düşüncesindeyiz.
- Beyanlar bölümünde yer alan kayıtların taşınmazların alım satımına ve/veya üzerinde aynı hak tesisine herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Keza, otopark taahhütnamesi de rutin bir uygulama olup, alım satımına ve/veya aynı hak tesisine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü digital arşivinden/e-belediye üzerinden 25.02.2020 tarihinde, saat : 11.00 itibarıyla alınan belgeler üzerinden yapılan inceleme sonuçları aşağıdadır. Verilen bilgiler e-belediye vasıtası ile alınan belgeler ile sınırlıdır.

- İmar Durumu

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde yaptığımız araştırmalar sonucunda e-belediye üzerinden alınan digital belgelere ve anılan Belediyenin internet sitesinden teyit ettirilen ve ekte resimleri verilen belgelere gör 1331 ada, 11 no.lu anılan parsel; 07.08.2006 onay tarihli, 1/1000 ölçekli TEM Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planına göre; (UİP-6963) taşınmazın Konut Alanı lejantında, h = 12,50m-4 kat Ayrık-İkiz Nizam (Aİ-4), Çekme Mesafeleri : Ön ve Yan Bahçe : 3mn. Arka Bahçe : 5m. yapılaşma şartlarına sahip olduğu anlaşılmıştır. İş bu bilgiler önce şifahi daha sonra yazılı teyidi alınmıştır.

Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığına hitaben imar durumuna ilişkin yazılan 05.03.2020 tarihli yazımıza istinaden alınan 09.03.2020 tarih E.927-3083 tarih ve sayılı yazıyla taşınmazın imar durumu teyit edilmiştir. İlgili yazı raporumuza ek yapılmıştır.

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

Ceza/Tutanak

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü digital arşivinde verilen belgelerde; 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.

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

Değerleme konusu bblerin de yer aldığı ana yapının 4208 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun gereğince yapı denetimi Akasya Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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 15:23'te alınan TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazlar 27-11-2014 tarih, 19619 sayı ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemine tabi tutularak Müşteri adına tescil edildiği anlaşılmıştır. Bunun dışında o günden rapor tarihine kadar herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.8- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmazlar "Çatı Piyesli Daire" vasıflı olup, taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir. Taşınmazın Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 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, GAZİOSMANPAŞA ilçesi, BAĞLARBAŞI Mahallesi'nde yerleşik olup, açık adresi Bağlarbaşı mah. Küçükköy cad. Sapan Sok. No:13 K. 3 D. 10 ve 11 Gaziosmanpaşa/İSTANBUL şeklindedir. Koordinatları **E. 41.0634 B. 28.9108**'dir.

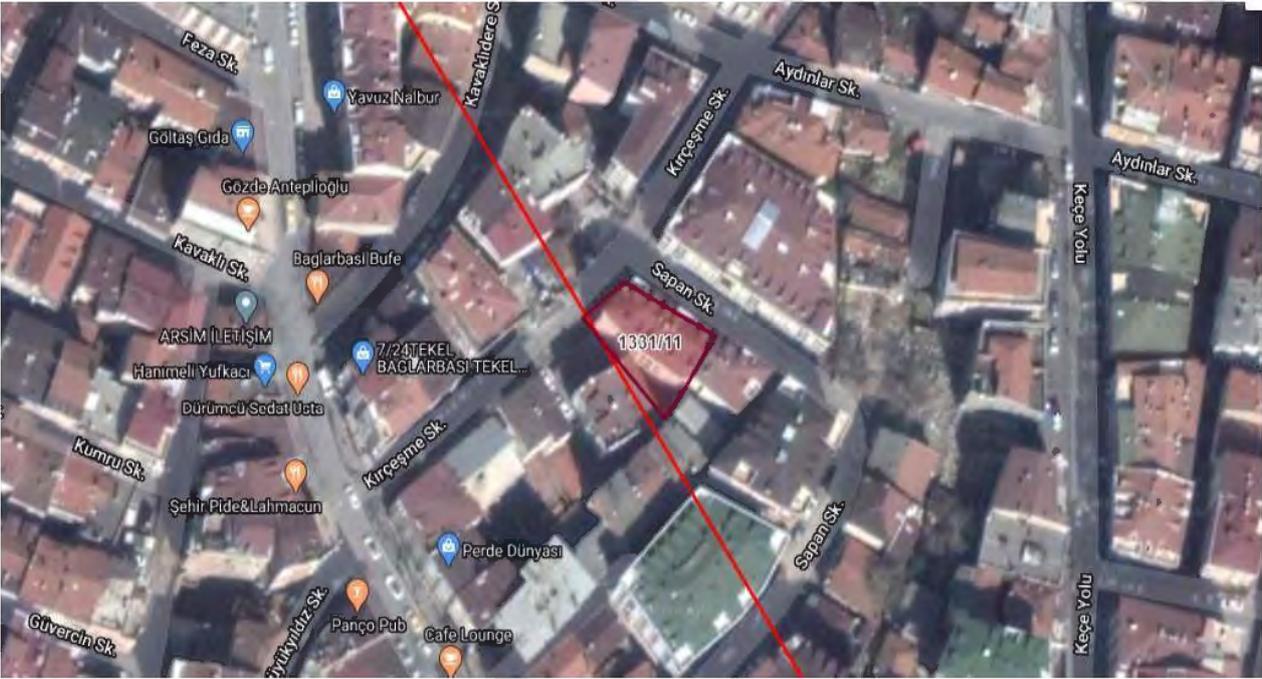
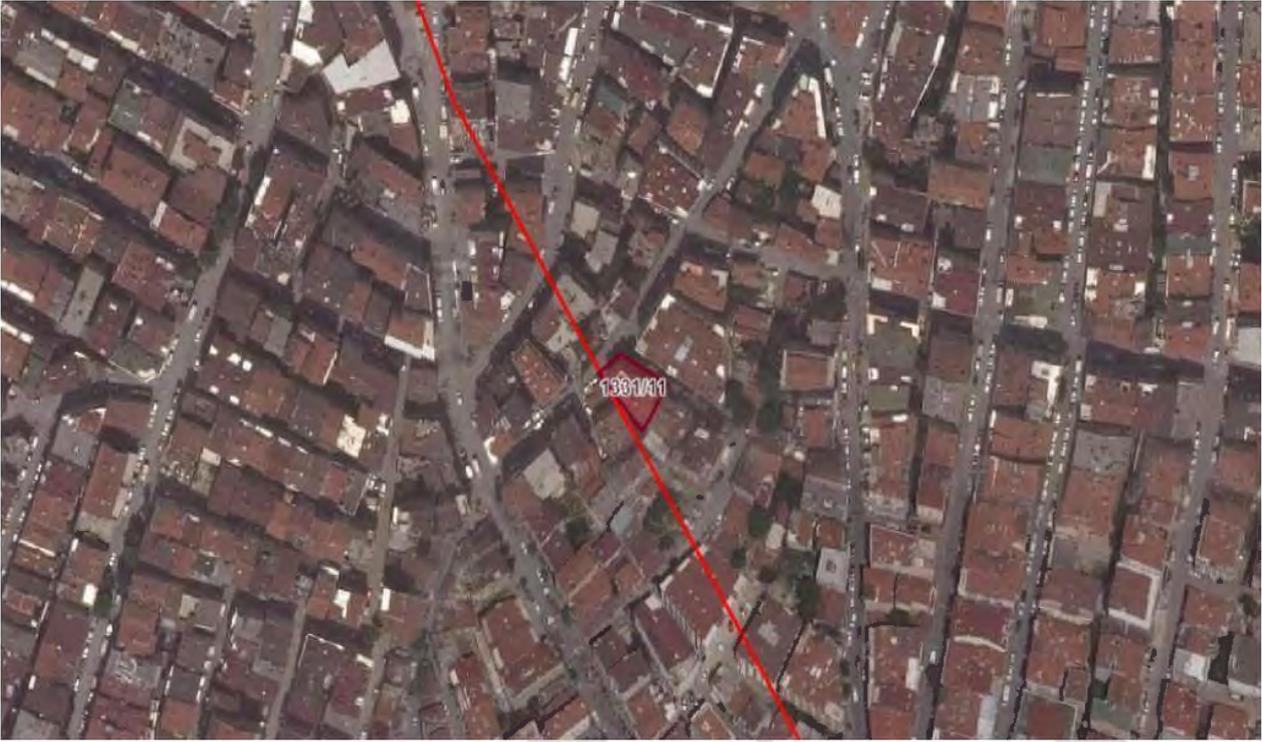
Değerleme konusu taşınmazların da yer aldığı ana bina 327,22 m² alanlı arsa üzerinde tek blok halinde, BAK ve 10 mesken + 1 dükkan olarak inşa edilmiştir. Dükkan Kırçeşme sokak cephelidir.

Taşınmazın yakın çevresinde konut nitelikli binalar ve Küçükköy caddesinde ise altında esnaf nitelikli dükkanların olduğu, üst katları konut olarak kullanılan 5-6 katlı binalar mevcuttur. Bölge konut alanı olarak kentsel dönüşüme tabi tutulmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Gaziosmanpaşa Belediyesi, Karlıtepe Mezarlığı, Şafak Hastanesi, halkın günlük gereksinimlerini karşılamaya yönelik küçük esnaf dükkanları yer almaktadır.

Taşınmazlar kamu hizmetlerinden faydalanmakta olup, ulaşım özel araçlar ve halk otobüsleri ve minibüslerle rahatlıkla sağlanmaktadır. Bölgede yoğun şekilde araç trafiği ve park sorunu yaşanmaktadır. Taşınmaz bölgesindeki park ihtiyacı genel otoparklardan sağlanmaktadır.

Taşınmazın Referans Olarak Bilinen Merkezlere Yaklaşık Uzaklıkları

Istanbul Valiliği	12 km	Istanbul Büyükşehir BB	7.7 km
Gaziosmanpaşa Belediyesi	1.3 km	Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı	2 km
Sabiha Gökçen Havaalanı	51 km	Yeni İstanbul Havaalanı	38 km
Karaköy Vapur İskelesi	8,5 km	Kabataş BUDO İskelesi	13 km



4.2. Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Ana gayrimenkul bitişik nizamda, 1 Bodrum +Zemin kat+3 Normal kat +ÇAP olarak toplam 6 katlı olarak BAK olarak inşa edilmiştir. Binanın bodrum katında 2 daire + 1 dükkan, zemin katta ve 2 normal katta 2'şer daire, 3. Kat ve çatı katında ise 2 Çatı Piyesli daire olmak üzere ana taşınmazda 11 bağımsız bölüm (10 daire + 1 dükkan) yer almaktadır.

Binaya yol seviyesinden demir korkuluklu, mermer rıhtlı merdiven ile girilmektedir. Giriş kapısı dekoratif, camlı çelik kapıdır. Merdivan sahanlığı ve rıhtları mermer, korkulukları alüminyumdur. Duvarlar tavana kadar boyalı, tavan alçı sıvadır. Binada doğalgaz sistemi mevcuttur. BBlar kombi ile ısıtılmaktadır.

4.3. Bağımsız Bölümlerin Özellikleri,

10 no.lu BB merdiven çıkışına göre sağda, 11 no.lu ise solda konumlandırılır. Projeden yapılan ölçümlere göre 10 no.lu bb net 3. Kat ve ÇAP'a göre sırası ile ~82 + ~76 m² (teras dahil) alanlı olmak üzere toplam ~158 m², 11 no.lu bb ise net ~90 + ~76 m² alanlı (teras dahil) olmak üzere toplam ~166 m²'dir. Değerleme bu alanlar üzerinden sonuçlandırılmıştır.

Mimari projesine göre 10 ve 11 no.lu bb taşınmazlar 3. katta ve yerinde salon+2 oda +antre+, mutfak+banyo ve 2 balkon, ÇAP'ta ise 2 oda+ banyo ve teras olmak üzere toplamda 4+1 formundadır. Mimari projesine aykırı olarak ÇAP'ta merdiven çıkışının karşısında mutfak alanı oluşturulmuştur.

Değerleme konusu bağımsız bölümler kiracılar tarafından kullanılmakta olup, 3. Kat ve çatıda yerleşiktir. BBlerin kapısı çelik, pencere ve balkon kapıları pvc + ısıcamlı, oda kapıları ahşap, mutfak kapıları camlı ahşaptır. Hol, antre ve ıslak alanlarda zemin seramik, yaşam alanlarında zemin laminant parke, duvarlar boyalı, tavan alçı sıvalı ve kartonpiyerli, gömme aydınlatmalıdır. Mutfakta mermer tezgah, dolaplar lamine kapaklı olup, tezgah arası seramiktir. Banyolarda klozet, hilton lavabo ve duşakabinli duş teknesi mevcuttur. Isınma doğalgazlı kombi ile sağlanmaktadır. ÇAP'a çıkan merdiven de ahşap, kalorifere petekleri dekoratiftir.

10 no.lu BB iki cepheli iken, 11 BB no.lu taşınmaz 3 cephelidir.

5. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

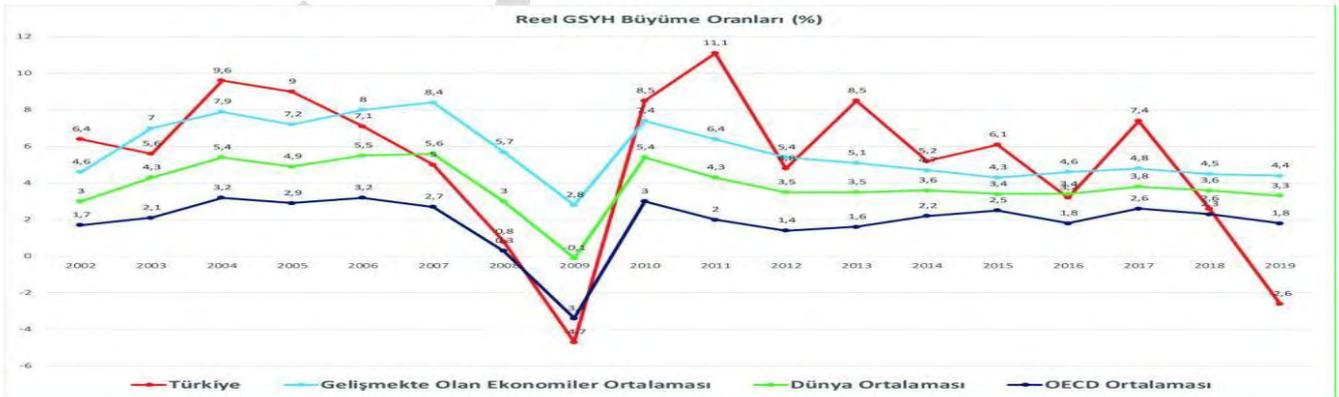
5.1. Gayrimenkul Sektörü

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

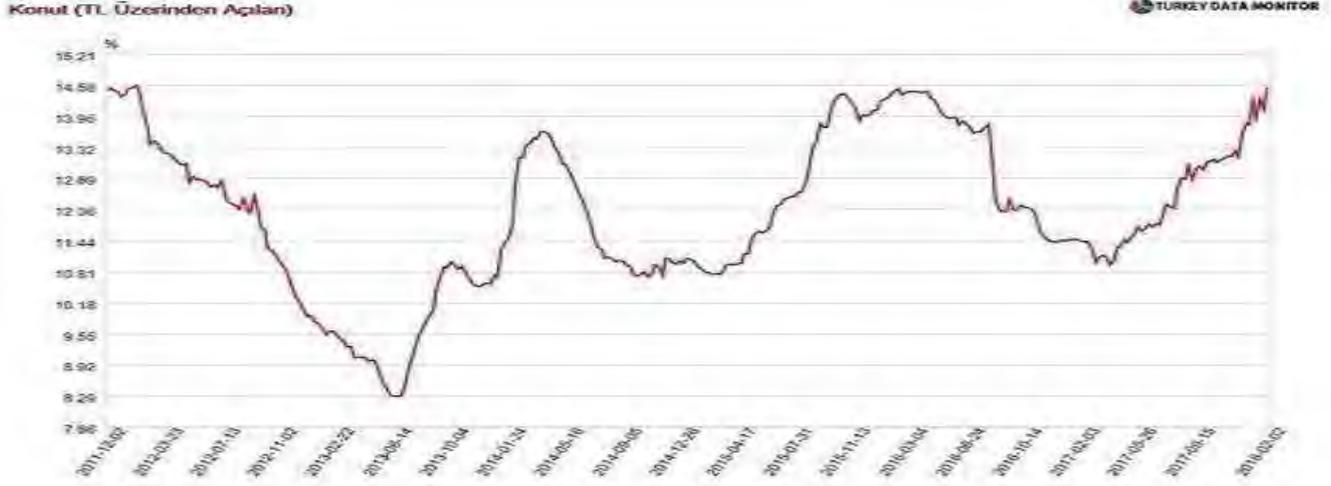
- 2014 yılında bir önceki yıla göre %0,71 artışla 1.165.381 adete
- 2015 yılında %10,64 artışla 1.289.320 adete
- 2016 yılında %4,04 artışla 1.341.453 adete
- 2017 yılında %5,06 artışla 1.409.314 adete
- 2018 yılında %2,41 eksilişle 1.375.398 adete ulaşmıştır.

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

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2018	2019	Değişim (%)	2018	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	60 278	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	-7,5
İlk el satış	65 936	69 662	-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	661 572	511 682	-21,5
İpotekli satış	3 925	15 818	303,0	125 389	112 774	-10,1
Diğer satış	65 936	69 662	-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)

Yabancılara yapılan konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 14,7 oranında arttı. Yabancılara 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.

Konut Satışlarının

En Fazla Olduğu İlk

10 il

2019



Türkiye genelî 2019 yılı konut satış adedi: 1.348.729

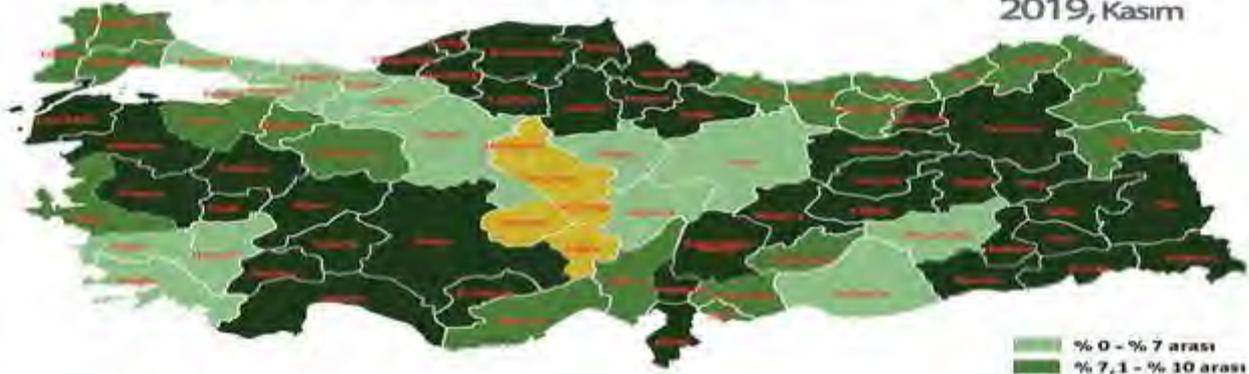
İl	Konut Satış Rakamı
İstanbul	237.675
Ankara	132.486
İzmir	79.221
Antalya	65.258
Bursa	49.936
Mersin	35.424
Konya	34.614
Gaziantep	32.256
Kocaeli	31.207
Aydın	30.053

Kaynak: TÜİK

*2018 yılına göre, 2019 Kasım itibariyle, 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)

İl Bazında Konut Fiyat Endeksi Değişimi

2019, Kasım



*Bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranı.
Türkiye konut fiyat endeksi artış oranı: % 7,2

Light Green	% 0 - % 7 arası
Medium Green	% 7,1 - % 10 arası
Dark Green	% 10,1 - % 15 arası
Yellow	% 15,1 ve üstü

Kaynak: TE AFB

5.2. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.2.1 İSTANBUL İli¹¹

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.

¹¹ İstanbul ili hakkındaki bilgiler çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Günümüzde İstanbul tarih, sosyo-kültür ve ekonomik açıdan Türkiye'nin en önemli şehirlerindedir. 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.

Çoğrafik 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, ithalâttaki 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 Belgesi" 540 konaklama tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı 108.446 olup, 36.108 yatak kapasiteli

konaklama tesisi inşası devam etmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığında "İşletme Belgesi" Yeme – İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Gününbirlik 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 sonlarında devreye giren Yeni İstanbul Havalimanı ise Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır. Böylelikle İstanbul Atatürk Havalimanı kapatılmak durumunda 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.



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 ulaşım 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

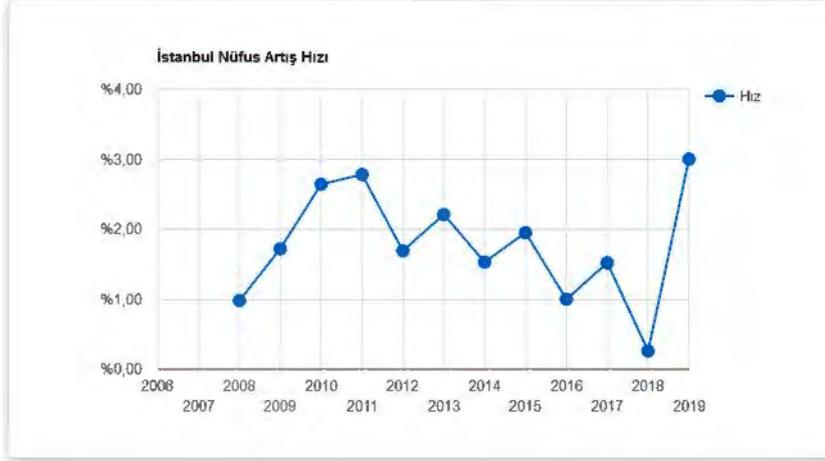
İstanbul nüfusu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 15.519.267 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km² olup, km²'ye 2.841 kişi düşmektedir. İstanbul'da nüfusun en fazla olduğu ilçe 954.579 kişi ile Esenyurt, en az olduğu ilçe ise 15.238 kişi ile Adalar'dır. İlde yıllık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

2019 yılında TÜİK verilerine göre 39 ilçe 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	Umraniye	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 aşağıdaki gibidir,

İstanbul Nüfus Artış Hızı



Yıl	İstanbul Nüfusu	Artış Hızı
2008	12.697.164	% 0.98
2009	12.915.158	% 1.72
2010	13.255.685	% 2.64
2011	13.624.240	% 2.78
2012	13.854.740	% 1.69
2013	14.160.467	% 2.21
2014	14.377.018	% 1.53
2015	14.657.434	% 1.95
2016	14.804.116	% 1.00
2017	15.029.231	% 1.52
2018	15.067.724	% 0.26
2019	15.519.267	% 3.00

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. Gaziosmanpaşa İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

Gaziosmanpaşa ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında yer almakta olup, geçmişte sınırları Karadeniz'e kadar uzanan ve yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük ilçelerinden biri iken, 2008 yılında 3 ilçeye bölünmüştür.



Bölünmeden sonra Gaziosmanpaşa ilçesi kuzeyinde Sultanazade, doğusunda ve güneyinde Eyüp, batısında ise Bayrampaşa ilçeleri bulunmaktadır. İlçe 16 mahalleden oluşmakta ve 38 km² alanda 491.962 kişiye ev sahipliği yapmaktadır.

Gaziosmanpaşa ilçesi, merkezi iş alanının hinterlandında yer alarak Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 20 Km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 15 Km, Yenikapı'ya 8 Km, Atatürk Havaalanı'na 15 Km, İstanbul Havalimanına 36 Km uzaklıkta olup Tem, Çevreyolu ve Haliç bağlantılarına komşudur.

İlçenin merkezini oluşturan "Taşlıtarla" 1950 yıllarına kadar 15-20 hanelik küçük bir yerleşim birimi iken zor şartlarda yaşayan aileleri yerleştirmek amacıyla 500 adet konut yapılarak, aynı yıllarda Bulgaristan'dan gelen göçmen aileler için konut yapımına devam edilerek, konut sayısı 2000 adet göçmen konutu daha yapılarak ailelere dağıtılmasıyla Yunanistan, Bulgaristan, Yugoslavya, Romanya da dahil olmak üzere dış göç yapanlarla birlikte yurdun çeşitli bölgelerinden yapılan göçlerle genişlemiş, yapılaşma da hızla artınca bölge ilçe konumuna gelmiştir.

1958 yılına kadar Eyüp İlçesi Rami Bucağına bağlı "Göktepe" adını taşıırken, aşırı göç ve yapılaşma sonucu genişlemesiyle 27.08.1963 yılında 308 sayılı kanunla Eyüp İlçesinden ayrılmış, burada yaşayan halkın isteği doğrultusunda adını Plevne kahramanından alarak "Gaziosmanpaşa" adıyla ilçe olmuştur. İlçe mahalleleri içinde, Küçükköy ilçenin en eski merkez semtidir. Yaklaşık 200 yıl önce köy olarak kurulan semte ilk olarak yerleşenler Rami semtinden ayrılan göçmenlerdir. Kurtuluş Savaşı'ndan sonra da Yunanistan'dan göç eden soydaşlarımızın bir kısmı gelerek buraya yerleşmişlerdir.

Gaziosmanpaşa ilçesinde 35 ilköğretim, 4 ortaokul, 15 lise, 12 özel eğitim ve rehabilitasyon merkezi, 23 sağlık merkezi ile 14 hastane bulunmaktadır.

² Gaziosmanpaşa ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 yararlanırılır.

- 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 değerlendirme 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, 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, değerlemesi 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 aralarda 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 oldukça fazla sayıda satılık ve kiralık yeni yapı stoku mevcuttur. Bu nedenle emsaller buldukları katlara ve konumlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı kategoriye indirgenmiştir.

Satılık ve Kiralık Dupleks Mesken Emsalleri**Emsal 1 : Ebat Gayrimenkul – Serkan Bey – 0507 352 81 30**

Değerleme konusu taşınmaza ve GOP meydana yakın konumda olan asansörlü yeni binadaki, doğalgaz kombili, 2 balkonlu, 4. katta yerleşik, 4+2 formunda, brüt 230/net 215 m² alanlı lüks döşemeli dupleks mesken 595.000,- TL. bedelle satılıktır. Taşınmazın min. 3.000,- TL/Ay bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyi konumdadır.

Emsal 2 : Mertol Emlak – Yakup Akman - 0546 540 46 25

Değerleme konusu taşınmaza ve GOP meydana yakın konumda olan asansörlü yeni binadaki, doğalgaz kombili, 2 balkonlu, 4. katta yerleşik, 3+2 formunda, brüt 190/net 170 m² alanlı lüks döşemeli dupleks mesken 575.000,- TL. bedelle satılıktır. Taşınmazın min. 3.000,- TL/Ay bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı konumdadır.

Emsal 3 : Mertol Emlak – Yakup Akman - 0546 540 46 25

Değerleme konusu taşınmaza ve GOP meydana yakın konumda olan asansörlü yeni binadaki, doğalgaz kombili, 2 balkonlu, 4. katta yerleşik, 3+2 formunda, brüt 165/net 150 m² alanlı lüks döşemeli dupleks mesken 460.000,- TL. bedelle satılıktır. Taşınmazın min. 2.800,- TL/Ay bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı konumdadır.

Emsal 4 : Muğla Emlak – Hasan Muğla – 0544 470 76 11

Değerleme konusu taşınmaza ve GOP meydana yakın konumda olan, Şafak Hastanesi'ne 250m. mesafede olan asansörlü yeni binadaki, doğalgaz kombili, 2 balkonlu, 4. katta yerleşik, 4+2 formunda, brüt 230/net 210 m² alanlı lüks döşemeli dupleks mesken 600.000,- TL. bedelle satılıktır. Taşınmazın min. 3.000,- TL/Ay bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı konumdadır.

Emsal 5 : Muğla Emlak – Hasan Muğla – 0544 470 76 11

Değerleme konusu taşınmaza ve GOP meydana yakın konumda olan asansörlü yeni binadaki, doğalgaz kombili, 2 balkonlu, 4. katta yerleşik, 4+1 formunda, brüt 200/net 180 m² alanlı lüks döşemeli dupleks mesken 2.600,- TL/Ay bedelle kiralıktır. Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı konumdadır.

Emsal 6 : Mertol Emlak – Yakup Akman - 0546 540 46 25

Değerleme konusu taşınmaza ve GOP meydana yakın konumda olan asansörlü yeni binadaki, doğalgaz kombili, zemin katta yerleşik, 3+1 formunda, brüt 150/net 135 m² alanlı lüks döşemeli ters dupleks mesken 1.500,- TL/Ay bedelle kiralıktır. Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı konumdadır.

Emsal 7 : Eksper Gayrimenkul; 0531 966 82 58

Değerleme konusu taşınmaza ve GOP meydana yakın konumda olan asansörlü yeni binadaki, doğalgaz kombili, son katta yerleşik, 4 + 1 formunda, brüt 160/net 145 m² alanlı mesken 475.000,- TL satılıktır. Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı konumdadır.

Emsal 8 : Molla Emlak: 0 532 158 36 11

Değerleme konusu taşınmaza ve GOP meydana yakın konumda olan asansörlü binadaki, doğalgaz kombili, son katta yerleşik, 3 +2 formunda, brüt 180/ net 160 m² alanlı mesken 420.000,- TL satılıktır. Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz daha değerli konumdadır.

Emsal Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında oldukça fazla sayıda yeni binada satışa sunulmuş benzer özelliklerdeki taşınmaz bulunmuştur. Anılan taşınmazlar hemen hemen aynı özelliklerde olup, sadece kiralık olan bir taşınmaz zemin kat ve ters duplekstir. Piyasada satış ve kiralama net m² üzerinden yapıldığından değerlemede net alanlar esas alınmıştır. Sonuçta değerlemeye konu olan ÇATI PİYESLİ DAİRELERİN konumu, cephesi, iç özellikleri gibi değeri etkileyen diğer faktörler ve pazarlık payı da dikkate alınarak değerlemesi yapılmıştır. Ayrıca emsal karşılaştırma yönteminin yanı sıra benzer ÇATI PİYESLİ DAİRELERİN kira getirileri de araştırılmış ve bununla ilgili olarak da gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

SATILIK EMSALLER UYUMLAŞTIRMA TABLOSU							
Emsal No	Satış Alanı Net (m ²)	Satış Değeri (000-₺)	Birim Satış Değeri (~ TL/m ²)	İç Formu	Pazarlama Payı (- %)	Toplam İndirgeme Oranı(%)	Birim Değer (~₺/m ²)
1	215	595.000,-.	2.770,-	4+2	0	0	2.770,-
2	170	575.000,-.	3.380,-	3+2	-10	-10	3.040,-
3	150	460.000.-	3.070,-	3+2	0	0	3.070,-
4	210	600.000.-	2.860,-	4+2	-10	-10	2.580,-
7	160	475.000,-	2.970,-	4+1	-10	0	2,970,-
8	180	420.000,-	2.333,-	3+2	5	10	2,566,-
Yaklaşık Ortalama Birim Satılık Değeri							~ 2.900,-

Satılık Birim Değeri Tespiti İçin Emsallerin Yorumu

Bölgede dubleks daireler genellikle müteahhitten brüt metrajları üzerinden satılmaktadır. Ancak, 2. el piyasada asılan net alan olduğu ve değerlendirme çalışmasında da net ölçümler esas alındığı için değerlendirme tablosu net alan üzerinden düzenlenmiştir. Çatı piyesli dairelerin pazarlık payı, alanı, iç mekan ve çevresel özellikleri yanında değerine etki edecek diğer faktörler de dikkate alınmış ve 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 indirgenmiş m² birim değerlerinin yaklaşık **2.560 – 3.100,-TL/m²** birim değer aralığında olduğu tespit edilerek, taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlemesi yapılmıştır. Bu halde ortalama değer ~ 2.835,- TL/m² olarak hesaplanmış olup, bu değer **2.900,- TL/m²** olarak yukarıya yuvarlanmıştır. 11 BB üç cepheli olduğu için birim m² satış değeri **2.950,- TL/m²** olarak farklılaştırılmıştır.

EMSAL KARŞILATIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU						
SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m ²	BİRİM BEDEL (TL / m ²)	DEĞER (TL)
1	Çatı Piyesli Daire	3. Kat +Çatı	10	158	2.900.-	458.200,-
2			11	166	2.950.-	489.700,-
TOPLAM 2 BB DAİRE DEĞERİ						944.900,-

7.2- Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Tespiti,

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

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt Gelir İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu 1331 ada, 11 parseldeki binanın 3. katında yer alan 10 ve 11 BB no.lu alan Çatı Piyesli Daire nitelikli taşınmazların kira bedelleri incelenmiş; anılan taşınmazların 13,- TL/m²-ay birim kira bedelinden kiralanabileceği kanısına varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede konut amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 18 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

KIRALIK EMSALLER ve UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

Emsal No	Satış Alanı Net (m ²)	Kira Değeri (000-₺)	Birim Satış Değeri (~ TL/m ²)	İç Formu	Pazarlama Payı (- %)	Toplam İndirgeme Oranı(%)	Birim Değer (~₺/m ²)
1	215	3.000,-	14,-	4+2	0	0	14,-
2	170	3.000,-	18,-	3+2	-10	-10	16,-
3	150	3.800,-	25,-	3+2	-15	-15	21,-
4	210	3.000,-	14,-	4+2	0	0	14,-
5	180	2.600,-	13,-	4+1	0	0	13,-
6	135	1.500,-	11,-	3+1	0	0	11,-
Yaklaşık Ortalama Birim Satılık Değeri							14,-

Kiralık Birim Değeri Tespiti İçin Emsallerin Yorumu

Yukarıda satılık emsalleri için açıkladığımız hususlar kiralama için de geçerli olduğundan burada tekrarlanmamak üzere; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre birim kiralık değerleri hesap edilmiştir. Emsal 3 ortalama değer hesaplamasında sapma göstermesi nedeniyle dikkate alınmamıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, emsal teşkil edecek taşınmazların konum ve alanına göre indirgenmiş m² birim değerlerinin yaklaşık **11 – 16,-TL/m²-ay** aralığında olduğu tespit edilerek, gelir indirgeme yöntemi için taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre kiralama değeri hesaplanmıştır. Bu halde ortalama emsal değeri her iki taşınmaz için de farklılaştırmaya gidilmeksizin **14,- TL/m²-ay** olarak hesaplanmıştır. Bölgede yapılan araştırmalarda yukarıda satılık emsallerde de belirtildiği üzere genel olarak beklenti satış gelirinin ortalama 18 yılda amorti edilmesi şeklindedir, diğer bir ifade ile kapitilasyon oranı %5,56'dır. Direkt Gelir İndirgeme Yönteminde de 18 yıl esas alınmıştır. Emsal seçimi yapılırken değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgeden seçim yapılmasına özellikle dikkat edilmiştir.

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	Çatı Piyesli Daire	3. Kat+Çatı	1	158	14,-	26.544,-	477.792,-
2			2	166	14,-	27.888,-	501.984,-
TOPLAM 2 BB DAİRE DEĞERİ							979.776,-

7.3- Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti

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, 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.

7.4- Proje Geliştirme Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazlar inşaatı tamamlanmış ve kullanımda olan Çatı Piyesli Daire 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 paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi 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. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerden "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre bulunan değer, taşınmazların değerini daha iyi yansıttığı kanaatine varılarak; taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış yasal değeri belirlenmiştir.

EMSAL VE GELİR YÖNTEMİ ORTALAMASINA GÖRE DEĞER TABLOSU							
SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m ²	EMSAL YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER (TL)	KİRA GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ ORTALAMA DEĞER (TL)
1	Çatı Piyesli Daire	3. Kat + Çatı	10	158	458.200,-	477.792,-	465.000,-
2			11	166	489.700,-	501.984,-	495.000,-
TOPLAM 2 BB DAİRE DEĞERİ					944.900,-	979.776,-	960.000,-

Not. Tabloda, iki yöntemle ulaşılan değerlerin ortalaması aşağı yuvarlatılarak uyumlaştırılmış ortalama değer olarak yazılmıştır.

Buna göre; taşınmazların "SATILABİLİR" 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	BİRİM BEDEL (TL / m ²)	YASAL DEĞER ~(TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
1	Çatı Piyesli	3. Kat +	10	158	2.750.-	465.000,-	465.000,-
2	Daire	Çatı	11	166	2.850.-	495.000,-	495.000,-
TOPLAM 2 BB DAİRE						960.000,-	960.000,-

Bağımsız Bölüm Taşınmazların (Bina) Sigortaya Esas Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZLARIN SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞER TABLOSU						
SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m ²	BİRİM BEDEL (TL / m ²)	SİGORTAYA ESA YAPI DEĞERLERİ (TL)
1	Çatı Piyesli	3. Kat +	10	158	1.210.-	191.180,-
2	Daire	Çatı	11	166	1.210.-	200.860,-
TOPLAM 2 BB DAİRE						392.040,-

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 kullanımudur. 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 "DAİRE" olduğu düşünülmektedir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. Gayrimenkulün Değeri Etkileyen Faktörler/SWOT Analizi

Olumlu Etkenler:

- + İşçilik ve yapı kalitesinin iyi olması,
- + Ulaşımın kolay olması,
- + Yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve dolayısı ile mülkiyetin kat mülkiyetine çevrilmiş

- olması,
- + 11 no.lu BBün üç cepheli olması,
 - + BBlerin tapu kayıtların değerlerinin çok çok üstünde Müşterek İpotek olması nedeni ile anılan ipotekler fek/terkin edilmeden satış yapılmasının zorluğu,

Olumsuz etken:

- Otoparkının bulunmaması,

10.2. Yasal Gereklere 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 (çatı katında mutfak oluşturulması) 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; Gaziosmanpaşa 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,
- Ekspert 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 edecekler,
- 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 olacaktır,
- 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 değerlendirme 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, Gaziosmanpaşa ilçesi, Bağlarbaşı mahallesi, 1331 ada, 11 parselde yerleşik binanın 3. Katında 10 ve 11 bağımsız bölümler olarak "Çatı Piyesli Daire" vasfıyla kayıtlı taşınmazların niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak; "SATILABİLİR" satış kabiliyetine sahip olduğu düşünülen taşınmazların 31.12.2019 tarihindeki toplam Pazar değerlerinin;

Not : Konutlarda KDV alana ve ruhsat tarihine göre değişmekle birlikte malik özel tüzel kişi olduğu için KDV oranı %18 olarak dikkate alınmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ TABLOSU

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA	YASAL DEĞER KDV HARIÇ (TL)	YASAL DEĞER KDV DAHİL (TL)
DEĞERLEMeye KOnU BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 1331 ADA, 11 PARSELDEKİ BİNANIN 3. KAT +ÇAP'ta YERLEŞİK 10 BB No.lu ÇATI PİYESLİ DAİRELERİN YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ	465.000,-	548.700,-

DEĞERLEMEYE KONU BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 1331 ADA, 11 PARSELDEKİ BİNANIN 3. KAT +ÇAP'ta YERLEŞİK 11 BB No.lu ÇATI PİYESLİ DAİRELERİN YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ	495.000,-	584.100,-
TOPLAM 2 ADET MESKEN TOPLAM DEĞERİ	960.000.-	1.132.800,-

SATILABİLİRLİK TABLOSU

Satılabilir (Sellable)	Alıcısı 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 kalemdeki 2 aylık fiyat artışlarının ortalaması %2,02 olup; emsal incelemesinde ulaşılan emsaller (%2,02) oranında negatif indirgeme yapılarak ortalama emsal 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 tasarrufla bulunulmadan önce takyidatların dikkate alınmasının yerinde olacağı görüşüdeyiz.
- 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 (28.02.2020 saat 15: 30)
Merkez Bankası USD Efektif Döviz Satış Kuru : **6,2465 TL**
Merkez Bankası EURO Efektif Döviz Satış Kuru : **6,8819 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)

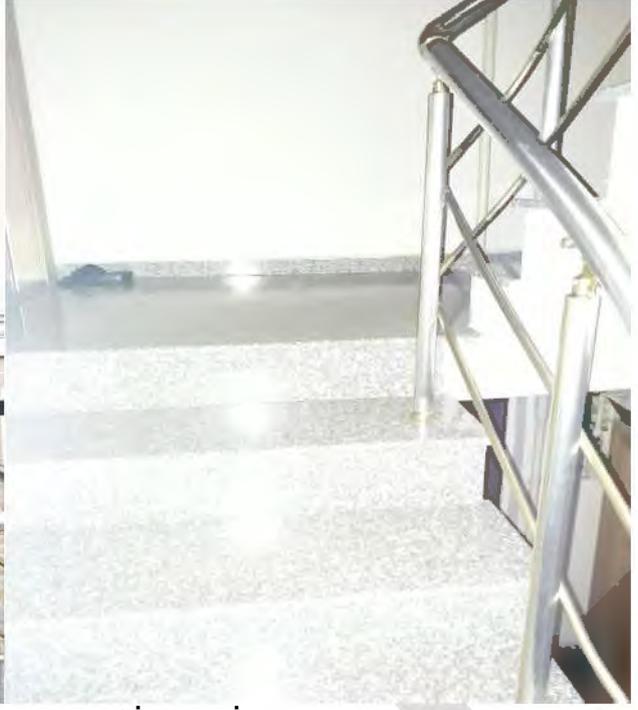
Değerleme Uzmanları Yetki Belgeleri

SPK Firma Yetki Yazısı

FOTOĞRAFLAR
ANA TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI







10 NO.LU BB RESİMLERİ
3.KAT







ÇATI PİYESİ



11 NO.LU BB RESİMLERİ
3. KAT

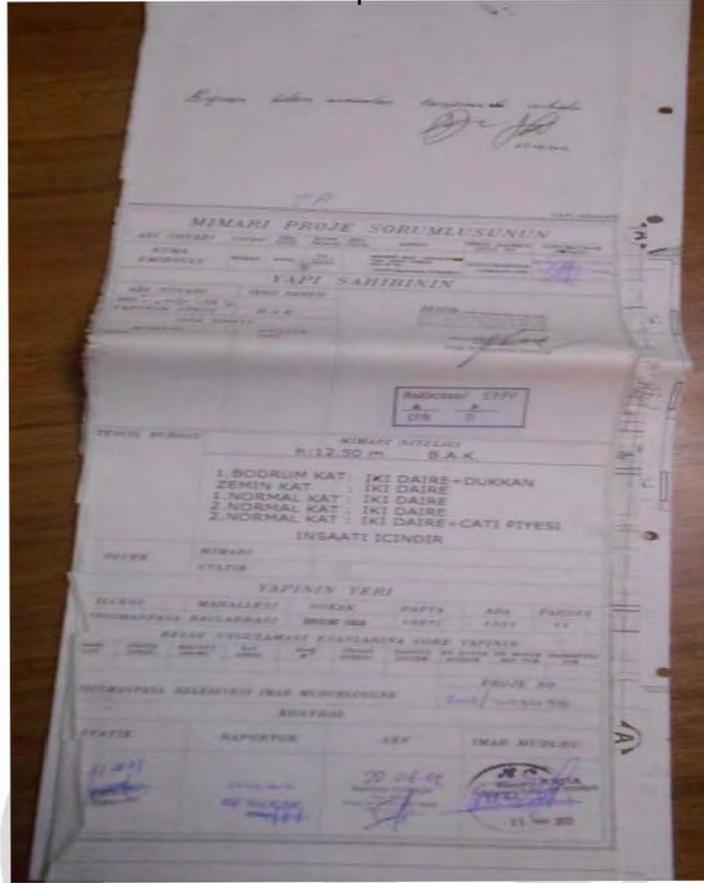




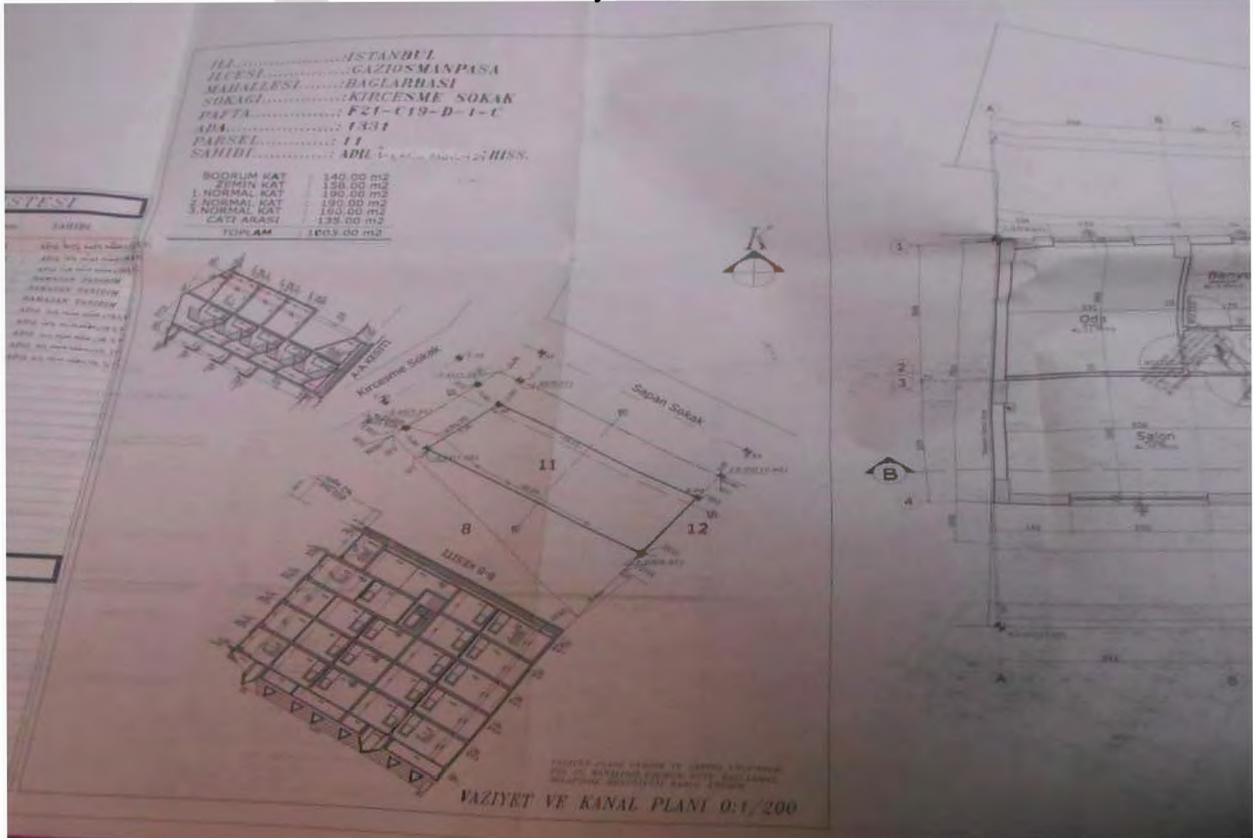
ÇAP



BELEDİYE VE TAPU EVRAK RESİMLERİ (Tadilat Mimari Proje ve Ruhsatlar)
Tadilat Mimari Proje
Kapak



Vaziyet Planı



Bağımsız Bölüm Listesi

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ					
BAGIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUGU KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ERLENTİSİ	SAHİBİ
1	BODRUM KAT	DAİRE	50/710	YOK	ADL İNS MİM MÜHÜRLE...
2	BODRUM KAT	DAİRE	40/710	YOK	ADL İNS MİM MÜHÜRLE...
3	BODRUM KAT	DUKKAN	40/710	YOK	ADL İNS MİM MÜHÜRLE...
4	ZEMİN KAT	DAİRE	30/710	YOK	RAMAZAN TANIDIM
5	ZEMİN KAT	DAİRE	30/710	YOK	RAMAZAN TANIDIM
6	1.NORMAL KAT	DAİRE	40/710	YOK	RAMAZAN TANIDIM
7	1.NORMAL KAT	DAİRE	80/710	YOK	ADL İNS MİM MÜHÜRLE...
8	2.NORMAL KAT	DAİRE	80/710	YOK	ADL İNS MİM MÜHÜRLE...
10	3.NORMAL KAT	CATI PIYESİ DAİRE	120/710	YOK	ADL İNS MİM MÜHÜRLE...
11	3.NORMAL KAT	CATI PIYESİ DAİRE	180/710	YOK	ADL İNS MİM MÜHÜRLE...

BODRUM KAT
ZEMİN KAT
1.NORMAL KAT
2.NORMAL KAT
3.NORMAL KAT
CATI ARASI
TOPLAM

DUKKAN
CATI PIYESİ

ADA PARSEL
1331 11

E YAPININ
EN BÜYÜK EN KÜÇÜK DİREKTYÖR
KODU: 100 100 100

PROJE NO
2013/14066/55

İNAR MÜDÜRÜ

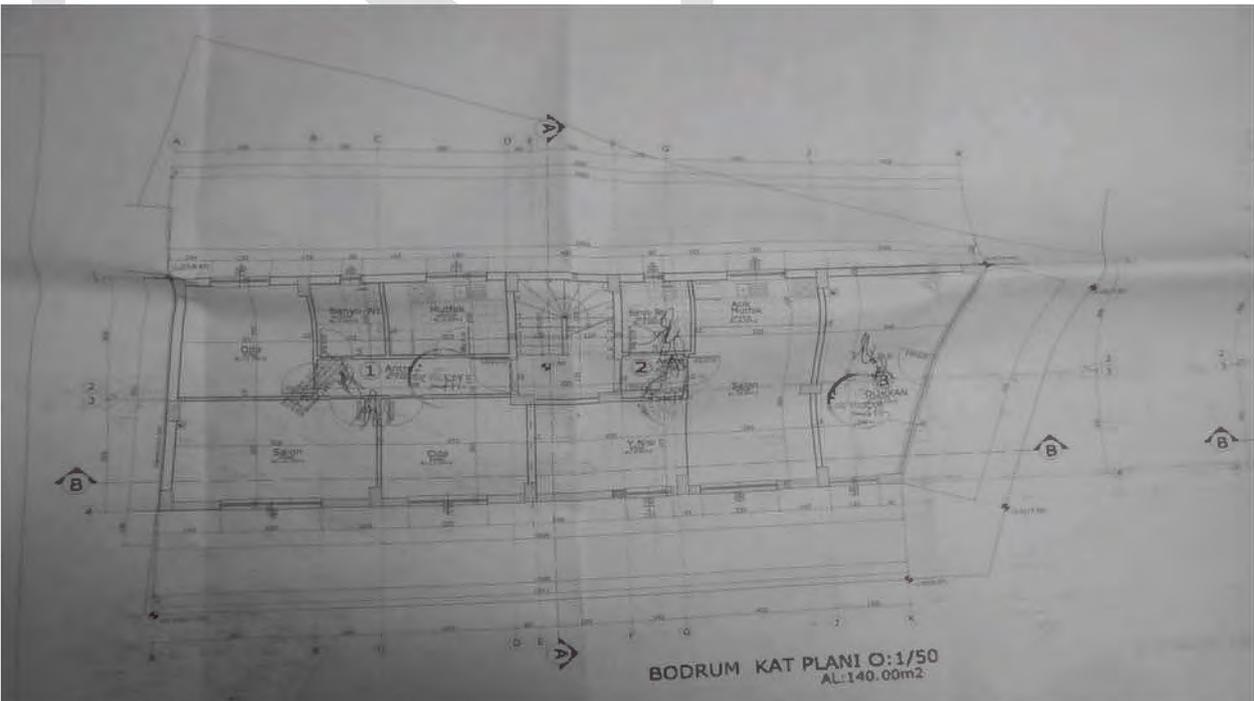
İNCELENEN BELGELER

NO	BELGE ADI	TARİH	SAYI
1	TAPU		
2	CAP		
3	ROPERLİ KROKİ		
4	İNAR DURUMU		
5	İSTİKAMET ROLEVESİ		
6	KOT KESİT		
7	FEN İŞLERİ YAZISI		
8	İSKİ YAZISI		
9	TESİSAT PROJESİ		
10	TAPU YAZISI		
11	MUVAFAKATNAME		
12	Y.I.B.F		
13	OTOPARK TAAH.		

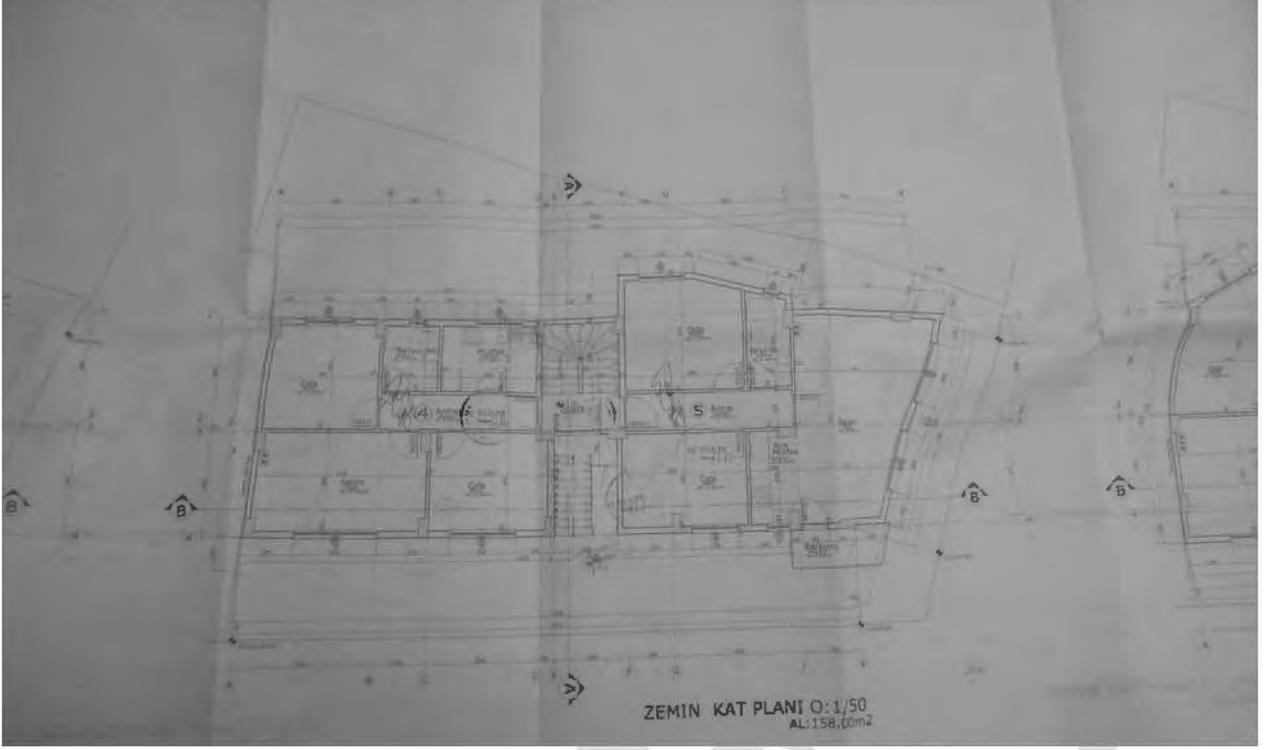
BINA TOPLAM 11(ONBİR) BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR.

70/710

Bodrum Kat



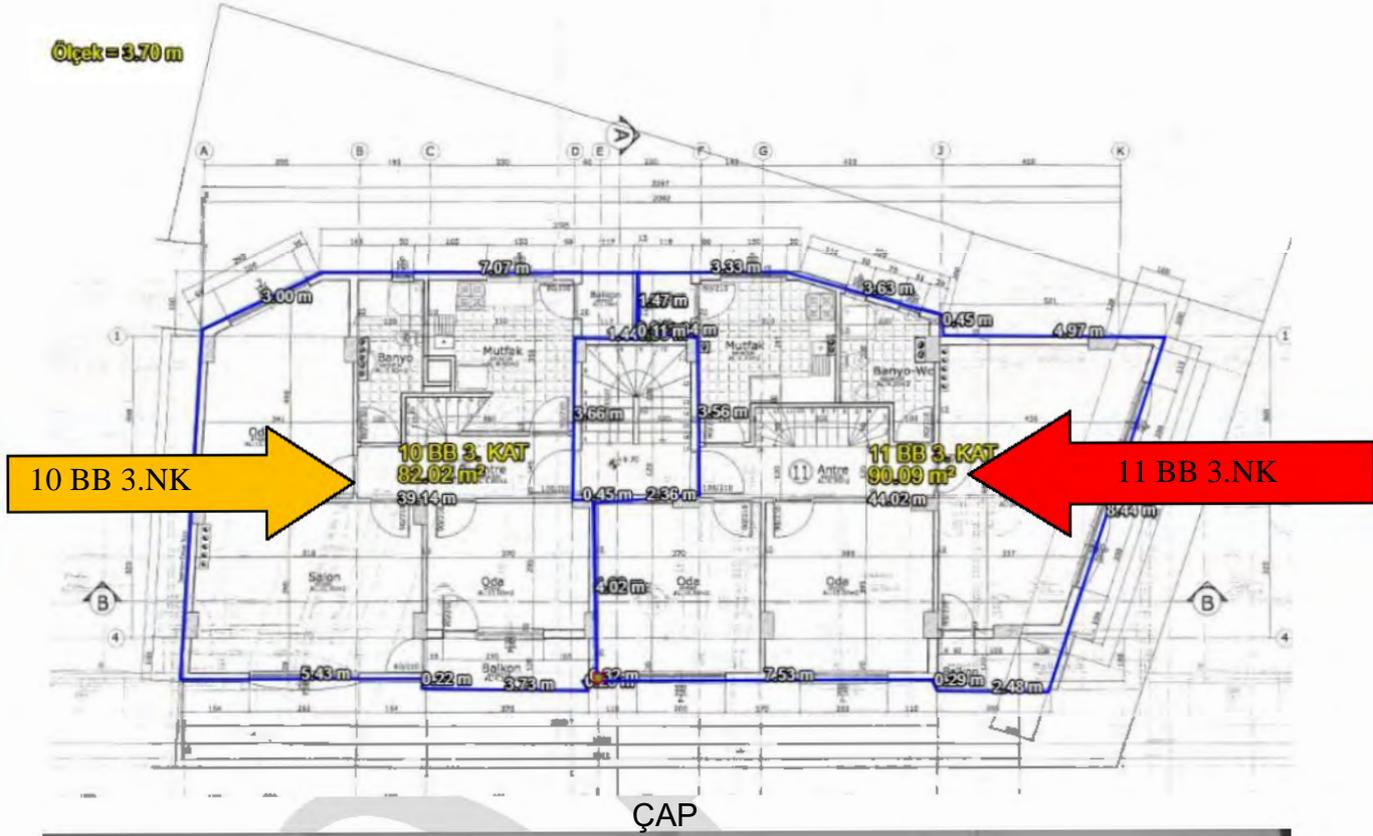
Zemin Kat



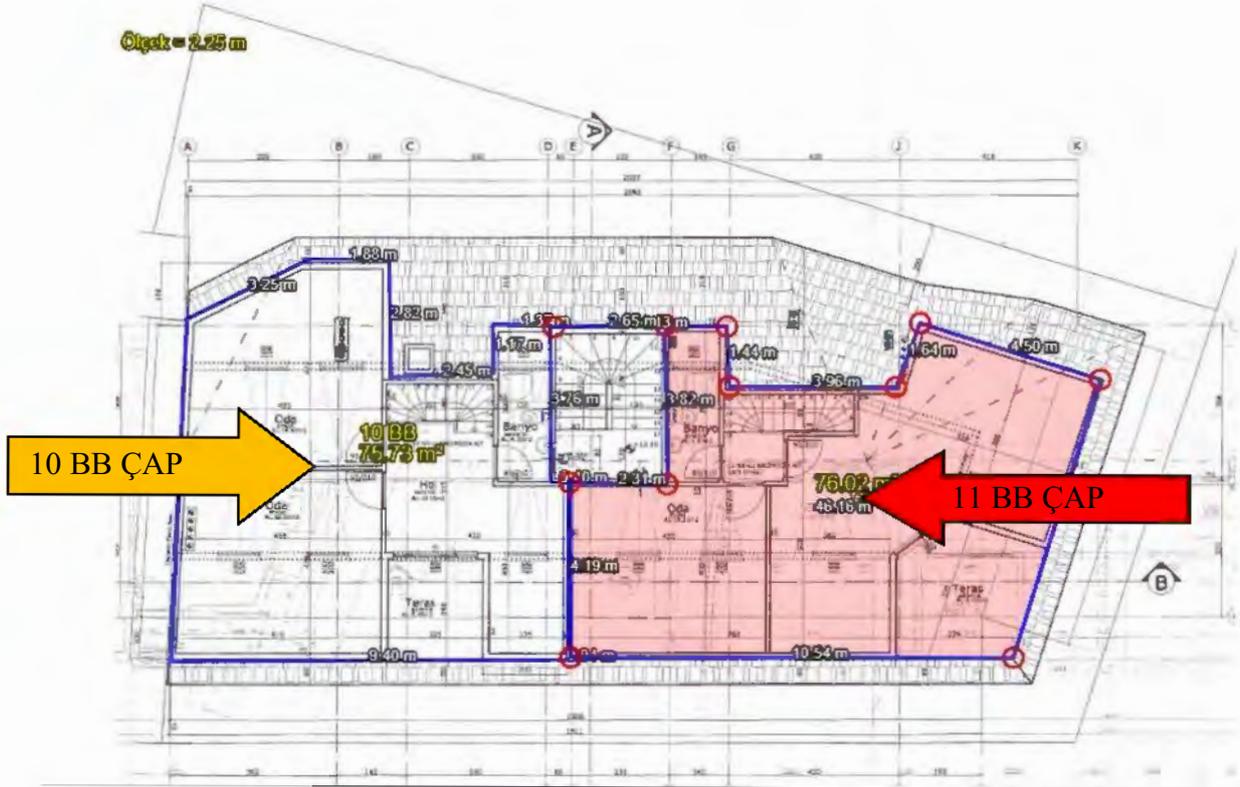
3. Kat



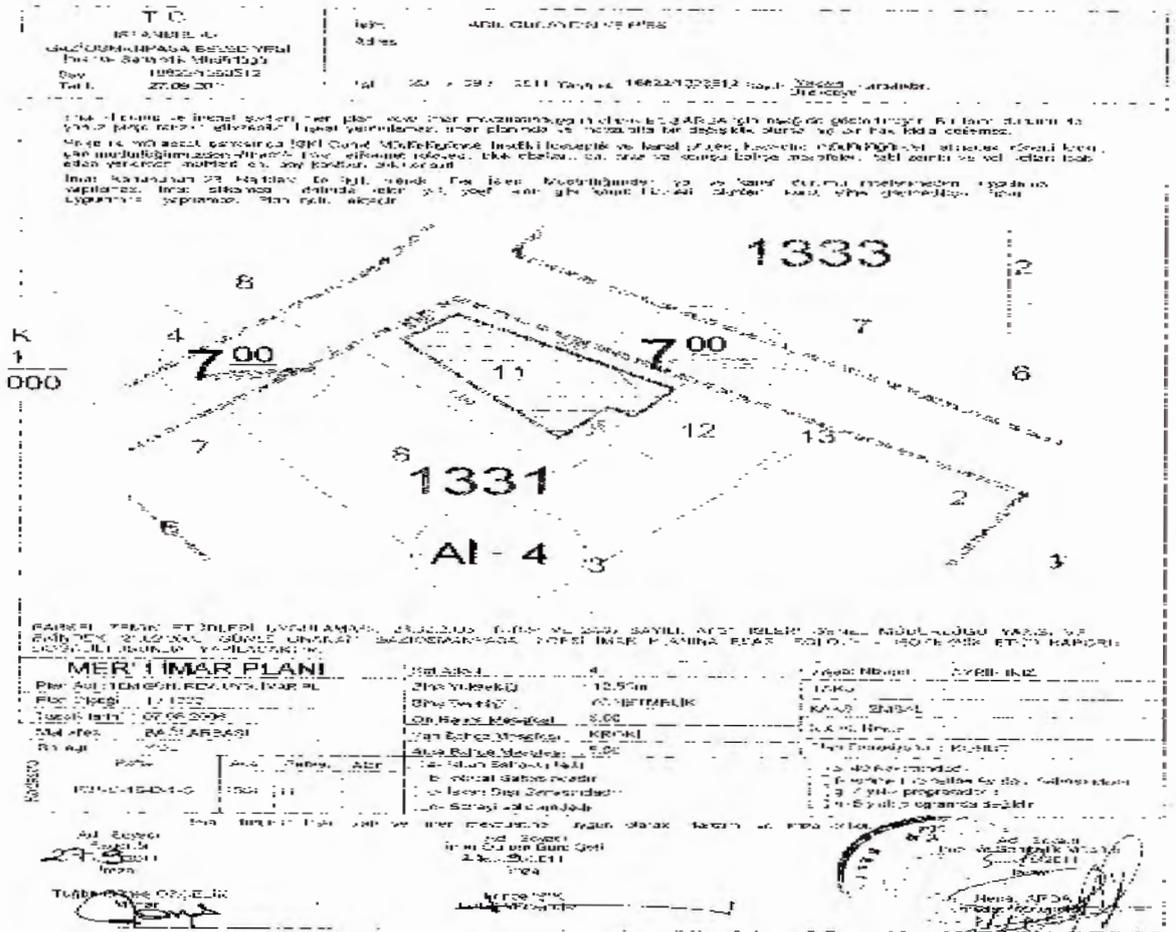
3. KAT 10 ve 11 BB



10 ve 11 BB



İMAR DURUMU
İMAR DURUM PAFTASI





T.C.
GAZİOSMANPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Sayı : 22860871-115.02.01-E.927-3083
Konu : 1331 Ada,11 Parsel

09/03/2020

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'NE
(Mustafa Kemal Mah., 2133 Sokak, Kapı:2, Daire:5 Çankaya/ANKARA)

İlgi : 05/03/2020 tarihli ve 112004878 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 1331 Ada, 11 Parselin imar durumu talep edilmektedir.

Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 1331 Ada, 11 Parsel; 07.08.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli TEM Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında (UİP-6963) ayrıık ikiz nizam 4 katlı (Aİ-4) konut alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

e-İmzalıdır

Mustafa BAŞARAN
Kentsel Dönüşüm Müdürü

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZA ALI
Fikret ÇELİK
Bilgisayar İşletmeni

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.gaziosmanpasa.bel.tr/ebys/dogrula/liste?P=82502>

[R:112006409]

Merkez Mah. Cumhuriyet Meydanı No 20 Gaziosmanpaşa/İST

Telefon No: 444 0 467

Faks No: (0212) 453 52 79

Keş Adresi: gaziosmanpasa@zkn1.kep.tr

İnternet Adresi: www.gaziosmanpasa.bel.tr

e-Posta: kentsel@zkn1.gaziosmanpasa.bel.tr

ISO 9001 KYS & ISO 14001 ÇYS & TS 18001 OHSAS & ISO 10002 MMYSS & ISO 27001



YAPI RUHSATI 27.06.2012/224

YAPI RUHSATI										1427254							
1.Ruhsat Veren Kurum: GAZIOSMANPAŞA BELEDİYESİ					8.Ruhsatın Veriliş Amacı					9.Ruhsatın onay tarihi: 27.06.12	10.Ruhsat no: 224	11.3. ruhsat tarihi	12.3. ruhsat no.				
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL Şişli GAZIOSMANPAŞA					1.Yeni Yapı					13.İmar planı onay tarihi: 07.08.2006	14.İmar durumu tarihi: 05.10.2011	15.İmar durumu no: 1293512	16.Zemin etütü onay tarihi: 14.11.2011				
Bucak: İSTANBUL Şişli GAZIOSMANPAŞA					2.Yarıdemir					17.Planlaşım plan onay tarihi			18.Parselin kullanım amacı: KONUT-İŞYERİ	19.Parselin alanı(m ²): 327,22			
Belediye: GAZIOSMANPAŞA BELEDİYESİ					3.Yarıdemir					20.Yapı tesviye bilgisi veren kurum: G.O.PAŞA TAPU MÜD.			21.Yapı tesviye bilgisi tarihi: 22.09.2011	22.Yapı tesviye bilgisi no: 14829			
Mahalle: BAĞLARBAŞI Mahalle sınırları: 4					4.Ek Bina					23.ÇED raporu onay tarihi			24.Planlaşım imzafile bağlama tarihi	25.Planlaşım imzafile bilme tarihi	26.Ruhsatın geçersizliği tarihi		
Meydan/buflar/cadde/sokak/köşe adı: SAPAN					5.Kat Bevece												
Cadde/Sokak sınırları kodu: 4					6.Bave												
Site adı:					7.Gaçcı												
3.Pafla No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No: 7.Bağışmaz bölün no:					8.Taahhüt												
1331					9.Döğü												
					10.												
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin			Şantiye Şefinin											
27.Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: ADIL İNŞ.MİMARLIK MÜH.LTD.ŞTİ. VE HİS. 54073518542			32.Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: ADIL İNŞ.MİMARLIK MÜH.LTD.ŞTİ. 54073518542			43.Adı soyadı ünvanı: ABDÜLKERİM ELMAS											
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:			33.Oda sicil no: 326644			34.Oda sicil durum belge no: 1131154206			44.TC kimlik no: 21545658860								
29.Vergi kimlik no:			35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GAZIOSMANPAŞA			36.Vergi kimlik no: 80033594			45.Oda sicil durum belge no: 40342-İMM								
30.Adres: MERKEZ MH.ÇUKURÇEŞME CD. AŞIĞI İŞHANI NO:19/46 G.O.PAŞA/İST.			37.Sigorta sicil no: *			38.Sözleşme tarihi: 18.11.2011			39.Sözleşme no: 326644			40.Yapı mübadelesi yetki belge no: 0034315539470658			41.İmza: <i>[Signature]</i>		
31.İmza: <i>[Signature]</i>			41.İmza adresi: MERKEZ MH. ÇUKURÇEŞME CD. AŞIĞI İŞHANI NO:19/46 G.O.PAŞA/İST.			42.İmza: <i>[Signature]</i>			43.Adres: MERKEZ MH.ÇUKURÇEŞME CD.AŞIĞI İŞHANI NO:19 K.2/46 G.O.PAŞA/İST.			44.İmza: <i>[Signature]</i>					
Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler					Yapı ile İlgili Özellikler												
51.Kullanım amacına göre yapının başlangıç bölünmesi ile ortak alanları (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)		52.Bağışmaz bölün sayısı: 10	53.Yüzölçümü (m ²): 922	54.Benzin yapı sayısı: 11		55.Yapıda başlangıç bölün sayısı: 10	56.Yapıda konut birim(cdaire) sayısı: 140	57.Yapının taban alanı(m ²): 1400	58.Yapı imalat alanı(m ²): 1003	59.Toplam yapı sayısı: 11		60.Toplam başlangıç bölün sayısı: 11	61.Toplam konut birim(cdaire) sayısı: 140	62.Toplam taban alanı(m ²): 1400	63.Toplam yapı imalat alanı(m ²): 1003		
51.99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı _detay belirtilemeyecek)			57.	64.Yapının yol katı adı sayısı: 1		65.Yapının yol katı adı yüksekliği(m): 3	66.Yapının toplam kat sayısı: 5	67.Bave kat sayısı:	68.Yapının yol katı adı yüksekliği(m): 12,5		69.Yapının yol katı bitti yüksekliği(m): 15,5	70.Yapının toplam yüksekliği(m): 15,5	71.Bave kat yüksekliği(m):	72.Yapının katı: III			
73.Yapının teknik özellikleri		74.1 m ² malıyeti (TL): 560		75.Yapının malıyeti (TL): 561680		76.Yapının arsa değeri(TL): 100247,12		77.Arsa dahil yapının malıyeti(TL): 661927,12		78.Farm düzenlenmiş kısmın malıyeti(TL): 561680							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi		73.2.İkinci el kalitesi		73.3.Soba		73.4.Soba		73.5.Soba							
73.Yapının teknik özellikleri		73.1.Merkezi ısıtma kalitesi															

TAPULAR

10 NO.LU BB

11 NO.LU BB

ANA GAYRİMENKUL		İl: İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe: GAZİOSMANPAŞA		Mahalle: BAĞLARBAŞI		Köy: BAĞLARBAŞI		Fotoğraf	
Sokak: BAĞLARBAŞI		Mevki: BAĞLARBAŞI		TUTANAK NO: 78422164		TAPU SENEDİ	
Planta No: Ada No: Parsel No: Nitelik: Yüzölçümü: ha m ² dm ²		327,22 m ²		327,22 m ²			
Sınır: Planlıda Zemin Katman No: 78422164		KAT MÜLKİYETİ: <input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAK: <input type="checkbox"/> DEĞER MÜLK: <input type="checkbox"/>		Satış Bedeli: Nitelik: Arsa Payı: Blok No: Kat No: Başvuru Bm. No:		8,00 ÇATI PİYESLİ DAİRE 12/10 1 14	
Edinme Sebebi: KONTROLMATİK ENERJİ VE MİHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ		Tarih: 27/11/2014		Cilt No: 19417		Cilt No: 19417	
Sahibi: KONTROLMATİK ENERJİ VE MİHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ		Tarih: 27/11/2014		Cilt No: 19417		Cilt No: 19417	

 TAKBİSLER
10 NO.LU BB

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-15:23



Kaydı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER

Makbuz No	Dekort No	Başvuru No
011120055860	2020-02-19-15.22.14.892927	5586

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1331/11
Taşınmaz Kimlik No:	78202263	AT Yüzölçüm(m2):	327,22
İl/ilçe:	İSTANBUL/GAZİOSMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ DAİRE
Kurum Adı:	Gaziosmanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAĞLARBAŞI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//10
Cilt/Sayfa No:	72/7236	Arsa Pay/Payda:	120/710
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	beş katlı betonarme apartman ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gaziosmanpaşa -	-

			04-03-2013 14:29 - 4407	
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gaziosmanpaşa - 04-03-2013 14:29 - 4407	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gaziosmanpaşa - 05-07-2012 14:37 - 11537	-
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Gaziosmanpaşa - 11-11-2011 13:33 - 17517	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
285281884	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-11-2014 19619	-

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
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 17/02/2020 tarih 2020/4475 sayı ile yetki verilmiştir.	285281884			

2 / 5

Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	285281884		Gaziosmanpaşa - 19-02-2020 09:49 - 3852	
------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	--	-----------------------------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	460000.00 USD	% 15 değişken	1/0	F.B.K.	Gaziosmanpaşa - 08-08-2018 15:01 - 13347
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gaziosmanpaşa - BAĞLARBAŞI - (Aktif) - 1331 Ada - 11 Parsel - 10 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	460000.00 USD	Gaziosmanpaşa - 08-08-2018 15:01 - 13347	-	

4 / 5

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	% 30 Değişken	2/0	F.B.K.	Gaziosmanpaşa - 09-01-2019 14:07 - 391
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gaziosmanpaşa - BAĞLARBAŞI - (Aktif) - 1331 Ada - 11 Parsel - 10 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Gaziosmanpaşa - 09-01-2019 14:07 - 391	-	

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

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



5 / 5

Müşteri Tarafından Temin Edilen 24.02.2020 Tarihli TAKBİS

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1331/11
Zemin No	: 78202263	Yüzölçümü	: 327,22 m2
İ / İler	: İSTANBULGAZİOSMANPAŞA	Araş. Yap. Nitelik	: beş katlı betonarme apartman ve anası
Kurum Adı	: Gaziosmanpaşa TM	Blok/Kat/Giriş -İ.B.No	: - / 3 / - (Bağ.Böl.No:10)
Mahalle / Köy Adı	: BAĞLARBAŞI Mah	Arsa Pay/Payda	: 120/710
Mevki		Bağ.Böl. Nitelik	: ÇATI PİYESLİ DAİRE
Çift / Sayfa No	: 02 / 7236		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		04/02/2013 - 4407	--
Beyan	Yönetime Planı : 05/07/2012		05/07/2012 - 11537	--
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.		11/11/2011 - 17517	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Eldiriliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
285281884	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	TAKBİS			Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 27/11/2014 - 19619	
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		

Rapor Tarihi / Saati : 24.02.2020 / 13:54

11

Beyan	Esaslar Tapu Müdürlüğü ne (17/02/2020 tarih 2020/4475 say) ile yetki verilmiştir. (Bağlanma Tarihi:17/02/2020 Süre:20 Gün)
-------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

İpotek

Akicadı	Mühteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Hayır	460000.00 USD	% 15 değişken / 0	F.B.K.		08/08/2018-13347	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Gaziosmanpaşa TM - BAĞLARBAŞI Mah. 1331 Ada 1 / 1 11 Parsel 10 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	460000.00 USD	08/08/2018-13347	--			
İpotek ŞBİ Bilgisi								
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Düşünceler								

Akicadı	Mühteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Hayır	4000000.00 TL	% 30 Değişken	2 / 0	F.B.K.	09/01/2019-391	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Var
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Gaziosmanpaşa TM - BAĞLARBAŞI Mah. 1331 Ada 1 / 1 11 Parsel 10 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	4000000.00 TL	09/01/2019-391	--			
İpotek ŞBİ Bilgisi								
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Düşünceler								

Rapor Tarihi / Saati : 24.02.2020 / 13:58

12

11 NO.LU BB

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-15:23

**Kayı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011120055860	2020-02-19-15.22.14.892927	5586

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1331/11
Taşınmaz Kimlik No:	78202264	AT Yüzölçüm(m2):	327.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/GAZİOSMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ DAİRE
Kurum Adı:	Gaziosmanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAĞLARBAŞI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//11
Cilt/Sayfa No:	72/7237	Arsa Pay/Payda:	120/710
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	beş katlı betonarme apartman ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gaziosmanpaşa -	-

1 / 5

			04-03-2013 14:29 - 4407	
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gaziosmanpaşa - 04-03-2013 14:29 - 4407	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gaziosmanpaşa - 05-07-2012 14:37 - 11537	-
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Gaziosmanpaşa - 11-11-2011 13:33 - 17517	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
285281889	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-11-2014 19619	-

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
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 17/02/2020 tarih 2020/4475 sayı ile yetki verilmiştir.	285281889			

2 / 5

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 İcra haciz işlenmiştir.	285281889	Gaziosmanpaşa - 19-02-2020 09:49 - 3852
------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	-----------------------------------------

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

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	1/0	F.B.K.	Gaziosmanpaşa - 14-11-2018 14:02 - 18802
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gaziosmanpaşa - BAĞLARBAŞI - (Aktif) - 1331 Ada - 11 Parsel - 11 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	6360000.00 EUR	Gaziosmanpaşa - 14-11-2018 14:02 - 18802	-	

4 / 5

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	%30 değişken	2/0	F.B.K.	Gaziosmanpaşa - 09-01-2019 14:09 - 394
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gaziosmanpaşa - BAĞLARBAŞI - (Aktif) - 1331 Ada - 11 Parsel - 11 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Gaziosmanpaşa - 09-01-2019 14:09 - 394	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rJAAuo9Q8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

Müşteri Tarafından Temin Edilen 24.02.2020 Tarihli TAKBİS

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)								
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1331/11					
Zemin No	: 78202264	Yükölçümü	: 327.22 m2					
İ / Bçe	: İSTANBULGAZİOSMANPAŞA	Ana Tap. Niteliği	: İmz katlı betonarme apartman ve arsaz					
Kurum Adı	: Gaziosmanpaşa TM	Blok/Kat/Giriş-/B.R.No	: -/3/- (Bağ.Böl No 11)					
Mahalle / Köy Adı	: BAĞLARBAŞI Mah.	Arsaz Pay/Payda	: 120/10					
Mevki	: 72 / 7233	Bag.Böl. Niteliği	: ÇATI PİYESİZ DAİRE					
Gh / Sayfa No	: 72 / 7233							
Kayıt Durum	: Aktif							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Vesmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Beyan	KM ne Çevrimlidir.		04/03/2013 - 4407	--				
Beyan	Yönetim Planı : 05/07/2012		05/07/2012 - 11537	--				
Beyan	Ötepark bedeline ilişkin tasahhütname bulunmaktadır.		11/11/2011 - 17517	--				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sıra No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaçe	Ehline Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
285281889	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tuzel Ekipülkerin Ursan Değişikliği - 27/11/2014 - 19819-	--		
ŞBİ								
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Vesmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Beyan	Esneler Tapu Müdürlüğü ne 17/02/2020 tarih 2020/4475 sayılı de yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi:17/02/2020 Süre:30 Gün)		--	--				
İpotek								
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDP Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Hayır	63600009 EUR	%15 Değişken / 0	F.B.K.		14-11-2018-1802	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Gaziosmanpaşa TM - BAĞLARBAŞI Mah. 1131 Ada - 11/11 Parsel 11 nolu Bağ. Bölüm	1/1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	63600000 EUR	14/11/2018-1802				
İpotek ŞBİ Bilgisi								
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih - Vesmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				

Rapor Tarihi / Saati : 24.02.2020 13:58

13

Değerlemeler									
Alınan	Müşterinin	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesli Tarih - Yev.	Borçlu	SDP Hakkı	
SN(123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O Vergi No:9220014970 Sicil No:176444	Hayır	4000000.00 TL	%30 değişken 2 / 0	F.B.K.		09/01/2019- 394	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Var	
İpotekli Konaklığa Hisse Bilgisi									
Tarhihi	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesli Tarih - Yev.	Tersine Sebep - Tarih - Yev				
Güzelsanmaraş TM - BAĞLARBAŞI Mah. 1331 Ada 1 / 1 Parsel 11 nolu Bağ. Bölgesi	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	4000000.00 TL	09/01/2019- 394	--				
İpotek Ş/Ş/İ Bilgisi	S/Ş/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Tersine Sebep - Tarih - Yev				
Değerlemeler									

UZMANLARIN SPK LİSANSLARI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır

İ. Arıkan
İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

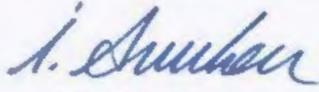
No : 401222

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 :

2015/2011

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 değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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

BDDK YETKİ BELGESİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)Sayı : 43890421-140.70- **15823**

Konu: Değerleme Yetkisi.

18 Ocak 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 verme 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 silresi 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 hazırlatıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanıtımında 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 kadrofu personeli olmamakta birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa 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 değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), 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 değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlendirme 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: Bildirim Formu (2 sayfa)