

# REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

 **ALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ / BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ / AKÇABURGAZ MAHALLESİ**

**180 ADA 1 PARSEL**

**10 ADET DÜKKAN**

**REVİZE DEĞERLEME RAPORU**

**2019/OZ/1578-2**

**Bu rapor; ilgisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz**

## **REVİZE DEĞERLEME RAPORU**

<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	02.12.2019
<b>GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ</b>	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Alkent 2000 Mahallesi, Çakmaktarla Sırtköyaltı Baldıran mevkii, Alkent 2000 Yeditepe Sitelerinde 1 no.lu Market ve 2.3.4.5.6.7.8.9.10 no.lu dükkanlar olarak yer almaktadır.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2019
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	29.05.2020
<b>RAPOR NO</b>	2019/OZ/1578-2
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İstanbul ili Büyükçekmece ilçesi Akçaburgaz Mahallesi, 180 ada 1 parselde 9 adet Dükkan + 1 adet Dükkan Depo Wc Bodrum nitelikli taşınmazların 30.12.2019 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	30.12.2019 tarihinde, 14:04 ile 14:05 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamış olup taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtları rapor içerisinde (3-5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri) başlığı altında yer almaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. "13.06.2003 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planı'nda kısmen uzak mesafe koruma alanında, kısmen de havza dışı alanda kalmakta olup, uzun mesafede kalan kısım 'Konut Alanı', ayrık nizam, 2 kat, E:0,15; havza dışında kalan kısım ise TAKS:0,25 E:1,00, ayrık nizam, 4 kat, 'Konut Alanı" imar koşulları"na sahiptir. İlgili plan notlarında yerleşik alan sınırları dışında

	<p>kalan ve uzak mesafeli koruma alanındaki E:0,15 olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2.000 m<sup>2</sup>'dir. Parsel büyüklüğü 2.000 m<sup>2</sup>'nin üzerinde olan parsellerde "her 2.000 m<sup>2</sup>'ye 1 bağımsız bölüm olacak şekilde inşaat yapılabilir" hükmü bulunmaktadır.</p>
<b>KISITLILIK HALİ</b>	<p>Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.</p>
<b>PİYASA DEĞERİ</b>	<p><b>KDV Hariç Piyasa Değerinin;</b> <b>12.600.000 TL</b> (Onikimilyonaltıyüzbin Türk Lirası)</p> <p><b>KDV Dahil Piyasa Değerinin;</b> <b>14.868.000-TL</b> (Ondörtmilyonsekizyüzaltmışsekizbin Türk Lirası)</p> <p><b>KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;</b> <b>68.640 -TL</b> (Altmışsekizbinaltıyüzkırk Türk Lirası)</p> <p><b>KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;</b> <b>80.995 -TL</b> (Seksenbindokuzyüzdoksanbeş Türk Lirası)</p>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	<p>Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)</p>
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	<p>Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)</p>
<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<p>Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.</p>

## BÖLÜM 1

### 1.1 İÇİNDEKİLER

#### BÖLÜM 1

##### RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

#### BÖLÜM 2

##### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

#### BÖLÜM 3

##### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

#### BÖLÜM 4

##### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
  - 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
  - 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
  - 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
  - 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
  - 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
  - 4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri
- 5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER:	1- TAKBİS Belgeleri	2- Tapu Suretleri
	3- Yapı Kullanma İzin Belgesi	4- İşletme Belgeleri
	5- Vaziyet Planı	6- Üst Hakkı Sözleşmesi
	7- Taşınmaz Fotoğrafları	8- Lisans Belgeleri

## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2019 tarihinde, 2019/OZ/1578-2 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerlendirme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

## 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

## 1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 25.12.2019 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2019 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

## 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 02.12.2019 tarihinde Alarko Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 02.12.2019 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2019/OZ/1578-2 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

## **1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz için firmamızca 28.12.2017 tarihinde 2017-OZ-1221-2 numaralı, 30.06.2018 tarihinde 2018-OZ-1076-2 numaralı ve 28.12.2018 tarihinde 2018-OZ-1137-2 numaralı gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanmıştır. Söz konusu raporlarda değerlendirme konusu taşınmazlar için hesaplanan piyasa değerleri aşağıdaki şekildedir.

### 28.12.2017 Tarihinde Düzenlenen 2017-OZ-1221-2 Numaralı Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 9.740.000 TL  
Kdv Dahil Piyasa Değeri = 11.493.200 TL  
olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 30.06.2018 Tarihinde Düzenlenen 2018-OZ-1076-2 Numaralı Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 10.715.000 TL  
Kdv Dahil Piyasa Değeri = 12.643.700 TL  
olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 28.12.2018 Tarihinde Düzenlenen 2018-OZ-1137-2 Numaralı Revize Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 11.170.000 TL  
Kdv Dahil Piyasa Değeri = 13.180.600 TL  
olarak hesap ve takdir edilmiştir.

## BÖLÜM 2

### ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagümrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi ” hizmeti verme yetkisi verilmiştir. Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerlendirme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır. Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

#### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı “AGMYO” 1996 yılının Temmuz ayında, 1978 yılında kurulmuş bir Alarko şirketinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi ile kurulmuştur. AGMYO’nun gerçekleştirdiği ilk işlem şirkete aynı sermaye olarak konulan, kaba inşaatı bitmiş 37.000m<sup>2</sup> lik bir ofis binasının Ekim 1996 tarihinde Osmanlı Bankası’na satılması işlemidir.

Gerçekleştirilen bu ilk işlemten sonra, gerek Alarko Topluluğu’nun geliştirdiği projelere yatırım yaparak gerekse topluluk şirketlerinin elindeki gayrimenkulleri devralarak kira geliri elde etmektedir. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-İSTANBUL adresinde faaliyetini sürdürmektedir.



## 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul ili Büyükçekmece ilçesi Akçaburgaz mahallesi, 180 ada 1 parselde 9 adet Dükkan + 1 adet Dükkan Depo Wc Bodrum nitelikli, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## 2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Alkent 2000 Mahallesi, Çakmaklarla Sırtköyaltı Baldıran mevkii, Alkent 2000 Yeditepe Sitelerinde 1 no.lu Market ve 2.3.4.5.6.7.8.9.10 bağımsız bölüm no.lu dükkanların günümüz piyasa koşullarında 30.12.2019 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

# BÖLÜM 3

## DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmazlara E-5 (D-100) Karayolunu Gürpınar kavşağından Hadımköy'e bağlayan TEM Bağlantı yolu Hadımköy çıkışını takiben ~6,5 km devam edilir ve sola Yeditepe caddesi istikametinde Alkent 2000 mahallesine dönülür. Yeditepe Caddesinden ~150 m takip edilmesiyle Değerleme konusu taşınmazların bulunmakta olduğu Alkent 2000 Yeditepe Siteleri'ne sol kol üzerinde ulaşılmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Parsel; geometrik olarak amorf bir yapıya ve topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde 3 farklı tipte inşa edilen (A3 Tipi A Beş Tipi ve Market Binası) 10 adet binadan oluşan Yeditepe Sitesi bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu sitede; ayrık nizamda 10 adet blok betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 1 ila 9 no.lu bloklar "Bodrum + zemin + 3 normal kat" olmak üzere toplam 5 kat ve 10 blok no.lu market binası "bodrum + zemin kat" olmak üzere toplam 2 kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir.

106/19 PARSEL ARSA 10.000,38m<sup>2</sup> / Koordinatları: 41.070740 – 28.584040



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 10. Blok market binası, parselin kuzeyinde bulunmakta olup, kuzeydoğu yönde Yeditepe Bulvarına, kuzeybatı yönde Erguvan Sokağa cephelidir.

Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölgede lüks konut projeleri ile özel üniversite ile ilk ve orta özel eğitim kuruluşları bulunmaktadır. Üst gelir gruplarının yeni yerleşim yeri olarak tercih ettikleri bölgede konumlu olan taşınmazlar, ulaşım kolaylığı, az katlı yapılar ve buna bağlı olarak deprem açısından güvenilir kabul edilmesi ile talebin artmış olması gibi üstünlüklere sahiptirler.

### **3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 10 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi ve taşınmazların mevcut konumlarına ait fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

### **3.3. İmar Bilgileri**

#### **İmar Durumu**

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

"13.06.2003 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planı'nda kısmen uzak mesafe koruma alanında, kısmen de havza dışı alanda kalmakta olup, uzun mesafede kalan kısım 'Konut Alanı', ayırık nizam, 2 kat, E:0,15; havza dışında kalan kısım ise TAKS:0,25 E:1,00, ayırık nizam, 4 kat, 'Konut Alanı' imar koşulları'na sahiptir.

İlgili plan notlarında yerleşik alan sınırları dışında kalan ve uzak mesafeli koruma alanındaki E:0,15 olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2.000 m<sup>2</sup>'dir. Parsel büyüklüğü 2.000 m<sup>2</sup>'nin üzerinde olan parsellerde "her 2.000 m<sup>2</sup>'ye 1 bağımsız bölüm olacak şekilde inşaat yapılabilir" hükmü bulunmaktadır.

Son üç yıllık imar durumu incelendiğinde; herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

#### **Mimari Proje**

Büyükçekmece İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ait 17.08.1993 tarihli mimari projesi incelenmiş olup, bu projede bağımsız bölüm numaraları belirtilmemiştir. Dükkanlar kullanımlarına göre isimlendirilmiştir. Dosyasında 19.10.1994 tarihli zemin katta yer alan market kullanımı için hazırlanmış olan tadilat projesi mevcuttur.

Alarko GYO A.Ş.'de görülen mimari projesinde ise bağımsız bölüm numaraları mevcuttur. Her iki proje karşılaştırıldığında bağımsız bölümlerin konum ve yön açısından doğruluğu saptanmıştır.

### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlar ile ilgili aşağıdaki tabloda verilen Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri incelenmiştir.

<b>RUHSAT TARİHİ</b>	<b>NUMARASI</b>	<b>AÇIKLAMA</b>
11.06.1993	65/12	4 Adet A3 Tipi Apartmanın Tamamı
11.06.1993	65/13	5 Adet A5 Tipi Apartmanın Tamamı
06.07.1993	65/27	1 Adet Çarşı Bloğu (Market Binası)
<b>İSKAN TARİHİ</b>	<b>NUMARASI</b>	<b>AÇIKLAMA</b>
28.02.1997	-	4 Adet A3 Bloğun Tamamı
28.02.1997	-	5 Adet A5 Bloğun Tamamı
28.02.1997	1997/107	Market Binasının Tamamı

### **Yapı Denetim**

Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

### **3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu**

Değerleme konusu parselin imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

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

<b>İLİ</b>	İSTANBUL	<b>PAFTA</b>	2
<b>İLÇESİ</b>	BÜYÜKÇEKMECE	<b>ADA</b>	180
<b>MAHALLESİ</b>	AKÇABURGAZ	<b>PARSEL</b>	1
<b>SOKAK/MEVKİİ</b>	ÇAKMAKTARLA SIRTKÖYALTI BALDIRAN	<b>TARİH / YEVMİYE</b>	27.12.2013-28233
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	24.935,00 m <sup>2</sup>	<b>BLOK</b>	10
<b>ANA TAŞINMAZ VASFI</b>	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU		
<b>CİLT</b>	EK. TAPU KAYITLARI	<b>SAYFA</b>	EK .TAPU KAYITLARI
<b>KAT</b>	-	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	-
<b>ARSA PAYI</b>	EK. TAPU KAYITLARI	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	EK. TAPU KAYITLARI
<b>MALİK</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (1/1)		
<b>TAKYİDAT</b>	<u>Beyanlar Hanesinde;</u> Diğer (Konusu: bu alanlar İSKİ b.çekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşma kapalı olup, İSKİ görüşü alanından uygulama yapılamaz ) Malik/Lehtar: İSKİ Genel Müdürlüğü (04/05/2009 tarih, 232943 yev. İle)		

### EK. TAPU KAYITLARI

<b>B.B No</b>	<b>B.B Niteliği</b>	<b>Arsa Payı</b>	<b>Cilt No</b>	<b>Sayfa No</b>
1	Dükkan Depo Wc Bodrum	458/17304	8	710
2	Dükkan	42/17304	8	711
3	Dükkan	27/17304	8	712
4	Dükkan	14/17304	8	713
5	Dükkan	14/17304	8	714
6	Dükkan	14/17304	8	715
7	Dükkan	14/17304	8	716
8	Dükkan	14/17304	8	717
9	Dükkan	14/17304	8	718
10	Dükkan	14/17304	8	719

30.12.2019 tarihinde, 14:04 ile 14:05 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

**Değerleme konusu 10 adet bağımsız bölüm üzerinde müştereken;**

**İrtifak:**

Bu parsel üzerinde A ile gösterilen 1.028 m<sup>2</sup>'lik su deposu, B ile gösterilen 249 m<sup>2</sup> lik boru yolu, C ile gösterilen 6 m<sup>2</sup>'lik doğalgaz vanası bu parsel aleyhine 166 ila 173, 175 ila 179, 181 ila 190 ila 190, 192, 193, 194, 196, 197, 198, 199 ada 1 parseller ve 191 ada 5 parsel lehine irtifak hakkı (29.03.1995 tarih, 3857 yevmiye ile)

(Taşınmazlar birkaç parsel üzerine kurulu site içerisinde yer almaktadırlar. Bu duruma bağlı olarak taşınmazları da kapsayacak şekilde sitenin genel kullanımlarına yönelik parselde bulunan su deposu, boru hattı ve doğalgaz vanası için konulmuş bir hak olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili hakkın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır).

**İrtifak:**

179 ada 1 Parsel de D ile gösterilen 6 m<sup>2</sup>'lik doğalgaz vanası bu parsel lehine, 179 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı (29.03.1995 tarih, 3857 yev.ile).

(İlgili hak parselin lehine konmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili hakkın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır).

**İrtifak:**

182 ada 1 Parsel'de E ile gösterilen 98 m<sup>2</sup>'lik su deposu bu parsel lehine 182 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı (29.03.1995 tarih, 3857 yev.ile).

(İlgili hak parselin lehine konmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili hakkın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır).

**İrtifak:**

187 ada 1 Parsel'de F ile gösterilen 134 m<sup>2</sup>'lik su deposu bu parsel lehine 187 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı (29.03.1995 tarih, 3857 yev.ile).

(İlgili hak parselin lehine konmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili hakkın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır).

**İrtifak:**

199 ada 1 Parsel'de G ile gösterilen 107 m<sup>2</sup>'lik su deposu bu parsel lehine 199 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı (29.03.1995 tarih, 3857 yev.ile).

(İlgili hak parselin lehine konmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili hakkın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır).

**İrtifak:**

İski lehine 705.00 m<sup>2</sup>'lik kısımda irtifak vardır. Malik/Lehdar: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) (08.06.1998 tarih, 4269 yev.ile).

(İlgili irtifak hakkı İSKİ'nin bölgede verdiği hizmete yönelik rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır).

**Beyan:**

1764 ve 1784 sahifelerdeki mahal 166 ile 172, 173 ila 194,195 ile 199 ada 1 parseller ve 191 ada 5 parsellerle müşterektir (31.05.1996 tarih, 4271 yev.ile).(İlgili beyanda belirtilen sayfa numaraları değerlendirilen taşınmazları kapsamadığından ilgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

**Beyan:**

Yönetim Planı 02.01.1996 tarih, 0 yev.

**Beyan:**

Yönetim Planı Değişikliği: Toplu Yapı Yönetim Planı (02.03.2012 tarih, 4073 yev.ile)

(İlgili beyanlar yönetim planına yönelik düzenlenmiş beyanlar olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

**1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde:**

**Şerh:**

210.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yıllık 30.000 tl) (19.08.2014 tarih, 17989 yev.ile)

Tapu yetkililerinden edinilen bilgiye göre şerh, Migros Ticaret A.Ş. lehine ve 15.08.2014 tarihinden başlayarak 7 yıl süre için geçerlidir.)

(İlgili şerh rapor tarihi itibarıyla bağımsız bölümün kullanıcısı olan şirket ile düzenlenmiş bir sözleşme olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

## **2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

### **Serh:**

Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. nin 10 blok 2 nolu dükkan 99 yıl müddetle 1.000 TL den Türk Telekomünikasyon A.Ş. Türk Telekom İstanbul Yakası Baş Müdürlüğü lehine Kira Şerhi (28.05.1997 tarih, 4283 yevmiye ile) (İlgili şerh Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin bölgede verdiği hizmete yönelik rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. bağımsız bölümün Alarko GYO A.Ş.'den önceki malikidir. Şerh tarihinin devir tarihinden önce olması nedeniyle bu şerhte eski malik bilgisi görülmektedir.)

### **3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş**

Konu gayrimenkuller kat mülkiyetli olup, proje ile uyumlu olmaları, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Dükkanlardan Oluşan Bina" olarak alınmalarının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### **3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

### **3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

"Enerji Kimlik Belgesi" uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmektedir. 1997 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alan söz konusu taşınmazlar mevcut bina olarak değerlendirildiğinden Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



## BÖLÜM 4

### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

##### İstanbul İli;

İstanbul, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur.

İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı.

Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. 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 toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır. TÜİK rakamlarına göre İstanbul'un nüfusu 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231 kişi iken, 2018 yılında 38 bin 493 kişi artarak 15 milyon 67 bin 724 kişiye ulaşmıştır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un en kalabalık ilçeleri sırasıyla; 891 bin 120 kişi ile Esenyurt, 770 bin 317 kişi ile Küçükçekmece ve 734 bin 369 kişi ile Bağcılar'dır. İstanbul'un en düşük nüfuslu ilçeleri sırasıyla; 16 bin 119 kişi ile Adalar, 36 bin 516 kişi ile Şile ve 72 bin 966 kişi ile Çatalca'dır.

2017 ile 2018 yılı arasında nüfusu en fazla artan ilçe, 44 bin 628 kişi ile Esenyurt olurken; en az artan ilçe ise 93 kişi ile Şişli olmuştur.

2018 yılında Ataşehir, Bağcılar, Bahçelievler, Bayrampaşa, Bakırköy, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kâğıthane, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultangazi, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu ilçelerinin nüfusunda azalma olmuştur.



İstanbul'un nüfusu 2010 yılında 13 milyon 255 bin 685, 2011 yılında 13 milyon 624 bin 240, 2012 yılında 13 milyon 854 bin 740, 2015 yılında 14 milyon 657 bin 434, 2016 yılında 14 milyon 804 bin 116, 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231, 2018 yılında ise 15 milyon 67 bin 724 olmuştur.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İilde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır.

Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır.

Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

## **Büyükçekmece İlçesi:**

17.06.1987 tarih ve 3392 sayılı Kanunla İlçe olmuştur. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt İlçeleri, batısında Silivri ilçesi, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri ve Güneyinde de Marmara denizi ile çevrilidir.

İlçenin yüzölçümü 196 km<sup>2</sup> dir. Büyükçekmece ilçesi kendi adı ile anılan Büyükçekmece gölünün doğusunda kurulmuştur.

İlçe hudutlarında orman mevcut değildir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi sonuçlarına göre, 31.12.2016 tarihi itibarı ile İlçe nüfusu toplam 231,064'dür. Büyükçekmece İstanbul' un önemli safiye merkezlerinden birisi olması nedeniyle, yazlık ve kışlık nüfus birbirinden farklılık göstermekte olup, yazlık nüfusu yaklaşık 750-800 bine ulaşmaktadır.

İlçe Belediyesi ve 24 adet mahalle birimine sahiptir. 2008 yılına kadar Esenyurt ve Beylikdüzü İlçeleri ile Bahçeşehir bölgesini de sınırları içinde bulunduran Büyükçekmece 5747 Sayılı Kanun ile mevcut sınırlara sahip olmuştur.

İlçe sınırları içerisinde 34,506 adet bina bulunmakta olup, bu binalar içerisinde; 116,127 adet konut bulunmaktadır. İlçe dâhilinde 52 adet fabrika, 17.247 adet işyeri bulunmaktadır.

İlçe sahil bölgesi olmasından dolayı, yazları nüfus oldukça artmaktadır. Bu da sosyal yaşantıya canlılık getirmektedir. Yine ilçe merkezinde bulunan tarihi Kervansarayın bulunduğu yerdeki Kültürpark' ta çeşitli etkinlikler yapılmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde bulunan 52 sanayi tesisinde 20.000 civarında işçi çalışmaktadır. İlçede okuma yazma oranı yüksek olup, okulu olmayan yerleşim birimi bulunmamaktadır. İlçede, 2 adet özel üniversite 24 Resmi, İlkokul- 20 Resmi 5 Resmi İmam Hatip Ortaokul, 3 Resmi anaokulu, 18 Resmi Ortaöğretim, 1 Halk Eğitim Merkezi, 1 Mesleki Eğitim Merkezi, 1 Akşam Sanat Okulu Öğretmen evi olmak üzere toplam 76 resmi okul ve kurumu bulunmaktadır.

İlçede 300 Yatak kapasiteli 1 adet Devlet Hastanesi bulunmaktadır. Hastane bünyesinde faaliyet gösteren 1 adet ağız ve diş sağlığı merkezi vardır. 250 Yataklı Yeni Devlet Hastanesi binasının temeli atılmış inşaatı devam etmektedir. İlçede sanayi hızla gelişmekte olup, sanayi ve konutlaşmanın süratle çoğalması sonucu tarım ve hayvancılık yok denecek kadardır.

Büyük çaplı marketler eğlence merkezleri ve TÜYAP Fuar Merkezinin bulunması ekonomik hayata canlılık kazandırmaktadır. B.Çekmece; TEM ve D-100 karayolu ile doğu da İstanbul şehir merkezine batıda Avrupa'ya bağlanmaktadır.

Atatürk Havalimanı'na 20 Km. Özel Hazarfen Havaalanına ise 10 Km. uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı; İETT otobüslerinin Yenibosna ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge 2. Derece deprem bölgesi kuşağı içerisinde yer almaktadır.



## **4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

### **Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler**

#### **Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler**

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir. Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık on yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ancak ulaştığı gözlenmektedir.

Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde dalgalanmalar görülmektedir. Global olarak ortaya çıkan kriz ardından pek çok ülkede siyasi iktidarın da değişiminde etkili olmuştur. Bu nedenle özellikle 2016'dan bu yana dünya ekonomisine daha çok yön veren gelişmiş ülkelerde de ekonomi politikalarında farklılaşmalar görünmeğe başlamıştır. Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir.

2018 yılı itibarıyla özellikle gelişmiş ülke finansal piyasalarında ciddi dalgalanmalar yaşanmıştır. Bu oynaklık artışının temel nedeni ise olası ABD enflasyonun yükselme eğilimi ve buna bağlı olarak Fed'in faiz artırım sürecini hızlandıracağı beklentisidir.

2008 sonrası parasal genişleme aracını oldukça etkin kullanan Fed bu yolla tüketim ve yatırımları teşvik etmek istemiştir. Bununla birlikte para bolluğu ve maliyetinin ucuzlaması borsalarda yükselişe tahvil faizlerinde de düşüşe yol açmıştır. Küresel risk göstergeleri de bu sayede çok düşük düzeylerde seyir etmiş ancak 2018 yılı başı itibarıyla ilgili sürecin sürdürülebilir olmayacağına kanaat getiren finansal karar alıcılar gelişmiş borsalarda önemli dalgalanmalara yol açmışlardır.

Yılın ikinci yarısında ise ABD'nin ağırlıklı olarak tetiklediği ticaret savaşları küresel ekonomideki belirsizlikleri artırıcı bir etki yaratmıştır.

#### **Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler**

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, bir dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir.

Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir. Son bir yıllık süreçte ise daha yapısal tedbirler alınarak özellikle sürdürülebilir büyüme ve enflasyona karşı alınan önlemler dikkat çekmiştir.

2018 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 7,3 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte maliyet, faiz ve döviz kuru, dalgalanmaları neticesinde hafif bir gerileme yaşayarak yıllık baz da %5,2 ile piyasa beklentisine uyumlu oranda büyüdü. Küresel olarak dünya ekonomisi giderek meşgul eden ticaret savaşları ile korumacılık eğilimlerinin dünya büyümesi üzerindeki baskı yaratacağı ve bununda Türkiye'yi etkileyebileceği gözden kaçmamalıdır.

Büyüme ile ilgili süreç sadece iç ekonomik gelişmelere bağlı olmamaktadır. Dünya ekonomisi ve risk değişkenlerine göre de olumlu veya olumsuz etkilenmeler olabilmektedir. Fed ve diğer önemli merkez bankalarının bilanço küçültüp para maliyetlerini artırma zamanları, emtia fiyatları, jeopolitik gelişmeler, dış ilişkiler gibi pek çok sistematik risk unsuru büyümeye etki edebilmektedir.

Küresel olarak bakıldığında da Türk ekonomisinde yaşanan büyüme oraları oldukça dikkat çekmektedir. Ülkemiz ekonomik olarak en önemli başarılarından birisini de 'büyüme' konusunda sağlamıştır. Üyesi olduğu Ekonomik İş Birliği Teşkilatı (OECD) üyeleri arasında 2007 ile 2017 yıllarını kapsayan on yıllık süreçte yüzde değişim olarak en fazla GSYH'yi artıran ülke konumundadır.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türk ekonomisi de benzer risk grubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.

## **Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz**

TÜİK verilerine göre (Şubat-2018);

- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olmuştur.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı.
- Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 oldu.
- İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşti.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

### **Türk İnşaat Sektörüne Bakış**

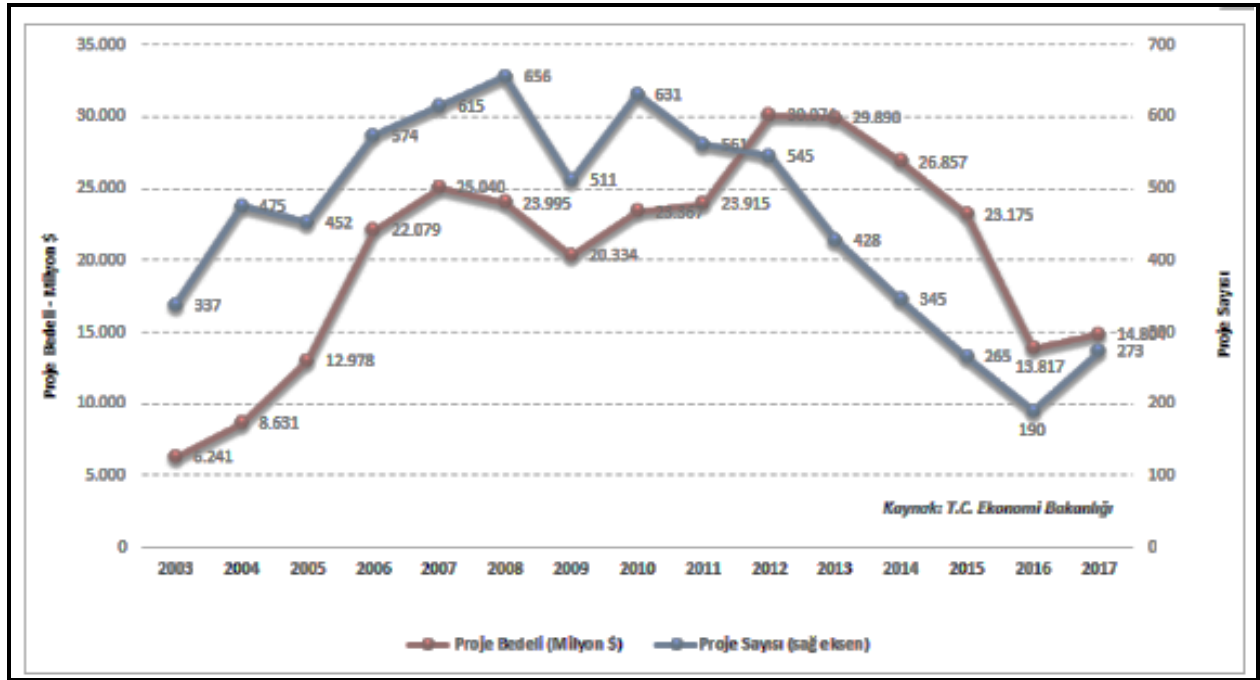
Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir.

İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirerek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır. Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır. Bu bağlamda inşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtiçi olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.

Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.



## Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir. İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980'lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalarına başlanılmıştır.

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

## Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Sermaye piyasalarının 1980'lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler kurulmaktadır. Bu bağlamda Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GMYO) önemli kurumlardır. GYO'lar ilk olarak 1960'ta ABD'de oluşturulmuş, sonra dünyaya yayılmış yatırım kuruluşlarıdır. Bugün itibarıyla 36 ülkede GYO rejimleri bulunmaktadır. Küresel yatırım fonları, en çok GYO'lara yatırım yapmayı tercih eder. Çünkü, GYO'lar; şeffaf, kurumsal, denetlenebilirler ve hepsinin portföyündeki gayrimenkuller gerçek ekspertiz değerine sahiptir.



Ülkemizde 32 adet GYO bulunmaktadır. Türk Mevzuatına göre 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları' Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde tanımlanmış kurumlardır.

Buna göre; düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

### **Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi**

İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı (cari fiyatlarla) ortalama olarak %15,1 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %17,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.

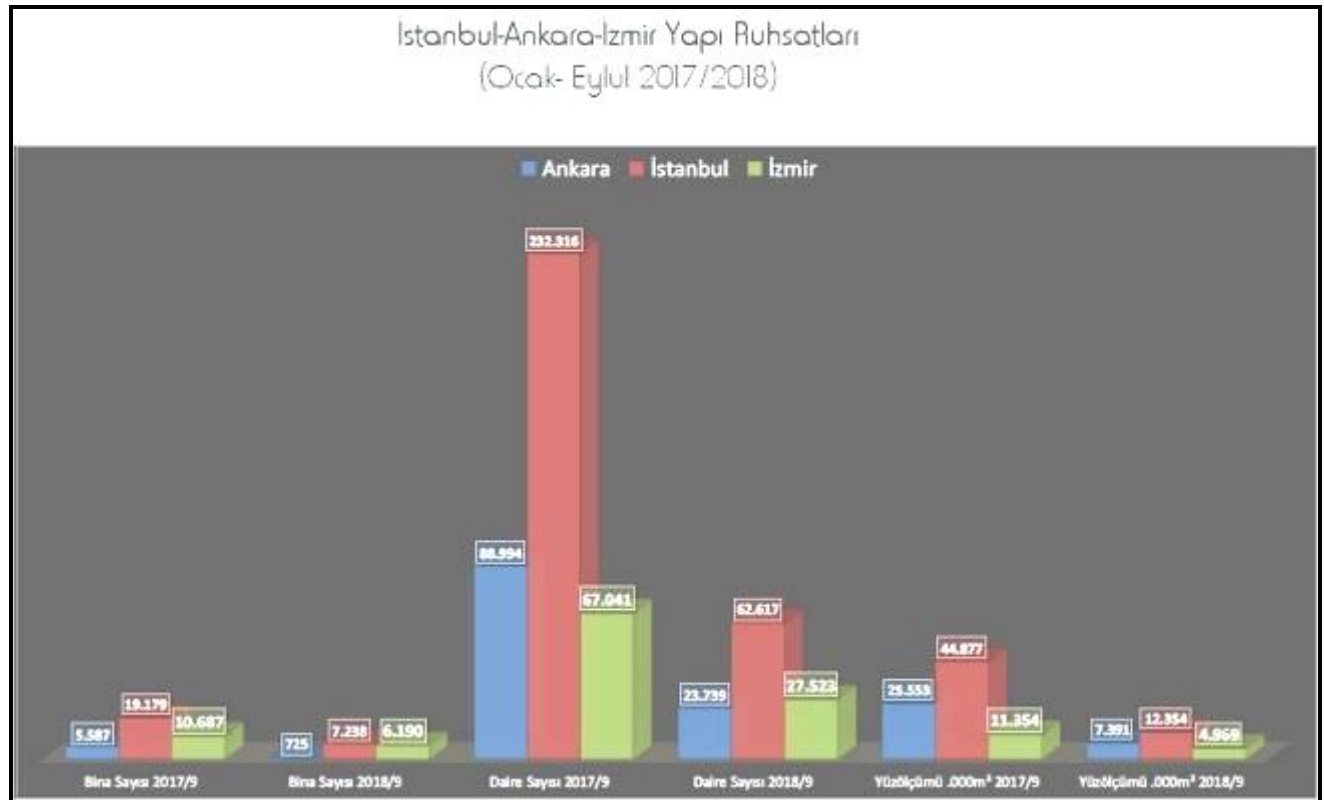
2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte toparlanan sektör üççeyrekte ortalama %18,9 oranında büyüme hızı kaydetmiştir. Sektör 2015 yılında GSYH'nin %8,2'lik kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise ortalama olarak oran %8,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir.

2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur. 2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3.Çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Son çeyrekte malzeme endeksinde yaşanan maliyet artışı fiyatlara yansımış bu da inşaat sektörün maliyetlerini artırmıştır. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır. 2017 yılında ise, malzeme fiyatlarında yaşanan artış oranı işçilik giderini geçmiş görünmektedir. Özellikle inşaat demiri ve dövize endekli inşaat girdilerinde yaşanan maliyet artışı, yüklenicilerin talebi ile birleşince malzeme fiyatlarında artışlar yaşanmıştır.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(1)</sup>	2016 <sup>(1)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3



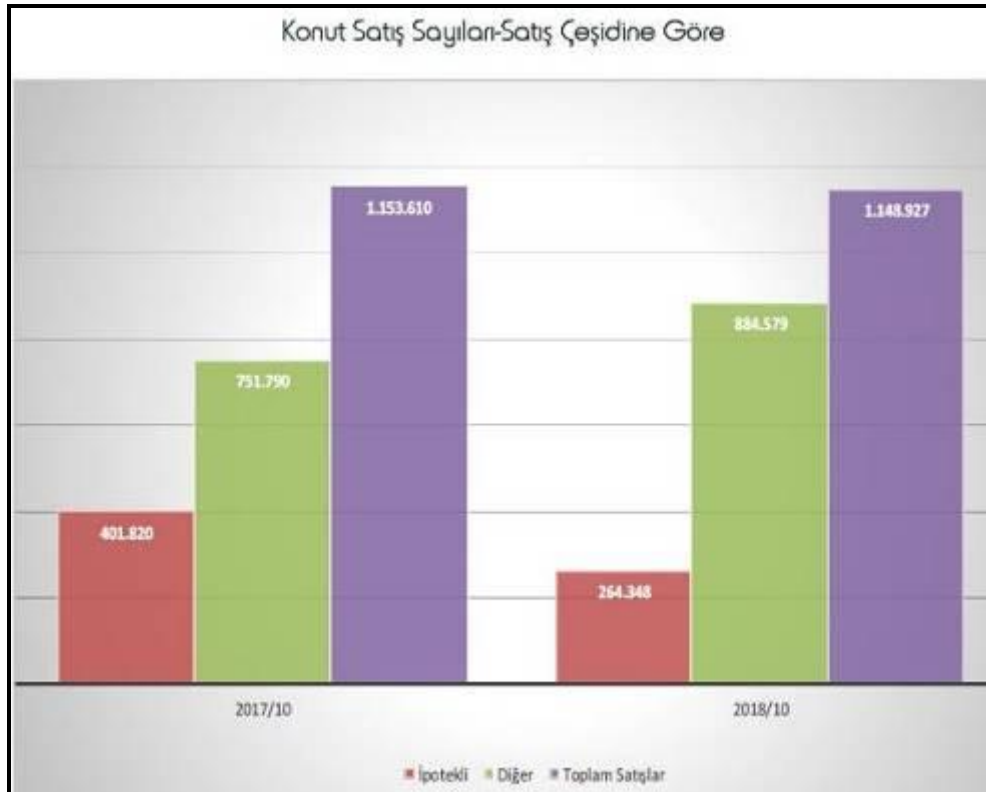
Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir.

Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir. Satış bazında ilk üç ile baktığımızda da İstanbul'un liderliğini açık farkla koruduğunu söyleyebiliriz. İstanbul sadece toplam satış rakamlarında lider olmayıp, ipotekli ve diğer satış türlerinde de ilk sırada yer almaktadır. Ardından Ankara, İzmir, Antalya ve Bursa gelmektedir.

2017 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer	2018 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer
Ankara	123.493	48.985	74.508	Ankara	111.232	30.586	80.646
İstanbul	195.512	73.476	122.036	İstanbul	191.456	46.758	144.698
İzmir	68.519	26.464	42.055	İzmir	63.939	17.124	46.815

Kaynak: TÜİK

Türkiye Konut piyasası belli bir trendi gösteren yapıya oturmuştur. Çeyrek bazlı yaşanan dalgalanmalar sonraki dönemlerde artı veya eksi yönlü olarak dengelenme eğilimindedir. Satış türleri ekonomik konjonktür ve beklentiye paralel olarak birbirleriyle geçişkenliği göstermekte olup özellikle 2018 yılında bu tip geçişkenlik 'ipotekli' satıştan 'diğer' satış türüne doğru olmuştur.



## Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Pazarın büyümesi ve buna paralel artan ilgi daha özellikle verilerin takip edilmesini zorunlu kılmaktadır. Kaldı ki pek çok gelişmiş ülkede daha uzun serilere sahip istatistikler tutulmaktadır. Bunun yanında bazı ülkelerde üniversite ve özel kurumların hazırladığı fiyat, boşluk/doluluk oranları, kira değişkenleri ile ilgili istatistiklerde tutulmaktadır.

2018 yılı Ekim ayı itibarıyla için fiyat ve fiyatı etkileyen önemli dinamiklere kısaca baktığımızda aşağıdaki hususlar öne çıkmaktadır.

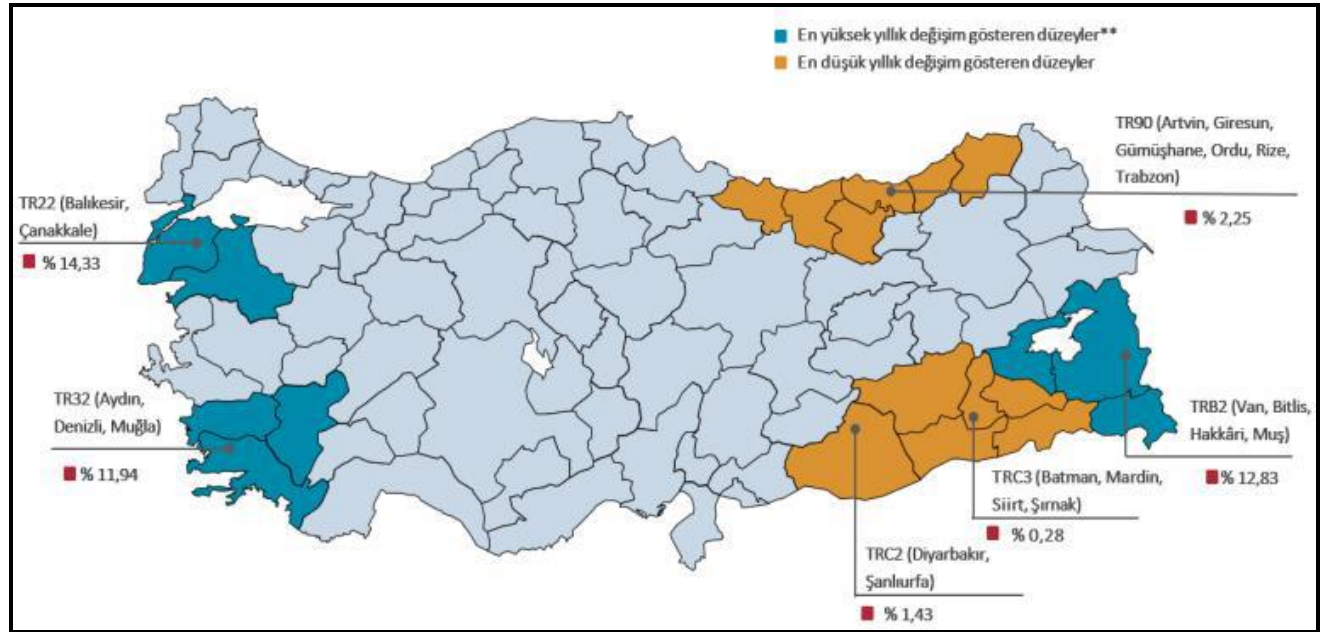
- Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artış göstermiştir. Artışın itici gücü öncelikle Emlak Konut GYO, GYODER ve TOKİ'nin yaptığı kampanyalar ile vergi ve harç indirimleri olmuştur.
- 2018 yılı ikinci yarısından hızlanan faiz artışları ve bunun konut kredilerine yansımaları sonucu ipotekli satışlarda sert bir gerileme yaşanırken diğer satış türleri(yüklenicilerin açtığı krediler, çek, senet ve barter) yolu ile yapılan satışlarda ciddi yükselişler görülmüştür. İpotekli satışlardaki gerileme diğer satış türleri ile hemen hemen karşılanmış durumdadır.
- Yapı ruhsatlarında 2017 yılı Ekim ayına göre sert düşüşler görülmüştür. Bunun temel nedenleri olarak artan maliyetlerin etkisi ve sektörün arzı dengeleme amacı yatmaktadır.
- Diğer yandan, yabancılara konut satışları, vatandaşlık ve KDV muafiyeti gibi yasal düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki yıla göre ciddi bir artış göstermiştir.
- Bununla birlikte, Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre reel olarak yüzde 13,93 oranında azalış göstermiştir. Bu gelişmede, nominal olarak artan konut fiyatlarının enflasyon ile aynı paralelde artmaması yatmaktadır.
- Türkiye genelinde, KFE Ekim 2018'de bir önceki yılın aynı dönemine göre nominal olarak yüzde 10,48 oranında artarken enflasyondan arındırıldığında reel getiri sağlayamamıştır.
- Üç büyük şehir içinde en az fiyat artışı (nominal olarak) İstanbul da yüzde 4,9 oranında gerçekleşirken, Ankara da oran yüzde 10,34 İzmir de ise yüzde 12,36 gerçeklemiştir.





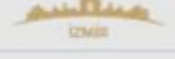
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla TCMB tarafından hesaplanan HKFE (2010=100), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,36 oranında azalan HKFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal

olarak yüzde 7,17 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 13,93 oranında azalmıştır.

Konut fiyat analizi açısından diğer önemli bir noktada metrekare fiyatlarındaki eğilim ve değişimdir. Eylül 2018 itibarıyla Türkiye de ortalama konut fiyatı metrekaresi 2284,94 TL olmuştur.

Üç büyük şehre baktığımızda İstanbul, 4045,54 TL olurken bu kentimizi 2890,95 ile İzmir ve 1870,55 TL ile Ankara izlemiştir.



	Hedonik Konut Fiyat Endeksi	Konut Fiyat Endeksi*	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )*	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi*	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi*
	225,56 (%7,17)	271,90 (%10,48)	2284,94 ₺	256,13 (%9,03)	274,98 (%14,01)
	271,46 (%3,12)	313,08 (%4,91)	4045,54 ₺	309,64 (%2,63)	311,25 (%8,60)
	196,41 (%4,04)	215,35 (%10,34)	1870,55 ₺	240,49 (%12,76)	206,31 (%9,38)
	262,35 (%11,33)	294,31 (%12,36)	2890,95 ₺	298,69 (%13,82)	295,36 (%15,77)

Birim metrekare fiyatlarına baktığımızda ise son beş senedir artan bir trendin olduğunu söylemek mümkündür. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ,hedonik konut fiyat endeksi (HKFE) ile yeni ve yeni olmayan konut endekslerindeki son bir yıllık seyir yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre Eylül 2018 itibarıyla yıllık olarak; KFE %10,48 artarken, HKFE ise %7,17 oranında yükseliş sağlamışlardır. Yeni Konut Fiyat Endeksinde ise; %9,03 artarken Yeni Olmayan Konut Fiyat Endeksi ise %14,01 oranında yükselmiştir. Konut fiyat endekslerinde yaşanan artışlar son bir yılda ivme kaybetmiştir. Endeks değerleri enflasyonun altında artmakta olup reel olarak düşüş göstermişlerdir.

### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler**

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

### **4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri**

#### **Ana Gayrimenkul:**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Akçaburgaz mahallesi, 180 ada, 24.935,00 m<sup>2</sup> alanlı 1 parsel üzerinde kayıtlı "Market Binası Beş Adet A Beş Tipi ve Dört Adet A Üç Tipi Apartman Bloku " vasıflı taşınmazlardır.

Parsel; geometrik olarak amorf bir yapıya ve topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde 3 farklı tipte inşa edilen (A3 Tipi A Beş Tipi ve Market Binası) 10 adet binadan oluşan Yeditepe Sitesi bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu sitede; ayrık nizamda 10 adet blok betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 1 ila 9 no.lu bloklar "Bodrum + zemin + 3 normal kat" olmak üzere toplam 5 kat ve 10 blok no.lu market binası "bodrum + zemin kat" olmak üzere toplam 2 kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 10. Blok market binası, parselin kuzeyinde bulunmakta olup, kuzeydoğu yönde Yeditepe Bulvarına, kuzeybatı yönde Erguvan Sokağa cephelidir.

## Ana Gayrimenkul Özellikleri

<b>Yapı Tarzı</b>	Betonarme	<b>Hidrofor</b>	Mevcut
<b>Yapı Nizamı</b>	Ayrık	<b>Asansör</b>	Yok
<b>Yapı Sınıfı</b>	III B	<b>Jeneratör</b>	Mevcut
<b>Kullanım Amacı</b>	Konut + Ticarethane	<b>Intercom Tesis</b>	Mevcut
<b>Elektrik</b>	Şebeke	<b>Yangın Tesisatı</b>	Mevcut
<b>Su</b>	Şebeke	<b>Otopark</b>	Mevcut
<b>Isıtma Sistemi</b>	Merkezi Kalorifer	<b>Güvenlik</b>	Mevcut
<b>Kanalizasyon</b>	Şebeke	<b>Manzara</b>	Manzarası Yok
<b>Su Deposu</b>	Mevcut	<b>Cephe</b>	Tüm Cephe



## Taşınmazların Onaylı Mimari Projesine göre kullanımı ve alanları:

### 10.Blok 1. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan Depo wc Bodrum:

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen bodrum katta konumlanmakta olup, kuzeybatı ve kuzeydoğu yönde açık cephelidir. Taşınmaz toplam ~578 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fiilen market olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır.

Duvarlar soğutucu dolaplar ve raflar ile kapatılmıştır. Market içerisinde klima sistemi bulunmaktadır. Marketin bir bölümü kiracıların talepleri doğrultusunda değişik kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede marketin iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

#### **10. Blok 2. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:**

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, batı ve doğu yönlerine cephelidir. Taşınmaz toplam ~52 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup fiilen, 3 no.lu bağımsız bölüm ile birleştirilerek eczane olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Dükkanın batı cephesi kiracının talebi doğrultusunda kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

#### **10. Blok 3. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:**

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, kuzey ve doğu yönlerine cephelidir. Taşınmaz toplam ~35 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fiilen 2 no.lu bağımsız bölüm ile birleştirilerek eczane olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zeminleri seramik kaplamadır. Dükkanın batı cephesi kiracının talebi doğrultusunda kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

#### **10. Blok 4. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:**

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, doğu yönüne cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fiilen kuru temizleme dükkanı olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

#### **10. Blok 5. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:**

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, kuzey ve doğu yönlerine cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fiilen bayan butik olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

#### **10. Blok 6. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:**

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, kuzey ve batı yönlerine cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fiilen erkek kuaförü olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır.



Yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

**10. Blok 7. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:**

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, batı yönüne cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fiilen 8 ve 9 nolu bağımsız bölümler ile birleştirilerek bayan kuaförü çamaşırhanesi olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

**10. Blok 8. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:**

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, güney yönüne cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fiilen 9 ve 10 no.lu bağımsız bölümler ile birleştirilerek bayan kuaförü olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Dükkanlar kiracının talebi doğrultusunda kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

**10. Blok 9. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:**

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, kuzey yönüne cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fiilen 8 ve 10 no.lu bağımsız bölümler ile birleştirilerek bayan kuaförü olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Dükkanlar kiracının talebi doğrultusunda kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

**10. Blok 10. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:**

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, kuzey ve batı yönlerine cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fiilen 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler ile birleştirilerek bayan kuaförü olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zeminlerin tamamı seramik kaplamadır. Dükkanlar kiracının talebi doğrultusunda kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

**4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır. Taşınmazın mevcut hali ve teknik donanımının yapının tamamlayıcı unsurları olduğu varsayılarak teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

### Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

#### Olumlu Faktörler

- Ana ulaşım akslarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Site içinde konumlu olmaları,
- Nezih bir bölgede konumlu olmaları,
- Kat mülkiyetli olmaları,

#### Olumsuz Faktörler

- Ticari hareketliliğin genellikle Alkent 2000 sitesi sakinleri ile kısıtlı olduğu gözlemlenmiştir.

## 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yapılar Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'ne uygun inşa edilmiş olup, yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

## 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut yapılar değerlendirme tarihi itibari ile yapı kullanım izin belgesine uygun şekilde, Dükkan - Mağaza olarak kullanılmaktadır.

## 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

### 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

#### **4.9.2 Düzenli Likidasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### **4.9.3 Zorunlu Likidasyon 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, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

#### **4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

##### **4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

#### **4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

**Direkt Kapitalizasyon:** Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

**Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu):** Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

#### **4.10.3 Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.

Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

#### **4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı**

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. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

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. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve 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. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

#### **4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile Gelir İndirgemesi yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### **4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Gelir İndirgeme Yaklaşımı uygulanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir.

Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

#### **4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 10 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

#### **4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde ve bölgede yer alan cadde üzerinde konumlu dükkanların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu dükkanların aylık kira bedellerinin 80-95,-TL/m<sup>2</sup> arasında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bölgede bulunan dükkan ve işyerleri için brüt kira çarpanı 15,5 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Brüt Alan M <sup>2</sup>	Birim Kira Değeri TL/m <sup>2</sup>	Aylık Kira Değeri TL/m <sup>2</sup>	Yıllık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı (Yıl)	Piyasa Değeri (TL)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	Zemin	578	90,00	52.020	624.240	15,5	9.675.720
2	Dükkan	Zemin	52	80,00	4.160	49.920	15,5	773.760
3	Dükkan	Zemin	35	84,00	2.940	35.280	15,5	546.840
4	Dükkan	Zemin	17	80,00	1.360	16.320	15,5	252.960
5	Dükkan	Zemin	17	80,00	1.360	16.320	15,5	252.960
6	Dükkan	Zemin	17	80,00	1.360	16.320	15,5	252.960
7	Dükkan	Zemin	17	80,00	1.360	16.320	15,5	252.960
8	Dükkan	Zemin	17	80,00	1.360	16.320	15,5	252.960
9	Dükkan	Zemin	17	80,00	1.360	16.320	15,5	252.960
10	Dükkan	Zemin	17	80,00	1.360	16.320	15,5	252.960
<b>TOPLAM</b>					<b>68.640</b>	<b>823.680</b>		<b>12.767.040</b>

#### 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu 10 adet taşınmazın kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlemede maliyet analizi yöntemi kullanılmamıştır.

#### 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m<sup>2</sup> değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

#### **1- Gözde Gayrimenkul (Tel: 0 532 422 59 98)**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, halihazırda kurumsal market kiracısı bulunduğu belirtilen, 670,00m<sup>2</sup> olarak beyan olunan, 600,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen giriş kat dükkanın 8.250.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	670 m <sup>2</sup>	13.750,00 TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	670 m <sup>2</sup>	15.125,00 TL/m <sup>2</sup>

#### **2- Gözde Gayrimenkul (Tel: 0 532 422 59 98)**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, giriş katta konumlu, 120,00m<sup>2</sup> olarak beyan olunan, 100,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen giriş kat dükkanın 1.425.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	14.250 TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	15.675 TL/m <sup>2</sup>

#### **3- Mehmet Ulu (Tel: 0 532 054 77 36)**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, halihazırda kurumsal market kiracısı bulunduğu belirtilen, bodrum, zemin ve asma katta konumlu, 1.870,00m<sup>2</sup> olarak beyan olunan, bodrum katta 600,00 m<sup>2</sup>, zemin katta 500,00 m<sup>2</sup>, asma katta 400,00 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1.500,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen giriş kat dükkanın 11.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.



Bodrum kat zemin kata 1/5 oranında, asma kat zemin kata 1/4 oranında indirgenerek toplam 720,00 m<sup>2</sup> zemin kat alanı üzerinden birim değer hesaplaması yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	720 m <sup>2</sup>	15.972,22 TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	-----------------------------

#### **4- Projekspert Gayrimenkul (Tel: 0 530 877 86 29)**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, halihazırda kurumsal market kiracısı bulunduğu belirtilen, 670,00m<sup>2</sup> olarak beyan olunan, 600,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen giriş kat dükkanın 8.249.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	670 m <sup>2</sup>	13.748,33 TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	670 m <sup>2</sup>	15.123,16 TL/m <sup>2</sup>

#### **5- HB Emlak Dekorasyon (Tel: 0 212 264 38 94)**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, cadde cephe, giriş seviyesinde, zemin katta 100,00 m<sup>2</sup>, bodrum katta 100,00 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 200,00m<sup>2</sup> alanlı dükkanın 1.200.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Bodrum kat zemin kata 1/5 oranında indirgenerek toplam 120,00 m<sup>2</sup> zemin kat alanı üzerinden birim değer hesaplaması yapılmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	100,00 TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	90,00 TL/m <sup>2</sup>

#### **6- Gold Gayrimenkul (Tel: 0 532 574 77 45)**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, cadde cephe bodrum ve zemin katta konumlu, 600,00m<sup>2</sup> olarak beyan olunan, bodrum katta 300,00 m<sup>2</sup>, zemin katta 300,00 m<sup>2</sup> alanlı, giriş kat dükkanın 35.000 TL/Ay bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Bodrum kat zemin kata 1/5 oranında indirgenerek toplam 360,00 m<sup>2</sup> zemin kat alanı üzerinden birim değer hesaplaması yapılmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ</b>	360 m <sup>2</sup>	97,22 TL/Ay/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ</b>	360 m <sup>2</sup>	87,50 TL/Ay/m <sup>2</sup>

### **7- Gözde Gayrimenkul (Tel: 0 532 422 59 98)**

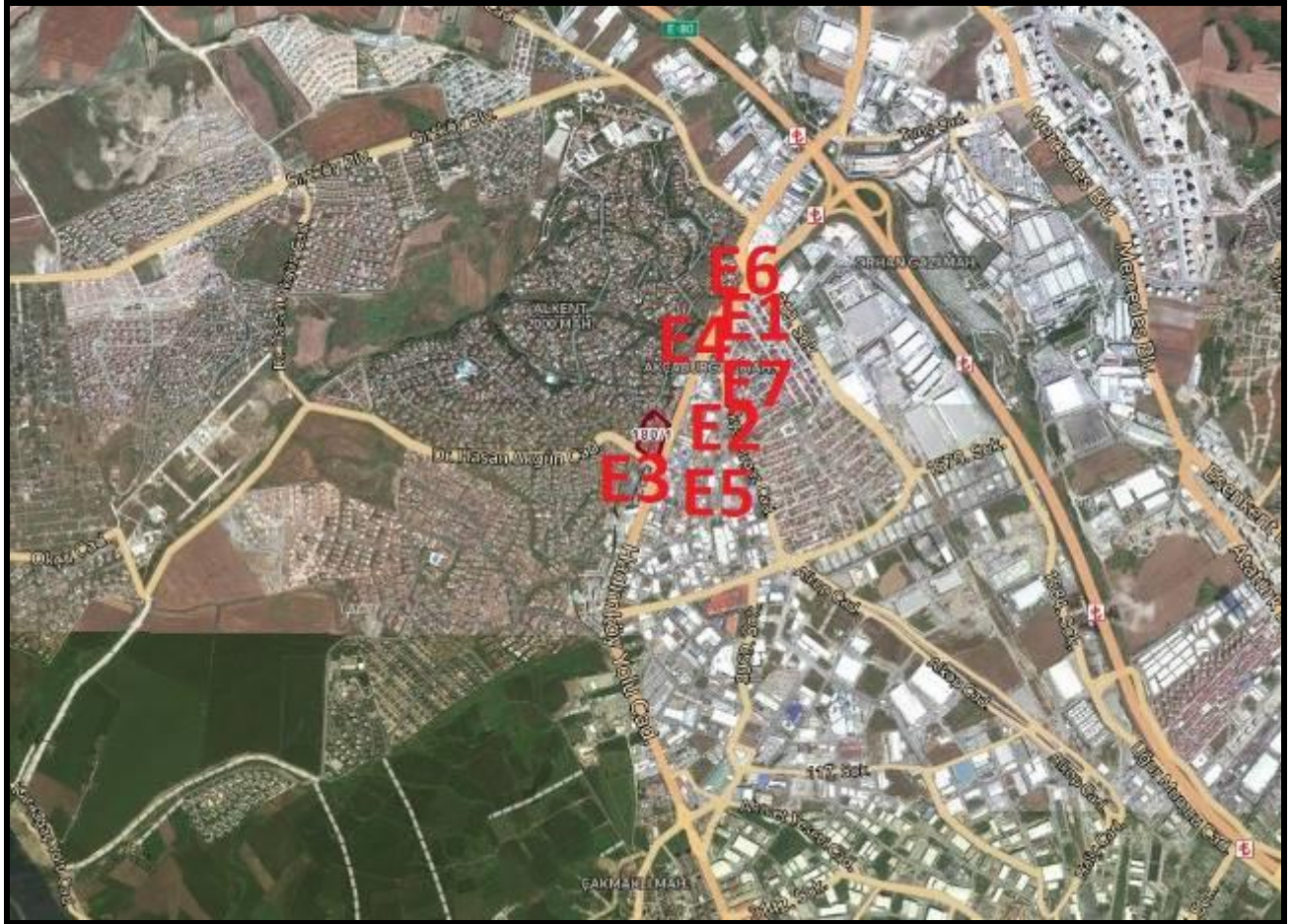
Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, cadde cephe, giriş seviyesinde, 115,00m<sup>2</sup> olarak beyan olunan dükkanın 10.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ</b>	115 m <sup>2</sup>	86,96 TL/Ay/m <sup>2</sup>
--------------------------------	--------------------	----------------------------

### **4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi**

#### **EMSA KROKİSİ**



Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa sunulmuş arsa emsalleri elde edilmiştir. Emsallerin nitelikleri analiz edilmiş ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede turizm arsalarının konum, büyüklük ve cephe özelliklerine göre satış değerlerinin 14.000.TL/m<sup>2</sup> ile 18.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği gözlenmiştir.

B.B NO	NİTELİK	KAT	BRÜT ALAN m <sup>2</sup>	BİRİM DEĞER TL/m <sup>2</sup>	PİYASA DEĞERİ (TL)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	Zemin	578	16.000	9.248.000,00
2	Dükkan	Zemin	52	15.100	785.200,00
3	Dükkan	Zemin	35	15.700	549.500,00
4	Dükkan	Zemin	17	15.700	266.900,00
5	Dükkan	Zemin	17	15.700	266.900,00
6	Dükkan	Zemin	17	15.700	266.900,00
7	Dükkan	Zemin	17	15.700	266.900,00
8	Dükkan	Zemin	17	15.000	255.000,00
9	Dükkan	Zemin	17	15.000	255.000,00
10	Dükkan	Zemin	17	15.700	266.900,00
				<b>TOPLAM</b>	<b>12.427.200,00 TL</b>

Taşınmazların yasal kullanım alanı üzerinden birim satış değeri hesaplanarak KDV hariç toplam satış değeri de; 12.427.200,-TL olarak hesaplanmıştır.

#### 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan dükkanların kira bedelleri incelenmiş emsallerle benzer özelliklerdeki ve cadde cephe dükkanların cephesine göre aylık birim kira değerleri tespit edilmiştir. Taşınmazların alanları, mimari ve fiziksel özellikleri, cephe ve reklam kabiliyetleri ile kullanım amaçları göz önünde bulundurularak 10 adet bağımsız bölüm için aylık yaklaşık 80 TL/m<sup>2</sup> - 90 TL/m<sup>2</sup> kira bedeli öngörülerek, ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 15,5 yıl olarak takdir edilmiştir.

KDV Hariç toplam aylık kira değeri;  
68.640 -TL (Altmışsekizbinaltıyüzkırk Türk Lirası)

KDV Dahil toplam aylık kira değeri;  
80.995 -TL (Seksenbindokuzyüzdoksanbeş Türk Lirası)

#### **4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, Değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

#### **4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Konu Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bulunan 10 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır

#### **4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Dükkan ve İş Yeri" olduğu düşünülmektedir.

#### **4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

#### **4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır. 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 değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

B.B NO	Nitelik	Kat	Brüt Alan m <sup>2</sup>	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Piyasa Değeri (TL)	Gelir İndirgeme Yöntemi Sonucu Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	Zemin	578	9.248.000	9.675.720	9.460.000,00
2	Dükkan	Zemin	52	785.200	773.760	780.000,00
3	Dükkan	Zemin	35	549.500	546.840	550.000,00
4	Dükkan	Zemin	17	266.900	252.960	260.000,00
5	Dükkan	Zemin	17	266.900	252.960	260.000,00
6	Dükkan	Zemin	17	266.900	252.960	260.000,00
7	Dükkan	Zemin	17	266.900	252.960	260.000,00
8	Dükkan	Zemin	17	255.000	252.960	255.000,00
9	Dükkan	Zemin	17	255.000	252.960	255.000,00
10	Dükkan	Zemin	17	266.900	252.960	260.000,00
<b>TOPLAM</b>				<b>12.427.200</b>	<b>12.767.040</b>	<b>12.600.000</b>

## **5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

## **5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve projeleri ile uyumludur. Kat mülkiyetine geçmiş ve yasal süreçlerini tamamlamıştır.

## **5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı**

Konu gayrimenkuller kat mülkiyetli olup, proje ile uyumlu olmaları, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Dükkanlardan Oluşan Bina" olarak alınmalarının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

#### **6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Taşınmazların yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

#### **6.2 Nihai Değer Takdiri**

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; İstanbul ili Büyükçekmece ilçesi Akçaburgaz Mahallesi, 180 ada 1 parselde 9 adet Dükkan + 1 adet Dükkan Depo Wc Bodrum nitelikli taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerleme sonucunda emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgemesi yaklaşımı ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda 30.12.2019 tarihli mevcut durum değerlerinin;

**KDV Hariç Piyasa Değerinin;**  
**12.600.000 TL** (Onikimilyonaltıyüzbin Türk Lirası)

**KDV Dahil Piyasa Değerinin;**  
**14.868.000-TL** (Ondörtmilyonsekizyüzaltmışsekizbin Türk Lirası)

**KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;**  
**68.640 -TL** (Altmışsekizbinaltıyüzkırk Türk Lirası)

**KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;**  
**80.995 -TL** (Seksenbindokuzyüzdoksanbeş Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize sunarız.

**RAPORU HAZIRLAYANLAR**

**Eyüp SAMAN**

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400699

**Aydil ÇEVEN**

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401407

REHBER GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Vatan Cad. Emlak Bankası Konutları No:74  
A-3 Blok K:1 D:6 FATİH-İSTANBUL  
Tel: 0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11 83  
FATİH V.D. 734 063 92 83

## TAŞINMAZLARDAN GÖRÜNÜMLER









## YAPI RUHSATLARI VE PROJE

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

1. Başvuru tarihi (Gözetim No. ile): **B Çekmece Belediyesi**

2. Başvuru tarihi: **28.02.1997**

3. Başvuru numarası: **1997/1107**

4. Başvuru tarihi (gözetim No. ile): **Yapının tamamı**

5. Mahalle (Köy/Mahalle) adı: **Akcahorgoz**

6. Parsel No: **2**

7. Ada No: **180**

8. Parsel No: **1**

9. İnşaat başlangıç tarihi: **21.12.1992**

10. İmar durumu numarası: **2543**

11. Yapı izni belgesi varken tarih: **B Çekmece Tapu Sicil No: 1/50**

12. Yapı izni belgesi tarihi: **21.12.1994**

13. Yapı izni belgesi No: **18.1722**

14. Yapı izni türü: **Fon-Çatı**

15. Yapı izni türü: **Düğümlü**

16. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası: **17.08.1993**

17. Yeni yapı ruhsatının tarihi ve numarası: **65/27**

**YAPI SAHİBİNİN**

18. Adı soyadı (ünvanı): **Alşim Alarka Şen ve İsmet İ. A.Ş.**

19. Adres (özellik ve vergi daresi): **Sarıçiçi**

20. Vergi daresi sicil numarası: **6590006036**

21. Adres: **Muallim Naci Cad. Ortaköy / İST.**

22. Adı soyadı (ünvanı): **Aynı**

23. Kurum sicil numarası: **Aynı**

24. Başlıca işçisi (ünvanı): **Aynı**

25. Vergi daresi sicil numarası: **Aynı**

26. Adres: **No: 113-115**

27. Yapının her bir bölümünün kullanma amacı	28. Kod	29. Ünite sayısı	30. Kod	31. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	32. Kod	33. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	34. Kod	35. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	36. Kod	37. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	38. Kod	39. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )				
Market		1		527,55		18		1		18+1		8,80	13,24	20,00	11	8
Toplam		1		527,55												

38. İşletimin toplam maliyet (arsa hariç): **6.984.899.163**

39. Ait olduğu yıl: **1997**

40. Yapının arsa değeri: **1997**

41. Toplam maliyet (arsa dahil): **1997**

42. İşletimin cinsi: **B.A.K**

43. İşletimin sınıfı: **Yığıla**

44. Yapı ile ilgili özellikler

Dışkık  Havuz  Doğal gaz  Kaldırım  Sehir suyu  Buzluk su  Kanalizasyon  Fosekok  Asfalt

45. Yapı kullanma için belgesi varken bölümler ile ilgili açıklama: **Market Binasının Tamamı için Verilmiştir.**

46. Konuyla ilgili özellikler

Bölüm	Öde sayıları							Toplam
	1	2	3	4	5	6	7	
Yapı sayısı								
Yapının kat sayısı								

47. Dairelerinin özellikleri

Daire sayısı	Mutfak	Banyo	Hava (m <sup>2</sup> )	Parka
olan				
olmayan				
Toplam				

48. İşletimin tarihi ve numarası: yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımda ten bakımından mükemul görüldüğünden; 3194 sayılı İmar Kanununun 30 uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

**BİNA MAHALLESİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER**

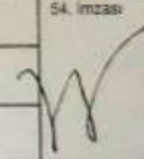


49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih: **EROL KADROĞLU**

50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih: **A. Metin HAYIROĞLU**

51. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih: **BELEĞİNİN ONAY BÖLÜMÜ**

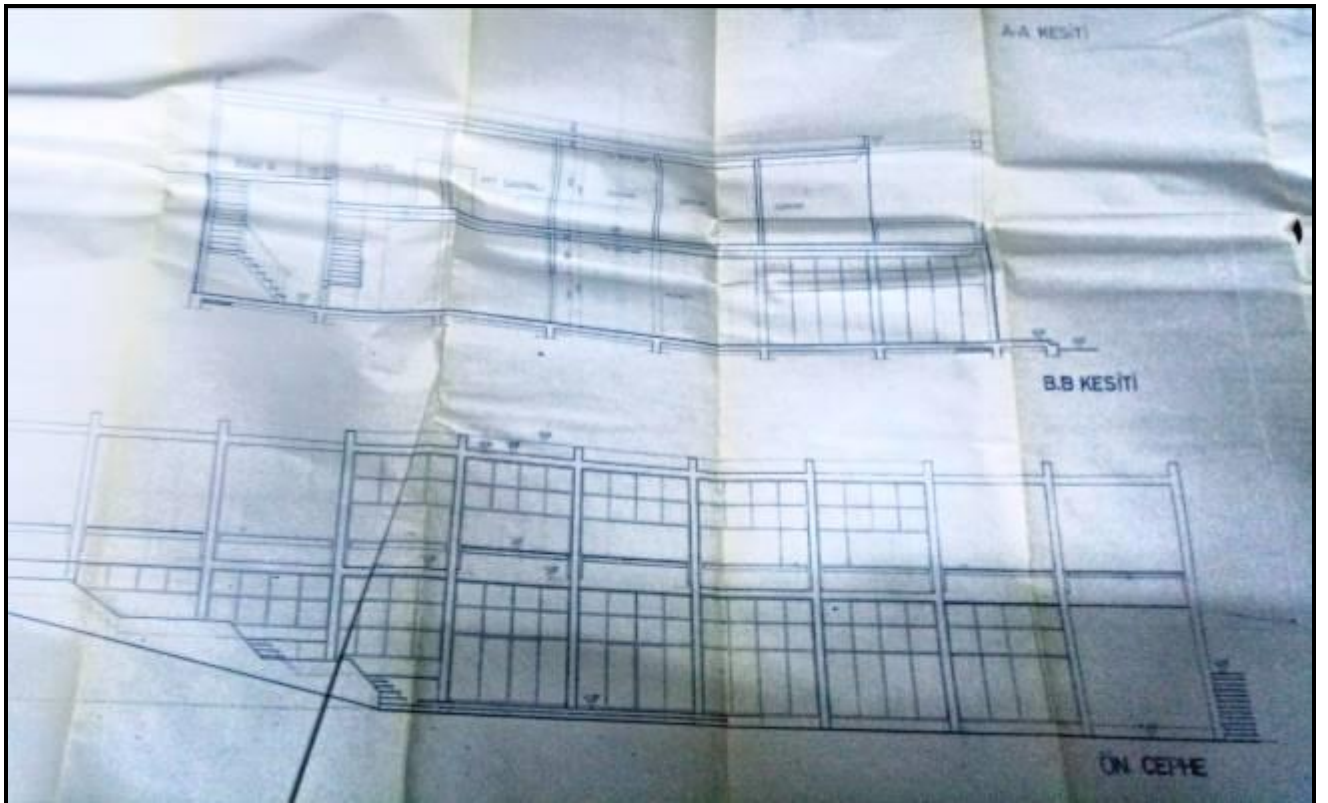
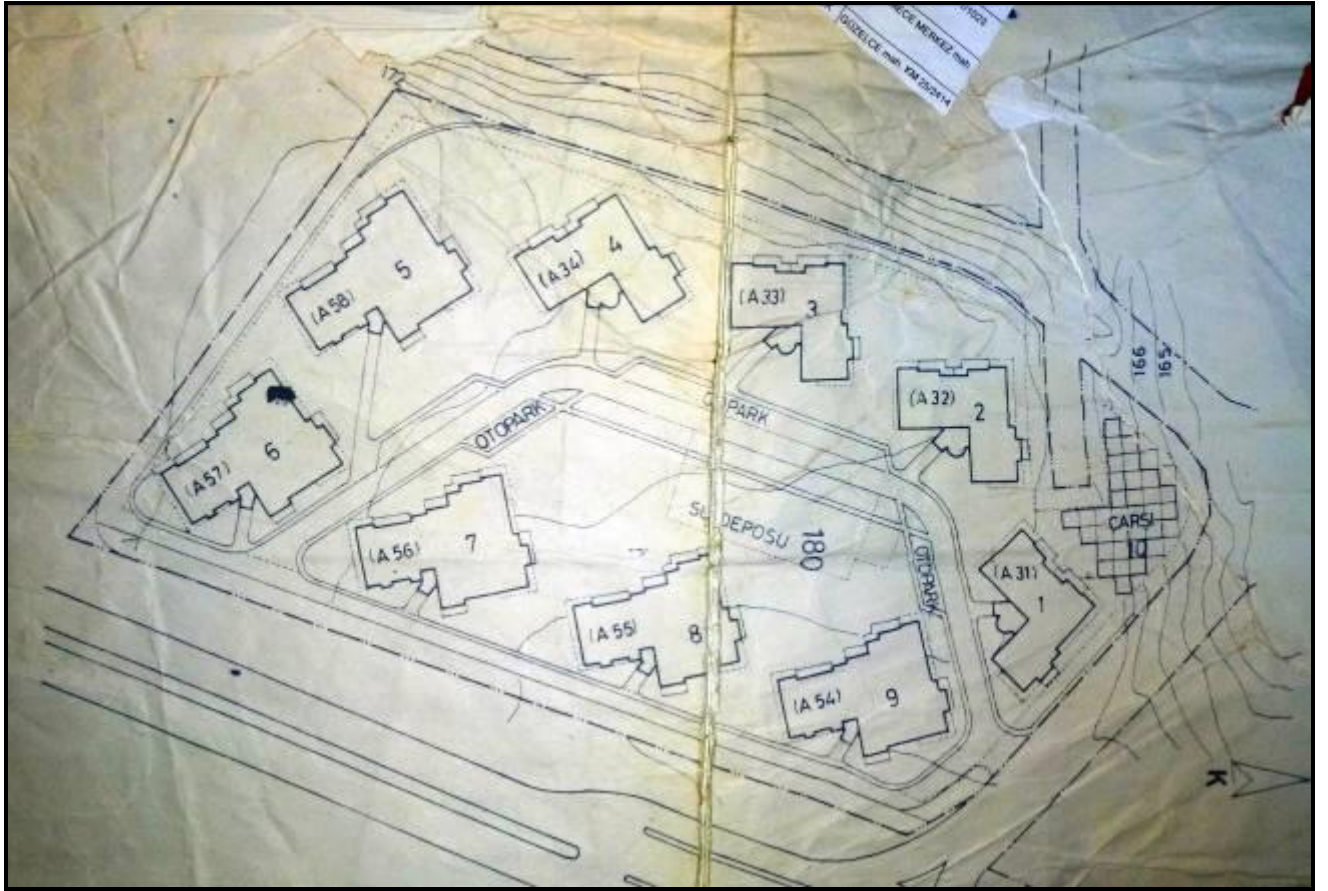
52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih: **16 EYLÜL 1997**

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)		YAPIMIN KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.					
1. Ruhsat Veren Kurum Büyük Çarşıca Tevakkül M.Ş.		2. Ruhsat Tarihi 6.7.1993		3. Ruhsat Numarası 65/27			
4. Ruhsat Veriliş Maksudu Yeni Yapı		5. Mahallesi CAMLAKLI - ARCABURGAZ		6. Pafta No 2		7. Ada No 180	
8. İşler Durumu Tarihi 21.12.1992		9. İmar Durumu Numarası 2543		11. İsmine Tutarı		12. Yakıt Türü	
13. Tapu Tesisi Belgesi Veren Kurum B.ÇARŞI CAĞI TEVAKKÜL M.Ş.		14. Tapu Tesisi Belgesi Tarihi 20.07.1991		15. Tapu Tesisi Belgesi Numarası 5707/15/1992			
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı MEHMET İNŞ. TAAH. T.C. A.Ş.		20. Adı Soyadı / Ünvanı ALMUTLU KONUT İNŞ. T.C. A.Ş.		21. Kurum Sicil Numarası 277526		22. Kurum Sicil Numarası 277526	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi MERSİN MERSİN		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası 674920011		23. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi GALATA		24. Vergi Dairesi Sicil Numarası 0489870012	
19. Adresi MERSİN İST. YENİ GELİN SOK. NO:1-24. İZMİR - İST.		25. Adresi MEHMET İNŞ. TAAH. T.C. A.Ş. NO:56. KALINLIĞI - İST.					
26. Yapının her bir ünvanının Kullanılma Türü		26. Ünlük Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yr. Sınıfı veya Altınca Kat Sayısı	29. Yr. Sınıfı veya Altınca Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği
Market		1		1	1	6+1	8,80
Avalun kat			274,43				
Zemin kat			253,12				
Toplam			527,55 m <sup>2</sup>				
32. Yapının Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) 256.155.100		36. Arç Olduğu Yr. 1993		37. Yapının Arsa Değeri 249.350.000		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 1.305.505.100 TL	
39. İskan Etmeye Onay B.A.K.		40. İskan Etmeye Doğru Maddesi TUBLA		41. Yığın Yapının Onay			
RUHSAT EKI PROJELER				FENNI MES'ULÜN (TUS)			
42. İmar Proje 3.2.1993		49. Adı Soyadı Y. KALE OZKAN		50. Adresi MEHMET İNŞ. TAAH. T.C. A.Ş. NO:56. KALINLIĞI - İST.		54. İmza	
43. Şişke Proje 3.2.1993		51. Teahhüd		52. Kurum Sicil No 582			
44. Ruhsat Projesi 3.2.1993		53. Oda Sicil No 001538		55. Oda Sicil No			
45. Doğru Toplamı		46. Kazı Toplamı 1098 m <sup>3</sup>		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		56. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
57. Gelirin Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No		58. Tutar (TL)	
Kanal Harcı		3.2.1993		1/94		535.106.000,-	
İmar Ruhsat Harcı							
Diğer							
Toplam						535.106.000,-	
59. Açıklama 1. ADDET ÇARŞI BUKU.		60. Ottopark Harcı Trafik Komisyonunun gün ve Sayın Karan gereğince perselinden ottopark nuşacı karşılama mahabından TL Ottopark bedeli tahsil edilmiştir.					
54. Sayın İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerinde göre işlenmiş tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak bu YAPI RUHSATI verilmektedir.							
62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası AYŞEGÜL TÜRKER İng. Müh.		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür 17 AGUSTOS 1993					

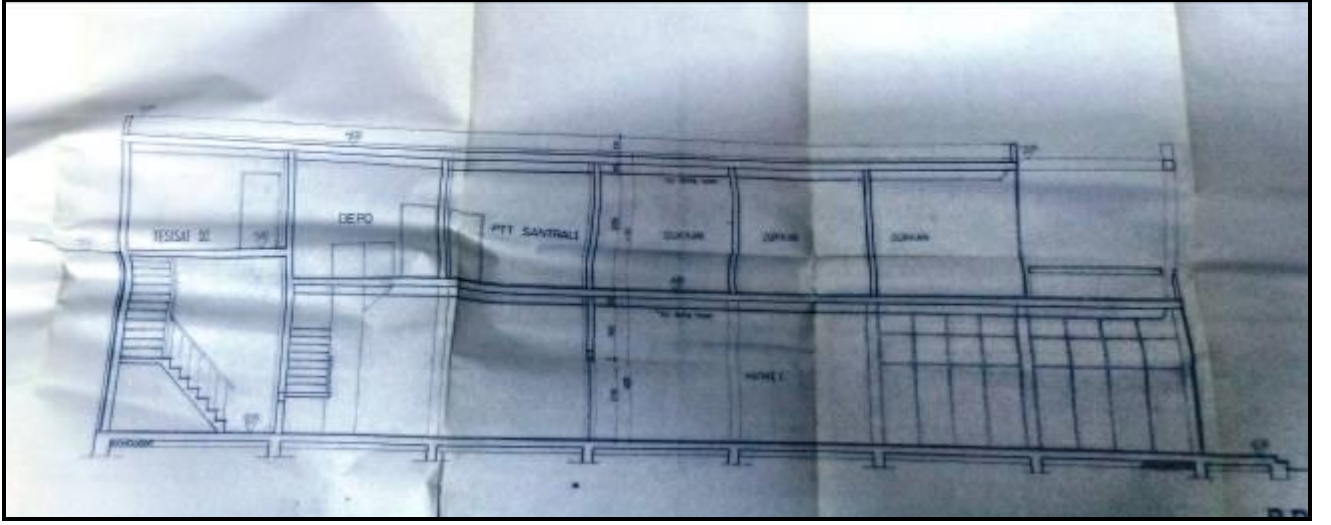
YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)		TAAHHÜT		BU YAPIDA TÜRK STANDARTLARINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPILAN İZLENİMLERİN KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.						
1. Ruhsat Veren Kurum <b>BÜYÜKCEKİRÇİ BELEDİYESİ</b>		2. Ruhsat Tarihi <b>11-06-1993</b>		3. Ruhsat Numarası <b>65/12</b>						
4. Ruhsat Veriliş Malesi <b>YENİ YAPI</b>		5. Mahalle <b>ÇAKMAKLI-AKCAĞAZ</b>		6. Pafta No <b>2</b>		7. Ada No <b>180</b>	8. Parsel No <b>1</b>			
9. İmar Durumu Tarihi <b>21.12.1992</b>		10. İmar Durumu Numarası <b>2543</b>		11. İsmi Türü		12. Yaktı Türü				
13. Tapu Tesit Belgesi Veren Kurum <b>B. CEKMEZBAPU HİÇLİ LTD.</b>				14. Tapu Tesit Belgesi Tarihi <b>30.07.1991</b>		15. Tapu Tesit Belgesi Numarası <b>5507/18/1992</b>				
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN						
16. Adı Soyadı / Ünvanı <b>ALKAN İNŞ. TAHH. T.C. A.Ş.</b>				20. Adı Soyadı / Ünvanı <b>ALMUT KÖKÜT İNŞ. T.C. A.Ş.</b>		21. Kurum Sicil No <b>229906</b> <b>183774</b>				
17. Başlı Olduğu Vergi Dairesi <b>MERDİTİS KÖY</b>		18. Vergi Dairesi Sicil No <b>614940011</b>		22. Başlı Olduğu Vergi Dairesi <b>GAZİTA</b>		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası <b>0489870013</b>				
19. Adresi <b>DİVÜLTU) YENİBELİN YK. NRI-K4. BEŞİKTAŞ</b>				24. Adresi <b>NECATİPÖY CAD. NO 84 KARAKÖY - İST.</b>						
25. Yapının İmar Etme Amaçlı Kullanım Maaşları <b>APARTMAN</b>		26. Oran Sayısı <b>12</b>	27. Yüz Ölçümü <b>371.02.</b>	28. Yıl Başına Yıl Alınan Kat Sayısı <b>1</b>	29. Yıl Başına Yıl Üstünde Kat Sayısı <b>4</b>	30. Toplam Kat Sayısı <b>5</b>	31. Yapının Yüksekliği <b>12.50</b>	32. 1 m <sup>2</sup> alan Maliyeti <b>1.374.800.-</b>	33. Yapının Sınıfı <b>IV</b>	34. Yapının Grubu <b>B</b>
Toplam		<b>3053,29</b>								
35. İnşaatın Toplam Maliyeti (Arsa Hariç) <b>16.990.652.360.-</b>				36. Akt Olduğu Yıl <b>1993</b>		37. Yapının Arsa Değeri <b>423.845.000.-</b>		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		
39. İnşaatın Cinsi <b>B.A.K.</b>		40. İskeletin Dolgu Maddesi <b>TUĞLA</b>		41. Yığma Yapının Cinsi						
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MESULÜN (TUS)						
42. Mimari Proje <b>11-06-1993</b>				49. Adı Soyadı <b>YUKSEL ERUHA</b>						
43. Statik Proje				50. Adresi <b>NECATİPÖY CAD. NO 84 KARAKÖY - İST</b>						
44. Tesisat Projeleri				51. Taahhüdü		54. İmzası				
45. Doğru Toplamı		46. Kazı Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	52. Kurum Sicil No <b>582</b>						
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer				53. Oda Sicil No <b>001538</b>						
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER										
56. Gelirin Maliyeti	55. Makbuz Tarihi <b>3.2.1993</b>	57. Makbuz No <b>1/94</b>	58. Tutan (TL.) <b>575.106.000.-</b>	59. Açıklama <b>4. ADET A3 TİPİ APARTMAN</b>		60. Otopark Harcı				
Kanal Harcı	İnşaat Harcı	İnşaat Harcı	İnşaat Harcı			Trafik Komisyonunun gön ve Sayılı Kararı gereğince parselden otopark ihtiyacı karşılamanamadığından TL Otopark bedel tahsil edilmemiştir.				
Toplam			<b>575.106.000.-</b>							
64. Sayın İmar Kurulunun 21, 22, 23 ve 25 nci maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir.										
65. Onaylayanın Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>AYŞEGÜL TÜRKER İng. Müh.</b>		62. Kontrol Edenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası 		63. Onaylayanın Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühürü 						

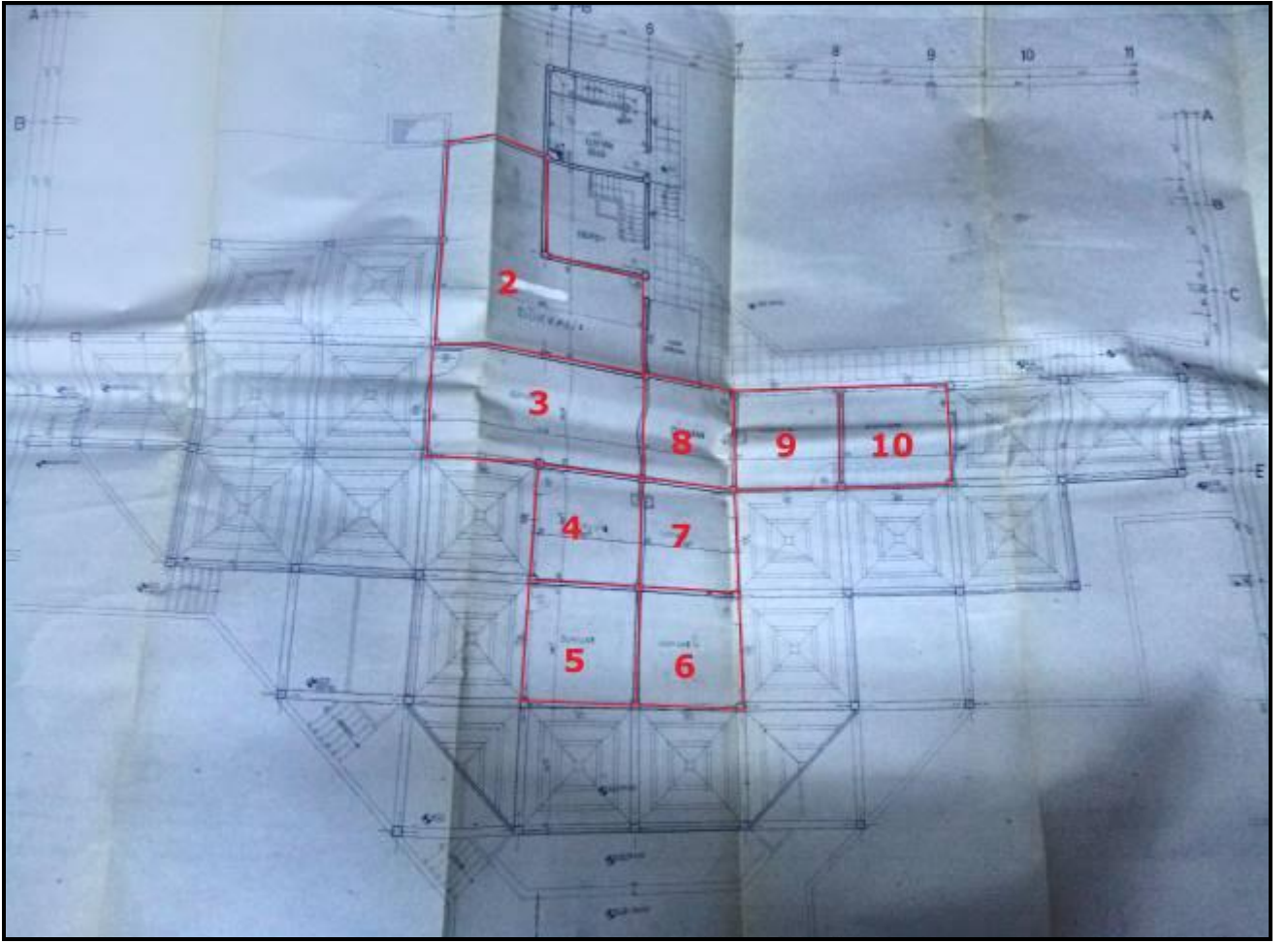
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										
1. Başvuru veren kurum (il, ilçe)		Kod	2. Belgenin tarihi		3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı		Kod		
B. Çekmece Belediyesi			28.02.1997		1997/107	Yapım Tamamı				
5. Mahalle, caddesi/sokak, bina no.		6. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası						
Akcahırcı		21.12.1992		2543						
7. Ada No		8. Parsel No	14. Anma işi		Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası		17. Varsa ek ruhsatın tarihi ve numarası		
2		100	1			11.06.1993		6518		
13. Tapu tescil belgesi veren kurum		12. Tapu tescil belgesi tarihi		14. Anma işi		15. Yıkıl tarihi				
B. Çekmece Tapu Sicil Müdürlüğü		21.12.1994		Fon-Coil		18-1722				
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MÜTEAHHİDİNİN					
18. Adı soyadı / ünvanı		22. Adı soyadı / ünvanı		20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		23. Kurum sicil numarası		
Alişin Akarık San. Tes. ve Tic. A.Ş.		Aynı		05 90006036		Aynı		Aynı		
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası		26. Adresi						
Büyükdere		Aynı		Aynı						
27. Yapının her bir ünitesinin kullanım amacı		28. Ünite sayısı	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m <sup>2</sup> alan maliyeti	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
Daire (20x5)	100	171	18	4	18+4	1250	29.705.140	IV	8	
Ortak mahal	-	522,17								
Toplam		100	1970							
37. Yapının toplam maliyeti (arsa hariç)		38. Alt olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)				
587.065.109.400		1997								
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin doğu maddesi		Kod	43. Yığına yapının cinsi		Kod			
S.A.K		Tuğla			-					
44. Yapı ile ilgili özellikler										
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Yapının isyahlı kat sayısı (K)
Elektrik	Hava gazı	Doğal gaz	Kalorifer	Şehir suyu	Sıcak su	Kanalizasyon	Fosseptik	Asansör		
Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama										
5 Adet AŞTİSİ apartman bloku için verilmektedir. (100 Adet Apartman Dairesi için)										
45. Konutta ilgili özellikler					Daire sayısı	47. Dairelerinin özellikleri				
Oda sayıları					olan	Mutfak	Banyo	Hala (wc)	Parke	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	6	1	4	6	3					20x5=100
Toplam					olan					
1970					Toplam					
Belgenin tarihi ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmüştür. 2194 sayılı İmar Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.										
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER										
49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih			50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih							
EROĞ KADIROĞLU			A. Metin HAYIROĞLU			09 EYLÜL 1997				
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ										
51. Onay eden yerleşimin adı, soyadı, ünvanı, imzası					52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih					
					SULU ARSUAN Müh. Müh. Yek.					

YAPININ		Sahibi							
		Kullanım amacı		Konut					
ARSANIN									
belediyesi	ilçesi	mahallesi	sokağı	pafta	ada	parsel	imar durumu no		
Istanbul	B.Çekmece	Sakmaklı	Aksaburçaz	2	180	1			
mimarlık hizmet	statik hizmet	maliyet grubu	kat adedi	alanı m <sup>2</sup>	inşaat süresi	tasıyıcı sistem	en büyük açıklık	en büyük kat. yuk.	hareketli yük
						B.ARME			
ÖLÇEK		MİMARİ PROJE		1/50					
		STATİK PROJE		1/50 1/20					
YAPININ İSİMİ				YAPININ CİNSİ(nevi)					
ilçesi	Büyükçekmece			K2 TİPİ APARTMAN					
mahallesi	Sakmaklı								
sokağı	Aksaburçaz								
pafta	2								
ada	180								
parsel	1								
yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyeti inşaatla ait projenin ..... günü ..... sayılı imar durumuna göre imar kanunu ve ilgili mevzuata göre tetkik olunarak tarafımdan tastik olunmuştur									
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ İMAR ve PLANLAMA MÜD.									
				mimari projeyi kontrol ve tastik edenin adı, soyadı, imzası(mühürü)					
RAPORTÖR				RUHSAT BÜROSU ŞEFİ					













## TAPU SURETLERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf			
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE								
	Mahallesi	AKÇABURGAZ								
	Köyü									
	Sokağı									
	Mevkii	ÇAKMAKTARLA SIRTKOYA								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
2	180	1	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU	24	935,00	m <sup>2</sup>				
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 20081035							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
4.019.145,00		DÜKKAN DEPO WC BODRUM		458/17304	10	ZEMİN	1			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tamamı ALSİM ALARKO SANAYİ TESİSLERİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:02/01/1996									
	Edinme Sebebi									
Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	28233	3	10		27/12/2013	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih	NOT: * Mükayyet gayri ayni haklarla birlikte tapu işine mahsusat edilmiştir. ** Tabii Kanunu Hükümlerine göre tapu işi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih				
D.M.O Basım İşl. Md.			Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.			Stok No 199				

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf	
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	AKÇABURGAZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	CAKMAKTARLA SIRTKOYA					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
2	180	1	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU	24	935,00	m <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 20081036				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
369.442,00		DÜKKAN		42/17304	10	ZEMİN	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	Tamamı ALSİM ALARKO SANAYİ TESİSLERİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:02/01/1996						
Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						Tam
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2233	5	111		27/12/2013	Cilt No.	
Sahife No.	 <p>Siciline Uyundur, Keziban AKÇAOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT : * Mülkiyet hakkı ayrılmadıkça her türlü işleme esaslı olarak edilemez. ** Tebliği Kanunu Hükmünde gazete ile adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small>							
D.M.O Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 199		





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	AKÇABURGAZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkil	CAKMAKTARLA SIRTROYA		TAPU SENEDİ		Yüzölçümü	
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
2	180	1	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A DÇ TİPİ APARTMAN BLOKÜ	24.935,00	m <sup>2</sup>		
Sınırı	Planlıdır				Zemin Sistem No : 20081039		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
125.143,00		DÜKKAN		14/17304	10	ZEMİN	5
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tınması ALSİM ALARKO SANAYİ TESİSLERİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:02/01/1996						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		8233	14			27/12/2013	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Keziban AKÇABURGAZ Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile çekilen borçları katılımların ödenmesiyle edimlidir. ** Tabiiat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Tarih

D.M.O Basım İşl. Md.



Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

□□□□□

Stok No 199



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE							
	Mahallesi	AKÇABURGAZ							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii	ÇAKMAKTARLA SIRTROYA		TAPU SENEDİ					
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				Niteliği	Yüzölçümü	
	180	1	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 20081040						
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.		
122.129,00		DÜKKAN		14/17304	10	ZEMİN	6		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tamamı ALSİM ALARKO SANAYİ TESİSLERİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI:02/01/1996								
	Edinme Sebebi								
	Sahibi ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		8233	715			27/12/2013	Cilt No.		
Sahife No.		Siciline Uygundur. Kezifan AKÇAOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
NOT: * Mülklerin gayrimenkul hakları için tapu kütüphanesine tescil edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerini gereğince adları değiştirilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.									
D.M.O Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No		199	



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	AKÇABURGAZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	ÇAKMAKTARLA SIRTKOYA					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
2	180	1	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A.ÖÇ TİPLİ APARTMAN BLOKU	24.935,00	m <sup>2</sup>		
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 20081041				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
122.129,00		DÜKKAN		14/17304	10	ZEMİN	7
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ALSİM ALARKO SANAYİ TESİSLERİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:02/01/1996					
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8233	8	16		27/12/2013		Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
 İsminde Uygundur, Keziban AKCAOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı							
<small>NOT: * Mülkiyet girip ayrı haklar ile girip için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerini gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>							



D.M.O Basım İşl. Md. Stok No 199

Döner Sermaye İşlemleri İdarından basılmıştır.

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
		İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE						
		Mahallesi	AKÇABURGAZ						
		Köyü							
		Sokağı							
		Mevkii	CAKMAKTARLAR SIRTKOYA						
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
		2	180	1	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÖÇ TİPİ APARTMAN BLOKU		ha	m <sup>2</sup>	
		Sınır	Planındadır				Zemin Sistem No : 20081042		
		KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
		Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
		122.129,00		DÜKKAN		14/17304	10	ZEMİN	8
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edinme Sebebi							
		Tamamı ALSİM ALARKO SANAYİ TESİSLERİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI:02/01/1996							
		Sahibi							
		ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
		Cilt No.	28233	8	117		27/12/2013	Cilt No.	
		Sahife No.	Siciline Uygundur. Keziban AKÇAOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.	
		Sıra No.						Sıra No.	
		Tarih						Tarih	
		NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile geriler için tapu kaydına müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerini gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							
		D.M.O Basım İşl. Md.						Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.	
								Stok No 199	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	AKÇABURGAZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	ÇAKMAKTARLA SIRTROYA		TAPU SENEDİ		Yüzölçümü	
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
2		180	1	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TIPI VE DÖRT ADET A ÜÇ TIPI APARTMAN BLOKU	24.935,00	m <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 20081043		
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
125.143,00		DÜKKAN		14/17304	10	ZEMİN	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tümünü ALSİM ALARKO SANAYİ TESİSLERİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:02/01/1996					
	Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		28233	8	718		27/12/2013	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Keziban AKÇADÖĞÜ Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetle ilgili haklar ile ilgili olarak tapu siciline kayıtlıdır. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre önce adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.     Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	AKÇAĞIRGAZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	CAKMAKTARLA SIRTKOYA					
2	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		180	1	MARKEET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKLU	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
	Sınırı	Panımdadır		Zemin Sistem No : 20081044			
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	125.143,00	DÜKKAN		14/17304	10	ZEMİN	10
	Edinme Sebebi	Tamamı ALSİM ALARKO SANAYİ TESİSLERİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:02/01/1996					
Sahibi	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8233	8	719		27/12/2013	Cilt No.	
Sahife No.	 <p>Not: * Müktefın gıyıl qıl halde teymın shıyıp kılşılme müracaat edilmelikt. ** Bılgıl Kararı Müktefın gıyıl halde teymın shıyıp kılşılme müracaat edilmelikt.</p>				Sahife No.		
Sıra No.					Sıra No.		
Tarih					Tarih		
D.M.O Basım İkt. Md.							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Stok No 199							

## TAKBİS BELGELERİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2019-14:04



Kayıd Oluşturan: EYÜP SAMAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013119497204	20191230-960-F03049	49720

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	180/1
Taşınmaz Kimlik No:	20081035	AT Yüzölçüm(m2):	24935.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN DEPO WC BODRUM
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇABURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	10/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	8/710	Arsa Pay/Payda:	458/17304
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

				Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI: 02/03/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 02-03-2012 15:16 - 4073	-
İrtifak	İSKİ LEHİNE 705,00 M <sup>2</sup> LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.08/06/1998 4269( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Büyükçekmece - 08-06-1998 00:00 - 4269	-
Beyan	1764 VE 1784 SAHİFELERDEKİ MAHAL166 İLA 172,173 İLA 194,195 İLA 199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSELLERLE MÜŞTEREKTİR.31/05/1996 YEV:4271( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Büyükçekmece - 31-05-1996 00:00 - 4271	-
İrtifak	BU PARSEL ÜZERİNDE A İLE GÖSTERİLEN 1028M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU B İLE GÖSTERİLEN 249 M <sup>2</sup> LİK BORU YOLU C İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> LİK DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL ALEYHİNE 166 İLA 173,175 İLA 179,181 İLA 190 İLA 190,192,193,194,196,197,198,199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSEL LEHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	179 ADA 1 PARSEL DE D İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL LEHİNE 179 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	182 ADA 1 PARSELDE E İLE GÖSTERİLEN 98M <sup>2</sup> SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 182 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	187 ADA 1 PARSEL DE F İLE GÖSTERİLEN 134 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 187 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	199 ADA 1 PARSELDE G İLE GÖSTERİLEN 107 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 199 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:02/01/1996( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

2 / 3

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
256330998	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27.12.2013 28233	-

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	210000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( yıllık 30000 tl )	256330998	(SN:8178944) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Büyükçekmece - 19-08-2014 11:07 - 17989	

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2019-14:08



### Kayı Oluşturan: EYÜP SAMAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013119497204	20191230-960-F03049	49720

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	180/1
Taşınmaz Kimlik No:	20081036	AT Yüzölçümü(m2):	24935.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇABURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkil:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	10/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	8/711	Arsa Pay/Payda:	42/17304
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI: 02/03/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 02-03-2012 15:16 - 4073	-
İrtifak	İSKİ LEHİNE 705,00 M <sup>2</sup> LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.08/06/1998 4269( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Büyükçekmece - 08-06-1998 00:00 - 4269	-
Beyan	1764 VE 1784 SAHİFELERDEKİ MAHAL166 İLA 172,173 İLA 194,195 İLA 199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSELLERLE MÜŞTEREKTİR.31/05/1996 YEV:4271( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Büyükçekmece - 31-05-1996 00:00 - 4271	-
İrtifak	BU PARSEL ÜZERİNDE A İLE GÖSTERİLEN 1028M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU B İLE GÖSTERİLEN 249 M <sup>2</sup> LİK BORU YOLU C İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> LİK DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL ALEYHİNE 166 İLA 173,175 İLA 179,181 İLA 190 İLA 190,192,193,194,196,197,198,199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSEL LEHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	179 ADA 1 PARSEL DE D İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL LEHİNE 179 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	182 ADA 1 PARSELDE E İLE GÖSTERİLEN 98M <sup>2</sup> SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 182 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	187 ADA 1 PARSEL DE F İLE GÖSTERİLEN 134 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 187 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	199 ADA 1 PARSELDE G İLE GÖSTERİLEN 107 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 199 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:02/01/1996( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

2 / 4

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
256331003	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27.12.2013 28233	

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	ALSİM ALARKO SANAYİ TESİSLERİ VE TİCARET A.Ş NİN 10 BLOK 2 NOLU DÜKKAN 99 YIL MÜDDETLİ 1000 TL DEN TÜRK TELEKOMÜNİKASYON A.Ş.TÜRK TELEKOM İSTANBUL YAKASI BAŞ MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ:28/05/1997 YEV:4283	256331003	(SN:3048881) TÜRK TELEKOMÜNİKASYON A.Ş VKN:8760052205	Büyükçekmece - 28-05-1997 00:00 - 4283	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) r1xC5LDJI kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



BİLGİ AMAÇLIDIR

4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2019-14:08



Kayı Oluşturan: EYÜP SAMAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013119497204	20191230-960-F03049	49720

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	180/1
Taşınmaz Kimlik No:	20081037	AT Yüzölçümü(m2):	24935.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇABURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	10/ZEMİN//3
Cilt/Sayfa No:	8/712	Arsa Pay/Payda:	27/17304
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3



				Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI: 02/03/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 02-03-2012 15:16 - 4073	-
İrtifak	İSKİ LEHİNE 705,00 M <sup>2</sup> LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.08/06/1998 4269( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Büyükçekmece - 08-06-1998 00:00 - 4269	-
Beyan	1764 VE 1784 SAHİFELERDEKİ MAHAL166 İLA 172,173 İLA 194,195 İLA 199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSELLERLE MÜŞTEREKTİR.31/05/1996 YEV:4271( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Büyükçekmece - 31-05-1996 00:00 - 4271	-
İrtifak	BU PARSEL ÜZERİNDE A İLE GÖSTERİLEN 1028M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU B İLE GÖSTERİLEN 249 M <sup>2</sup> LİK BORU YOLU C İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> LİK DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL ALEYHİNE 166 İLA 173,175 İLA 179,181 İLA 190 İLA 190,192,193,194,196,197,198,199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSEL LEHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	179 ADA 1 PARSEL DE D İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL LEHİNE 179 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	182 ADA 1 PARSELDE E İLE GÖSTERİLEN 98M <sup>2</sup> SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 182 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	187 ADA 1 PARSEL DE F İLE GÖSTERİLEN 134 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 187 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	199 ADA 1 PARSELDE G İLE GÖSTERİLEN 107 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 199 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:02/01/1996( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

2 / 3

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
256331005	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27.12.2013 28233	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Sk9nciDyL kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2019-14:08



**Kayıt Oluşturan: EYÜP SAMAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013119497204	20191230-960-F03049	49720

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	180/1
Taşınmaz Kimlik No:	20081038	AT Yüzölçümü(m2):	24935.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇABURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	10/ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	8/713	Arsa Pay/Payda:	14/17304
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 3

			Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI: 02/03/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 02-03-2012 15:16 - 4073
İrtifak	İSKİ LEHİNE 705,00 M <sup>2</sup> LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.08/06/1998 4269( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Büyükçekmece - 08-06-1998 00:00 - 4269
Beyan	1764 VE 1784 SAHİFELERDEKİ MAHAL166 İLA 172,173 İLA 194,195 İLA 199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSELLERLE MÜŞTEREKTİR.31/05/1996 YEV:4271( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Büyükçekmece - 31-05-1996 00:00 - 4271
İrtifak	BU PARSEL ÜZERİNDE A İLE GÖSTERİLEN 1028M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU B İLE GÖSTERİLEN 249 M <sup>2</sup> LİK BORU YOLU C İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> LİK DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL ALEYHİNE 166 İLA 173,175 İLA 179,181 İLA 190 İLA 190,192,193,194,196,197,198,199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSEL LEHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	179 ADA 1 PARSEL DE D İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL LEHİNE 179 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	182 ADA 1 PARSELDE E İLE GÖSTERİLEN 98M <sup>2</sup> SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 182 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	187 ADA 1 PARSEL DE F İLE GÖSTERİLEN 134 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 187 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	199 ADA 1 PARSELDE G İLE GÖSTERİLEN 107 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 199 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
Beyan	YÖNETİM PLANI:02/01/1996( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-

2 / 3

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
256331007	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27.12.2013 28233	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BJWj9lwyl kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2019-14:07



### Kayı Oluşturan: EYÜP SAMAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013119497204	20191230-960-F03049	49720

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	180/1
Taşınmaz Kimlik No:	20081039	AT Yüzölçümü(m2):	24935.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇABURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkil:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	10/ZEMİN/5
Cilt/Sayfa No:	8/714	Arsa Pay/Payda:	14/17304
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

				Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI: 02/03/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 02-03-2012 15:16 - 4073	-
İrtifak	İSKİ LEHİNE 705,00 M <sup>2</sup> LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.08/06/1998 4269( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Büyükçekmece - 08-06-1998 00:00 - 4269	-
Beyan	1764 VE 1784 SAHİFELERDEKİ MAHAL166 İLA 172,173 İLA 194,195 İLA 199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSELLERLE MÜŞTEREKTİR.31/05/1996 YEV:4271( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Büyükçekmece - 31-05-1996 00:00 - 4271	-
İrtifak	BU PARSEL ÜZERİNDE A İLE GÖSTERİLEN 1028M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU B İLE GÖSTERİLEN 249 M <sup>2</sup> LİK BORU YOLU C İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> LİK DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL ALEYHİNE 166 İLA 173,175 İLA 179,181 İLA 190 İLA 190,192,193,194,196,197,198,199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSEL LEHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	179 ADA 1 PARSEL DE D İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL LEHİNE 179 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	182 ADA 1 PARSELDE E İLE GÖSTERİLEN 98M <sup>2</sup> SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 182 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	187 ADA 1 PARSEL DE F İLE GÖSTERİLEN 134 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 187 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	199 ADA 1 PARSELDE G İLE GÖSTERİLEN 107 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 199 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:02/01/1996( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

2 / 3

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
256331018	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27.12.2013 28233	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Sk79cLwKl kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2019-14:07



**Kayıd Oluşturan: EYÜP SAMAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013119497204	20191230-960-F03049	49720

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	180/1
Taşınmaz Kimlik No:	20081040	AT Yüzölçümü(m2):	24935.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇABURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	10/ZEMİN//6
Cilt/Sayfa No:	8/715	Arsa Pay/Payda:	14/17304
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 3

			Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI: 02/03/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 02-03-2012 15:16 - 4073
İrtifak	İSKİ LEHİNE 705,00 M <sup>2</sup> LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.08/06/1998 4269( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Büyükçekmece - 08-06-1998 00:00 - 4269
Beyan	1764 VE 1784 SAHİFELERDEKİ MAHAL166 İLA 172,173 İLA 194,195 İLA 199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSELLERLE MÜŞTEREKTİR.31/05/1996 YEV:4271( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Büyükçekmece - 31-05-1996 00:00 - 4271
İrtifak	BU PARSEL ÜZERİNDE A İLE GÖSTERİLEN 1028M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU B İLE GÖSTERİLEN 249 M <sup>2</sup> LİK BORU YOLU C İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> LİK DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL ALEYHİNE 166 İLA 173,175 İLA 179,181 İLA 190 İLA 190,192,193,194,196,197,198,199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSEL LEHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	179 ADA 1 PARSEL DE D İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL LEHİNE 179 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	182 ADA 1 PARSELDE E İLE GÖSTERİLEN 98M <sup>2</sup> SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 182 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	187 ADA 1 PARSEL DE F İLE GÖSTERİLEN 134 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 187 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	199 ADA 1 PARSELDE G İLE GÖSTERİLEN 107 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 199 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
Beyan	YÖNETİM PLANI:02/01/1996( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-

2 / 3

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
256331009	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27.12.2013 28233	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) H1gtcLDyL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2019-14:07



### Kayı Oluşturan: EYÜP SAMAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013119497204	20191230-960-F03049	49720

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	180/1
Taşınmaz Kimlik No:	20081041	AT Yüzölçümü(m2):	24935.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇABURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkil:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	10/ZEMİN//7
Cilt/Sayfa No:	8/716	Arsa Pay/Payda:	14/17304
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

				Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI: 02/03/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 02-03-2012 15:16 - 4073	-
İrtifak	İSKİ LEHİNE 705,00 M <sup>2</sup> LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.08/06/1998 4269( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Büyükçekmece - 08-06-1998 00:00 - 4269	-
Beyan	1764 VE 1784 SAHİFELERDEKİ MAHAL166 İLA 172,173 İLA 194,195 İLA 199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSELLERLE MÜŞTEREKTİR.31/05/1996 YEV:4271( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Büyükçekmece - 31-05-1996 00:00 - 4271	-
İrtifak	BU PARSEL ÜZERİNDE A İLE GÖSTERİLEN 1028M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU B İLE GÖSTERİLEN 249 M <sup>2</sup> LİK BORU YOLU C İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> LİK DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL ALEYHİNE 166 İLA 173,175 İLA 179,181 İLA 190 İLA 190,192,193,194,196,197,198,199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSEL LEHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	179 ADA 1 PARSEL DE D İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL LEHİNE 179 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	182 ADA 1 PARSELDE E İLE GÖSTERİLEN 98M <sup>2</sup> SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 182 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	187 ADA 1 PARSEL DE F İLE GÖSTERİLEN 134 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 187 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	199 ADA 1 PARSELDE G İLE GÖSTERİLEN 107 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 199 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:02/01/1996( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

2 / 3

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
256331010	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27.12.2013 28233	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) H1DP5UPyl kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2019-14:05



**Kayıt Oluşturan: EYÜP SAMAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013119497204	20191230-960-F03049	49720

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	180/1
Taşınmaz Kimlik No:	20081042	AT Yüzölçümü(m2):	24935.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇABURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	10/ZEMİN//8
Cilt/Sayfa No:	8/717	Arsa Pay/Payda:	14/17304
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 3

			Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI: 02/03/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 02-03-2012 15:16 - 4073
İrtifak	İSKİ LEHİNE 705,00 M <sup>2</sup> LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.08/06/1998 4269( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Büyükçekmece - 08-06-1998 00:00 - 4269
Beyan	1764 VE 1784 SAHİFELERDEKİ MAHAL166 İLA 172,173 İLA 194,195 İLA 199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSELLERLE MÜŞTEREKTİR.31/05/1996 YEV:4271( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Büyükçekmece - 31-05-1996 00:00 - 4271
İrtifak	BU PARSEL ÜZERİNDE A İLE GÖSTERİLEN 1028M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU B İLE GÖSTERİLEN 249 M <sup>2</sup> LİK BORU YOLU C İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> LİK DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL ALEYHİNE 166 İLA 173,175 İLA 179,181 İLA 190 İLA 190,192,193,194,196,197,198,199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSEL LEHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	179 ADA 1 PARSEL DE D İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL LEHİNE 179 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	182 ADA 1 PARSELDE E İLE GÖSTERİLEN 98M <sup>2</sup> SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 182 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	187 ADA 1 PARSEL DE F İLE GÖSTERİLEN 134 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 187 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	199 ADA 1 PARSELDE G İLE GÖSTERİLEN 107 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 199 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
Beyan	YÖNETİM PLANI:02/01/1996( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-

2 / 3



### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
256331012	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27.12.2013 28233	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rypW9UwJU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2019-14:05



### Kayı Oluşturan: EYÜP SAMAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013119497204	20191230-960-F03049	49720

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	180/1
Taşınmaz Kimlik No:	20081043	AT Yüzölçümü(m2):	24935.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇABURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkil:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	10/ZEMİN/9
Cilt/Sayfa No:	8/718	Arsa Pay/Payda:	14/17304
Kayı Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

				Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI: 02/03/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 02-03-2012 15:16 - 4073	-
İrtifak	İSKİ LEHİNE 705,00 M <sup>2</sup> LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.08/06/1998 4269( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Büyükçekmece - 08-06-1998 00:00 - 4269	-
Beyan	1764 VE 1784 SAHİFELERDEKİ MAHAL166 İLA 172,173 İLA 194,195 İLA 199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSELLERLE MÜŞTEREKTİR.31/05/1996 YEV:4271( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Büyükçekmece - 31-05-1996 00:00 - 4271	-
İrtifak	BU PARSEL ÜZERİNDE A İLE GÖSTERİLEN 1028M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU B İLE GÖSTERİLEN 249 M <sup>2</sup> LİK BORU YOLU C İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> LİK DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL ALEYHİNE 166 İLA 173,175 İLA 179,181 İLA 190 İLA 190,192,193,194,196,197,198,199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSEL LEHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	179 ADA 1 PARSEL DE D İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL LEHİNE 179 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	182 ADA 1 PARSELDE E İLE GÖSTERİLEN 98M <sup>2</sup> SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 182 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	187 ADA 1 PARSEL DE F İLE GÖSTERİLEN 134 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 187 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
İrtifak	199 ADA 1 PARSELDE G İLE GÖSTERİLEN 107 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 199 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:02/01/1996( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

2 / 3

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
256331014	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27.12.2013 28233	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rJqec8vJU kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2019-14:05



**Kayıd Oluşturan: EYÜP SAMAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013119497204	20191230-960-F03049	49720

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	180/1
Taşınmaz Kimlik No:	20081044	AT Yüzölçüm(m2):	24935.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇABURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	10/ZEMİN//10
Cilt/Sayfa No:	8/719	Arsa Pay/Payda:	14/17304
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 3

			Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI: 02/03/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 02-03-2012 15:16 - 4073
İrtifak	İSKİ LEHİNE 705,00 M <sup>2</sup> LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.08/06/1998 4269( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Büyükçekmece - 08-06-1998 00:00 - 4269
Beyan	1764 VE 1784 SAHİFELERDEKİ MAHAL166 İLA 172,173 İLA 194,195 İLA 199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSELLERLE MÜŞTEREKTİR.31/05/1996 YEV:4271( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Büyükçekmece - 31-05-1996 00:00 - 4271
İrtifak	BU PARSEL ÜZERİNDE A İLE GÖSTERİLEN 1028M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU B İLE GÖSTERİLEN 249 M <sup>2</sup> LİK BORU YOLU C İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> LİK DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL ALEYHİNE 166 İLA 173,175 İLA 179,181 İLA 190 İLA 190,192,193,194,196,197,198,199 ADA 1 PARSELLER VE 191 ADA 5 PARSEL LEHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	179 ADA 1 PARSEL DE D İLE GÖSTERİLEN 6 M <sup>2</sup> DOĞALGAZ VANASI BU PARSEL LEHİNE 179 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	182 ADA 1 PARSELDE E İLE GÖSTERİLEN 98M <sup>2</sup> SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 182 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	187 ADA 1 PARSEL DE F İLE GÖSTERİLEN 134 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 187 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
İrtifak	199 ADA 1 PARSELDE G İLE GÖSTERİLEN 107 M <sup>2</sup> LİK SU DEPOSU BU PARSEL LEHİNE 199 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI 29/03/1995 YEV:3857( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Büyükçekmece - 29-03-1995 00:00 - 3857
Beyan	YÖNETİM PLANI:02/01/1996( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-

2 / 3

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
256331016	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27.12.2013 28233	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BytkcUD11 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



  
**T.C.**  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

**Sayı** : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01- 263  
**Konu** : Listeye alınma talebiniz hk.

3820

04/04/2012

**REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,  
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgi: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.  
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; 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 Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin 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 internet 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 internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

## 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

**Eyüp SAMAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztançul*  
E. Nevzat ÖZTANÇUL  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

## 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

**Aydil ÇEVEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezat Öztangut*

E. Nezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN