



Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

5 Adet Dükkan ve 6 Adet Büro

Değerleme

Bayrampaşa / İstanbul

Raporu

2024REV101 / 20.02.2024



Altınkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.

Kocatepe Mah. Gümrük İskelesi Cad. A Blok Mega Center No: 89 İç Kapı No: 77 Bayrampaşa / İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Bayrampaşa'da konumlu olan **"5 Adet Dükkân ve 6 Adet Büro"**nun toplam pazar değerine yönelik **2024REV101** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta konumlu olanlar 62.766,34 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 1.248 m² brüt kapalı alandan ve C-33 blokta konumlu olanlar 29.054,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 450 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	20.02.2024	
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	173.560.000.-TL	Yüzyetmişüçmilyonbeşyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	208.270.000.-TL	İkiyüzsekizmilyonikiyüzyetmişbin.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 08.02.2024 tarih, 396 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Eren SEVİNÇ

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	45

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam Mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Kocatepe Mahallesi Gümrük İskelesi Caddesi, Mega AVM, A Blok No: 75, 76, 77, 78 ve 1160 no.lu bağımsız bölümler ile C-33 Blok 18, 19, 20, 21, 22 ve 23 no.lu bağımsız bölümler, Bayrampaşa/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mahallesi, 44 ada 1 no.lu parsel, A Blok, 75, 76, 77, 78 ve 1160 no.lu bağımsız bölümler ile 45 ada 4 no.lu parsel, C-33 Blok, 18, 19, 20, 21, 22 ve 23 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	62.766,34 m ² (44 ada 1 no.lu parsel) 29.054,00 m ² (45 ada 4 no.lu parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Toptan Ticaret KAKS: 1,50 Ayrık Nizam
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Toptan Ticaret
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan ve Büro
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 1.248 m ² (A Blok) 450 m ² (C-33 Blok)
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	20.02.2024
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	173.560.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	208.270.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 20.02.2024 tarihinde, 2024REV101 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mahallesi, 44 ada 1 no.lu parsel, A Blok, 75, 76, 77, 78 ve 1160 no.lu bağımsız bölümler ile 45 ada 4 no.lu parsel, C-33 Blok, 18, 19, 20, 21, 22 ve 23 no.lu gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Eren SEVİNÇ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.02.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.02.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 396 no.lu ve 08.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 396 no.lu ve 08.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mahallesi, 44 ada 1 no.lu parsel, A Blok, 75, 76, 77, 78 ve 1160 no.lu bağımsız bölümler ile 45 ada 4 no.lu parsel, C-33 Blok, 18, 19, 20, 21, 22 ve 23 no.lu gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.12.2022	2022A690*	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	127.690.000*
Rapor 2	02.08.2023	2023A519**	Doğuşcan İĞDIR Yaşar ÇARK	4.945.0000**

***Değerleme konusu 1160 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz 2022A690 no.lu rapor kapsamında yer almamaktadır.**

****2023A519 no.lu rapor yalnızca 1160 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz için hazırlanmıştır.**

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Kocatepe Mah. Gümrük İskelesi Cad. A Blok Mega Center No: 89 İç Kapı No: 77 Bayrampaşa / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

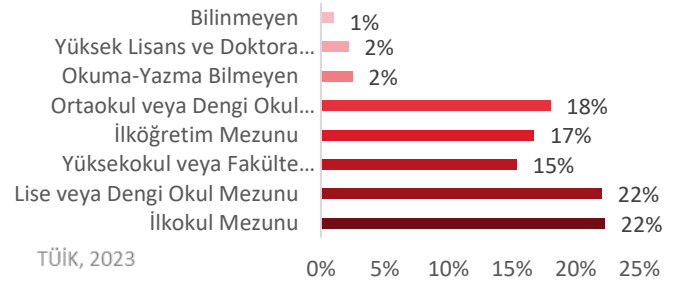
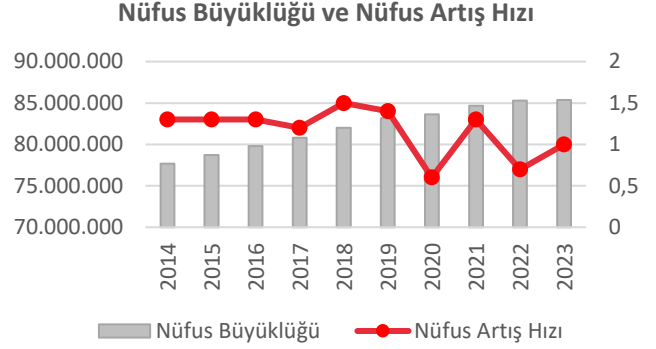
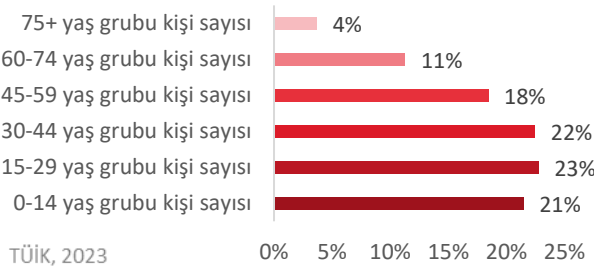
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

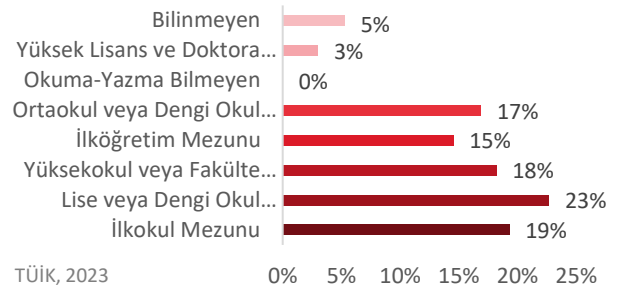
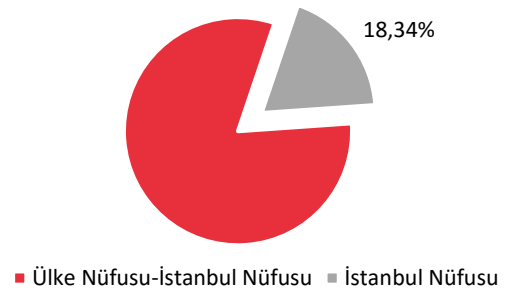
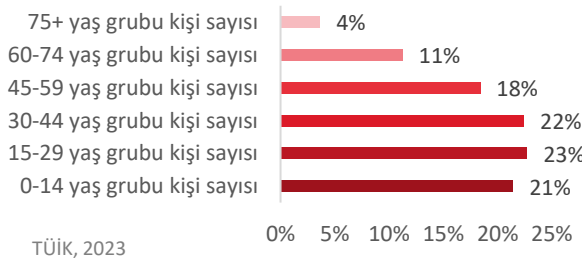
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



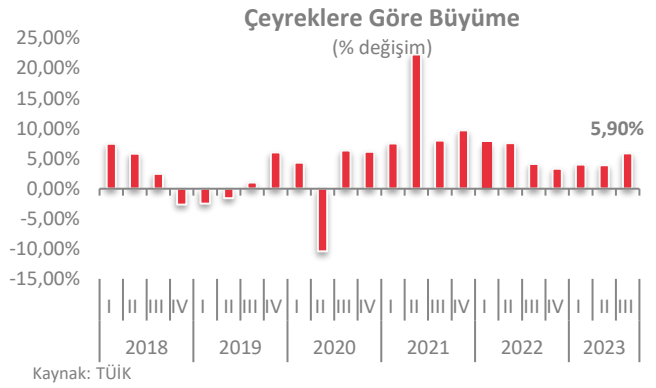
İstanbul

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’ünün ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

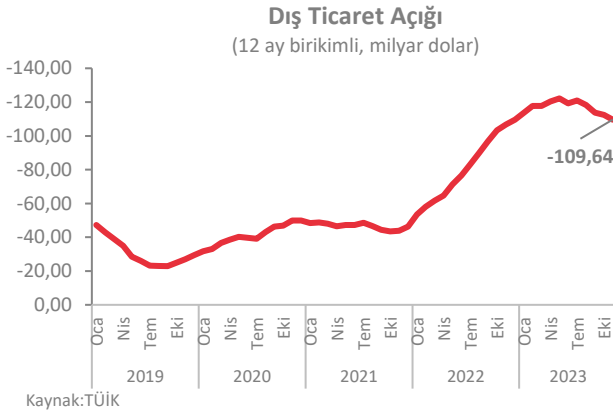
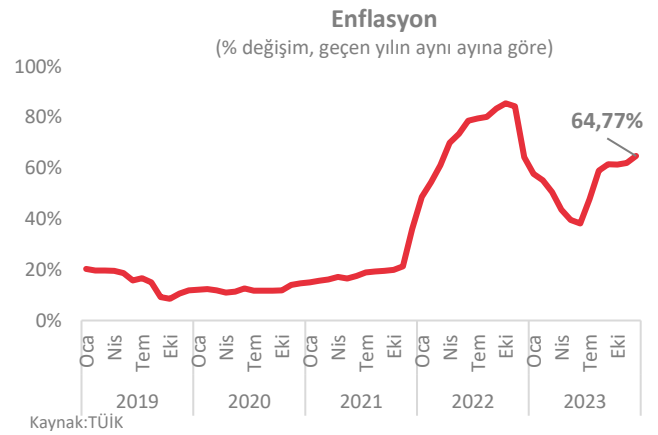


2.2 Ekonomik Veriler

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış verilere göre çeyreklik bazda %13,2 artarken yıllıklandırılmış büyüme %5,9 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Aralık ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %62,0'dan %64,8'e yükselmiştir. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıda ve konuttan gelmiştir. Doğal gaz kullanımının artmasıyla konut altındaki gaz kaleminde yüksek artış yaşanırken kira dışındaki diğer alt kalemlerde fiyat artışları bir miktar hız kazanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (YiÜFE) ise aylık bazda %1,1 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %42,2'den %44,2'ye yükselmiştir. Böylece, TÜFE ile ÜFE arasındaki makas yaklaşık 20 yüzde puandan 21 yüzde puana yükselmiştir.



Kasım ayında ihracat yıllık bazda %5,2 artışla 23,0 milyar dolar olmuş, ithalat %5,7 gerileyerek 28,9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ihracatta aylık bazda %0,7 artış yaşanırken ithalatta %3,1 düşüş kaydedilmiştir. 2022 Kasım'da %71,3 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı ise 2023'ün aynı ayında %79,5'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı da bu sonuçlarla 8,8 milyar dolardan 5,9 milyar dolara inmiştir. Ocak-Kasım döneminde yıllık bazda ihracat %0,7 yükselirken ithalatta %0,5 artış kaydetmiş ve dış ticaret açığı %0,1 artışla 99,9 milyar dolar olmuştur.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul				
İlçesi	Bayrampaşa				
Mahallesi	Sağmalcılar				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	-				
Ada No	44				
Parsel No	1				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Beş Bodrum+Zemin+Üç Normal Katlı A Blokları 1690 Dükkan+5 Trafo Merkezli Bahçeli Betonarme Site				
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	62.766,34 m ²				
Bağımsız Bölüm Blok	A	A	A	A	A
Bağımsız Bölüm No	75	76	77	78	1160
Bağımsız Bölüm Kat	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	3.Kat
Bağımsız Bölüm Nitelik	Asma Katlı Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Asma Katlı Dükkan
Pay/Payda	375/264000	375/264000	375/264000	375/264000	104/264000
Malik / Hisse	Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret Anonim Şirketi/ Tam				

İli	İstanbul					
İlçesi	Bayrampaşa					
Mahallesi	Sağmalcılar					
Köyü	-					
Sokağı	-					
Mevki	-					
Ada No	45					
Parsel No	4					
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Otuz Dört Blokları İş Yeri					
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	29.054,00 m ²					
Bağımsız Bölüm Blok	C-33	C-33	C-33	C-33	C-33	C-33
Bağımsız Bölüm No	18	19	20	21	22	23
Bağımsız Bölüm Kat	2	2	2	2	2	2
Bağımsız Bölüm Nitelik	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
Pay/Payda	21/29054	16/29054	65/29054	65/29054	16/29054	19/29054
Malik / Hisse	Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret Anonim Şirketi/ Tam					

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 19.02.2024 tarih, saat 11:54-11:56 ve 20.02.2024 tarih, 14:38 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

45 ada 4 no.lu parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim planı: 15.01.2007 (bila tarih ve bila yevmiye no)

44 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim planı değişikliği: 26.02.2008 (29.02.2008 tarih ve 3027 yevmiye no)
- Yönetim planı: 28.11.2007 (Bila tarih ve bila yevmiye no ile)

Haklar ve Mükellefiyet Hanesinde;

- T.E.K. lehine 6.510,34 m²'lik kısımda daimî irtifak hakkı vardır. (01.01.1900 tarih ve 1 yevmiye no)

75 ve 76 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Vakıflar Bankası lehine 1. dereceden, %54 değişken faiz ile FBK müddetli 100.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (10.10.2023 tarih ve 19350 yevmiye no)

77 ve 78 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %38 değişken faiz ile 40.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (15.10.2018 tarih ve 11947 yevmiye no)

1160 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde;

- Doruk Faktoring A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K süreli, %30 faiz ile 15.000.000,00.- TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (28.11.2017 tarih ve 14236 yevmiye no. ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

İstanbul ili, Bayrampaşa Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlardan 75 ve 76 no.lu bağımsız bölüm üzerinde "Türkiye Vakıflar Bankası lehine 1. dereceden, %54 değişken faiz ile FBK müddetli 100.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır." (10.10.2023 tarih ve 19350 yevmiye no)

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ara sokaklarda genellikle ayırık nizam 5-6 katlı konut alanları ve Megacentre içerisinde genellikle asma katlı dükkanlar ve bürolar bulunmaktadır.

Bayrampaşa Müdürlüğünde 16.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 21.11.2005

Lejandı: Toptan Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- KAKS: 1,50
- Ayırık Nizam

44 ada 1 no.lu parsel için:

- Uygulama Avan projeye göre yapılacaktır.

45 ada 4 no.lu parsel için:

- Y_{ençok}: 12 kat (İBB'nin silüet kararlarına uyulacak olduğu bilgisi edinilmiştir.)

Plan Notları

- Toptan ticaret ve depolama alanları, toptan ticaret, alışveriş, büro ve merkezleri ile sebze, meyve ve kuru gıda depolama alanlarıdır.
- Bu bölgedeki tasdik sınırı içerisindeki alanlar esas alınmak üzere E:1,50 ve h: serbest olarak bulunacak toplam inşaat alanına göre işlem yapılacaktır. Buna göre; toplam inşaat alanı, planda belirtilen değişik tüm fonksiyonların toplamıdır. (Dini tesis alanları ile yol ve otoparklar hariçtir.) Emsal, brüt alan üzerinden hesaplanacaktır.
- Avan proje İlçe Belediyesince onaylanacaktır.
- KAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerde son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Bayrampaşa Belediyesi'nde 16.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

44 ada 1 no.lu parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	10.07.2007	2007/5432	263.468,23	Yenileme	Dükkan, Ortak Alan, Sığınak, Otopark ve Trafo
Yapı Ruhsatı	01.07.1994	1994/5-48-47	34.318,3	Yeni Yapı	Kuru Gıda Depoları
Yapı Ruhsatı	19.07.2007	2007/5432	263.468,23	Yenileme/Yeniden	Dükkan, Ortak Alan, Sığınak, Otopark ve Trafo
Yapı Kullanma İzni	13.01.2009	103300	263.468,23	Yenileme	Dükkan, Ortak Alan, Sığınak, Otopark ve Trafo

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Bulgurlu Mahallesi Hanımseti Alt Sokak No:46/A Üsküdar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren İstanbul Işık Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır

45 ada 4 no.lu parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	09.02.1993	1993/6244	40.518,12	Dahili Tadilat	Gıda Deposu+Dükkan ve Ortak Alan
Onaylı Mimari Proje	11.12.2006	2006/8150	87.188	Yenileme	Gıda Deposu+Dükkan ve Ortak Alan
Yapı Ruhsatı	29.02.1996	1996/2-20	40.518,12	Dahili Tadilat	Gıda Deposu+Dükkan ve Ortak Alan
Yapı Ruhsatı	15.12.2006	2006/8150	87.188	Yenileme	Gıda Deposu+Dükkan ve Ortak Alan
Yapı Kullanma İzni	21.12.2006	2006/8689	87.188	Yenileme	Gıda Deposu+Dükkan ve Ortak Alan

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Bulgurlu Mahallesi Hanımseti Alt Sokak No:46/A Üsküdar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren İstanbul Işık Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan A blok'ta konumlu olanlara ilişkin; 10.07.2007 tarihli "Mimari Proje" ve 13.01.2009 tarih, 103300 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan C-33 blok'ta konumlu olanlara ilişkin; 11.12.2006 tarihli "Mimari Proje" ve 21.12.2006 tarih, 8689 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu çalışma proje değerlemesi için yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kocatepe Mahallesi Gümrük İskelesi Caddesi, Mega AVM, A Blok No: 75, 76, 77, 78 ve 1160 no.lu bağımsız bölümler ile C-33 Blok 18, 19, 20, 21, 22 ve 23 no.lu bağımsız bölümler Bayrampaşa/İstanbul

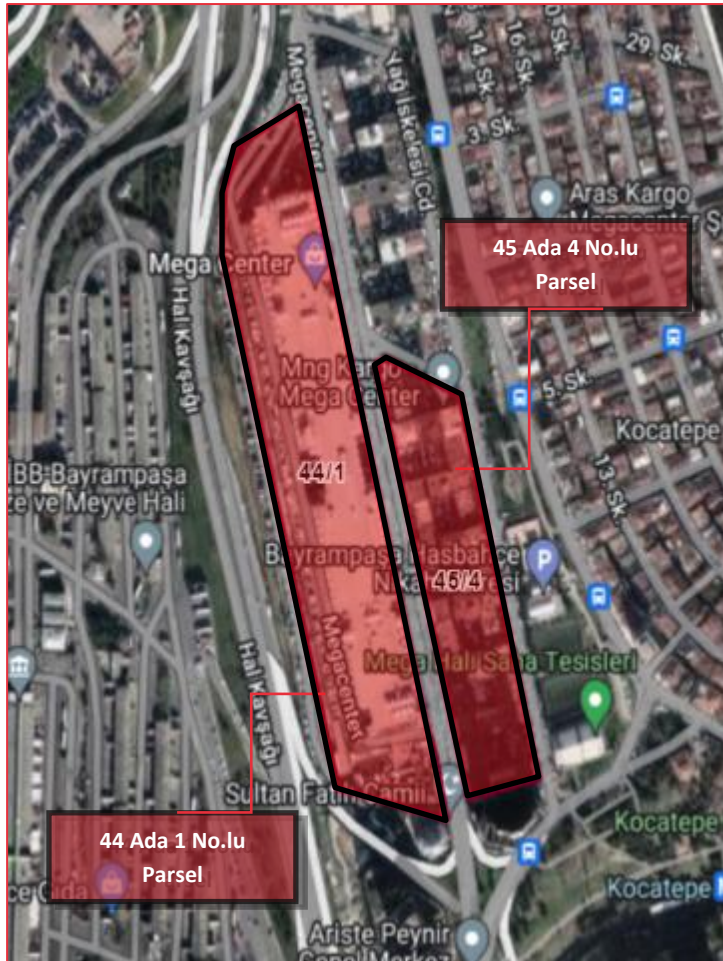
Değerleme konusu taşınmazlar, Bayrampaşa ilçesinde bilinirliği oldukça yüksek olan Mega Center AVM içerisinde yer almaktadır. Bayrampaşa ilçesi geçmiş yıllarda sanayi ve ticaret amaçlı bir yerleşim alanı iken son yıllarda yapılan yatırımlar ve kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında sanayi alanlarının dönüşümü ile ticaret, hizmet ve konut fonksiyonuna ait bir yapılaşma ile gelişmektedir. 2023 yılı ADNKS verilerine göre Bayrampaşa ilçesi yaklaşık 268.850 kişi nüfusa sahiptir. İstanbul'un dönüşüm alanlarından biri olan Bayrampaşa ilçesinin kimliğini farklı gelir gruplarına ait kişiler oluşturmaktadır.

Yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bir bölgede yer alan taşınmazların ulaşım imkanları çeşitlidir. Değerleme konusu taşınmazların toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Otogar Bağlantı Yolu üzerinde olması ulaşım açısından kolaylık sağlamaktadır. Ayrıca söz konusu taşınmazlar Kartaltepe Kocatepe Metro İstasyonu'na yaklaşık 300 m mesafededir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede Forum İstanbul AVM'nin yer alması ve taşınmazlara yakın konumda Otogar ve Bayrampaşa Sebze ve Meyve Hali gibi alanların bulunması bölgede ticari yoğunluğu arttırmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölge genelinde yoğun dönüşüm faaliyetleri gerçekleşmekte olup ekonomik ömrünü tamamlamış konutların yerine yenileri inşa edilmektedir. Bölge geneli düşük ve orta gelir grubuna hitap eden yapı stoğundan oluşmaktadır. Söz konusu yapı stoğu 5-6 katlı konut birimlerinden oluşmakta olup bu yapıların inşa kalitesi düşüktür. Bölge genelinde yapılaşma oldukça yoğundur. Belirtilen yapı stoğuna ek olarak, bölgede Forum İstanbul ve Hayat Tepe projeleri gibi nitelikli projeler de yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Kocatepe Metro İstasyonu	300 m.
Forum İstanbul AVM	400 m.
Otogar	1,50 km.
Avrupa Otoyolu	3,00 km.
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	18,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

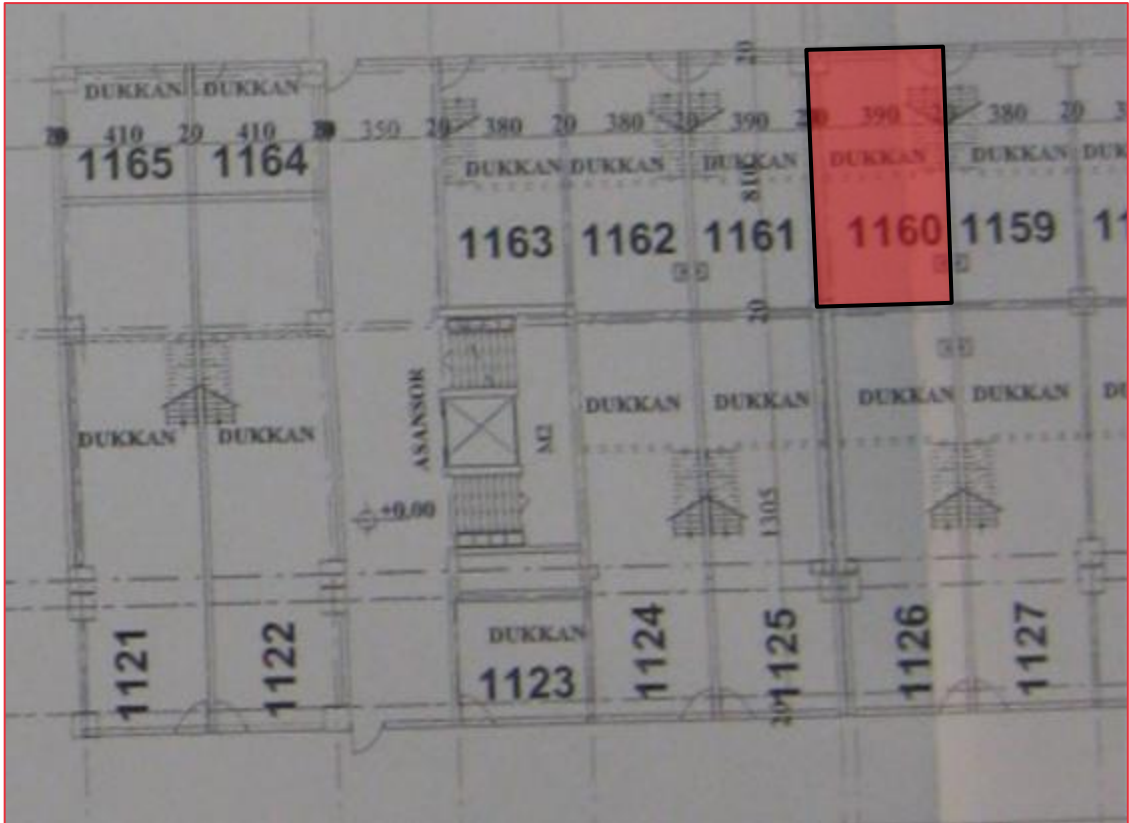
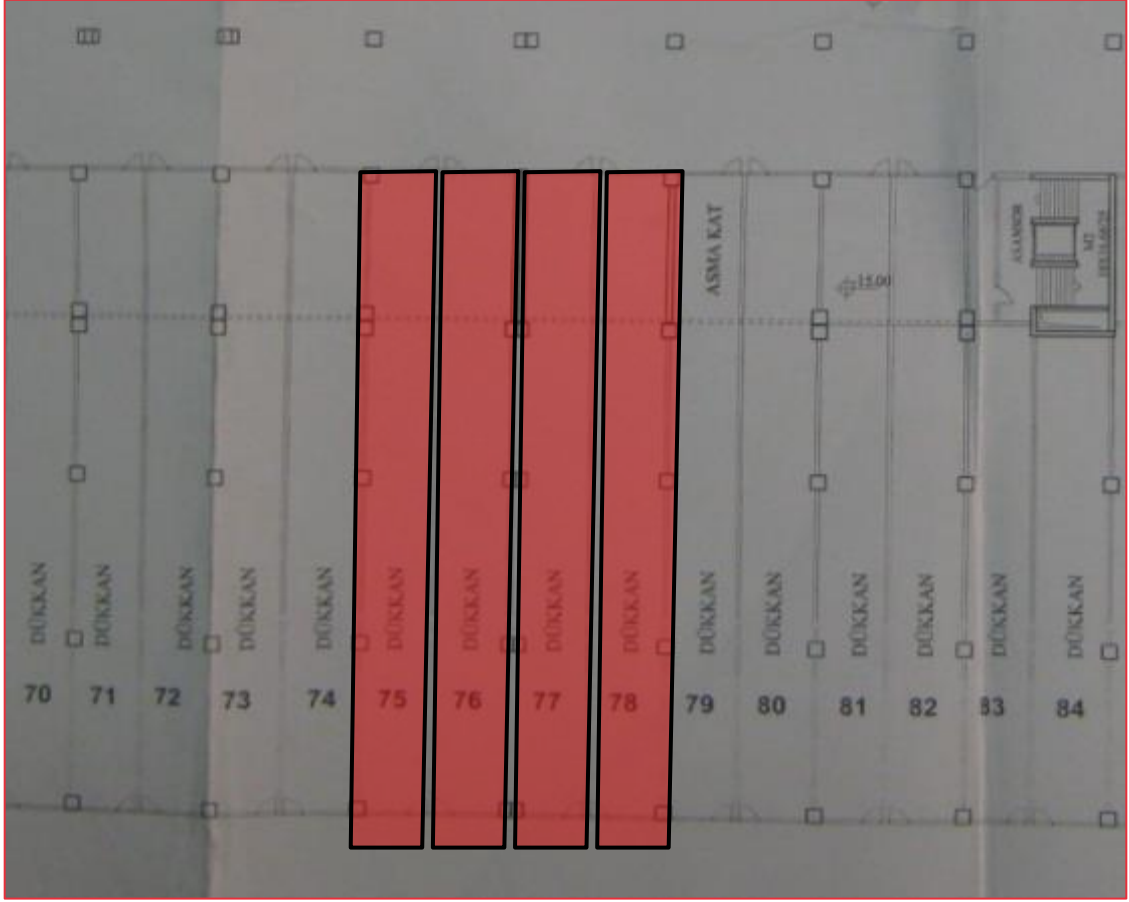
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mahallesi'nde Mega Center A blokta konumlu 75,76, 77, 78 ve 1160 no.lu "Asma Katlı Dükkân" ve C-33 blokta konumlu 18, 19, 20, 21, 22 ve 23 no.lu "Büro" nitelikli taşınmazlardır.

Değerleme konusu taşınmazlar Megacenter'da konumlu olup A blokta yer alan taşınmazlar 62.766,34 m² yüz ölçümlü parsel üzerinde 5 bodrum + zemin + 3 normal kat şeklinde inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre taşınmaz; zemin kat (-18 ve -15 Kotu (asma kat)), 1. normal kat (-12 ve -8,75 Kotu (asma kat)), 2. normal kat (-6,00 ve -2,75 Kotu (asmakat)), 3. normal kat (0,00 ve +3,25 Kotu (asma kat)), 4. normal kat (+6,00 Kotu), otopark (+10,50 ve 14,00 Kotu) katlarından oluşmakta olup, zemin katta sığınak, otopark ve 1-105 no.lu bağımsız bölümler, 1. normal katta 106-444 no.lu bağımsız bölümler, 2. normal katta 445-863 no.lu bağımsız bölümler, 3. normal katta 864-1330 no.lu bağımsız bölümler, 4. normal katta 1331-1695 no.lu bağımsız bölümler olmak üzere toplam 1695 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

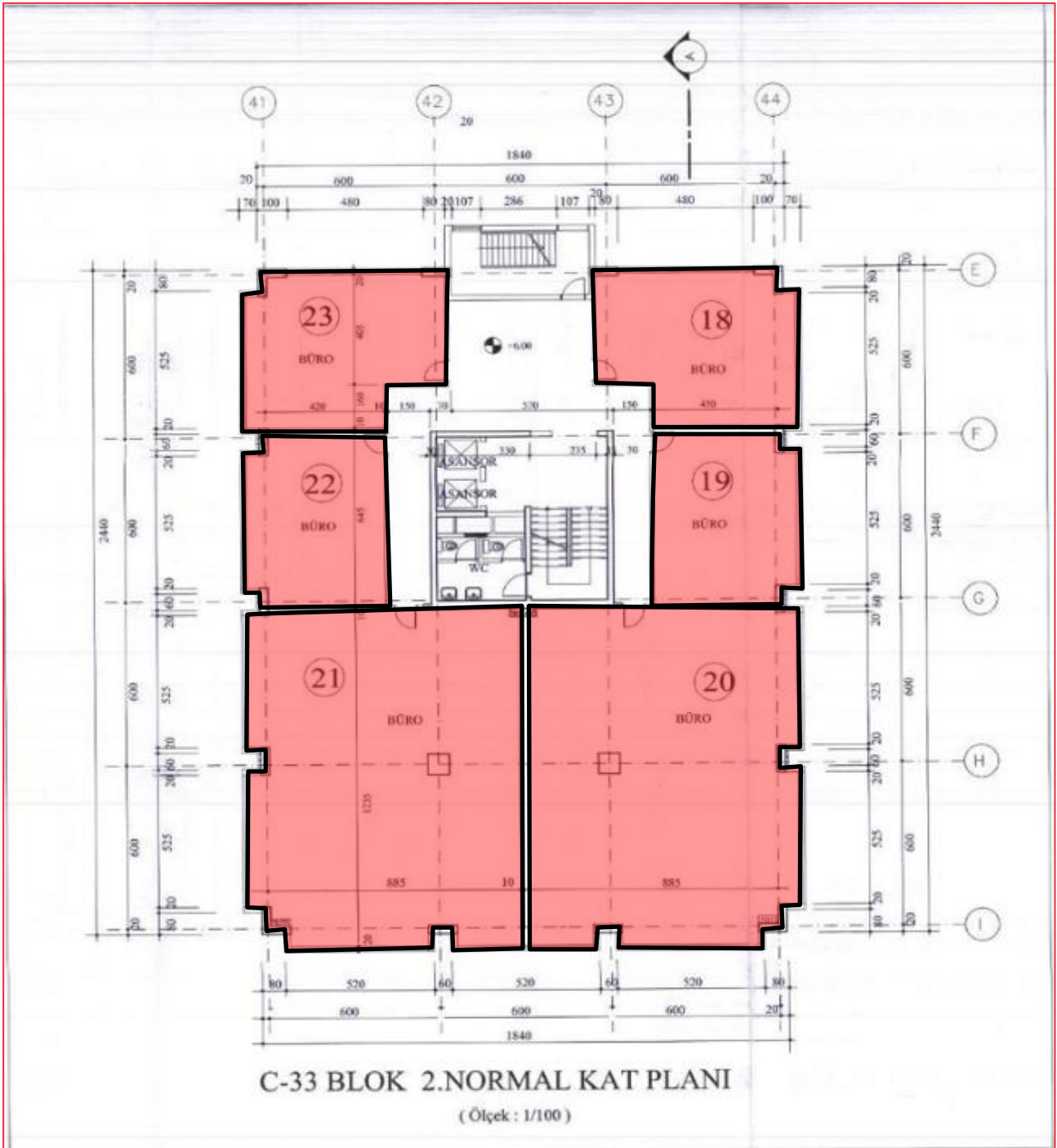
Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta zemin ve asma katta bulunan 75, 76, 77 ve 78 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların zemin katları her biri 150'şer m² olmak üzere mal kabul ve soğuk hava deposu olarak, her biri 150'şer m² olan 75, 76, 77 ve 78 no.lu bağımsız bölümlerin asma katları ise ofis olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta zemin ve asma katta bulunan 4 adet dükkân toplamda 1.200 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır.

Değerleme konusu 1160 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz +0,00 kotunda 3. katta yer alan "asma katlı dükkân" niteliğindeki gayrimenkuldür. Mega Center içerisindeki kapı numarası 1293 olup onaylı mimari projesine göre 32 m² zemin kat ve 16 m² asma kat olmak üzere toplamda 48 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Mevcut durumda ise betonarme olan asma kat çelik taşıyıcı sistem ile uzatılarak asma kat alanında 16 m² büyüme elde edilmiştir. Mevcut durumda taşınmaz 64 m² brüt kapalı alana sahip olup depo olarak kullanılmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazlar Megacenter’da konumlu olup C-33 Bloкта yer alan taşınmazlar 29.054,00 m² yüz ölçümlü parsel üzerinde 3 bodrum + zemin + 9 normal kat şeklinde inşa edilmiştir. Söz konusu binanın 3. Ve 2. bodrum katında; sığınak ve elektrik odası, 1. bodrum katında; 6 adet asma katlı dükkân, zemin katında, 5 adet büro ve diğer normal katlarında 6’şar adet büro bulunmakta olup yapıda toplam 65 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan C-33 blokta 2. normal katta bulunan büro nitelikli 18, 19, 20, 21, 22 ve 23 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlardan 18 no.lu bağımsız bölüm 42 m², 19 no.lu bağımsız bölüm 44 m², 20 ve 21 no.lu bağımsız bölüm her biri 137’şer m², 22 no.lu bağımsız bölüm 43 ve 23 no.lu bağımsız bölüm 47 m² brüt kapalı alanlı büro hacimlerinden oluşmakta olup söz konusu C-33 blokta konumlu olan 6 adet bağımsız bölüm toplam 450 m² brüt alanlıdır. Ayrıca söz konusu 18, 19, 20, 21, 22 ve 23 no.lu bağımsız bölümler birleştirilmiş olup tek hacim olarak kullanılmakta ve içleri natamam şeklindedir.



Aşağıdaki tabloda değerlendirme konusu taşınmazların alansal ve fonksiyonel dağılımları bulunmaktadır.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²) (Yasal Ve Mevcut Durum)	Fonksiyon
A	Zemin Kat	75	150	Asma Katlı Dükkan
	Asma Kat		150	
	Zemin Kat	76	150	
	Asma Kat		150	
	Zemin Kat	77	150	
	Asma Kat		150	
	Zemin Kat	78	150	
	Asma Kat		150	
C-33	2. Normal Kat	18	42	Büro
		19	44	
		20	137	
		21	137	
		22	43	
		23	47	

1160 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.LU TAŞINMAZIN YASAL DURUM ALANI

Bağımsız Bölüm	Asma Kat Brüt Alanı (m ²)	Zemin Kat Brüt Alan (m ²)	Toplam Brüt Alan (m ²)
1160	16	32	48

1160 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.LU TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM ALANI

Bağımsız Bölüm	Asma Kat Brüt Alanı (m ²)	Zemin Kat Brüt Alan (m ²)	Toplam Brüt Alan (m ²)
1160	32	32	64

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme (çerçevesi sistem)
İnşaat Nizamı	Ayrıık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	5 adet bodrum kat + zemin kat + 3 normal katlı
Bina Toplam İnşaat Alanı	263.468,23 m ² (A Blok) 29.054,00 m ² (C-33 Blok)
Yaşı	30 (A Blok) 28 (C-33 Blok)
Dış Cephe	Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Kat kaloriferi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Sığınak, Su deposu,

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

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

Kullanım Amacı	Asma Katlı Dükkân (Yasal Durum) (A Blok) Büro (Yasal Durum) (C-33 Blok)
Alanı	1.248 m ² (Yasal Durum) (A Blok) 450 m ² (Yasal Durum) (C-33 Blok)
Zemin	Plak giriş
Duvar	Boya
Tavan	Boya
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür. A blok'ta bulunan 75, 76, 77 ve 78 no.lu bağımsız bölümlerin zemin katları birleştirilmiş olup tek hacim olarak kullanılmakta, asma katta ise değerlendirme konusu taşınmazlardan 75, 76, 77 ve 78 no.lu bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmaktadır. 1160 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz 16 m²'lik sonradan inşa edilmiş çelik konstrüksiyon asma kata sahip olup onaylı mimari projesine göre uyumsuzluk mevcuttur. Yapılan değişiklik geri dönüştürülebilir niteliktedir. Ayrıca C-33 Bloкта bulunan 18, 19, 20, 21, 22 ve 23 no.lu bağımsız bölümlerde birleştirilmiş olup tek hacim olarak kullanılmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar gıda ve ticaret merkezi niteliği ile ticari hareketliliği yüksek olan Mega Center içerisinde yer almaktadırlar.
- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Mega Center'ın bünyesinde sahip olduğu açık/kapalı otopark alanları ile otopark ihtiyacı karşılanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar erişilebilirlik ve görülebilirlik bakımından oldukça avantajlı lokasyonda yer almaktadır.

ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu 19, 20, 21, 22 ve 23 bağımsız bölüm no.lu büro nitelikli taşınmazlar oldukça bakımsız durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta bulunan 75, 76, 77 ve 78 no.lu bağımsız bölümlerin zemin katları, 75-76 ve 77-78 no.lu bağımsız bölümlerin asma asma katları, C-33 blokta bulunan 18, 19, 20, 21, 22 ve 23 no.lu bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu 1160 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz geri dönüştürülebilir nitelikte olan ve onaylı mimari projesi ile uyumsuzluk içeren 16 m²'lik fazladan asma kat alanına sahiptir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge İstanbul'un dönüşüm alanlarından biri niteliğinde olup çok sayıda nitelikli projeye yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge yerli ve yabancı yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

* TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik problemi yaşanmaktadır.
- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
İrtibat Bilgisi		Nas Emlak 538 547 63 15	Yılmazlar Emlak 532 611 52 23	Yılmazlar Emlak 532 611 52 23	Nas Emlak 538 547 63 15	Nas Emlak 538 547 63 15
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Birim Fiyatı (TL/m ²)		115.000	110.000	116.667	105.469	114.583
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Yaklaşık 1 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-5%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz
		0%	10%	10%	10%	10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Dezavantajlı	Benzer	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
		0%	10%	0%	15%	15%
	Kullanım Alanı	Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Benzer	Daha Küçük	Daha Küçük
		10%	-5%	0%	-15%	-15%
	Bina Yaşı	30	30	30	30	30
		0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Dezavantajlı	Benzer	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		0%	10%	0%	10%	10%
	Konfor Koşulları	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		5%	5%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Değer		132.250	130.680	128.013	126.747	130.453

Karşılaştırma tablosu hazırlanırken değerlendirme konusu taşınmazlardan 75 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Mega Center'da yapılan araştırmalar neticesinde site içerisinde yer alan dükkanların %98 doluluk oranında olduğu, en son yapılan satışlar ve emsal araştırmaları sonucu benzer taşınmazların fiyatlarının blok içerisindeki konumları, köşe dükkan olup olmadıkları, buldukları kotlar, fiziki durumları gibi durumlara göre değiştiği görülmüştür. Bu durumlar göz önünde bulundurularak söz konusu taşınmazlardan A Blokta yer alan taşınmazların birim satış değerinin 128.000-132.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kiralık

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)					
İrtibat Bilgisi		Nas Emlak 538 547 63 14	Tevfik A. 532 262 28 88	Turyap Emlak 543 615 13 13	Nas Emlak 538 547 63 14
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		417	398	344	313
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	Yaklaşık 1 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-12%	-7%	-6%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Oldukça Niteliksiz
		0%	0%	10%	30%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
		0%	15%	15%	10%
Kullanım Alanı		Büyük	Küçük	Küçük	Küçük
		10%	-10%	-10%	-10%
Bina Yaşı		30	30	30	30
		0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
		0%	15%	15%	15%
Konfor Koşulları		Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		0%	5%	5%	0%
Düzeltilmiş Değer		458	438	440	439

Karşılaştırma tablosu hazırlanırken değerlendirme konusu taşınmazlardan 75 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Mega Center'da yapılan araştırmalar neticesinde site içerisinde yer alan dükkanların %98 doluluk oranında olduğu, en son yapılan satışlar ve emsal araştırmaları sonucu benzer taşınmazların blok içerisindeki konumları, köşe dükkan olup olmadıkları, buldukları kotlar, fiziki durumları gibi durumlara göre değiştiği görülmüştür. Bu durumları göz önünde bulundurularak söz konusu taşınmazlardan A Blokta yer alan taşınmazların birim kira değerinin 440-450 TL/m²/Ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Büro Emsalleri / Satılık

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BÜRO)					
İrtibat Bilgisi		Yılmazlar Emlak 532 611 52 23	Nas Emlak 538 547 63 14	Nur H. 531 585 78 89	Süren Emlak 544 530 29 74
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Birim Fiyatı (TL/m ²)		42.222	40.000	43.333	38.667
Satış Durumu		Yaklaşık 1 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı		0%	-7%	-19%	-9%
Mülkiyet Durumu		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları		Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
Yenileme Masrafları		Oldukça Nitelikli	Çok Daha Nitelikli	Çok Daha Nitelikli	Çok Daha Nitelikli
		-30%	-25%	-25%	-25%
Konum		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı		Büyük	Büyük	Büyük	Büyük
		10%	10%	10%	10%
Bina Yaşı		28	28	28	28
		0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat/Manzara		Avantajlı	Daha Avantajlı	Avantajlı	Avantajlı
		-10%	-15%	-10%	-10%
Konfor Koşulları		Çok Daha Avantajlı	Avantajlı	Avantajlı	Avantajlı
		-20%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Değer		23.644	23.715	23.692	23.751

Karşılaştırma tablosu hazırlanırken değerlendirme konusu taşınmazlardan 20 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Mega Center'da yapılan araştırmalar neticesinde site içerisinde yer alan ofislerin birim satış fiyatlarının konumları, buldukları katlar, fiziki durumları gibi durumlara göre değiştiği görülmüştür. Bu durumlar göz önünde bulundurularak söz konusu taşınmazlardan C Bloкта yer alan taşınmazların birim satış değerinin 23.000-24.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Büro Emsalleri / Kiralık

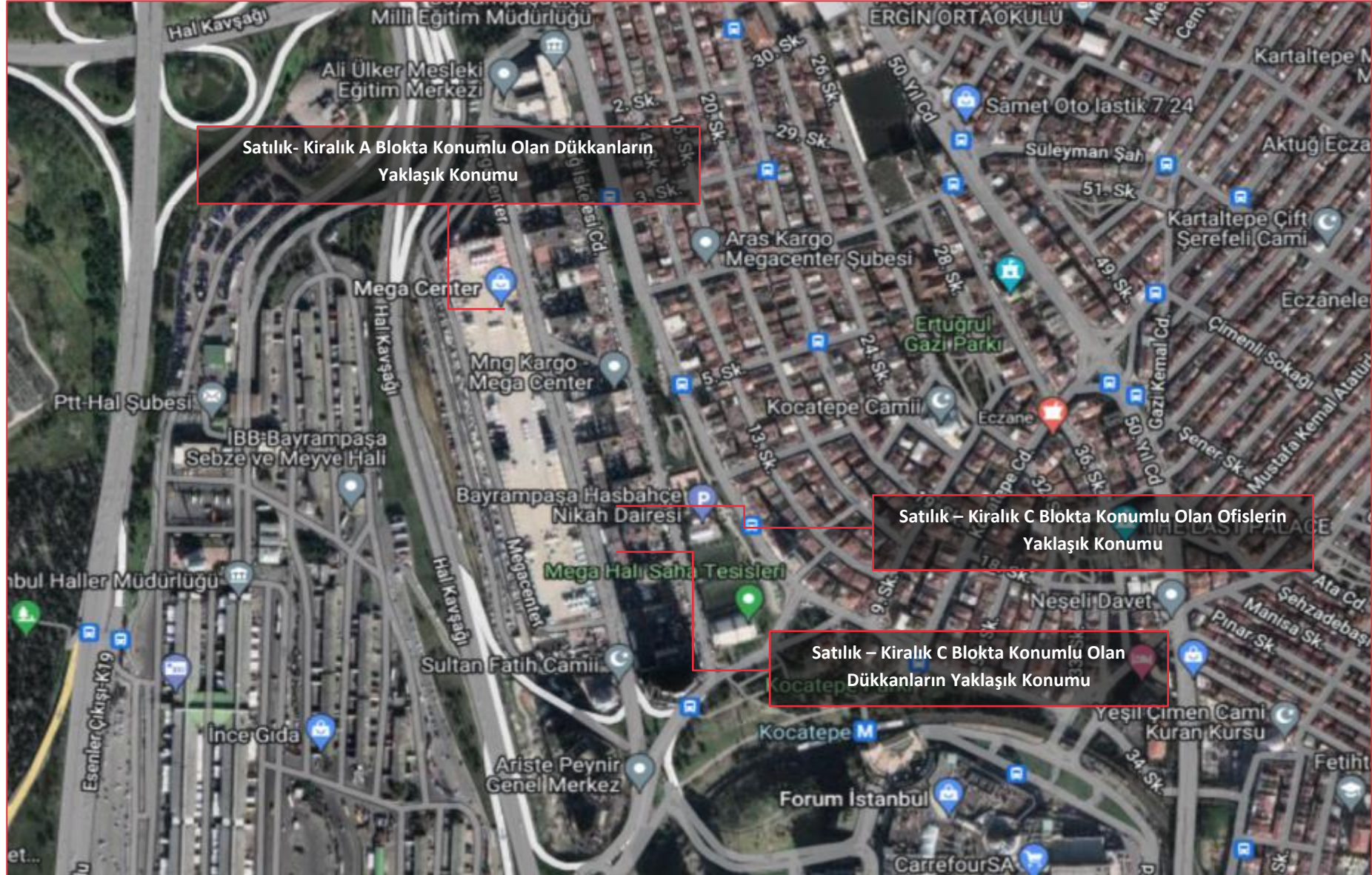
KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BÜRO)					
İrtibat Bilgisi		Nas Emlak 538 547 63 15	Nas Emlak 538 547 63 16	Nas Emlak 538 547 63 17	Süren Emlak 544 530 29 74
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		156	184	216	183
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Kiralama Durumu	Yaklaşık 1 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-7%	-5%	-3%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Çok Daha Nitelikli	Çok Daha Nitelikli	Çok Daha Nitelikli	Çok Daha Nitelikli
		-25%	-25%	-25%	-25%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı		Büyük	Benzer	Küçük	Küçük
		10%	0%	-10%	-10%
Bina Yaşı		26	28	26	28
		-1%	0%	-1%	0%
Bulunduğu Kat/Manzara		Daha Avantajlı	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı	Avantajlı
		-15%	-15%	-15%	-10%
Konfor Koşulları		Daha Avantajlı	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı	Avantajlı
		-15%	-15%	-15%	-10%
Düzeltilmiş Değer		92	90	90	93

Karşılaştırma tablosu hazırlanırken değerlendirme konusu taşınmazlardan 20 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Mega Center'da yapılan araştırmalar neticesinde site içerisinde yer alan ofislerin birim kira fiyatlarının konumları, buldukları katlar, fiziki durumları gibi durumlara göre değiştiği görülmüştür. Bu durumlar göz önünde bulundurularak söz konusu taşınmazlardan C Blokta yer alan taşınmazların birim kira değerinin 90-93-TL/m²/Ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ					
Blok	Bağımsız Bölüm	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
A	75	Asma Katlı Dükkan	300	130.000	39.000.000
	76		300	130.000	39.000.000
	77		300	130.000	39.000.000
	78		300	130.000	39.000.000
	1160		48	140.000	6.720.000
C-33	18	Büro	42	25.000	1.050.000
	19		44	25.000	1.100.000
	20		137	23.500	3.219.500
	21		137	23.500	3.219.500
	22		43	25.000	1.075.000
	23		47	25.000	1.175.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					173.559.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					173.560.000

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Mega Center C blokta konumlu 64 m² alanlı asma katlı dükkan 22.500-TL/m²/Ay bedelle kiralanabilecek olup 6.500.000 TL bedelle de satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 22.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.500.000 \text{ TL} = 0,041$$

- Mega Center C-27 blokta konumlu 450 m² alanlı büro yaklaşık 1 ay önce 19.000.000 TL bedelle satılmış olup 70.000 TL bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 70.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 19.000.000 \text{ TL} = 0,044$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; dükkanlar için, 450-460 TL/m² ve bürolar için 115-120 TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı dükkanlar için %4,0 ve bürolar için %4,5 olarak kabul edilmiştir.

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

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ							
Blok	Bağımsız Bölüm	Nitelik	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
A	75	Asma Katlı Dükkan	300	440	132.000	4,0%	39.600.000
	76		300	440	132.000	4,0%	39.600.000
	77		300	440	132.000	4,0%	39.600.000
	78		300	440	132.000	4,0%	39.600.000
	1160		48	460	22.080	4,0%	6.624.000
C-33	18	Büro	42	95	3.990	4,5%	1.064.000
	19		44	95	4.180	4,5%	1.114.667
	20		137	90	12.330	4,5%	3.288.000
	21		137	90	12.330	4,5%	3.288.000
	22		43	95	4.085	4,5%	1.089.333
	23		47	95	4.465	4,5%	1.190.667
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ							176.058.667
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ							176.060.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Toptan Ticaret Amaçlı**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500- 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

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

** **lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür. A blok'ta bulunan 75, 76, 77 ve 78 no.lu bağımsız bölümlerin zemin katları birleştirilmiş olup tek hacim olarak kullanılmakta, asma katta ise değerlendirme konusu taşınmazlardan 75, 76, 77 ve 78 no.lu bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmaktadır. 1160 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz 16 m²'lik sonradan inşa edilmiş çelik konstrüksiyon asma kata sahip olup onaylı mimari projesine göre uyumsuzluk mevcuttur. Yapılan değişiklik geri dönüştürülebilir niteliktedir. Ayrıca C-33 Blokta bulunan 18, 19, 20, 21, 22 ve 23 no.lu bağımsız bölümlerde birleştirilmiş olup tek hacim olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmıştır. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olup yeniden ruhsat alması gerekmemektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "asma katlı dükkan" ve "büro" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	173.560.000
Gelir Yaklaşımı	176.060.000

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	20.02.2024	
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	173.560.000.-TL	Yüzyetmişüçmilyonbeşyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	208.270.000.-TL	İkiyüzsekizmilyonikiyüzyetmişbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Eren SEVİNÇ

Yaşar ÇARK Değerleme Uzmanı Lisans No: 411337	Doğuşcan İĞDIR, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

TAŞINMAZ BİLGİLERİ		BAĞIMSIZ BÖLÜM		MALİK BİLGİLERİ		TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER					
İl:	İSTANBUL	No/Et:	ASMA KATI DÜKKAN	Adı Soyadı/Unvanı:	ALTIKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tapu No:	23953097	İçerik:	Satış ve İpotek	İşlem Bedeli:	4.450.000,00
İlçe:	BAYRAMPAŞA	Alan/Alan No:	375264000	Hissesi:	100	Kat Mülkiyeti:		Tescil Tarihi/Yerine No:	23/09/2021 - 15822	Bilinen Uygundur:	<i>[İmza]</i>
Mevki No:	SAGMALCILAR	Hukuk Durumu:	AZ-ZEMİN			Konum Bilgi:				Veriliş Tarihi:	23/09/2021
Adı:	44	Faaliyet:								Mustafa KIVRICKI	Tapu Müdü V.
Yüz Ölçümü:	62.766,34 m2										
Notlar:	BŞS DÜKKAN-ZEMİN ÜÇ NÖRML KATLI A BLOKLU 3400 DÜKKAN-3. KATTA MERKEZİ BAĞIRCI-BİREKÖY LİNE SITE										

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile diğer ve belgeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ


TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İçer:	BAVRAMPAŞA		
	Mahalle/Köy:	SAĞMALCI, AR		
	Ada:	44	Pafta:	1
	Yüz Ölçümü:	62.765,14 m ²		
	MİSALİ:	BEŞ BOĞUM-ZEMİN+00 NORMAL KATLI A BLOKLU 1650 DÜKKAN+5 TRAFİK MERKEZİ VE DAIÇİLE REJON ARMA BESE		



BAĞIMSIZ BÖLÜM	MİSALİ:	Ada Pafta:	Proje No:
	ASMA KATLI DÜKKAN	375264000	
	Blok/Satış/Kat No:	Bağimsız Bölüm No:	DİE Sayı No:
AZ / ZEMİN	76	429 - 42451	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/İşletme Adı:	Hesap No:
	AUTONKLUÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	


TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Zilye No:	Echme Nedeni:	İçerim Baskısı:
	25953008	Satış ve İpotek	4.450.000,00
	Kat Mülkiyeti:		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yürürlüğe No:	Etikete Uygunluk:
	21/09/2021 - 15823	Veri İşleme Uygulama Muzaffer KIVRACIK Tapu Müdürü	

Mülkiyetin devridışı yapı ve parsel hatları ile ilgili ve bedelmisliğin tapu siciline müvafakat edilmesi gerekmektedir.

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		BAYRAMPASA					
Mahalle		SAĞMALCILAR					
Şehir				TAPU SENEDİ			
Mülkiyet							
Tapu No	Arza No	Parcel No	Nispeti		Yüksölçölç		
					ha	m ²	dm ²
Ek-77	44	1	ARSA		42.756,34 m ²		
Sorum		Planlıdır		Zemin Sicil No : 21050099			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Sabit Bedel		Nispeti		Arsa Payı	Res. No.	Kat No.	Res. mülk No.
0,00		ASMA KATLI DÜKKAN		875264000	A	08/08	77
Etilerite Sektörü		Tanımı: SİRKELİ SORUMLU İSTANBUL GIDA TOPLU ANCIKLARI MALAT SANAYİ VE DEPOCILARI TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı İsm ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına Ferdileşme İşlemlerinden YON PLANI YONETİM PLANI 28/11/2007					
Sahibi		ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ					
Geçerli	Yayımlı No	Çizim No	Sarraf No	Sıra No	Tarih	Dizi	
Çizim No	8860	425	8268		21/06/2008	Çizim No	
Sarraf No						Sıra No	
Sıra No						Sıra No	
Tarih						Tarih	

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		BAYRAMPASA		 TAPU SENEDİ			
Muhafazesi		SAĞMALCIILAR					
Köyü							
Beldesi							
Mahallesi							
Parsel No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
4-7/1	48	1	ARSA		ha	m ²	dm ²
Sınır					Plandadır		
Zemin Sistem No : 25953100							
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Satışın İm. No.
0,00		ASMA KATLI DÜKKAN		37526400	A	2EMDN	38
Edinme Sebibi	Tamamen SINIRLI SORUMLU İSTANBUL GIDA TOPTANCIILARI İMALAT SANAYİ VE DEĞİRCİLARI TOPLU İŞYERİ YAPİ KOOPERATİFİ adina kayıtlı İsm: ALTINKILIC GIDA VE SÜT SANAYİ VE İÇİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adina Ferdi Şişme İhtisastır. YON PLANI :YÖNETİM PLANI 28/11/2007						
	Sahibi						
ALTINKILIC GIDA VE SÜT SANAYİ VE İÇİCARET LİMİTED ŞİRKETİ							
Gideri	Yüzölçü No.	Çit. No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Görsel	
Çit. No.	8600	429	42453		23/06/2008	Çit. No.	
Sahife no.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT : 1) Mülkiyet devri için tapu sicil müdürlüğüne başvurulmalıdır. 2) Tapu sicil müdürlüğüne başvurulduğunda tapu sicil müdürlüğü tarafından tebliğ yapılır.</small>							

2
/
11





TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ


TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl:	İSTANBUL		
İlçe:	BAYRAMPASA		
Mhale No:	SAĞMALCILAR		
Ada:	45	Panel:	4
Yüz Ölçümü:	29.054,00 m ²		
Nilaiği:	OTUZ DÖRT BLOKLU İŞ YERİ		

BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Nitelik:	Alan Payı:	Proje n°:
BÜRO	21/29054	
Blok/Giriş/Kat No:	Bağmsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
C-33/- / 2	18	342 - 33788


MALİK BİLGİLERİ	
Adı Soyadı/Baba Adı:	Hesesi:
ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam


TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Tapınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
24787324	Satış	90.000,00
Kat Mülkiyeti		
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Mermiye No:	Siline Uygundur
	01/12/2006 - 17844	

Mülkiyet dışındaki aynı ve şahsî haklar ile pehî ve belâhmetler için tapu siciline müteakibet evlâkî nakil olmaktadır.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

BAĞIMSIZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İçer:	BAYRAMPAŞA		
	Mahalle/Köy:	SAĞMALCIILAR		
	Ada:	15	Pafta:	4
	Yüz Ölçümü:	29.854,50 m ²		
Hizmet:	OTTUZ DÖRT BLOKLU İS YERİ			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Ada No:	Ada Payı:	Ölçü m ² :	
	BURU	1529024		
	Mekân/Şirket No:	Bağimsız Bölüm No:	Ölçü Sayısı No:	
C-511/2	19	143 - 33789		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baca Adı:	Hissesi:		
	ALTYIKILIK GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİSKİN BİLGİLER	Tapın Tapu No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	24800013	Satış	75.000,00	
	Kat Mülkiyeti			
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yenisi No:	Sikime Uygunlu:		
	01/12/2020 - 17844	Veris Tarihi: 01/12/2020 Tebliğ Tarihi: Yatılı Mevzu Yatırması:		
<small>Mülkiyeti devralan kişi ve şahıs hakları ile ilgili ve belgimeler için tapu sicilno müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.</small>				



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl:	İSTANBUL		
İlçe:	BAYRAMPAŞA		
Muhalefety:	SAĞMALCILAR		
Alan:	45	Parşel:	4
Yüz Ölçümü:	29.054,00 m2		
Nispet:	OTUZ DÖRT BLOKLU İŞ YERİ		

BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Ataleti:	Alan Payı:	Proje nr:
BÜRO	65,09/54	
Blok/Sing/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Dış Sayfa No:
C-33/ / 2	20	342 - 33795

MALİK BİLGİLERİ	
Kıı Soyadı/Baba Adı:	Hizmet:
ALTINKILIÇ GIDA VE SUT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tan


TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz Tescil No:	Edinme Bedeli:	İçerik Bedeli:
24787325	Satış	275.000,00
Kat Mülkiyeti:	Tescil Tarihi/Yasama No:	Sicilne Uygunca:
	01/12/2020 - 17844	Veriş Tarihi: 01/12/2020 Tahsin: A. K. C. Yetki: M. A. Y. A. C.

Mülkiyetin dışındaki aykırı ve şahsi haklar ile peşin ve nakitler için tapu sicilne müzacaat eolimesi panelmektedir.


TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAYRAMPAŞA		
	Mahalle/Köy:	SAĞMALCILAR		
	Ada:	45	Pafta:	4
	Yüz Ölçümü:	29.054,00 m ²		
Nitelik:	OTUZ DÖRT BLOKLU İŞ YERİ			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	Arsa Payı:	Proje no:	
	BÜRO	6529034		
	Blok/Çinç/Kat No:	Bağimsiz Bölüm No:	Çizim Sayfa No:	
C-33/-/2	21	342 - 33591		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	ALTINKILIÇ GIDA VE BÖT SANAYİ HİCARİT ANONİM ŞİRKETİ Tem			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tapu No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	24787326	Satış	170.000,00	
	Kar Mülkiyeti			
Konum Bilgisi:	Tescil Tarih/Yatırım No:	Sicil No/Diyancı:		
	01/12/2020 - 17844	Veri4 Tarih: 01/12/2020 Tahsin AŞ/İT Yetkili: M. B. Y. K. S. S.		

Mülkiyetle dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile peşin ve bakiyeler için tapu evine müracaat edilmesi gerekmektedir.




TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAYRAMPAŞA		
	Mahalle/Köy:	SAĞMALCILAR		
	Ada:	45	Pafta:	4
	Yüz Ölçümü:	29.054,00 m ²		
	Nitelik:	OTUZ DÖRT BLOKLU İŞ YERİ		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nb/İlg:	Arsa Payı:	Pafta m ² :
	DÜRCİ	1629054	
	Bina/İlg/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Çift/Sayfa No:
C-331-12	32	142 - 33792	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hesabı:
	ALTINKILIC GIDA VE SUYU SANAYİ DEĞERET AMONİM - TİM ŞİRKETİ	

TESCİL İLİSKİN BİLGİLER	Tapınmaz Tipi No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24817111	Satış	70.000,00
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tanrı/Yasama No:	Sikline Uygunluk:
	01/12/2020 - 17844	Verili Tarihi: 01/12/2020 Tahsilat: Cİ Yedekli Mülkiyet	

Mülkiyet dışındaki aynı ne şahsi haklar ile pay ve bakiyeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.


TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TASINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAYRAMPAŞA		
	Mahalle/Köy:	SAĞMALCILAR		
	Ada:	45	Pafta:	4
	Yüz Ölçümü:	29.054,00 m2		
	Notu:	OTUZ DÖRT BLOKLU İŞ YERİ		


BAĞIMSIZ BÖLÜM	İnşaatı:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	BÜRO	19/29054	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	CH/Şeyh No:
C-33- / 2	23	143 - 31793	

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	ALTDÖNÜŞ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM TAN ŞİRKETİ	

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Tasınmaz Tipi No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24787327	Satış	90.000,00
	Kat Mülkiyeti		
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yerineye No:	Sicil No Uygundur	
	01/12/2020 - 17844	Veriliş Tarihi: 01/12/2021 Tarihli: 01/12/2021 Yerli Noter: [İmza]	



Mükoyetin ödevleri ayrı ve şahsi haklar ile yapı ve inşaatlar için tapu siciline müvafık edilmis gösterilmiştir.

D E 1/153/2011

Türkiye Cumhuriyeti				Fotograf			
TAPU SENEDİ							
İl: STANBUL							
İlçe: SAYRAMPAŞA							
Mahalle: BOĞAZCIKLAR							
Köy: BOĞAZCIKLAR							
Rahatlık: 							
Mevki: 							
Pafta No: 45-71		Ada No: 44		Parçesi No: 1			
		Nispeti: 62.965,34 m²		Yüzölçümü: 62.965,34 m²			
Sınırı: Planusuzluk		Zemin Sınırı No: 2502499					
KAT MİLKİYETİ: <input type="checkbox"/>		KAT İRİ FAHİ: <input type="checkbox"/>		DİĞER MİLK: <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli: 16.930,00		Nispeti: ASKA SATILDIĞI İÇİN		Arsa Payı: 100.0000			
		Bck No: 00		Kst No: 0			
		Beyan No: 0		Beyan Edil. No: 0			
Edilme Sebebi: Ticaret SİRDAR ALI'N BOĞAZCIKLAR ÇİFTLİĞİ İÇİN ALTINLIK GIDA VE SÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne Araç Satışı ve İşletme İşlemleri, YON PLANI, YONETİM PLANI 25/11/2007							
Sahibi: ALTINLIK GIDA VE SÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yayımlı No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Gibi
Cilt No:		3914	440	4336		04/07/11	Cilt No:
Sahife No:		• Sadece Özgünlerdir • Alınış Tarihi: 04/07/2011 • Çiftlik No: 440/1				Sahife No:	
Sıra No:						Sıra No:	
Tarih:		04/07/2011 * Bu belge elektronik ortamda TSKB Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından oluşturulmuştur. * TSKB Gayrimenkul Değerleme Şirketi Adres: TSKB Gayrimenkul Değerleme Şirketi, 34398 Beşiktaş/İstanbul.				Tarih:	
DİĞER BİLGİLER: Ma		DİĞER BİLGİLER: Ma		DİĞER BİLGİLER: Ma		DİĞER BİLGİLER: Ma	
						Block No: 199	

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 19-2-2024-11:55

Kayıd Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013324044640	20240219-1753-F07134	4464

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	45/4
Taşınmaz Kimlik No:	24787324	AT Yüzölçüm(m2):	29054.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAYRAMPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Bayrampaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAĞMALCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C-33/2//18
Cilt/Sayfa No:	342/33788	Arsa Pay/Payda:	21/29054
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	OTUZ DÖRT BLOKLU İŞ YERİ


TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:15/01/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551841734	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 01-12-2020 17844	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XF0wWEI_65Q kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



1 / 2

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2024-11:55



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013324044640	20240219-1753-F07134	4464

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	45/4
Taşınmaz Kimlik No:	24800013	AT Yüzölçüm(m2):	29054.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAYRAMPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Bayrampaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAĞMALCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C-33/2//19
Cilt/Sayfa No:	342/33789	Arsa Pay/Payda:	16/29054
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	OTUZ DÖRT BLOKLU İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:15/01/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551841735	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 01-12-2020 17844	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mE_j_AL815u kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2024-11:56



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013324044640	20240219-1753-F07134	4464

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	45/4
Taşınmaz Kimlik No:	24787325	AT Yüzölçümü(m2):	29054.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAYRAMPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Bayrampaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAĞMALCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C-33/2//20
Cilt/Sayfa No:	342/33790	Arsa Pay/Payda:	65/29054
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	OTUZ DÖRT BLOKLU İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:15/01/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551841738	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 01-12-2020 17844	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IH-EIL8L9wG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2024-11:56



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013324044640	20240219-1753-F07134	4464

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	45/4
Taşınmaz Kimlik No:	24787326	AT Yüzölçüm(m2):	29054.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAYRAMPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Bayrampaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAĞMALCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C-33/2//21
Cilt/Sayfa No:	342/33791	Arsa Pay/Payda:	65/29054
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	OTUZ DÖRT BLOKLU İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:15/01/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551841737	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 01-12-2020 17844	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xOEyel9RpP7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2024-11:56



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013324044640	20240219-1753-F07134	4464

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	45/4
Taşınmaz Kimlik No:	24817111	AT Yüzölçüm(m2):	29054.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAYRAMPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Bayrampaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAĞMALCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C-33/2//22
Cilt/Sayfa No:	342/33792	Arsa Pay/Payda:	16/29054
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	OTUZ DÖRT BLOKLU İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:15/01/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551841732	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 01-12-2020 17844	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) y8aD19hystU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2024-11:56



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013324044640	20240219-1753-F07134	4464

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	45/4
Taşınmaz Kimlik No:	24787327	AT Yüzölçüm(m2):	29054.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAYRAMPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Bayrampaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAĞMALCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C-33/2//23
Cilt/Sayfa No:	342/33793	Arsa Pay/Payda:	19/29054
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	OTUZ DÖRT BLOKLU İŞ YERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:15/01/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551841736	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 01-12-2020 17844	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _9_AEI-zOwl kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2024-11:54



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013324044599	20240219-1753-F07137	4459

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	44/1
Taşınmaz Kimlik No:	25953097	AT Yüzölçüm(m2):	62766.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAYRAMPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Bayrampaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAĞMALCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/75
Cilt/Sayfa No:	429/42450	Arsa Pay/Payda:	375/264000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞ BODRUM+ZEMİN+ÜÇ NORMAL KATLI A BLOKLU 1690 DÜKKAN+5 TRAFİ MERKEZLİ BAHÇELİ BETONARME SİTE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	YÖNETİM PLANI:28/11/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 26.02-2008(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bayrampaşa - 29-02-2008 16:00 - 3027	
İrtifak	T.E.K. LEHİNE 6510,34 M2 LİK KISIMDA DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: İrtifak Hakkı Vasdı)		Bayrampaşa - 01-01-1900 00:00 - 1	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608975530	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış ve İpotek 23-09-2021 15822	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	100000000.00 TL	54,0 değişikendi	1/1	FBK	Bayrampaşa - 10-10-2023 11:08 - 19350
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bayrampaşa - SAĞMALCILAR - (Aktif) - 44 Ada - 1 Parsel - 75 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Bayrampaşa - 10-10-2023 11:08 - 19350	-	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) İdSPB4U6PQR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2024-11:54



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013324044599	20240219-1753-F07137	4459

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	44/1
Taşınmaz Kimlik No:	25953098	AT Yüzölçüm(m2):	62766.34
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAYRAMPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Bayrampaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAĞMALCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN//76
Cilt/Sayfa No:	429/42451	Arsa Pay/Payda:	375/264000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞ BODRUM+ZEMİN+ÜÇ NORMAL KATLI A BLOKLU 1690 DÜKKAN+5 TRAFİKO MERKEZLİ BAHÇELİ BETONARME SITE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	YÖNETİM PLANI:28/11/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 26.02.2008(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bayrampaşa - 29-02-2008 16:00 - 3027
İrtifak	T.E.K. LEHİNE 6510,34 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: İrtifak Hakkı Vaadi)		Bayrampaşa - 01-01-1900 00:00 - 1

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608975533	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış ve İpotek 23-09-2021 15822	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Mühterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	100000000.00 TL	54,0 değişkendi	1/1	FBK	Bayrampaşa - 10-10-2023 11:08 - 19350
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bayrampaşa - SAĞMALCILAR - (Aktif) - 44 Ada - 1 Parsel - 76 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Bayrampaşa - 10-10-2023 11:08 - 19350	-	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) x1IEaoMxidp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2024-11:54

**Kayıd Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013324044599	20240219-1753-F07137	4459

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	44/1
Taşınmaz Kimlik No:	25953099	AT Yüzölçüm(m2):	62766.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAYRAMPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Bayrampaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAĞMALCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN//77
Cilt/Sayfa No:	429/42452	Arsa Pay/Payda:	375/264000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞ BODRUM+ZEMİN+UÇ NORMAL KATLI A BLOKLU 1690 DÜKKAN+5 TRAFİKO MERKEZLİ BAHÇELİ BETONARME SITE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	YÖNETİM PLANI:28/11/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 26.02.2008(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bayrampaşa - 29-02-2008 16:00 - 3027	
İrtifak	T.E.K. LEHİNE 6510,34 M2 LİK KISIMDA DAJİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: İrtifak Hakkı Vaadi)		Bayrampaşa - 01-01-1900 00:00 - 1	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
301028545	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-05-2015 6487	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685,(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	40000000.00 TL	%38 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Bayrampaşa - 15-10-2018 13:45 - 11947
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bayrampaşa - SAĞMALCILAR - (Aktif) - 44 Ada - 1 Parsel - 77 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Bayrampaşa - 15-10-2018 13:45 - 11947	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XFII5U80qC- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2024-11:55



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013324044599	20240219-1753-F07137	4459

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	44/1
Taşınmaz Kimlik No:	25953100	AT Yüzölçüm(m2):	62766.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAYRAMPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Bayrampaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAGMALCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/78
Cilt/Sayfa No:	429/42453	Arsa Pay/Payda:	375/264000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞ BODRUM+ZEMİN+ÜÇ NORMAL KATLI A BLOKLU 1690 DÜKKAN+S TRAF0 MERKEZLİ BAHÇELİ BETONARME SITE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	YÖNETİM PLANI:28/11/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 26.02.2008(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bayrampaşa - 29-02-2008 16:00 - 3027	
İrtifak	T.E.K. LEHİNE 6510,34 M2 LİK KISIMDA DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: İrtifak Hakkı Vastı)		Bayrampaşa - 01-01-1900 00:00 - 1	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
301028546	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-05-2015 6487	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685,(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	40000000.00 TL	%38 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Bayrampaşa - 15-10-2018 13:45 - 11947
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bayrampaşa - SAĞMALCILAR - (Aktif) - 44 Ada - 1 Parsel - 78 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Bayrampaşa - 15-10-2018 13:45 - 11947	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ymUB2pI7k0Y** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2024-14:38

**Kayıd Oluşturan: MEHMET ALİ ALTINKILIÇ (ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	44/1
Taşınmaz Kimlik No:	25952499	AT Yüzölçümü(m2):	62766.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAYRAMPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Bayrampaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAGMALCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/3//1160
Cilt/Sayfa No:	440/43536	Arsa Pay/Payda:	104/264000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞ BODRUM+ZEMİN+ÜÇ NORMAL KATLI A BLOKLU 1690 DÜKKAN+5 TRAFİ MERKEZLİ BAHÇELİ BETONARME SİTE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:28/11/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 26.02.2008(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bayrampaşa - 29-02-2008 16:00 - 3027	
İrtifak	T.E.K. LEHİNE 6510,34 M2 LİK KISIMDA DAİMLİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: İrtifak Hakkı Vaadi)		Bayrampaşa - 01-01-1900 00:00 - 1	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
308030151	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış ve İpotek 10-07-2015 9919	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

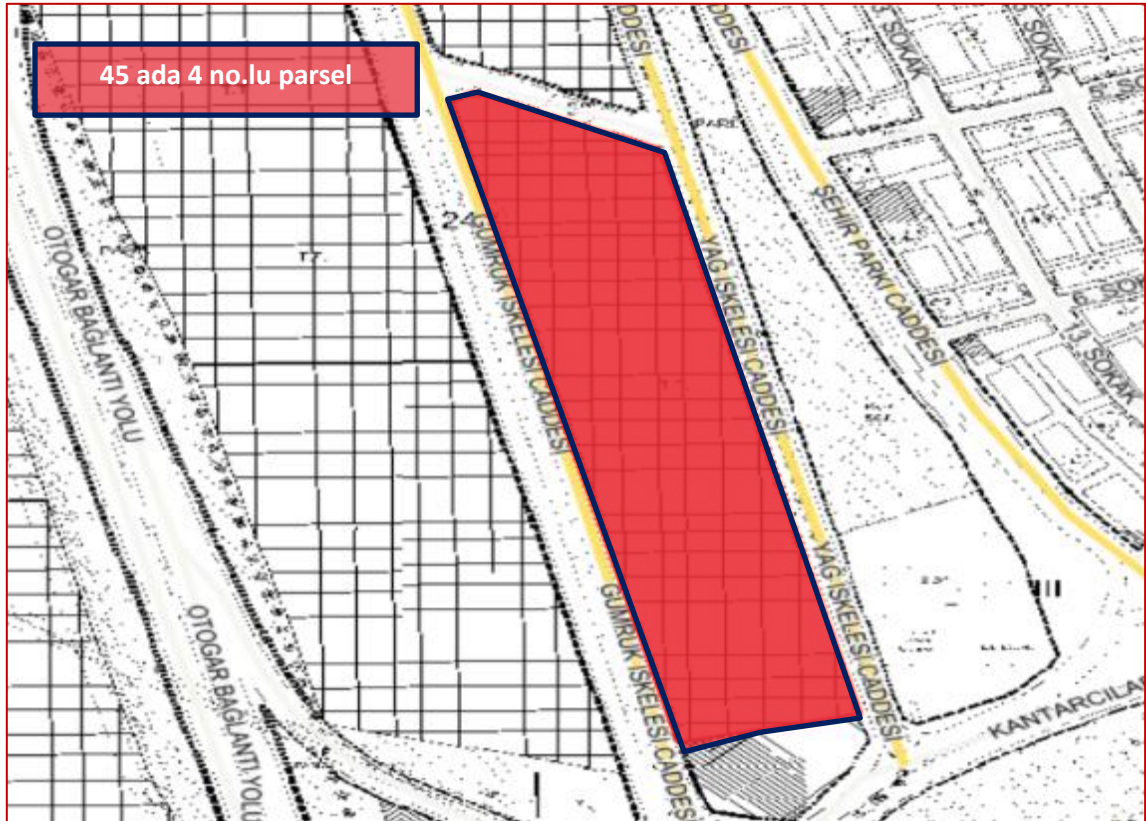
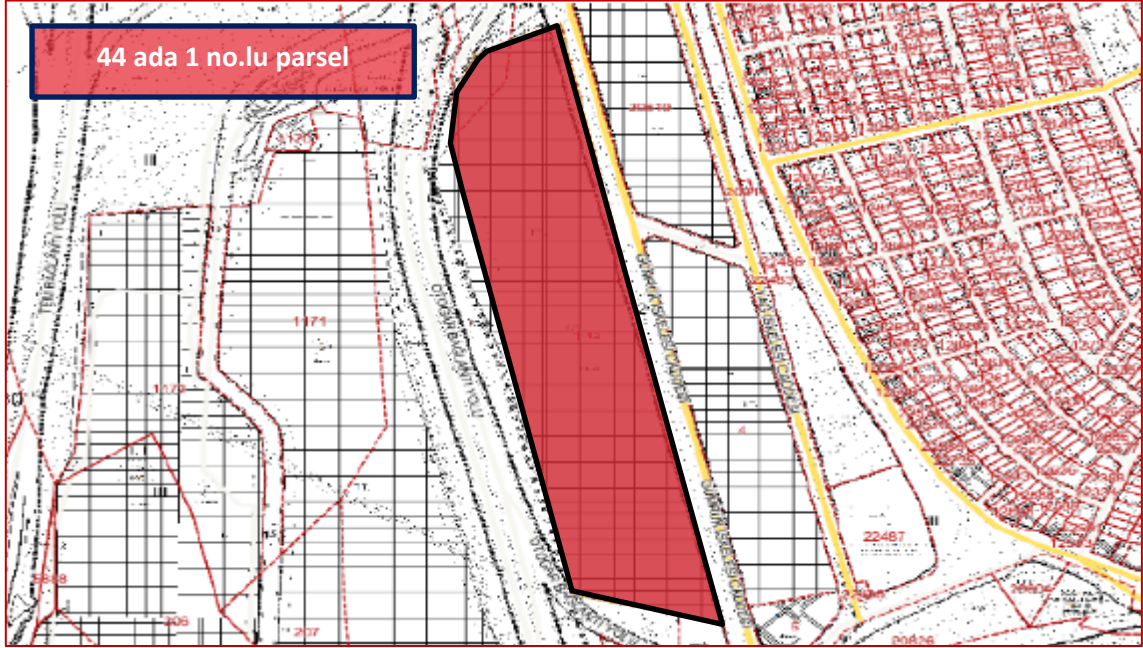
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8158420) DORUK FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:3060120122, (SN:8158420) DORUK FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:3060120122	Hayır	1 500 000 00 TL	%30	1/0	F.B.K.	Bayrampaşa - 28-11-2017 12:08 - 14236
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bayrampaşa - SAĞMALCILAR - (Aktif) - 44 Ada - 1 Parsel - 1160 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1 500 000 00 TL	Bayrampaşa - 28-11-2017 12:08 - 14236		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) H4IqDG5W5En kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.




Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Yapı Ruhsatları

A Blok:

(BUILDING LICENCE)				E İLEMAN KULANILMADI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABUL VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.			
1. Ruhsat Veren Kurum BAYRAMPAŞA BELEDİYESİ/İMAR MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsat Tarihi 1.7.1994		3. Ruhsat Numarası 1994/5-48			
4. Ruhsat Veriliş Maksadı Yeni Yapı		5. Mahalle/ Kocatepe Mah		6. Parça No 4/5		7. Ada No ---	8. Parsel No 20803_5400
9. İmar Durumu Tarihi 30.6.1994		10. İmar Durumu Numarası 15807		11. İmar Türü		12. Yaka Türü 213-215	
13. Tapu Tesit Belgesi Veren Kurum Bayrampaşa Tapu Sicil Müdürlüğü				14. Tapu Tesit Belgesi Tarihi 2.11.1992		15. Tapu Tesit Belgesi Numarası 4448	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı S.ŞİST.GIDA TOPT.İML.ŞAN. ve DEPOCULARI TOPLU İŞYERİ YAPI KOOP.				20. Adı Soyadı / Ünvanı ---		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi ---		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası ---		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi ---		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası ---	
19. Adresi Kocatepe Mah. BAYRAMPAŞA-İST				24. Adresi			
25. Yapının Her Bir Ünvanının Kullanma Maksadı		26. Ünite Sayısı	27. Yör Ölçümü	28. Yör Seviyesi Arında Kat Sayısı	29. Yör Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği
Kuru gıda depoları		141	34318,3 m2				
6.3.1992 tarihli İST. Gıda Topt.San.Meşurii İmar Planına göre S.S. İst.Gıda Topt.İmalat Sanayi Dep. Toplamı 141 34318,3 m2 Toplu İşyeri Yapı Koop.İnşaatının ruhsatıdır.							
25. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç)				36. Adı Olduğu Yıl 1994		37. Yapının Arsa Değeri	
39. İnşaatın Cinsi B7A,K.		40. İnşaatın Doğru Maddesi Tuğla		41. Yığma Yapının Cinsi ---			
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'ULÜN (TUS)			
42. Mimari Proje 9.2.1993/15807				48. Adı Soyadı ERTAN GÜLEK			
43. Statik Proje 8.2.1993/15807				50. Adresi Ankara Yolu. 105 Evler 81080 ERENKÖY-İST			
44. Tesisat Projeleri 1.7.1994/20530				51. Tashihüğü		54. İmzası 	
45. Dolgu Toplamı ---		46. Kazı Toplamı		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		52. Kurum Sicil No 12916	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer				53. Oda Sicil No 31646			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
55. Gelir Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otomatik Harcı	
Yol- Kanal Harcı					NDI : 23.6.1994 TARİHİNDE 94/15807 SAYILI BAŞKANLIK ONAYINA GÖRE TEVHİD-İFRAZ, YOLA TERK VE DİĞER HUSUSLAR TEMELÜSTÜ SAFHASINA KADAR TAMAMLANMIŞTIR.	1.7.1993 tarihli 21624 sayılı otomatik harcı makbuzundan alınan TL. Otomatik Harcı	
Sına-İnşaat Harcı		4.7.1994	208097	689.743.662 TL.			
Ceza							
Toplam				689.743.662 TL.			
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak şUBU YAPI RUHSATI verilmektedir.							
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası N.ÖZTÜRK TEK. EL Lİ 1.7.94		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası YILMAZ ŞİRİNOVAN RUHSAT ŞEFİ 04/7		63. Çözümleme Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası TAMER DEMİREL İMAR MÜDÜRÜ 5.7		64. Çözümleme Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası MEHMET KURBAK BAŞKAN YARDIMCISI	

ARSIV NO: H 7-9/33392		YIBF NO: 252305		RUHSAT TAKIP NO: 2007 / 274	
BAYRAMPASA BELEDİYESİ İSTANBUL / BAYRAMPASA BAYRAMPASA KOCATEPE 12 BAYRAMPASA/İST.				YAPI RUHSATI 2007/5432 01.07.1994 1994-5-48-47 21.11.2005 10.08.2006 2006/5503 8.9.2006/5764 TOPTAN TİCARET 62766,34 BAYRAMPASA 18.7.2007 8123 11.01.2007 11.07.2007 11.01.2012	
Yapı Sahibinin 55.İST.GIDA TOP.İML.SAN.KOOP. TUNA 7350094759 Kocatepe Mah. 12.Sok. BAYRAMPASA		Yapı Müteahhidinin KAYALAR A.Ş. 12916 KADIKÖY 5369780015 165 Evler Ankara Yolu Erenköy-İST.		Şantiye Şefinin	
Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler DÜKKAN 1690 122.274,00 SİĞİNAK 13.200,00 ORTAK ALAN 69.428,24 TRAFİKO 5 235,00 OTOYARK 58.330,99 TOPLAM 1695 263.468,23			Yapı İle İlgili Özellikler TEK 1695 41628,3 263.468,23 TEK 1695 41628,3 263.468,23 5 4 9 18,00 10,50 H: Serbest III A 334 87.998.388,82 23.477.121,81 111.475.510,60		
Yapının Teknik Özellikleri					
1) Kat Sayısı: 1 2) Kat Sayısı: 1 3) Kat Sayısı: 1 4) Kat Sayısı: 1 5) Kat Sayısı: 1 6) Kat Sayısı: 1 7) Kat Sayısı: 1 8) Kat Sayısı: 1 9) Kat Sayısı: 1 10) Kat Sayısı: 1 11) Kat Sayısı: 1 12) Kat Sayısı: 1 13) Kat Sayısı: 1 14) Kat Sayısı: 1 15) Kat Sayısı: 1 16) Kat Sayısı: 1 17) Kat Sayısı: 1 18) Kat Sayısı: 1 19) Kat Sayısı: 1 20) Kat Sayısı: 1 21) Kat Sayısı: 1 22) Kat Sayısı: 1 23) Kat Sayısı: 1 24) Kat Sayısı: 1 25) Kat Sayısı: 1 26) Kat Sayısı: 1 27) Kat Sayısı: 1 28) Kat Sayısı: 1 29) Kat Sayısı: 1 30) Kat Sayısı: 1 31) Kat Sayısı: 1 32) Kat Sayısı: 1 33) Kat Sayısı: 1 34) Kat Sayısı: 1 35) Kat Sayısı: 1 36) Kat Sayısı: 1 37) Kat Sayısı: 1 38) Kat Sayısı: 1 39) Kat Sayısı: 1 40) Kat Sayısı: 1 41) Kat Sayısı: 1 42) Kat Sayısı: 1 43) Kat Sayısı: 1 44) Kat Sayısı: 1 45) Kat Sayısı: 1 46) Kat Sayısı: 1 47) Kat Sayısı: 1 48) Kat Sayısı: 1 49) Kat Sayısı: 1 50) Kat Sayısı: 1 51) Kat Sayısı: 1 52) Kat Sayısı: 1 53) Kat Sayısı: 1 54) Kat Sayısı: 1 55) Kat Sayısı: 1 56) Kat Sayısı: 1 57) Kat Sayısı: 1 58) Kat Sayısı: 1 59) Kat Sayısı: 1 60) Kat Sayısı: 1 61) Kat Sayısı: 1 62) Kat Sayısı: 1 63) Kat Sayısı: 1 64) Kat Sayısı: 1 65) Kat Sayısı: 1 66) Kat Sayısı: 1 67) Kat Sayısı: 1 68) Kat Sayısı: 1 69) Kat Sayısı: 1 70) Kat Sayısı: 1 71) Kat Sayısı: 1 72) Kat Sayısı: 1 73) Kat Sayısı: 1 74) Kat Sayısı: 1 75) Kat Sayısı: 1 76) Kat Sayısı: 1 77) Kat Sayısı: 1 78) Kat Sayısı: 1 79) Kat Sayısı: 1 80) Kat Sayısı: 1 81) Kat Sayısı: 1 82) Kat Sayısı: 1 83) Kat Sayısı: 1 84) Kat Sayısı: 1 85) Kat Sayısı: 1 86) Kat Sayısı: 1 87) Kat Sayısı: 1 88) Kat Sayısı: 1 89) Kat Sayısı: 1 90) Kat Sayısı: 1 91) Kat Sayısı: 1 92) Kat Sayısı: 1 93) Kat Sayısı: 1 94) Kat Sayısı: 1 95) Kat Sayısı: 1 96) Kat Sayısı: 1 97) Kat Sayısı: 1 98) Kat Sayısı: 1 99) Kat Sayısı: 1 100) Kat Sayısı: 1					
Yapı Projeleri 16.7.2007/5432 TURGUT TOYDEMİR 26546001172 1673 Levazım Sitesi A Blok D: 1 Levent-İST. 18.7.2007/5432 İRFAN BALIOĞLU 333824255628 5919 Ebulula Cad.No: 7/A 1 Levent - İST. 10.7.2007/20480 SERVET KUMSAL 58323518272 3479 5.Kısım 19 Mayıs Sok.No: 47 Ataköy-İST. 10.7.2007/20480 TOLGA YILDIRIM 234114457614 64108 Kocatepe Mah.12.Sok.A Blok No: 1166 BAYRAMPASA-İST. 8.9.2006/5764 ZEKİ YILMAZ 174144445730 6030 A İpekcı Cad Parkhan No: 4657 B-PASA-İST.					

C Blok:

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				BU YAPIDA TÜRK STANDARTLARINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPILAN KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞARTI GEÇİCİ KANUNLA VEYA İKAM RUHSATINA ESAS ALINILMAZ.			
1. Ruhsat Veren Kurum MAYHAN PAZARI BİLİMLERİ/1. AN KÜLTÜRÜ		2. Ruhsat Tarihi 29.02.1996		3. Ruhsat Numarası 1996/2-20			
4. Ruhsat Veriliş Maksadı Düzenli İnşaat		5. Mahallesi: Kocatepe mah. 12. no.lu sk.		6. Pafta No. MAYHAN PAZARI-1996/ 7/1		7. Ada No. 20803	
8. İmar Durumu Tarihi		10. İmar Durumu Numarası		11. İmar Türü Boş Alan		12. Yıkıl Türü	
13. Tapu Teslif Belgesi Veren Kurum MAYHAN PAZARI BİLİMLERİ/1. AN KÜLTÜRÜ				14. Tapu Teslif Belgesi Tarihi 14.1.1992		15. Tapu Teslif Belgesi Numarası 174	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı S.S.ÜLTA TOPTAN İNŞAAT SAHİBİ VE DEĞERLEMECİLERİ TOPLU İYİLERİ YAPI KOOP.				20. Adı Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
19. Adresi Kocatepe mah. 12. no.lu sk. MAYHAN PAZARI-İST.				24. Adresi			
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Miktarı		26. Ünite Sayısı		27. Yüz Ölçümü		28. Yol Servis Yolu Aralığı Kat Sayısı	
29. Yol Servis Yolu Aralığı Kat Sayısı		30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği		32. 1 m ² alan Maliyeti	
33. Yapının Sınıfı		34. Yapının Grubu					
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kiymeti (Arza Harç)		36. İnşaatın Toplam Maliyet Kiymeti (Arza Harç)		37. İnşaatın Toplam Maliyet Kiymeti (Arza Harç)		38. Toplam Maliyet (Arza Harç)	
39. İnşaatın Cinsi		40. İnşaatın Dolgu Maddesi		41. Yığma Yapının Cinsi		42. İnşaatın Cinsi	
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'U LÜN (T U S)			
43. Mimari Proje		44. Statik Proje		45. Adı Soyadı		46. Adı Soyadı	
47. İnşaat Projesi		48. İnşaat Projesi		49. Adresi		50. Adresi	
49. İnşaat Projesi		50. İnşaat Projesi		51. Tarafı		52. İnşaat	
51. İnşaat Projesi		52. İnşaat Projesi		53. İnşaat Projesi		54. İnşaat Projesi	
53. İnşaat Projesi		54. İnşaat Projesi		55. İnşaat Projesi		56. İnşaat Projesi	
55. İnşaat Projesi		56. İnşaat Projesi		57. İnşaat Projesi		58. İnşaat Projesi	
57. İnşaat Projesi		58. İnşaat Projesi		59. İnşaat Projesi		60. İnşaat Projesi	
59. İnşaat Projesi		60. İnşaat Projesi		61. İnşaat Projesi		62. İnşaat Projesi	
61. İnşaat Projesi		62. İnşaat Projesi		63. İnşaat Projesi		64. İnşaat Projesi	
63. İnşaat Projesi		64. İnşaat Projesi		65. İnşaat Projesi		66. İnşaat Projesi	
65. İnşaat Projesi		66. İnşaat Projesi		67. İnşaat Projesi		68. İnşaat Projesi	
67. İnşaat Projesi		68. İnşaat Projesi		69. İnşaat Projesi		70. İnşaat Projesi	
69. İnşaat Projesi		70. İnşaat Projesi		71. İnşaat Projesi		72. İnşaat Projesi	
71. İnşaat Projesi		72. İnşaat Projesi		73. İnşaat Projesi		74. İnşaat Projesi	
73. İnşaat Projesi		74. İnşaat Projesi		75. İnşaat Projesi		76. İnşaat Projesi	
75. İnşaat Projesi		76. İnşaat Projesi		77. İnşaat Projesi		78. İnşaat Projesi	
77. İnşaat Projesi		78. İnşaat Projesi		79. İnşaat Projesi		80. İnşaat Projesi	
79. İnşaat Projesi		80. İnşaat Projesi		81. İnşaat Projesi		82. İnşaat Projesi	
81. İnşaat Projesi		82. İnşaat Projesi		83. İnşaat Projesi		84. İnşaat Projesi	
83. İnşaat Projesi		84. İnşaat Projesi		85. İnşaat Projesi		86. İnşaat Projesi	
85. İnşaat Projesi		86. İnşaat Projesi		87. İnşaat Projesi		88. İnşaat Projesi	
87. İnşaat Projesi		88. İnşaat Projesi		89. İnşaat Projesi		90. İnşaat Projesi	
89. İnşaat Projesi		90. İnşaat Projesi		91. İnşaat Projesi		92. İnşaat Projesi	
91. İnşaat Projesi		92. İnşaat Projesi		93. İnşaat Projesi		94. İnşaat Projesi	
93. İnşaat Projesi		94. İnşaat Projesi		95. İnşaat Projesi		96. İnşaat Projesi	
95. İnşaat Projesi		96. İnşaat Projesi		97. İnşaat Projesi		98. İnşaat Projesi	
97. İnşaat Projesi		98. İnşaat Projesi		99. İnşaat Projesi		100. İnşaat Projesi	
99. İnşaat Projesi		100. İnşaat Projesi		101. İnşaat Projesi		102. İnşaat Projesi	
101. İnşaat Projesi		102. İnşaat Projesi		103. İnşaat Projesi		104. İnşaat Projesi	
103. İnşaat Projesi		104. İnşaat Projesi		105. İnşaat Projesi		106. İnşaat Projesi	
105. İnşaat Projesi		106. İnşaat Projesi		107. İnşaat Projesi		108. İnşaat Projesi	
107. İnşaat Projesi		108. İnşaat Projesi		109. İnşaat Projesi		110. İnşaat Projesi	
109. İnşaat Projesi		110. İnşaat Projesi		111. İnşaat Projesi		112. İnşaat Projesi	
111. İnşaat Projesi		112. İnşaat Projesi		113. İnşaat Projesi		114. İnşaat Projesi	
113. İnşaat Projesi		114. İnşaat Projesi		115. İnşaat Projesi		116. İnşaat Projesi	
115. İnşaat Projesi		116. İnşaat Projesi		117. İnşaat Projesi		118. İnşaat Projesi	
117. İnşaat Projesi		118. İnşaat Projesi		119. İnşaat Projesi		120. İnşaat Projesi	
119. İnşaat Projesi		120. İnşaat Projesi		121. İnşaat Projesi		122. İnşaat Projesi	
121. İnşaat Projesi		122. İnşaat Projesi		123. İnşaat Projesi		124. İnşaat Projesi	
123. İnşaat Projesi		124. İnşaat Projesi		125. İnşaat Projesi		126. İnşaat Projesi	
125. İnşaat Projesi		126. İnşaat Projesi		127. İnşaat Projesi		128. İnşaat Projesi	
127. İnşaat Projesi		128. İnşaat Projesi		129. İnşaat Projesi		130. İnşaat Projesi	
129. İnşaat Projesi		130. İnşaat Projesi		131. İnşaat Projesi		132. İnşaat Projesi	
131. İnşaat Projesi		132. İnşaat Projesi		133. İnşaat Projesi		134. İnşaat Projesi	
133. İnşaat Projesi		134. İnşaat Projesi		135. İnşaat Projesi		136. İnşaat Projesi	
135. İnşaat Projesi		136. İnşaat Projesi		137. İnşaat Projesi		138. İnşaat Projesi	
137. İnşaat Projesi		138. İnşaat Projesi		139. İnşaat Projesi		140. İnşaat Projesi	
139. İnşaat Projesi		140. İnşaat Projesi		141. İnşaat Projesi		142. İnşaat Projesi	
141. İnşaat Projesi		142. İnşaat Projesi		143. İnşaat Projesi		144. İnşaat Projesi	
143. İnşaat Projesi		144. İnşaat Projesi		145. İnşaat Projesi		146. İnşaat Projesi	
145. İnşaat Projesi		146. İnşaat Projesi		147. İnşaat Projesi		148. İnşaat Projesi	
147. İnşaat Projesi		148. İnşaat Projesi		149. İnşaat Projesi		150. İnşaat Projesi	
149. İnşaat Projesi		150. İnşaat Projesi		151. İnşaat Projesi		152. İnşaat Projesi	
151. İnşaat Projesi		152. İnşaat Projesi		153. İnşaat Projesi		154. İnşaat Projesi	
153. İnşaat Projesi		154. İnşaat Projesi		155. İnşaat Projesi		156. İnşaat Projesi	
155. İnşaat Projesi		156. İnşaat Projesi		157. İnşaat Projesi		158. İnşaat Projesi	
157. İnşaat Projesi		158. İnşaat Projesi		159. İnşaat Projesi		160. İnşaat Projesi	
159. İnşaat Projesi		160. İnşaat Projesi		161. İnşaat Projesi		162. İnşaat Projesi	
161. İnşaat Projesi		162. İnşaat Projesi		163. İnşaat Projesi		164. İnşaat Projesi	
163. İnşaat Projesi		164. İnşaat Projesi		165. İnşaat Projesi		166. İnşaat Projesi	
165. İnşaat Projesi		166. İnşaat Projesi		167. İnşaat Projesi		168. İnşaat Projesi	
167. İnşaat Projesi		168. İnşaat Projesi		169. İnşaat Projesi		170. İnşaat Projesi	
169. İnşaat Projesi		170. İnşaat Projesi		171. İnşaat Projesi		172. İnşaat Projesi	
171. İnşaat Projesi		172. İnşaat Projesi		173. İnşaat Projesi		174. İnşaat Projesi	
173. İnşaat Projesi		174. İnşaat Projesi		175. İnşaat Projesi		176. İnşaat Projesi	
175. İnşaat Projesi		176. İnşaat Projesi		177. İnşaat Projesi		178. İnşaat Projesi	
177. İnşaat Projesi		178. İnşaat Projesi		179. İnşaat Projesi		180. İnşaat Projesi	
179. İnşaat Projesi		180. İnşaat Projesi		181. İnşaat Projesi		182. İnşaat Projesi	
181. İnşaat Projesi		182. İnşaat Projesi		183. İnşaat Projesi		184. İnşaat Projesi	
183. İnşaat Projesi		184. İnşaat Projesi		185. İnşaat Projesi		186. İnşaat Projesi	
185. İnşaat Projesi		186. İnşaat Projesi		187. İnşaat Projesi		188. İnşaat Projesi	
187. İnşaat Projesi		188. İnşaat Projesi		189. İnşaat Projesi		190. İnşaat Projesi	
189. İnşaat Projesi		190. İnşaat Projesi		191. İnşaat Projesi		192. İnşaat Projesi	
191. İnşaat Projesi		192. İnşaat Projesi		193. İnşaat Projesi		194. İnşaat Projesi	
193. İnşaat Projesi		194. İnşaat Projesi		195. İnşaat Projesi		196. İnşaat Projesi	
195. İnşaat Projesi		196. İnşaat Projesi		197. İnşaat Projesi		198. İnşaat Projesi	
197. İnşaat Projesi		198. İnşaat Projesi		199. İnşaat Projesi		200. İnşaat Projesi	
199. İnşaat Projesi		200. İnşaat Projesi		201. İnşaat Projesi		202. İnşaat Projesi	
201. İnşaat Projesi		202. İnşaat Projesi		203. İnşaat Projesi		204. İnşaat Projesi	
203. İnşaat Projesi		204. İnşaat Projesi		205. İnşaat Projesi		206. İnşaat Projesi	
205. İnşaat Projesi		206. İnşaat Projesi		207. İnşaat Projesi		208. İnşaat Projesi	
207. İnşaat Projesi		208. İnşaat Projesi		209. İnşaat Projesi		210. İnşaat Projesi	
209. İnşaat Projesi		210. İnşaat Projesi		211. İnşaat Projesi		212. İnşaat Projesi	
211. İnşaat Projesi		212. İnşaat Projesi		213. İnşaat Projesi		214. İnşaat Projesi	
213. İnşaat Projesi		214. İnşaat Projesi		215. İnşaat Projesi		216. İnşaat Projesi	
215. İnşaat Projesi		216. İnşaat Projesi		217. İnşaat Projesi		218. İnşaat Projesi	
217. İnşaat Projesi		218. İnşaat Projesi		219. İnşaat Projesi		220. İnşaat Projesi	
219. İnşaat Projesi		220. İnşaat Projesi		221. İnşaat Projesi		222. İnşaat Projesi	
221. İnşaat Projesi		222. İnşaat Projesi		223. İnşaat Projesi		224. İnşaat Projesi	
223. İnşaat Projesi		224. İnşaat Projesi		225. İnşaat Projesi		226. İnşaat Projesi	
225. İnşaat Projesi		226. İnşaat Projesi		227. İnşaat Projesi		228. İnşaat Projesi	
227. İnşaat Projesi		228. İnşaat Projesi		229. İnşaat Projesi		230. İnşaat Projesi	
229. İnşaat Projesi		230. İnşaat Projesi		231. İnşaat Projesi		232. İnşaat Projesi	
231. İnşaat Projesi		232. İnşaat Projesi		233. İnşaat Projesi		234. İnşaat Projesi	
233. İnşaat Projesi		234. İnşaat Projesi		235. İnşaat Projesi		236. İnşaat Projesi	
235. İnşaat Projesi		236. İnşaat Projesi		237. İnşaat Projesi		238. İnşaat Projesi	
237. İnşaat Projesi		238. İnşaat Projesi		239. İnşaat Projesi		240. İnşaat Projesi	
239. İnşaat Projesi		240. İnşaat Projesi		241. İnşaat Projesi		242. İnşaat Projesi	
241. İnşaat Projesi		242. İnşaat Projesi		243. İnşaat Projesi		244. İnşaat Projesi	
243. İnşaat Projesi		244. İnşaat Projesi		245. İnşaat Projesi		246. İnşaat Projesi	
245. İnşaat Projesi		246. İnşaat Projesi		247. İnşaat Projesi		248. İnşaat Projesi	
247. İnşaat Projesi		248. İnşaat Projesi		249. İnşaat Projesi		250. İnşaat Projesi	
249. İnşaat Projesi		250. İnşaat Projesi		251. İnşaat Projesi		252. İnşaat Projesi	
251. İnşaat Projesi		252. İnşaat Projesi		253. İnşaat Projesi		254. İnşaat Projesi	
253. İnşaat Projesi		254. İnşaat Projesi		255. İnşaat Projesi		256. İnşaat Projesi	
255. İnşaat Projesi		256. İnşaat Projesi		257. İnşaat Projesi		258. İnşaat Projesi	
257. İnşaat Projesi		258. İnşaat Projesi		259. İnşaat Projesi		260. İnşaat Projesi	
259. İnşaat Projesi		260. İnşaat Projesi		261. İnşaat Projesi		262. İnşaat Projesi	
261. İnşaat Projesi		262. İnşaat Projesi		263. İnşaat Projesi		264. İnşaat Projesi	
263. İnşaat Projesi		264. İnşaat Projesi		265. İnşaat Projesi		266. İnşaat Projesi	
265. İnşaat Projesi		266. İnşaat Projesi		267. İnşaat Projesi		268. İnşaat Projesi	
267. İnşaat Projesi		268. İnşaat Projesi		269. İnşaat Projesi		270. İnşaat Projesi	
269. İnşaat Projesi		270. İnşaat Projesi		271. İnşaat Projesi		272. İnşaat Projesi	
271. İnşaat Projesi		272. İnşaat Projesi		273. İnşaat Projesi		274. İnşaat Projesi	
273. İnşaat Projesi		274. İnşaat Projesi		275. İnşaat Projesi		276. İnşaat Projesi	
275. İnşaat Projesi		276. İnşaat Projesi		277. İnşaat Projesi		278. İnşaat Projesi	
277. İnşaat Projesi		278. İnşaat Projesi		279. İnşaat Projesi		280. İnşaat Projesi	
279. İnşaat Projesi		280. İnşaat Projesi		281. İnşaat Projesi		282. İnşaat Projesi	
281. İnşaat Projesi		282. İnşaat Projesi		283. İnşaat Projesi		284. İnşaat Projesi	
283. İnşaat Projesi		284. İnşaat Projesi		285. İnşaat Projesi		286. İnşaat Projesi	
285. İnşaat Projesi		286. İnşaat Projesi		287. İnşaat Projesi		288. İnşaat Projesi	
287. İnşaat Projesi		288. İnşaat Projesi		289. İnşaat Projesi		290. İnşaat Projesi	
289. İnşaat Projesi		290. İnşaat Projesi		291. İnşaat Projesi		292. İnşaat Projesi	
291. İnşaat Projesi		292. İnşaat Projesi		293. İnşaat Projesi		294. İnşaat Projesi	
293. İnşaat Projesi		294. İnşaat Projesi		295. İnşaat Projesi		296. İnşaat Projesi	
295. İnşaat Projesi		296. İnşaat Projesi		297. İnşaat Projesi		298. İnşaat Projesi	
297. İnşaat Projesi		298. İnşaat Projesi		299. İnşaat Projesi		300. İnşaat Projesi	
299. İnşaat Projesi		300. İnşaat Projesi		301. İnşaat Projesi		302. İnşaat Projesi	
301. İnşaat Projesi		302. İnşaat Projesi		303. İnşaat Projesi		304. İnşaat Projesi	
303. İnşaat Projesi		304. İnşaat Projesi		305. İnşaat Projesi		306. İnşaat Projesi	
305. İnşaat Projesi		306. İnşaat Projesi		307. İnşaat Projesi		308. İnşaat Projesi	
307. İnşaat Projesi		308. İnşaat Projesi		309. İnşaat Projesi		310. İnşaat Projesi	
309. İnşaat Projesi							

YAPI RUHSATI

ARŞİV NO: H 7-11/33427 YİBF NO: 215974

TSE

Ruhsat Takip No

0 0 0 3 0 0 0 6

1. Ruhsat veren kurum: BAYRAMPAŞA BELEDİYESİ İMAR VE PLAN.MÜD. İl: İSTANBUL İlçe BAYRAMPAŞA İNŞAATIN ADRESİ Mah : KOCATEPE Cad : Sokak: 12 NO: C blok 28 BAYRAMPAŞA/İST.		2. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input checked="" type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		3. Ruhsat onay tarihi: 15 Aralık 2006		4. Ruhsat no: 2006/8150	
8. İmar plan onay tarihi 21.11.2005		9. Parselasyon planı onay tarihi -		10. İmar durumu tarihi ve no 23.11.2006/7941		11. Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²) TOPTAN TİCARET 2 hek 9054,00 m2	
12. Tapu sicil belgesi veren kurum BAYRAMPAŞA		13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no 20.11.2006/11120		14. Zemin etüt onay tarihi 11.12.2006		15. CED raporu onay tarihi ... / ... / 20...	
16. Planlanan inşaat başlama tarihi 21.11.2006		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 21.05.2006		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 21.05.2011			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHLİTİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, unvan S.S.İST.GIDA TOP. <input type="checkbox"/> KAMU İML.SAN.DEP.T.İŞY. <input checked="" type="checkbox"/> ÖZEL YAPI KOOP.		24. Adı soyadı, unvan KAYALAR A.Ş.		Hukuki durumu		34. Adı soyadı, unvan	
20. Bağlı olduğu vergi dai. TUNA		26. Kurum sicil no 12916		27. Bağlı olduğu vergi dai. Kadıköy		28. Vergi dairesi sicil no 5369780015	
21. Vergi dairesi sicil no 7350094759		29. Sigorta sicil no		30. Sözleşme tarihi ve No		31. Müteahhütlik karne no	
22. Adres: Kocatepe Mh.12.sok.C blok 28		32. Adres: 105 Evler Ankara yolu Erenköy-İST.		33. İmza		40. Adres	
42. Yapının inşaatlarının kullanım amacı		43. Ünit e sayı		44. Yüzölçümü (m ²)		45. Deney yapı sayısı	
GIDA DEPOSU+DÜKKAN		610		69.512		TEK	
ORTAK ALAN				17.676		610	
						49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	
						50. Toplam bağımsız bölüm sayısı	
						51. Yapı inşaat alanı(m ²)	
						52. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)	
						53. Yapının yol kotu altı kat sayı	
						54. Yapının yol kotu üst kat sayı	
						55. Yapının toplam kat sayı	
						56. İlave kat sayı	
				57. Yapının yüksekliği(m)		58. İlave kat yüksekliği(m)	
				H=Serbest		59. Yapının sınıfı	
				61.1 m ² maliyeti(Bin TL)		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	
				334 YTL.		29.120,792 YTL.	
				63. Yapının arsa değeri (Bin TL)		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)	
				10.459.440,00 YTL		39.580.232.00 YTL	

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. İSİTMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Soba <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Klima		67. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma		68. SICAK SU TEMİN ŞEKLİ <input type="checkbox"/> Termosifon		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		70. YAPI SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> İskelet(karkas) <input type="checkbox"/> Yığma(kagir) <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalp <input checked="" type="checkbox"/> yerinde dökme <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton Blok <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Hafif panel <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton	
66. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Kat yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		68. SICAK SU YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal		72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input checked="" type="checkbox"/> Plak giriş <input type="checkbox"/> Asmolon <input type="checkbox"/> Ahşap							

YAPI PROJELERİ

73. Onay Tarihi		74. ADI SOYADI		75. oda sicil no		76. büro tescil no		77. oda belge no		78. adresi		79. İmza	
Mimari 11.12.2006 / 8150		Turgut TOYDEMİR		1673		34-0038		34-3120		Levazım Sitesi A Blok daire 1 Levent/İST.			
Statik 11.12.2006 / 8150		İrfan BALIOĞLU		5919		34/04628		79031		Ebulula Cad. No: 7/A 1. Levent/İST.			
Elektrik 11.12.2006 / 92/21100		Süleyman KUMSAL		3479		34/45267		2800		5. Kısım 19 Mayıs Sokak No:47 Ataköy/İST			
Mekanik tesisat 11.12.2006 / 92/21100		Kani KORKMAZ		6225		0050		14721		Dr. Esat Işık Cad. İzzetbey Apt. No:13 İST.			
Jeoloji 11.12.2006 / 7954		Zeki YILMAZ		6030		0745B		10167/800		Abdi İpecki Cad. No:15/1 B. paşa /İST.			

Ek 6: Fotoğraflar





Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Yaşar ÇARK		
Doğum Yeri, Tarihi	Giresun, 01.01.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017-)		
İş Tecrübesi	01.2024-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2022-01.2024	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2020-01.2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	03.2017- 01.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	<p>Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p>Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010)</p> <p>Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p>		
İş Tecrübesi	2023-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.12.2018 No : 411337

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

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 Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021

Belge No: 2021-01.3798

Sayın Yaşar ÇARK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan