

btd
BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ, 3328 ADA 5
PARSELDE YER ALAN, I BLOK- 56,57,58 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI OFİS
VASIFLI TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞER TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 01.04.2024

RAPOR NO: SPK-2024-52

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	01.04.2024
Rapor No	SPK-2024-52
Talep Tarihi	29.03.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.03.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İstanbul İli, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada 5 parselde yer alan I Blokta konumlu, Ofis vasıflı, 56,57,58 Nolu Bağımsız Bölümler
Çalışmanın Konusu	İstanbul İli, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada 5 parselde konumlu, I Blokta yer alan Ofis vasıflı, 56,57,58 Bağımsız Bölüm numaraları taşınmazların piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması" hükmüne binaen Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Cinsi(Tapu Kaydı)	OFİS
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	I Blok 56 Nolu BB: 41m ² I Blok 57 Nolu BB: 41m ² I Blok 58 Nolu BB: 58m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI BATI BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI sınırlarında, ayırık nizam, hmax:Serbest, E:2.00 ve Avan proje yapılaşma şartlarında T2 Rumuzlu Ticaret alanında yer almaktadır.
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ TL (YASAL - MEVCUT DEĞER)	I Blok 56 Nolu BB: 5.000.000 TL I Blok 57 Nolu BB: 5.000.000 TL <u>I Blok 58 Nolu BB: 7.070.000 TL</u> TOPLAM: 17.070.000 TL (Bknz.7.1.Madde)
Taşınmazın Değerlemesinin yapıldığı gün itibari ile 16.05.2024 Tarihli TCMB Döviz Kuru: 1 DOLAR =32,2635-TL, 1 EURO: 35,0777 olarak esas alınmıştır.	

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Bayram GÜMÜŞ

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 RAPOR TARİHİ	4
1.2 RAPOR NUMARASI	4
1.3 RAPOR TÜRÜ	4
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	4
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ.....	4
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.	4
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	5
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	5
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	6
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	6
3.1 KABULLER	6
3.2 UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	8
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	8
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	9
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	9
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	10
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	12
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	12
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	12
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İSTANBUL İLİ.....	12

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	18
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	18
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	18
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	21
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	23
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	23
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	24
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	24
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	25
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	25
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	25
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	25
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	25
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	26
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	27
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	27
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	29
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	29
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	29
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	30
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	30
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	30
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	31
7. BÖLÜM SONUÇ	31
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	31
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1. RAPOR TARİHİ

Bu rapor 01.04.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2. RAPOR NUMARASI

Bu rapor, SPK-2024-52 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3. RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Bayram Gümüş tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5. DEĞERLEME TARİHİ : 30.03.2024

1.6. DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 29.03.2024

1.7. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8. SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ NO:4/19
ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK
LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: AHMETTURAN GAZİ MAH. OSB 2.KISIM 4.CADDE NO:5 SİVAS /
TÜRKİYE

ŞİRKET AMACI: 2003 yılında kurulan NETBOR Plastik Boru A.Ş. 2004 yılında 4.000m² kapalı alanda ilk olarak Polipropilen atık su borularıyla üretime başlamıştır. Bu tarihten 2008 yılına kadar bina içi tesisat boruları üretimi yapan firmamız 2008 yılından itibaren 6.000m² kapalı, 23.000m² açık alanda sadece PE100 Sulama, İçme suyu ve Şebeke borularının imalatına başlamıştır. PE100 borularının üretiminde bünyesine kattığı yeni üretim hatlarıyla NETBOR, sırasıyla 2009 yılında 15.000 ton/yıl , 2012 yılında 25.000 ton/yıl üretim kapasitesine ulaşmış ve 800mm çapta üretime başlamıştır. 2017 yılı itibarıyla 10.000m² kapalı , 65.000m² açık alanda , 1200mm çap, 50.000 ton/yıl üretim kapasitesi bulunmaktadır. Firmamız "Önce Kalite" prensibiyle hareket ederek yurtiçi ağını yurtdışına taşımış olup ihracatta aranan marka olmuştur. İller Bankası, İl Özel İdareleri, Büyükşehir Belediyeleri gibi birçok kamu kuruluşuyla son derece başarılı olarak çalışmakta ve DSİ Genel Müdürlüğü onaylı PE100 boru üreticisi olup, TÜRKAK'tan akredite laboratuvarıyla üretimini yaptığı boruların kalite

testlerinde uluslararası geçerlilikte test raporuyla sevk yapmaktadır. Firmamız, artan talepler doğrultusunda üretim çeşitliliğini artırarak; Polietilen Temiz Su Boruları(PE100), Doğalgaz Borusu (PE80) ve Korige Borularının üretimine başlamıştır. Sektörde lider olmayı hedefleyen firmamız, Sivas Organize Sanayi Bölgesi 2.Kısımda alt yapı sektöründe bir "Dünya Markası" olma hedefiyle üretimine devam etmektedir. Firmamız, PE100 şebeke borularının yanında, PE80 ve PE100 doğalgaz borularının da üretimi yapmakta olup yurtiçinde olduğu gibi yurtdışında da Ortadoğu Türk Cumhuriyetlerine ve Afrika piyasalarında sayısız altyapı projesinde ürünleriyle ve kalitesiyle tercih edilen firma konumunu korumaktadır.

SERMAYESİ:- HALKA AÇIKLIK:-

İLETİŞİM: (+90) 346 218 14 11 – info@netbor.com.tr

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 3328 ada 5 parsel, I Blokta yer alan 56,57,58 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların müşteri talebi doğrultusunda güncel Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1. KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.

8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. Bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.

8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Bayram GÜMÜŞ



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olca USTA



4. BÖLÜM- GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

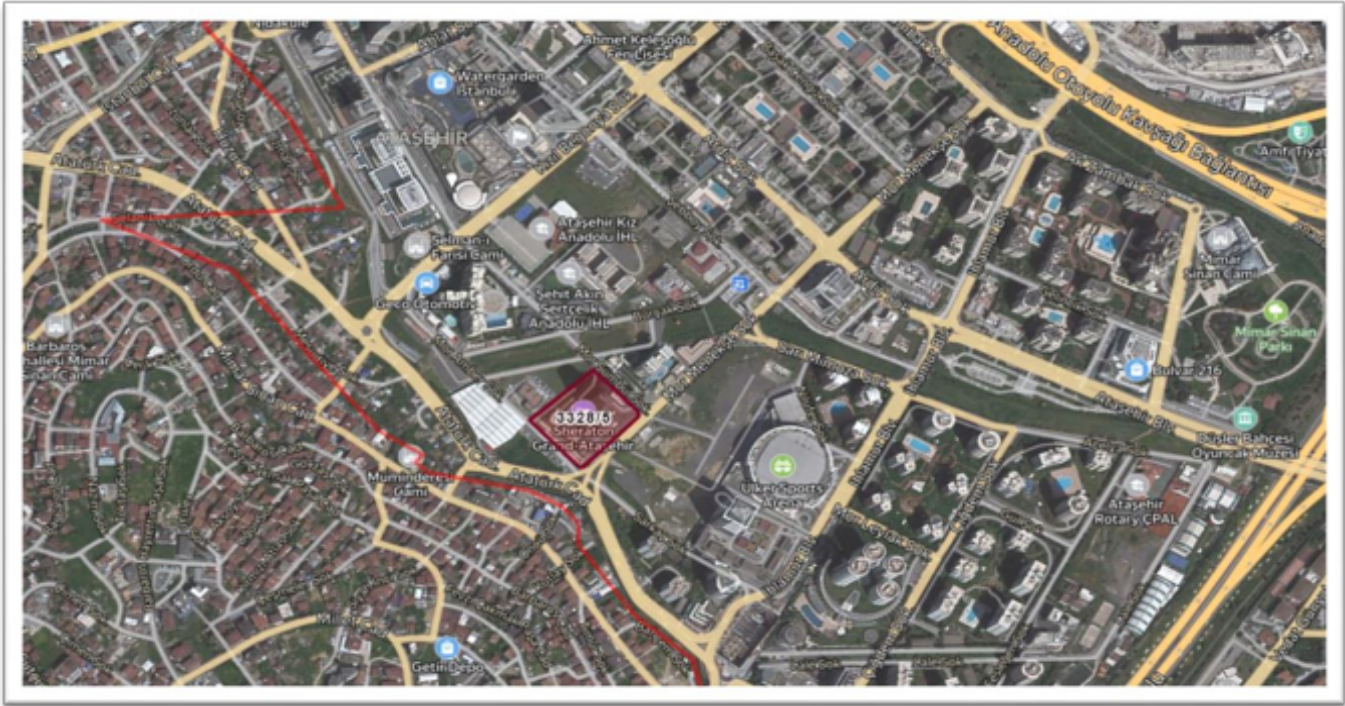
TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	G22a03a1a
İlçesi	ATAŞEHİR	Ada	3328
Bucağı	-	Parsel	5
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	11.397,22 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	60/24218
Mevkii	-	Blok / Kat	I/4
Cilt-Sayfa	407-40221	Giriş/B.B.No	-/56
Maliki/Hisse	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	OFİS
Vasfı	34 KATLI BETONARME I BLOK VE ARSASI	Tapu Türü	KAT MÜLKİYETİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	G22a03a1a
İlçesi	ATAŞEHİR	Ada	3328
Bucağı	-	Parsel	5
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	11.397,22 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	60/24218
Mevkii	-	Blok / Kat	I/4
Cilt-Sayfa	407-40222	Giriş/B.B.No	-/57
Maliki/Hisse	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	OFİS
Vasfı	34 KATLI BETONARME I BLOK VE ARSASI	Tapu Türü	KAT MÜLKİYETİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL	Pafta	G22a03a1a
İlçesi	ATAŞEHİR	Ada	3328
Bucağı	-	Parsel	5
Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	11.397,22 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	80/24218
Mevkii	-	Blok / Kat	I/4
Cilt-Sayfa	407-40223	Giriş/B.B.No	-/58
Maliki/Hisse	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	OFİS
Vasfı	34 KATLI BETONARME I BLOK VE ARSASI	Tapu Türü	KAT MÜLKİYETİ

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Barbaros mahallesi, Mor Sümbül sokak, No:1, Varyap Meridian I Blok, D:56,57 ve 58 posta adreslerinde yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu binaya ulaşım tarif olarak; Tem Otoyolu üzerinden Ankara istikametine doğru gidilirken Finans Merkezi sapağından girilip 2.sağdan Kızıl Begonyalar sokağı girilip Ataşehir Belediyesi istikametine doğru yaklaşık olarak 800m ilerlendikten sonra soldan Mor Sümbül sokağı girilip yaklaşık olarak 330m ilerlendikten sonra konu taşınmazların bulunduğu binaya ulaşılmış olunur. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina tarif istikametine göre sağ kolda, Mor Sümbül sokak ile Mor Menekşe sokak arasında köşe parselde konumlanmaktadır. Ulaşım açısından kolay bir noktadadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde; Ataşehir Belediyesi, Ülker Sports Arena, Ataşehir Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi bulunmaktadır.



Koordinatlar: (40.9935710, 29.1018319)

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazlara ulaşım toplu taşıma ve özel araçlar ile sağlanmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım ana arter olan Atatürk Caddesi ve Mor Menekşe sokak üzerinden sağlanmaktadır. Bölge merkezi konumda olup ulaşım sıkıntısı yaşanmamaktadır. Taşınmazların bulunduğu bina girişi Mor Sümbül sokak üzerinde yer almaktadır.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden şifahen alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 3328 ada 5 parsel sayılı ana taşınmaz; 14.08.2009 tasdik tarihli, ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI BATI BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI sınırlarında kalmaktadır.

Parsel, ayrıık nizam, hmax:serbest, E:2.00 ve Avan proje yapılaşma şartlarında T2 Rumuzlu Ticaret alanı lejantlıdır. Taşınmazın yer aldığı parsel belediye sınırları içerisinde 18.madde uygulaması görmüş tek basına yapılaşma engeli ve terki bulunmayan net imar parselidir.

Ruhsat-İskân-Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında yerinin doğruluğunu Ataşehir Kadastro Müdürlüğü arşivinde yer alan kadastral paftası, imar planının ve CBS görüntüsünün çakıştırılması ile tespit edilmiştir.

Ataşehir Belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası arşiv dosyası içerisinde; 17.02.2010 tarihli, bila numaralı onaylı mimari proje görülmüştür. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm yeri ve alanı tespit edilmiştir.

Ruhsat, İskân

Ataşehir Belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde 11.11.2010 tarihli, 11-34 numaralı, yol altı 7, yol üstü 27, toplam 34 kat, 81.111m² inşaat alanı, 340 adet bağımsız bölüm ve I Blok için düzenlenmiş **Yapı Ruhsatı Belgesi (İsim Değişikliği)** görülmüştür. İlk ruhsat; 18.02.2010 tarih ve 2-12 numaralıdır.

Ataşehir Belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde 13.06.2014 tarihli, 14-284 numaralı, yol altı 7, yol üstü 27, toplam 34 kat, 81.111m² inşaat alanı ve 340 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiş **Yapı Kullanma İzin Belgesi** görülmüştür.

Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararları

Değerlemeye konu olan taşınmazların imar arşiv dosyasında yapılan incelemede 23.02.2018 tarihli, 19-47 numaralı **Yapı Tatil Tutanağı** görülmüştür. İlgili tutanak; 1-17.katlarda kat bahçelerinin kat wc si yapıldığı, yangın güvenlik hölündeki asansörün iptal edilerek elektrik odası yapıldığı ve 6.,7.bodrum katlardaki sığınak alanlarının bir kısmının otopark alanına eklenmesi sebebi ile tutulmuştur.

*Dosya içerisinde yukarıda bilgileri verilen yapı tatil tutanına istinaden 08.03.2018 tarih, 2018/273 numaralı **Encümen Kararı (42.Madde)** ve 17.04.2018 tarihli, 2018/443 numaralı **Encümen Kararı (32.Madde)** görülmüştür.

**Yukarıdaki bilgilere ek olarak dosya içerisinde farklı bağımsız bölümlere istinaden tutulan çok sayıda Yapı Tatil Tutanağı ve Encümen Kararları bulunmaktadır.

***Yukarıda belirtilen **Yapı Tatil Tutanağı ve Encümen Kararları ana taşınmaz için düzenlenmiş olup konu taşınmazları etkilememektedir.**

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Ataşehir Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu 22.06.2020 tarih ve 10571 yevmiye ile NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V "satış" edinim sebebiyle tescil edilmişlerdir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

30.04.2024 tarih, 12:02 saatinde TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) ekranından elektronik ortamda alınan ve rapor ekinde sunulan takyidat belgelerine göre rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde: ***Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;*

-....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (19.06.2014-15:36-11840)

-Yönetim Planı : 10/12/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (10.12.2010-14:52-18743)

Şerhler Hanesinde: ****57 ve 58 BB nolu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;*

-0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 nolu T.M. ve geçiş yeri olarak 131,01.M2 lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi) (07.01.2010-14:21-251)

Rehinler Hanesinde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Taşınmaza ait TKGM sisteminden müşteri tarafından temin edilen ve tarafımıza sunulan takyidat-tapu-mülkiyet bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete’ de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir.”

22.r) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında ipotek bulunması sebebiyle Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete’ de yayınlanan Seri III, 48,1.A numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne takyidatın terkini halinde “Ofis” olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz iskanlı olup ait yapı denetimi tamamlanmıştır.

İstanbul Tanıtım

İstanbul'un İlçeleri: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başak şehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekme köy, Esenler, Esen yurt, Eyüp sultan, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur. Şüphesiz, İstanbul'un tarihi ile ilgili en göze çarpan özelliği, Roma, Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu gibi üç evrensel imparatorluğa başkentlik yapmış olmasıdır. M.S. 4. yüzyılda Roma İmparatorluğu çok genişlemiş; İstanbul, stratejik konumundan dolayı, İmparator Büyük Konstantin tarafından Roma'nın yerine yeni başkent olarak seçilmiştir. Şehir 6 yılı aşkın bir sürede yeniden düzenlenmiş, surlar genişletilmiş, tapınaklar, resmi binalar, saraylar, hamamlar ve hipodrom inşa edilmiştir.

330 yılında yapılan büyük merasimlerle İstanbul'un Roma İmparatorluğu'nun başkenti olduğu resmen açıklanmıştır. Yakın Çağ'ın başladığı dönemde İkinci Roma ve Yeni Roma adları ile anılan kent, daha sonra "Byzantion" ve geç devirlerde Konstantinopolis olarak adlandırılmıştır. Halk arasında ise kentin adı tarih boyunca "Polis" olarak anılagelmiştir.

Büyük Konstantin'den sonraki imparatorların da şehri güzelleştirme çabalarının devam ettiği anlaşılmaktadır. Kentteki ilk kiliseler de Konstantin'den sonra inşa edilmiştir. Batı Roma İmparatorluğu'nun 5. yüzyılda çökmesi nedeniyle İstanbul, uzun seneler Doğu Roma İmparatorluğu'nun (Bizans) başkenti olmuştur.

Bizans döneminde yeniden inşa edilen kent, surlarla tekrar genişletilmiştir. Günümüzde 6492 metre uzunluğundaki ihtişamlı şehir surları, İmparator II. Theodosius tarafından yaptırılmıştır. 6. yüzyılda nüfusu yarım milyonu aşan kentte, İmparator Justinyen idaresinde bir altın çağ daha yaşanmıştır. Günümüze kadar ulaşan Ayasofya, bu dönemin bir eseridir. 726-842 yılları arasında kara bir devir olan Latin egemenliği, IV. Haçlı Seferi Haçlı Ordularının 1204 yılında şehri istilası ile başlamış, tüm kilise ve manastırlar ile abidelere kadar şehir yıllar boyu talan edilmiştir. 1261'de idaresi tekrar Bizanslıların eline geçen kent, eski zenginliğine tekrar

kavuşmamıştır.

İstanbul, 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden sonra 1923 yılına kadar 470 sene boyunca Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Osmanlı döneminde bilimin, kültürün ve sanatın merkezi haline gelen İstanbul; cami, sinagog ve kiliselerin yan yana yaşadığı muhteşem bir hoşgörüyü kavuşmuştur.

Fatih Sultan Mehmet'in dünya savaş tarihinde ilk defa kullanılan iri boyutlardaki topları, İstanbul surlarının aşılmasının önemli bir sebebidir. Fetihten sonra Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti buraya taşınmış, ülkenin çeşitli yerlerinden getirilen göçmenlerle şehir nüfusu artırılarak boş ve harap olan şehrin imar çalışmalarına başlanmıştır. Şehrin eski halkına din hürriyeti ve sosyal haklar tanınarak, yaşamlarını sürdürmeleri sağlanmıştır. Fetihten yüz yıl sonra ise Türk Sanatı şehre damgasını vurmuş, kubbeler ve minareler şehir silüetine hâkim olmuştur.

İlk olarak 29 Mayıs 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun topraklarına katılan İstanbul, 1459'da her biri farklı demografik yapıya sahip dört idari birime ayrılmıştır. 16. yüzyıla tarih sahnesinin en önemli ve büyük şehirlerinden biri olarak giren İstanbul, Küçük Kıyamet olarak adlandırılan 14 Eylül 1509 depreminde çok büyük zarar görmüştür. Bu büyük yıkımın ardından Sultan II. Beyazıt tarafından 80 bin kişinin istihdamıyla adeta yeniden kurulan İstanbul, tarih sahnesindeki önemini arttırmayı sürdürmüştür.

Kanuni Sultan Süleyman'ın yönetiminde 1520-1566 yılları arasında birçok değerli esere kavuşan İstanbul, günümüze kadar uzanan bir kent planına sahip olup, gelişimini devam ettirmiştir.

16. yüzyıldan itibaren Osmanlı sultanlarının Halife olmaları münasebetiyle tüm İslam dünyasının merkezi haline gelen İstanbul yalnızca İslam dünyasına değil, bütün din ve kültürlerle de ev sahipliği yaparak "Dünya Başkenti" olmuştur.

1718-1730 yılları arasında Nevşehirli Damat İbrahim Paşa sadrazamlığında Lale Devri olarak anılan dönemde, itfaiye teşkilatının kurulması, ilk matbaanın açılması ve çeşitli fabrikaların kurulmasıyla İstanbul'da değişim rüzgârları esmeye başlamıştır. 23 Aralık 1876'da I. Meşrutiyet'in ilan edilişi ve 24 Temmuz 1908'de ilan edilen II. Meşrutiyet ile birlikte Osmanlı Devleti şekil değiştirmiştir. Bu değişimin etkisiyle 1909 tarihli bir kanunla İstanbul'da ilk Vilayet kurulmuştur.

3 Kasım 1839'da Topkapı Sarayı'nın Gülhane Bahçesi'nde okunarak halka ilan edilen Tanzimat Fermanı ile İstanbul'da yeni bir dönem başlamıştır. Dünya Savaşı'nın ardından 13 Kasım 1918'de İstanbul İtilaf Devletleri donanmasıyla işgal edilmiştir. 6 Ekim 1923'te düşman işgalinden kurtarılan İstanbul'un başkentlik dönemi, 29 Ekim 1923'te Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla birlikte sona ermiştir. Türkiye Cumhuriyeti başkentinin Ankara'ya taşınması İstanbul'un önemini değiştirmemiş, yüzyıllar boyu farklı medeniyetlere ev sahipliği yapan şehir, tarihi ve kültürel önemini yitirmeden günümüze kadar gelmiştir.

Ekonomik Faaliyetler

Türkiye ekonomisi, 2000’li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. Cumhuriyet tarihinin en büyük yatırımları olan İstanbul Havalimanı, Osmangazi Köprüsü ve Kanal İstanbul gibi projelerle dünyanın da gözünü ayırmadığı İstanbul, milli gelirdeki artışın da liderliğini yapmaktadır. Dünyanın birçok ülkesinden fazla olan nüfusuyla büyük bir ekonomik güç haline gelen İstanbul, genç nüfusu sayesinde gelecek için de büyük bir potansiyel barındırmaktadır.

İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul’un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür. İstanbul Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar. İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul’un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye’de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir.

İstanbul’un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6’dır. İstanbul’da ilk borsacılık faaliyetleri 1854 Kırım Savaşı’na dayanmaktadır. İstanbul’da kurulan borsa, 1873 yılında çıkarılan bir nizamnameyle “Dersaadet Tahvilat Borsası” adını almıştır. Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluşundan sonra 1929 yılında bazı düzenlemeler yapılmış, menkul kıymetler ve kambiyo borsaları kanunu çıkarılmıştır. Borsa, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası adı altında çalışmaya başlamış, 26 Aralık 1985’te İMKB kurulmuştur. 2013 yılından itibaren Borsa İstanbul adıyla faaliyet göstermektedir.

Dünyanın en eski ve en büyük alışveriş merkezi olarak bilinen Kapalıçarşı, 45 bin metrekarelik bir alan üzerine kuruludur. Bünyesinde 3 bin 600 dükkân bulunan Kapalıçarşı’da, halıdan çantaya, tekstil ürünlerinden altın ve gümüş takılara, antikalarından çinilere, hediyelik eşyalara kadar her şeyi bulabilmek mümkündür.

Mısır Çarşısı 17. yüzyıl vakanüvisleri tarafından “Yeni Çarşı” ve “Valide Çarşısı” adları ile anılmıştır. Ancak buradaki dükkânlarda satılan malların çoğunlukla Mısır’dan gelen mal ve baharatlar olması nedeniyle 18. yüzyılın ortalarından itibaren “Mısır Çarşısı” ismi ile anılmaya başlandığı görülmektedir. İlk yıllarında aktar ve pamukçu esnafına tahsis edilen Mısır Çarşısı’nın, aktarlar ve pamukçular arasında paylaştırılmış 6 adet kapısı bulunmaktadır. Mısır Çarşısı’nda bulunan bu kapıların ismi zamanla değişerek; Eminönü Kapısı/Yeni Camii Kapısı, Balık Pazarı Kapısı/ Tahmis Kapısı/ Hasırcılar Kapısı, Ketenciler Kapısı/ Tahtakale Kapısı, Çiçek

Pazarı Kapısı, Yeni Camii Kapısı/ Yeni Çiçek Pazarı Kapısı, Bahçe Kapısı olmuştur.

Nüfus

Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır. İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür.

Turizm

Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur.

Üç büyük imparatorluğa başkentlik yapan İstanbul; 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden itibaren 1923 yılına kadar 470 yıl boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkent olmuştur. Osmanlı döneminde İstanbul bilim, kültür ve sanatın merkezi haline gelmiş, camilerin, sinagogların ve kiliselerin bir arada bulunduğu bir kültür şehri olmuştur. Bu özelliğini günümüzde de sürdüren İstanbul, her yıl milyonlarca turisti misafir etmektedir.

İstanbul'u ziyaret eden yabancı turist sayısı, 2017 yılında toplam 10 milyon 840 bin 595 iken bu sayı %24 artarak 2018 yılında 13 milyon 433 bin 101'e ulaşmıştır.

İstanbul'da çok farklı turizm çeşidi bir arada görülmektedir. Bunları kültür, sağlık, kamp ve karavan, alışveriş, eğitim, kruvaziyer, spor ve doğa ile inanç turizmi olarak kategorize etmek mümkündür.

Ulaştırma ve Haberleşme

Karayolu: Karayolu ile çevresindeki bütün illere bağlantısı vardır.

Havayolu: Sabiha Gökçen ve İstanbul Havalimanları ile yurtiçi ve yurtdışına düzenli olarak uçak seferleri yapılmaktadır.

Denizyolu: Haydarpaşa ve Ambarlı limanlarından Uluslararası denizyolu bağlantımız mevcut olup, uluslararası nitelikte liman hizmetleri verilmektedir. Yenikapı ve Bostancı Limanından düzenli olarak deniz otobüsü ve arabalı feribot ile şehirlerarası seferler yapılmaktadır. Birçok ilçede mevcut olan iskelelerden her gün düzenli olarak şehir hatları ile yolcu taşınmaktadır.

Demiryolu: Haydarpaşa ve Sirkeci Garları ile yük ve yolcu taşımacılığı yapılmakta olup, Marmaray hattı ile Asya ve Avrupa yakaları birbirine bağlanmıştır.

İklim

Yaz ayları genellikle sıcak, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru

hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütesinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

ATAŞEHİR İLÇESİ



Tarihi ve Coğrafi Yapısı

5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 6 Mart 2008'de T.B.M. Meclisinde kabul edildi ve 22.03.2008 Tarih ve 26824 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdi. Kanunun "İlçe Kurulması" başlığı altındaki 1.Maddesinin 18. bendinde Ataşehir İlçesi "Ekli (16) sayılı listede adları yazılı Mahalleler ile Mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İlinde Ataşehir İlçesi kurulmuştur." Şeklinde tanımlanmıştır. İlçenin yüzölçümü 26 km.dir.

Ataşehir İlçesi, Kadıköy İlçesinden 7, Üsküdar İlçesinden 3 ve Kartal (Samandıra) İlçesinden 1 mahalle alarak 13 mahalleden oluşmak kaydıyla kurulmuştur. Ancak Ümraniye İlçesinden bağlanan Yeni Çamlıca Mahallesi, Ümraniye Belediye Meclisinin Kararı ve Valilik Makamının Onayıyla 4 mahalleye bölünmüştür. Bunlar; Yeniçamlıca, Mimar Sinan, Mevlana ve Yenışehir mahalleleridir. Yine Ümraniye'den ayrılarak Ataşehir İlçesine bağlanan Mustafa Kemal ve Namık Kemal Mahallelerinin bir bölümü, Ümraniye Belediye Meclisi Kararı ve Valilik Makamının Onayıyla, Mustafa Kemal Mahallesinin bir bölümü ile Namık Kemal Mahallesinin Ataşehir' de kalan bölümü birleştirilerek Aşık Veysel Mahallesi, diğer kısmı ise yine Mustafa Kemal Mahallesi olarak kalmıştır. Son haliyle İlçemiz 17 Mahalleden oluşmaktadır.

Şu anda Ataşehir İlçesine bağlı olan İçerenköy Mahallesinde taş devrine ait kalıntılara rastlanılmaktadır. Osmanlı Tarihi Bölümünde ise Orhan Gazi'nin 1331 yılında Kartal-Cevizlik'te Bizans Kralı III. Andronicus'u yenerek Üsküdar'a ulaştığı ve Orhan Gazi'nin Komutanlarından Konuralp'in de Aydos Kalesini, Kayışdağının batısındaki Ayazma Köyünü ve İçerenköy'ü alarak Orhan Gaziyle Üsküdar'da buluştuğu bilinmektedir.

İlçemiz 25,21 kilometrekare yüzölçümüne sahip olup, İstanbul'un geneli gibi kısmi engebeli bir konuma sahiptir. D100 karayolu, E80 ve 02 otoyol ve çevre yolu arasında kalan İlçemiz özellikle şehirlerarası ulaşım yönünden büyük avantajlara sahiptir. İlçemiz güneybatısında Kadıköy, güney ve güneydoğusunda Maltepe, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye ve doğusunda Sancaktepe İlçeleri ile mülki sınırları itibari ile komşudur. Marmara Denizinin etkisi altında olan iklim, yazları sıcak ve az yağışlı, sonbahar kış ve ilkbahar ise yağışlı geçer. Kış aylarında yüksek kesimler başta olmak üzere kar yağışı görülür. İlçemiz 17 Mahalleden oluşmaktadır. Hükümet konağı, Küçükbakkalköy Mahallesinde Zübeyde Hanım Öğretmenevi bahçesinde Anadolu Yakası Milli Emlak Daire Başkanlığına ait 5 katlı binada hizmet vermektedir. Emniyet Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği, İlçe Sağlık Müdürlüğü, Toplum Sağlığı Merkezi, İlçe Müftülüğü ile İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü dışındaki İlçe müdürlükleri hükümet konağında hizmet vermektedir.

29 Mart 2009 Yerel Yönetim seçimlerinden sonra Ataşehir Belediyesi kurulmuş ve hizmet vermeye başlamıştır. Barbaros Mahallesinde bulunan Belediye hizmet binasının yapımı tamamlanmış olup, aktif olarak hizmet vermeye başlamıştır. ATAŞEHİR İLÇESİ; Kentsel dönüşüm çerçevesinde büyük yerleşim merkezleri, alışveriş, kültür-sanat, sanayi ve ticaret merkezleri; resmi ve özel ilköğretim, ortaöğretim ve yükseköğretim kurumlarıyla hızla büyümekte olup modern yaşam standartlarına ulaşmış geniş yerleşim birimlerine ilave olarak ticaret, bilim, kültür ve sanatın merkezi haline gelmektedir.

Ekonomik Durumu

İlçemizde ekonomik hayatın gelişimi orta seviyededir. Eski yerleşim bölgesi olduğu kadar Ataşehir semtinde yeni yerleşim bölgesi de çoktur. Bu yerlere yerleşen kesimin maddi durumunun biraz daha yüksek olduğu söylenebilir. Bunun yanı sıra gecekondu bölgemizde nüfus yoğunluğu vardır. İlçemizde birçok iş merkezi açılmasıyla ilçe sakinlerimize iş imkanı sağlanacağı umut edilmektedir.

İlçemizde nehir, dağ, ova, göl, orman, yer altı ve yerüstü kaynakları, önemli bitki örtüsü yoktur. Toprakları ekilip biçilmez. Ancak Anadolu yakasının sebze ve meyve ihtiyacını karşılayan (Büyükşehir Bel. Başk. ait) Hal ilçe merkezinde faaliyet göstermektedir.

Yüzölçümüne nazaran bünyesinde barındırdığı büyük dev ticaret kuruluşlarının yanında çok sayıda orta boy sanayi işletmeleri ve bunun yanı sıra küçük işletmelerde yer alması yanında, İlçe dışında bulunan birçok fabrikaların yönetim ve satış merkezleri de İlçemiz sınırları içinde yer almaktadır. Bu kuruluşların çeşitli sanayi dallarını kapsaması da ekonomik yönden en belirgin özelliğidir. (Kaynak: www.atasehir.gov.tr)

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD'de 46,3 ile eşik değer altındaki seyrini sürdürürken, Euro Alanı'nda 43,4 ile Mayıs 2020'den bu yana en düşük seviyesine indi. Haziran'da yıllık TÜFE enflasyonu ABD ve Euro Alanı'nda sırasıyla %4 ve %5,5 seviyelerine gerilese de Fed ve ECB'nin orta vadeli hedeflerinden uzak kalmaya devam etti. Haziran'da Fed faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25 aralığında tutarken, ECB referans faiz oranlarını 25 baz puan artırdı. Çin Merkez Bankası ise 1 ve 5 yıllık ana kredi faiz oranlarını 10'ar baz puan düşürdü. Haziran'da dalgalı bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı ayı %3,1 yükseliş ile 74,9 USD seviyesinde tamamladı. OECD Haziran ayı Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini Çin ekonomisinde beklenen toparlanmayı ve enflasyonun yavaşlamasını gerekçe göstererek %2,6'dan %2,7'ye revize etti. Raporda, ABD ve Çin için 2023 büyüme tahminleri 0,1'er puan artırılarak sırasıyla %1,6 ve %5,4 seviyelerine yükseltildi. Bununla birlikte, çekirdek enflasyonun halen yüksek seyrettiğinin ve küresel toparlanmanın uzun süreceğinin altını çizen Kuruluş 2024 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini %2,9 düzeyinde korudu. Dünya Bankası da Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda 2023 için küresel büyüme tahminini %1,7 seviyesinden %2,1'e yükseltti. Kuruluş, devam eden parasal sıkılaşma süreci ve jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7'den %2,4'e düşürdü. Gelişmiş ülkeler için 2023 büyüme beklentisinin %0,7 olarak revize edildiği raporda, söz konusu ülkelere ekonomik büyümenin 2024 yılında da zayıf seyredeceği vurgulandı. OECD ve Dünya Bankası raporlarında yükselen faiz oranları sebebiyle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki finansal risklerin arttığına dikkat çektiler. Kuruluşlar, Türkiye ekonomisi için de 2023 yılına ilişkin GSYH büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Öte yandan, OECD 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %3,8'den %3,7'ye düşürürken, Dünya Bankası %4'ten %4,3 düzeyine yükseltti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2023)

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Finansal Koşullar

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretilmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim

ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili

olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasıdan sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlanması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaştırma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaşma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır. Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaşma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansması parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlandırılması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir “tahmin hedefi” olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıklığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %8,1, sanayi %5,7, finans ve sigorta faaliyetleri %5,1,

hizmetler %4,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, diğer hizmet faaliyetleri %2,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,7 ve tarım sektörü %0,3 artarken mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %2,5 azalmıştır. Ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar ise %16,5 artmıştır.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

Dünya genelinde en önemli risk unsuru olarak ortaya çıkan pandemi ve etkileri nispeten hafiflemiş olsa da sonbahar itibarıyla vakaların olası artışı ekonomik süreçleri etkileyecek gibi görünmektedir. Geçtiğimiz bir yıllık süre boyunca salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Varlık fiyatı anlamında benzer süreç 2022 yılı ilk yarısı boyunca da hissedilmiştir. Ancak yılın ikinci yarısı itibarıyla başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerde parasal kısıtlama tedbirleri alınmaya başlamıştır. Bu sürecin başta riskli finansal varlıklar olmak üzere gayrimenkul ve türevlerinde de negatif etki yaratabileceği unutulmamalıdır.

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD’den AB’ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek seviyesine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin halihazırda ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyeceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne çevrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Haziran-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Kasvetli ve Daha Belirsiz’) raporunda Türkiye ekonomisinde 2021 yılında yüzde 4, 2022 yılında ise yüzde 3,5 büyüme tahmini yapılmıştır. IMF Türkiye tahminini Nisan ayında yayınladığı rapora göre 2021 için yüzde 1,3 2022 içinse yüzde 0,5 arttırmıştır. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,9 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, nisan ayında yayımladığı raporda, küresel

ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise küresel dengesizliklerin daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığının artığıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek seyretmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanması da tüm sektörleri olumlu yönde etkileyecektir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk yarısında konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. Altı aylık süreçte 726 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 31,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 63,5'lik bir artış göstermiş ve 170 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Ancak haziran ayından sonra uygulamaya alınan makro ihtiyati önlemler kredi faizlerini yukarı çekmeye başlamıştır.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 145,5, reel olarak ise yüzde 41,1 oranında artış gerçekleşmiştir.

2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre yüzde 7,3 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 94,7, reel olarak ise yüzde 31,2 oranında artış göstermiştir. Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle endeks hesaplanırken bu şehirlerde fiyatlar sabit bırakılmıştır.

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan konut fiyat endeksi 2023 yılı Temmuz ayında, bir önceki aya göre yüzde 7,3 oranında artarak 988,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- İskan alınmış olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Taşınmazların birlikte kullanılması
- Sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %95
Çevresel Gelişim Hızı	: Hızlı
Yapılaşma Türü	: Ticaret Hizmet
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 34
Yapı Sınıfı	: 5A
Deprem Bölgesi	: 2.Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Var
Toplam B.Bölüm Sayısı	: 340
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: ~10
Malzeme Durumu	: Lüks
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Klima
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: İşyeri
Kullanım Şekli	: İşyeri

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bina; 3328 ada 5 parsel sayılı, 11.397,22m² alanlı, “34 KATLI BETONARME I BLOK VE ARSASI” vasıflı ana taşınmaz üzerinde, ayrık nizam, betonarme karkas yapı tarzında, 7 bodrum kat + zemin kat + 26 normal kat olmak üzere toplam 34 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre 7,6,5,4,3.bodrum

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Sayfa 27 / 66

katlarda binaya ait ortak alanlar ve otopark alanları, 2.bodrum katta 6 adet dükkan ve binaya ait ortak alanlar, 1.bodrum katta binaya ait ortak alanlar ve otopark alanı, zemin katta bina girişleri ve 3 adet dükkan, 1,2.normal katlarda 11'er adet ofis, 3,4,5...18,19.normal katlarda 14'er adet ofis, 20,21,22,23,24.katlarda 14'er adet işyeri, 26.normal katta 1 adet işyeri olmak üzere binada toplam 340 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu ofis bölümünde ortak alanlar ve basamaklar mermer kaplı olup duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Bina içerisinde yangın ve kat merdivenleri bulunmaktadır. Bina içerisinde 3 adet yolcu asansörü, giriş holünde karşılama lobisi ve özel güvenlik bulunmaktadır. Bina dış cephesi cam giydirmedir. Ofis girişinde dış kapı fotoselli döner kapıdır. Bina girişleri zemin kat seviyesinden verilmiş olup vaziyet planında belirtilmiştir.

****Konu taşınmazların bulunduğu bina 19.normal kata kadar ofis olarak kullanılmakta olup 20-26.katlar arası otel olarak kullanılmaktadır.*

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu 56 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ofis girişine göre 4.normal katta arka cephede sağdan 3.ofistir. Onaylı mimari projesine yekpare ofis alanından oluşmakta olup brüt yaklaşık 41m² kullanım alanına sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın değerlemeye konu diğer taşınmazlarla birlikte kullanıldığı görülmüştür.

Değerleme konusu 57 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ofis girişine göre 4.normal katta arka cephede sağdan 2.ofistir. Onaylı mimari projesine yekpare ofis alanından oluşmakta olup brüt yaklaşık 41m² kullanım alanına sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın değerlemeye konu diğer taşınmazlarla birlikte kullanıldığı görülmüştür.

Değerleme konusu 58 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ofis girişine göre 4.normal katta arka cephede sağdan 1.ofistir. Onaylı mimari projesine yekpare ofis alanından oluşmakta olup brüt yaklaşık 58m² kullanım alanına sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın değerlemeye konu diğer taşınmazlarla birlikte kullanıldığı görülmüştür.

****Taşınmazlar içerisinde yerler kısmen seramik kaplı, kısmen halı kaplı olup duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Taşınmazların kullanım ihtiyacına göre bölümlendirildiği görülmüştür. Taşınmaz içerisinde iç kapılar ahşap panel kapı, dış kapılar ahşap panel kapı, pencere doğramaları pvc dir.*

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.

-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik

koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazların teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- İskan alınmış olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazların birlikte kullanılması
- Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
-

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazlar için en uygun yöntem olan Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek

bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sos yo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme işlemine konu olan taşınmaz, boş arsa niteliğinde olmadığından- kat mülkiyet tapulu bağımsız bölüm olması sebebiyle değerleme işleminde proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı

Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş ya da on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yâda azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Konu taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikte konut kullanımının yaygın olduğu ve yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, kullanım fonksiyonu ve büyüklük kriterleri değerlendirilmesinde esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ



EMSALLER

EMSAL 1: Konu taşınmazlar ile aynı binada yer alan, 1+1, 60 m2 olarak beyan edilen 40 m2 olduğu düşünülen 2.katta yer alan ofis/işyeri 6.350.000 TL fiyatla satılıktır. (158.750 TL/m²) Coldwell Banker Alfa: 0532 241 02 16

EMSAL 2: Konu taşınmazlar ile aynı binada yer alan, 3+1, 175 m2 olarak beyan edilen 130 m2 olduğu düşünülen 10.katta yer alan ofis/işyeri 14.850.000 TL fiyatla satılıktır. (114.230 TL/m²) İstanbul Gayrimenkul: 0549 661 58 61

EMSAL 3: Konu taşınmazlar ile aynı binada yer alan, 2+1, 175 m2 olarak beyan edilen 130 m2 olduğu düşünülen 1.katta yer alan ofis/işyeri 22.750.000 TL fiyatla satılıktır. (175.000 TL/m²) Remax ABC: 0530 824 00 11

EMSAL 4: Konu taşınmazlar ile aynı binada yer alan, 2+1, 120 m2 olarak beyan edilen 95 m2 olduğu düşünülen 5.katta yer alan ofis/işyeri 13.500.000 TL fiyatla satılıktır. (142.105 TL/m²) Coldwell Banker Alfa: 0532 241 02 16

EMSAL KİRA: Konu taşınmazlar ile aynı binada yer alan, 1+1, 60 m2 olarak beyan edilen 40 m2 olduğu düşünülen 12.katta yer alan ofis/işyeri 32.000 TL/ay fiyatla kiralıktır. Platin Ataşehir: 0532 456 58 70

EMSAL ANALİZ TABLOSU

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
		158.750,00 TL/m ²	114.230,00 TL/m ²	175.000,00 TL/m ²	142.105,00 TL/m ²
Konum	MOR SUMBUL SOKAK	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı	-10	0%	0%	0%	0%
Genel Görünüm	LÜKS	0%	0%	0%	0%
Katı	4	0%	0%	0%	0%
Alan	41m ² , 41m ² , 58m ²	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu	BAKIMLI, MASRAFSIZ	0%	0%	0%	0%
Diğer (ŞEREFİYE)	---	-10%	5%	-10%	-5%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-5%	-25%	-15%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		127.000,00 TL/m ²	108.518,50 TL/m ²	131.250,00 TL/m ²	120.789,25 TL/m ²
Birim Piyasa Değeri (TL/m ²)		121.889,44 TL/m ²			

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazların **OFİS** olarak kullanılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmazlar kat mülkiyet tapulu bağımsız bölüm olup yapılan incelemelere göre ofis olarak kullanıldığı görülmüştür.

5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak konutların kat, cephe, konum ve yapım yılına göre değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” Yöntemi kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Tespit edilen satılık daire emsalleri ve emlak firmaları görüşlerine göre **metrekare birim fiyatı ortalama 121.889,44 TL/m²** tespit edilmiştir. (Bknz. Emsal Analizi Tablosu)
- Tespit edilen metrekare birim fiyatına göre değerlemeye konu taşınmazların bağımsız bölüm değeri toplam 17.070.000,00-TL olarak hesaplanmıştır. (Bknz. Tablo 1)

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Ofis vasıflı olan taşınmazların incelemesi yapılmış olup, Tebliğin 22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” hükmü ne istinaden gerekli koşulların sağlanması halinde taşınmaz gayrimenkul portföyüne dahil edilebilir.

7. BÖLÜM SONUÇ**7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 66 (Altmışaltı) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA/PARSEL	BLOK	BB NO	NİTELİĞİ	ALANI (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
3328/5	I BLOK	56	OFİS	41	₺121.889,44	4.997.467	₺5.000.000
3328/5	I BLOK	57	OFİS	41	₺121.889,44	4.997.467	₺5.000.000
3328/5	I BLOK	58	OFİS	58	₺121.889,44	7.069.588	₺7.070.000
TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)							₺17.070.000
TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ (TL)							₺20.484.000
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)							\$529.081
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)							\$634.897
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							€ 486.634
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							€ 583.961
1 DOLAR							₺32,2635
1 EURO							₺35,0777

BİLGİ AMAÇLI GEÇMİŞ YIL DEĞERLERİ			
BB NO	1.04.2024	31.12.2023	31.12.2022
I BLOK 56	5.000.000,00	4.211.506,00	2.555.945,00
I BLOK 57	5.000.000,00	4.211.506,00	2.555.945,00
I BLOK 58	7.070.000,00	5.955.069,00	3.614.107,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Bayram GÜMÜŞ



Sorumlu Değerleme Uzmanı
İrfan Öztürk



Ekler:

- Lisans belgesi
- Tapu Kayıtları
- Tapu Sureti
- Fotoğraflar
- Mimari Projeler
- Resmi Evraklar
- İmar Durumu
- Plan Örneği
- Ekler

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
UNAL TOKCAN
Eski Edime Asfaltı No:806 Kat:1
Sultangazi / İSTANBUL
Tel:0212 667 89 84 - 667 86 35

SURET
SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluşu

№ 33838

21 KASIM 2019
No : 406129

Tarih : 03.02.2017

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

Bayram GÜMÜŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Tarih
Yevmiye
SURET

GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
UNAL TOKCAN
Eski Edime Asfaltı No:806 Kat:1
Sultangazi / İSTANBUL

Bir nüshası dairede alıkonulan
nüshası ilgisine verilen
işbu suret aslının aynıdır.

GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
UNAL TOKCAN

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
UNAL TOKCAN
Vekili Başkatip
Yasemin SARIKAYA

Scanner ile tarandı

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-4-2024-12.02



Kayıd Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	3328/5
Taşınmaz Kimlik No:	43582269	AT Yüzölçümü(m2):	11397.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkil:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	I/4//56
Cilt/Sayfa No:	407/40221	Arsa Pay/Payda:	60/24218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	34 KATLI BETONARME I BLOK VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Ataşehir - 19-06-2014 15:36 -	

1 / 2

Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	11840	Ataşehir - 19-06-2014 15:36 - 11840
Beyan	Yönetim Planı : 10/12/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Ataşehir - 10-12-2010 14:52 - 18743

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
526312511	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 22-06-2020 10571	-

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-4-2024-12:02



Kayıd Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	3328/5
Taşınmaz Kimlik No:	43582270	AT Yüzölçüm(m2):	11397.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAKALKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkil:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	1/4//57
Cilt/Sayfa No:	407/40222	Arsa Pay/Payda:	60/24218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	34 KATLI BETONARME 1 BLOK VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Ataşehir - 19-06-2014 15:36 -	

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		11840 Ataşehir - 19-06-2014 15:36 - 11840	
Beyan	Yönetim Planı : 10/12/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Ataşehir - 10-12-2010 14:52 - 18743	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
526312512	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 22-06-2020 10571	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 nolu T.M. ve geçiş yeri olarak 131,01.M2 lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira serhi)	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUV AR	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Ataşehir - 07-01-2010 14:21 - 251	

2 / 3

		HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 nolu T.M. ve geçiş yeri olarak 131,01.M2 lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şartı)	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUV AR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Ataşehir - 07-01-2010 14:21 - 251	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0dDpOP70-0z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-4-2024-12:02



Kaydı Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR
HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	3328/5
Taşınmaz Kimlik No:	43582271	AT Yüzölçümü(m2):	11397.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	1/4//58
Cilt/Sayfa No:	407/40223	Arsa Pay/Payda:	80/24218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	34 KATLI BETONARME İ BLOK VE ARSAŞI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Ataşehir - 19-06-2014 15:36 -	

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	11840	Ataşehir - 19-06-2014 15:36 - 11840
Beyan	Yönetim Planı : 10/12/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Ataşehir - 10-12-2010 14:52 - 18743	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
526312513	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 22-06-2020 10571	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 nolu T.M. ve geçiş yeri olarak 131,01.M2 lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi)	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Ataşehir - 07-01-2010 14:21 - 251	

2 / 3

		HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 nolu T.M. ve geçiş yeri olarak 131,01.M2 lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi)	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Ataşehir - 07-01-2010 14:21 - 251	

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

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

3 / 3

İMAR DURUM



RESİMLER







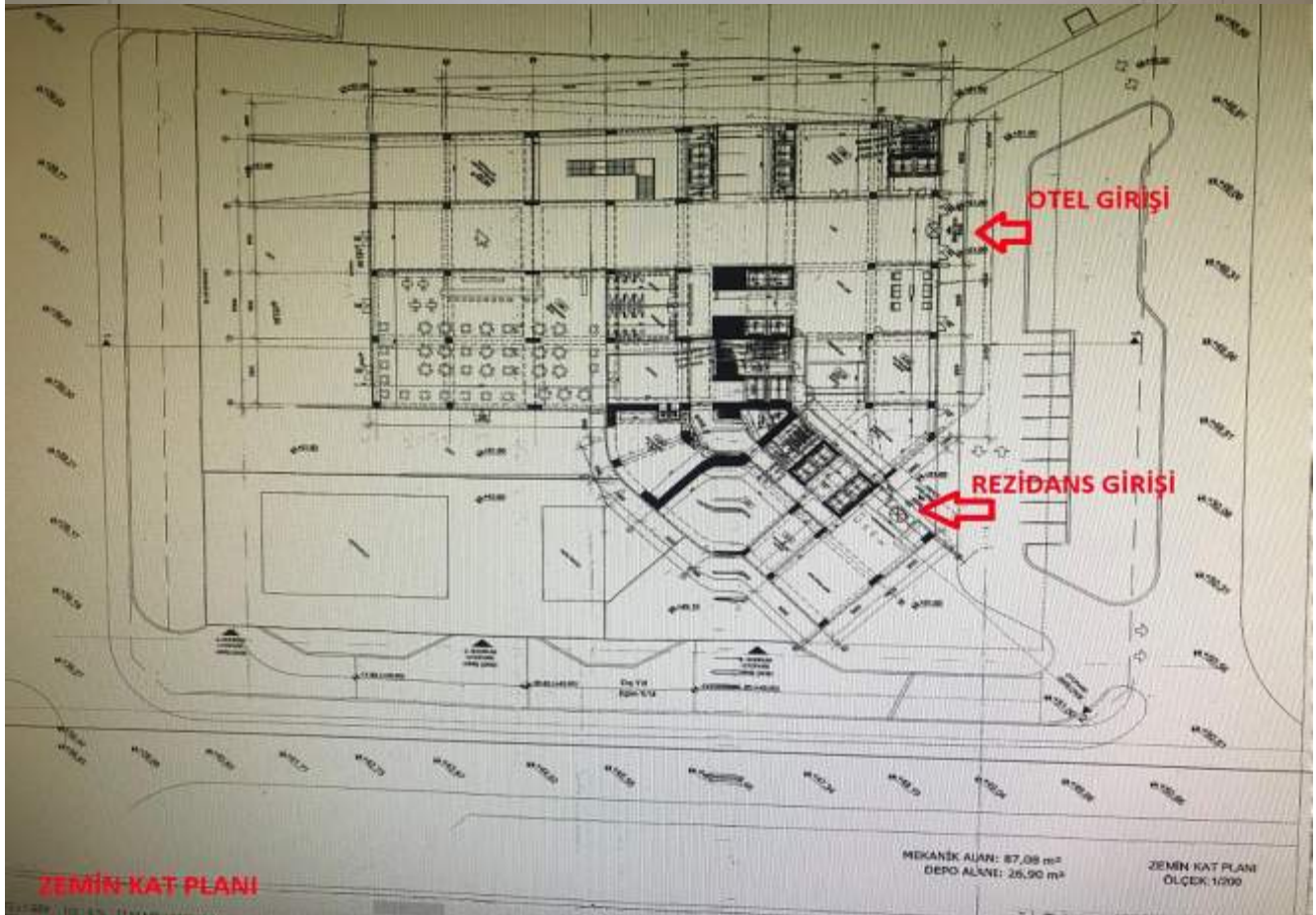
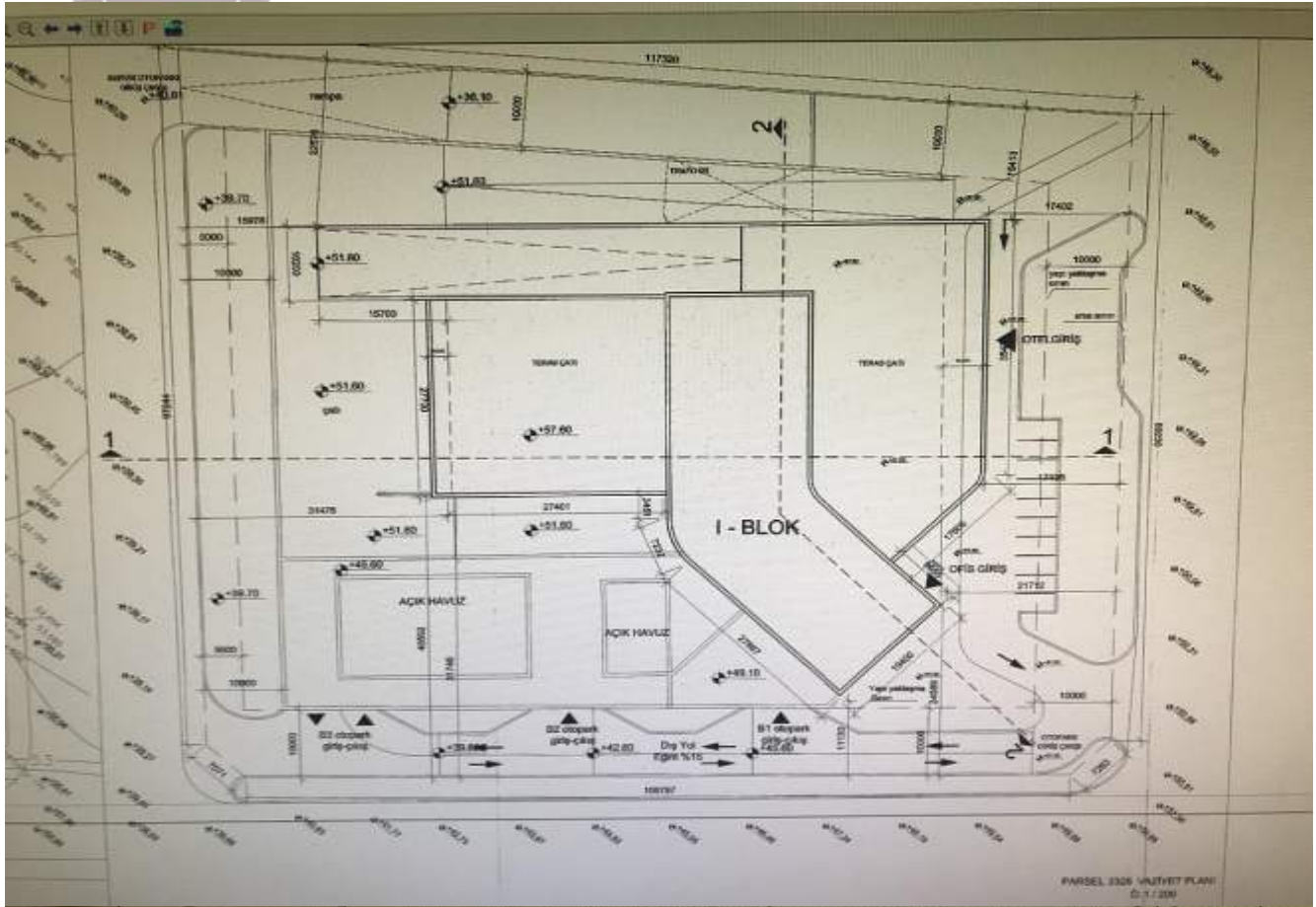




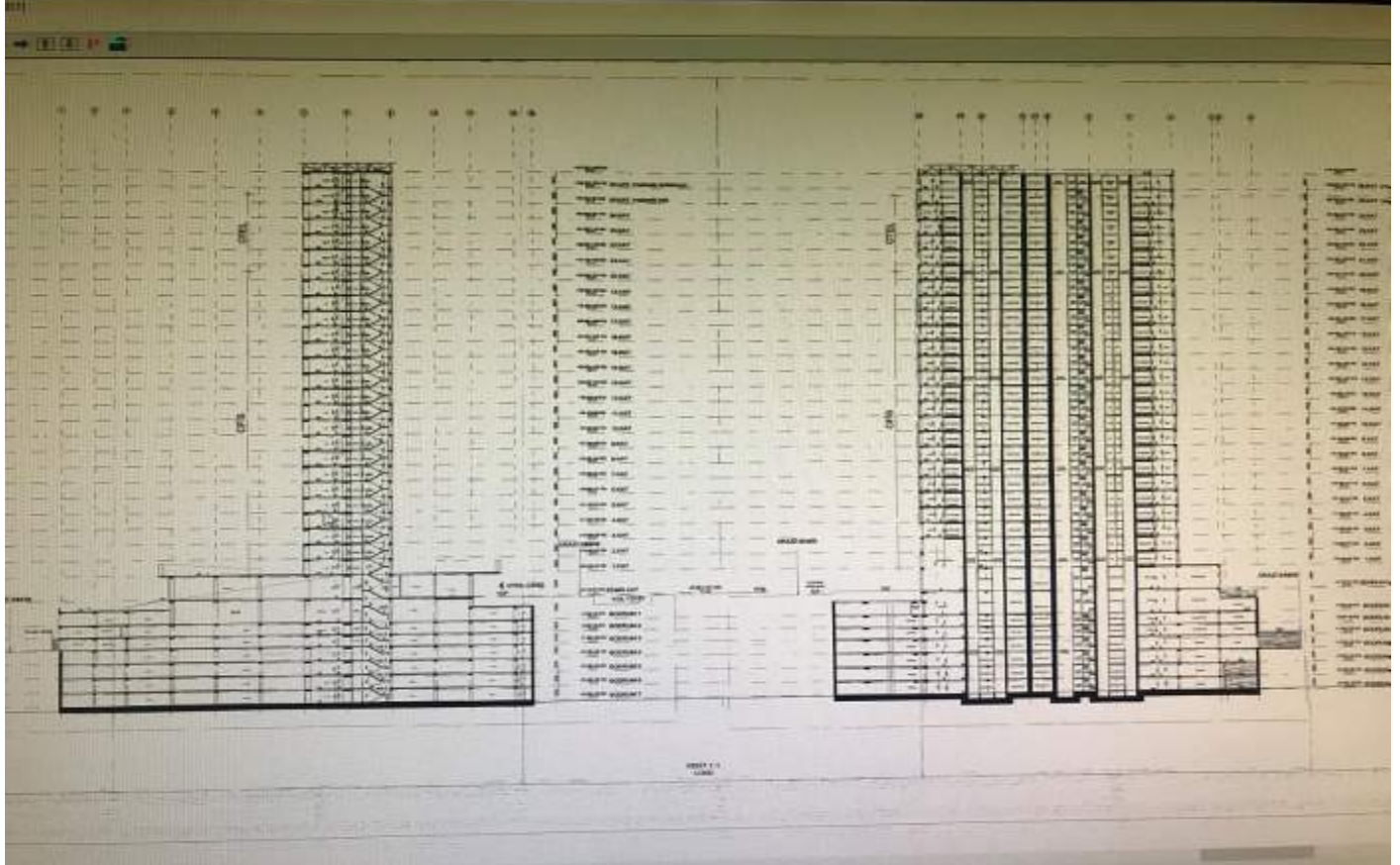
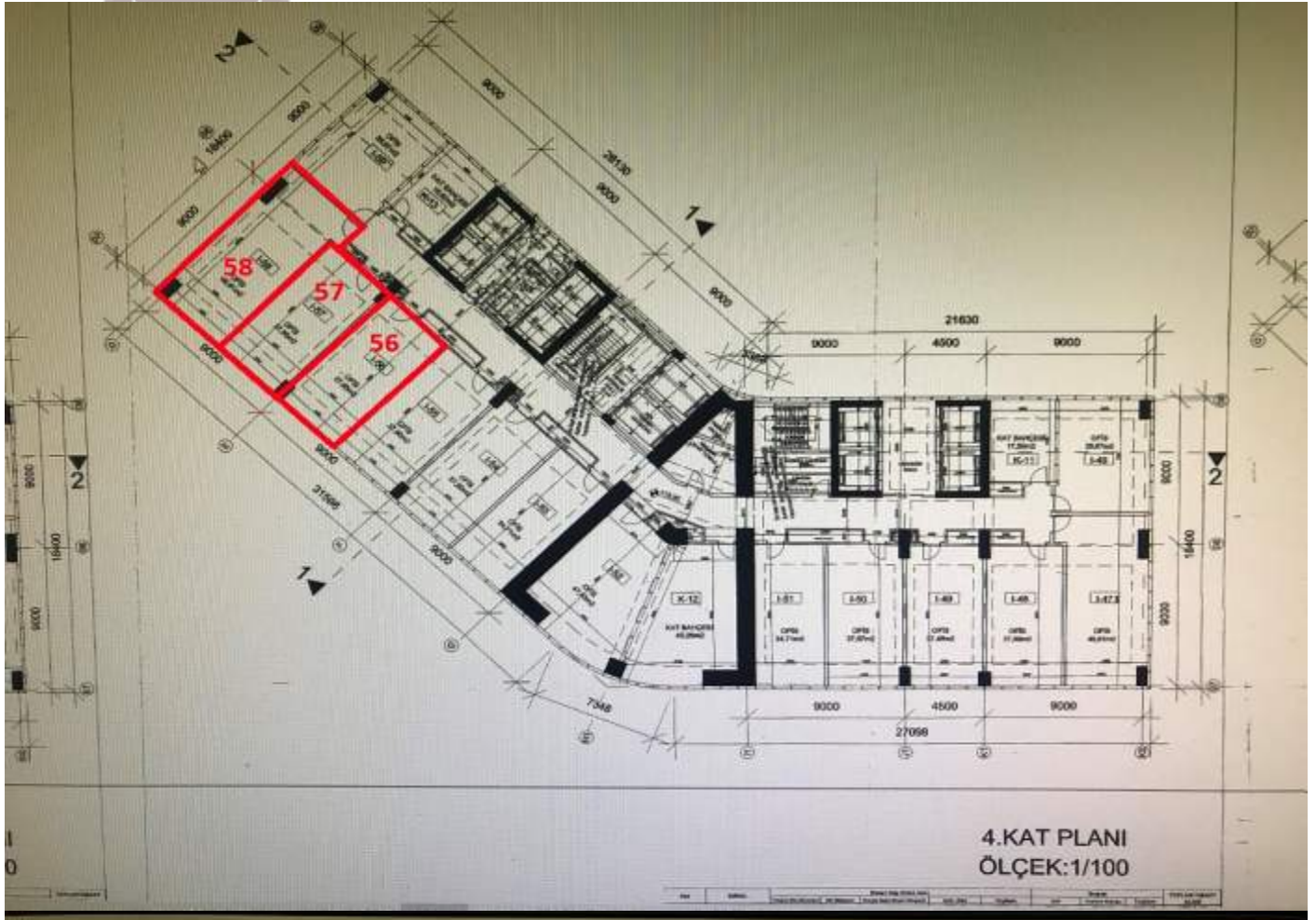
PROJE RESİMLERİ

 T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI			
EMLAK KONUT		EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
İŞİN ADI		ATAŞEHİR BATI BÖLGESİ 1. KISIM 4. BÖLGE İNŞAATLARI	
YÜKLENİCİ		 VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SAN. VE TUR. YAT. TİC. A.Ş.	
MİMARİ PROJE PROJE SORUMLUSUNUN			
ADI SOYADI	MURAT YILMAZ	ODA SİCİL NO	29243
ÖN VANI	MİMAR	BÜRO TESCİL NO	34-4034
ADRESİ	BOYÜKDERE CAD. ÜÇ YOL MEYDANI NO:55	BEL. SİCİL NO	44940
TEL.	NORAMİN İŞ MERKEZİ K-2 D-3 MASLAK	KART NO	
İNZAŞI		VERGİ DAİRESİ	MASLAK
		VERGİ HESAP NO	3100441897
STATİK PROJE SORUMLUSU		PUL - İMZA	
 HALİL İBRAHİM BOZTEPE STATİK BÜRO ŞEFİ Bülent ARSLAN İnşaat Mühendisi		ANAKENT TESCİL	
STATİK PROJE SORUMLUSU		ELEKTRİK PROJE SORUMLUSU	
HALİL İBRAHİM BOZTEPE STATİK BÜRO ŞEFİ		YILMAZ OĞRALI	
Tesisat Proje Sorumlusu		Ticaret Proje Sorumlusu	
SÜLEYMAN AKIM / FATMA AKIM		İMZA VE MÜHÜR	
Engin AYTEMÜR Mimar		15.02.2012	
T.C. ATAŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			
YAPININ YERİ		PAFTA	
İLÇE ATAŞEHİR		İZZETBAŞI	
MAHALLE BARBAROS MAH.		ADA 3328	
SOKAK MENEKŞE SOKAK		PARSEL 5	
PROJE NO SAHİBİ		İNŞAAT DURUMU	
EMLAK KONUT GYO A.Ş.		KULLANMA AMACI TİCARET	
YUKARIDA ADRESİ YAZILI YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AIT PROJELER İMAR KANUNU, İMAR PLANI VE YÖNETMELİKLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENİP TAYİN EDİLMİŞTİR.			
		VE ONAYI	
BELEDİYE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ		İNŞAAT SÖHESİ	
TOP. İNŞ. ALANI	MALİYET GRUBU 4-A	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDI
15.02.2012 tarih 11.2.2012 sayılı İmar Kanunu ile İmar Planı ve Yönetmelik ile İnşaat Söhesi		7.0.2012	
Filiz GÜDÜ Ruhsat Müruru		ETD PROJE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ TASDİK EDİLDİ	

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

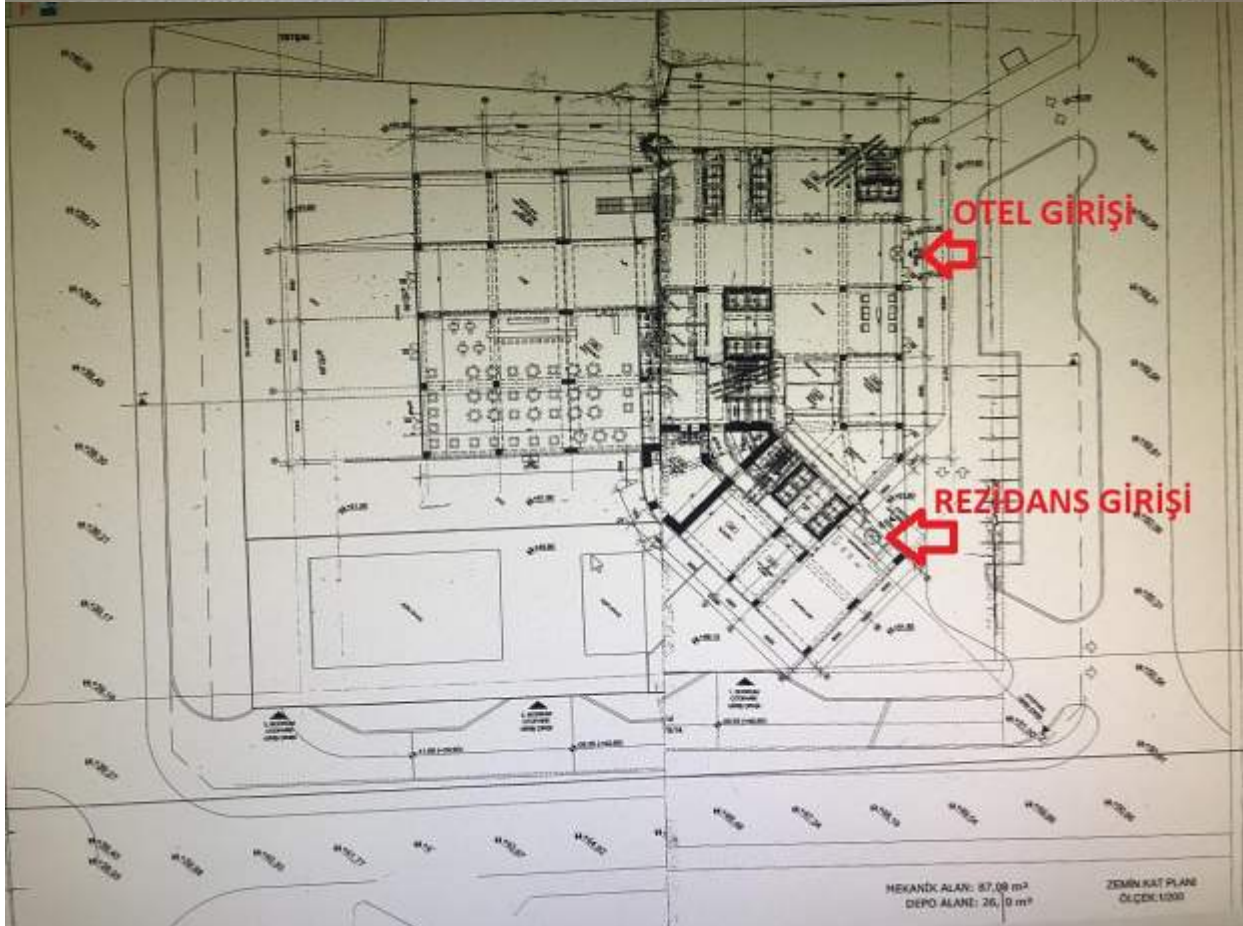
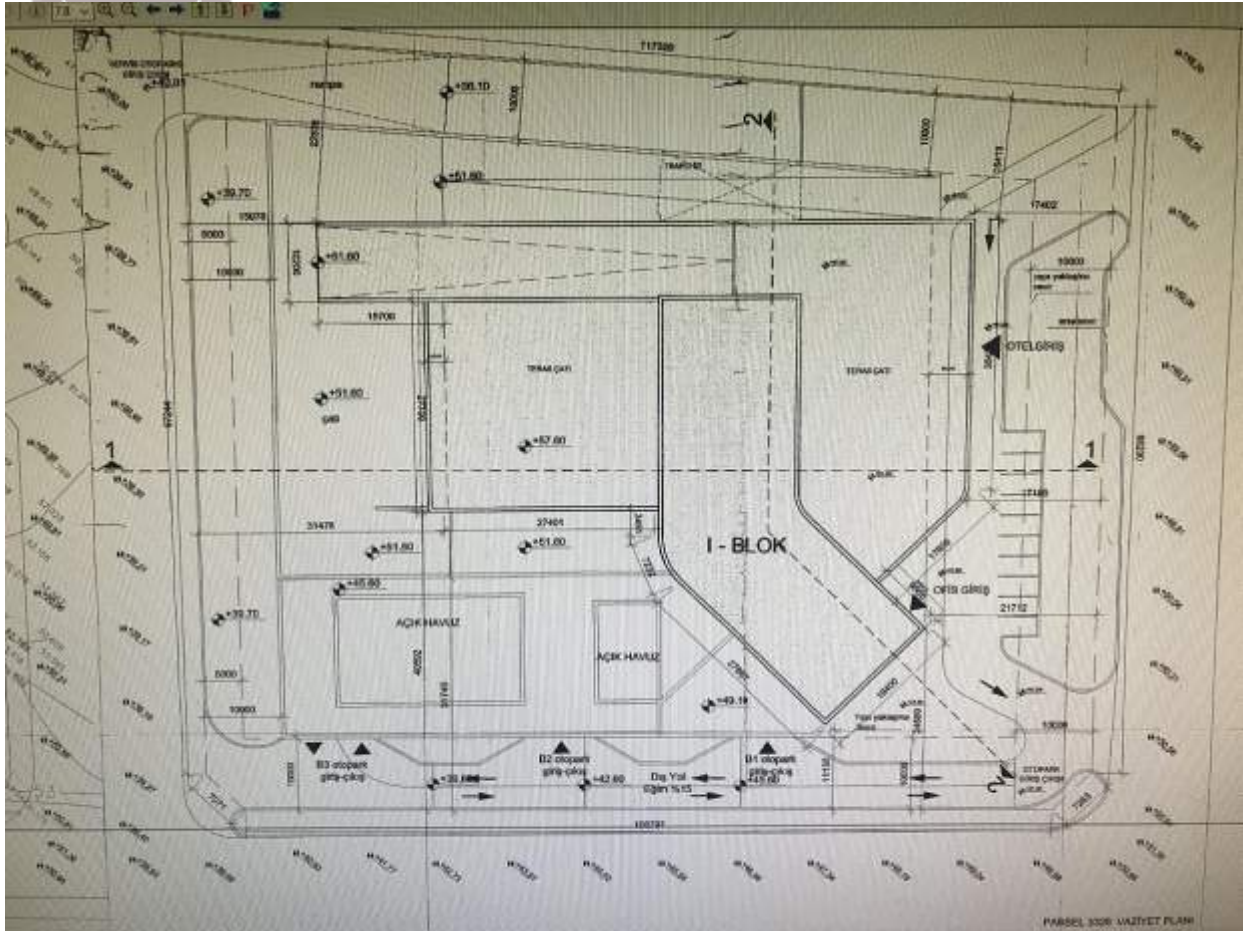


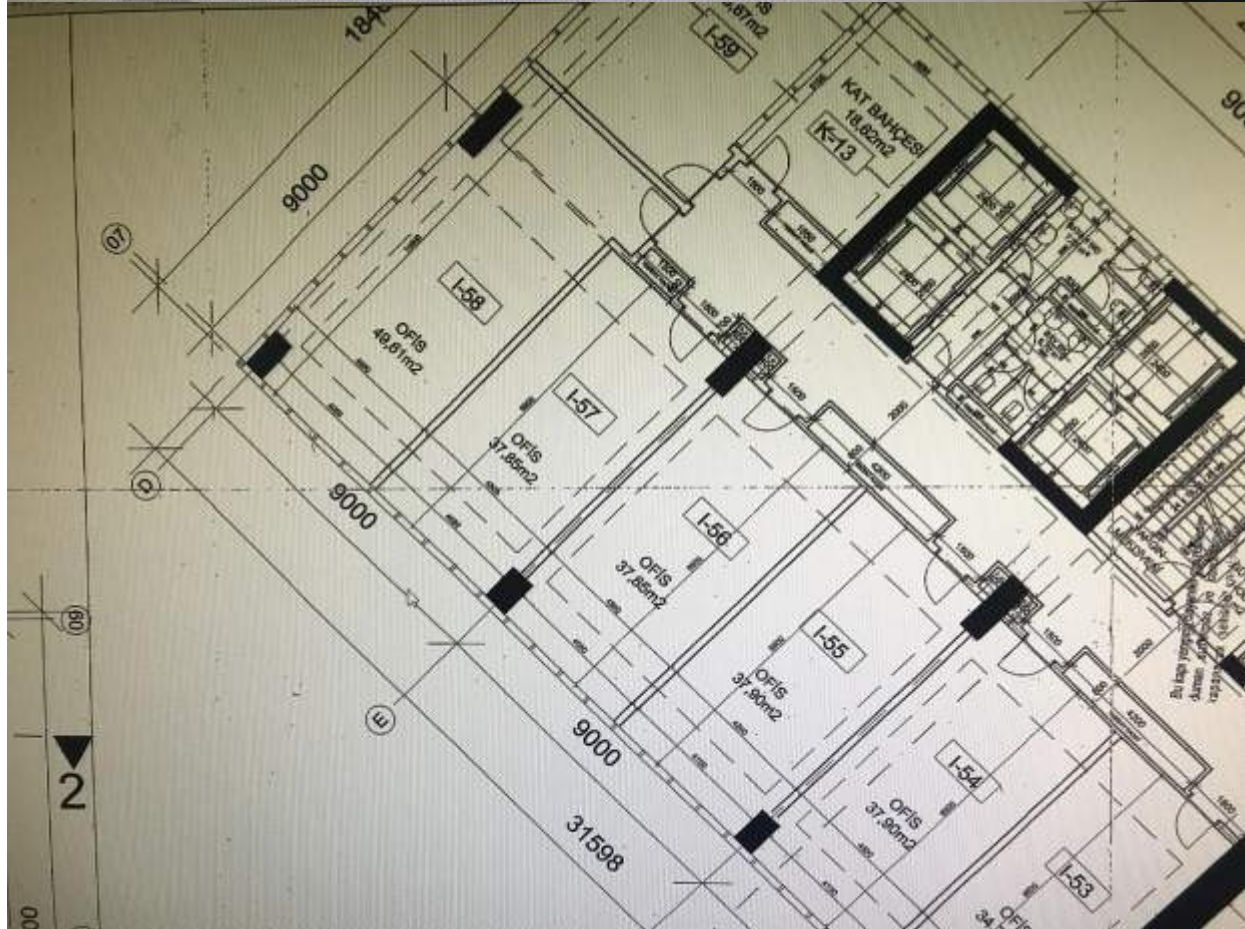


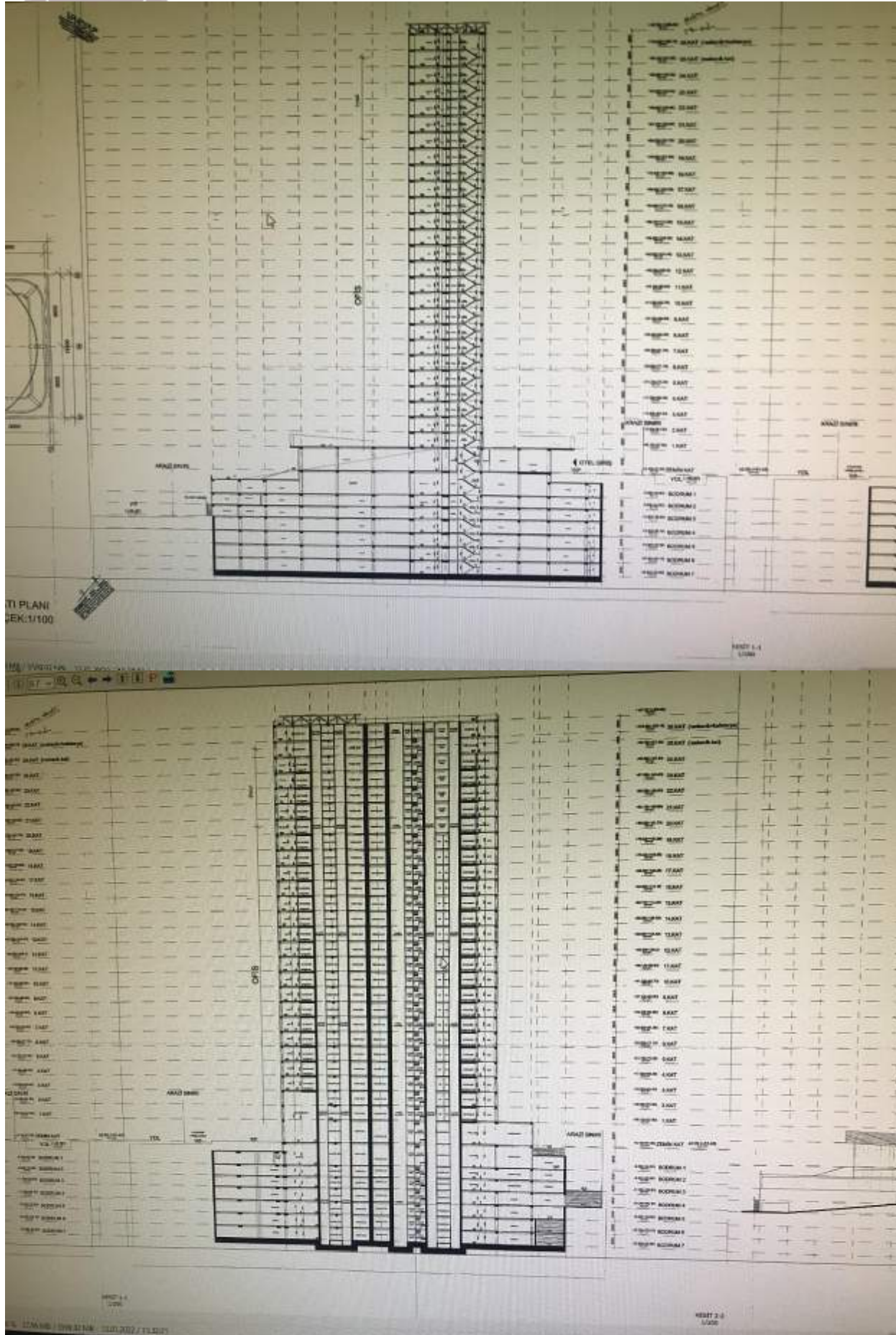


Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr







Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Dosya No: 2008/14202

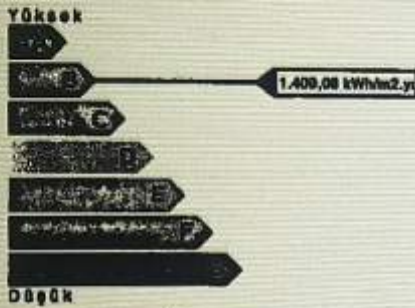
Proje Tasdik No: 210/1047

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsatın Adı: ATATÜRK BULEVİ					2. Ruhsatın No: 210/1047				
3. Ruhsatın Verilen Yeri: İSTANBUL					4. Ruhsatın Verilen Tarihi: 15.02.2012				
5. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					6. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
7. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					8. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
9. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					10. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
11. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					12. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
13. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					14. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
15. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					16. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
17. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					18. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
19. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					20. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
21. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					22. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
23. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					24. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
25. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					26. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
27. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					28. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
29. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					30. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
31. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					32. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
33. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					34. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
35. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					36. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
37. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					38. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
39. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					40. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
41. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					42. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
43. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					44. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
45. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					46. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
47. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					48. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
49. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					50. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
51. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					52. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
53. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					54. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
55. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					56. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
57. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					58. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
59. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					60. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
61. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					62. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
63. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					64. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
65. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					66. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
67. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					68. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
69. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					70. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
71. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					72. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
73. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					74. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
75. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					76. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
77. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					78. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
79. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					80. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
81. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					82. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
83. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					84. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
85. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					86. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
87. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					88. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
89. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					90. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
91. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					92. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
93. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					94. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
95. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					96. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
97. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					98. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				
99. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ					100. Ruhsatın Verilen Yeri: ATATÜRK BULEVİ				

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

**ENERJİ KİMLİK BELGESİ****Binanın**

Tipi : Ofis
İnşaat Yılı : 2013
Kapalı Kullanma Alanı : 23.437,80
Ada, Parseli : 3328/G22A03A1A/5
Adresi : Barbaros Mah. Sumbul Sok. I Blok Atasehir/İSTANBUL
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Adresi : Ataturk Meriç Cad. No: 1/7 34758 Kadıköy/İstanbul
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı :
Adresi :

Binanın Resmi**Enerji Performansı****Sera Gazı Emisyonu****Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı****%0,00**

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isıtma (kWh/yıl)	Bilgi (kWh/yıl)	Kullanım Alan Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		33.025.631,31	35.757.320,08	1.409,08	ABCDEF G
Isıtma	Isıtma Sistemi	30.518.245,74	30.518.245,74	1.302,10	ABCDEF G
Sıcak Su	Sıcak Su Sistemi	498.790,88	498.790,88	21,28	ABCDEF G
Sogutma	Isıtma Sistemi, Sogutma Sistemi	1.335.968,90	3.152.886,59	57,00	ABCDEF G
Havalandırma	Isıtma Sistemi, Havalandırma	503.289,05	1.187.762,15	21,47	ABCDEF G
Diğer		169.336,75	399.634,72	7,23	ABCDEF G

Açıklamalar**Belgenin**

Numarası : S34535D29E57A
Veriliş Tarihi : 18.06.2013
Son Geçerlilik Tarihi : 18.06.2023

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : İbrahim Kayahan
Firma : Etik Enerji Verimliliği Danışmanlık ve Eğitim Hizm.
Oda Sicil No : EGT-0083

**T.C.
ATAŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI KONTROL ŞEFLİĞİ
08/14202****YAPI TATİL TUTANAĞI**Cilt No. **19**

Yaprak No.

№ **0047**

İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	KAPI NO.	SOKAĞI
Ataşehir	Barbaros	-	3328	5		mor şimşil se No: d
PROJE TARİH VE NO.SU	RUHSAT TARİH VE NO.SU	SAHİBİNİN ADI VE ADRESİ			MESUL FEN ADAMININ ADI VE ADRESİ	
17.02.2010 gün 2010/1047 sayılı mimarî proje	13.06.2014 gün 14/274 sayılı İSKAN	Ecetaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ve Hissedarları (22.02.2018 tarihli Tapu Tattil Raporuna göre) (Tüm Hissedarlar 1-9 + Katlar aralıkları)			Tüm bapınızdaki bütün malikler	

TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRADA YAPININ DURUMU

382 konutlu parseldeki 7Bk + zemin + 26 katlı 12 kanallı yapının, 1-17 arasındaki
normal katlarda yapılan işlemler: K. (5-7-8-10-11-13-14-16-17-19-20-
22-23-25-26-28-29-31-32-34-35-37-38-40-41-43-44-46-47-
49-50-52) nolu kat bahçe levninin, kat tuvaleti yapıldığı ayrıca
yangın güvenlik holündeki yangın asansörünün iptal edilerek elektrik
adalet yapıldığı, 6. ve 7. bodrum katlarında: sığınak alanları,
bu alanların otopark alanına dahil edildiği tespit edilmiştir
olup, bina işgalli olduğundan mühürlenememiştir
Toplam ilave alan : 726,43 m² dir.

Yukarıda yeri ve tutanak tarihindeki durumu ile Ruhsat ve projesine aykırılıklar. (Ruhsatsız olduğu tesbit edilmiş bulunan yapıların
3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine dayanılarak durdurulmuş olduğuna ve mühürlendiğine.)

- a) İmar Kanununun 32. maddesine aykırı yapılan yapıya en geç 30 gün içinde ruhsat alınmaz veya ruhsata uygun hale getirilmez.
b) (a) maddesindeki hükümlerin yerine getirilmemesi halinde aykırı kanunun 32. 42. maddesinin uygulanacağı.
c) Bu yapı tatil tutanağının bir sureti inşaat mahalline asılmış (.....) veya
ilgisine tebliğ edilmiş ve bir suretinde alakalı mahalle muhtarına bırakılmıştır.

Tebliğ edildiğine dair duruma emri olan bu tutanak dört nüsha olarak tarafınızdan tanzim edilmiş olarak imzalandı.

TEKNİK ELEMAN ADI SOYADI İMZASI	TEKNİK ELEMAN ADI SOYADI İMZASI	BELEDİYE ZAB. M. ADI SOYADI İMZASI	Yapının Mes'ul Fen Adamı ADI SOYADI İMZASI	MAL SAHİPLERİ ADI SOYADI İMZASI
Aslı S. Tanrıku	Mehmet Akar	Mehmet BENKİ	—	Mahallede bulunmadığı AŞ.

**T.C.
ATAŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI**

Karar Tarihi: 08/03/2018

Karar No:2018/273

KONU : 3194 Sayılı İmar Kanunun 42. Maddesi (Ecetaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ve Hissedarları)

TEKLİF :

Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, Mor Sümül Sokak, - Pafta, 3328 Ada, 5 Parsel, No:1 kapı sayılı yerde bulunan; 7 BK+Zemin Kat+26 normal katlı insanlı yapının,1-17 arasındaki normal katlarda yapılan tetkikte ; K. (5-7-8-10-11-13-14-16-17-19-20-22-23-25-26-28-29-31-32-34-37-38-40-41-43-44-46-47-49-50-52) nolu kat bahçelerinin, kat tuvaleti yapıldığı ayrıca yangın güvenlik holündeki yangın asansörünün iptal edilerek, elektrik odası yapıldığı, ayrıca 6. Ve 7. Bodrum katlardaki sığınak alanlarının bir kısmının otopark alanına dahil edildiği tespit edilmiş olup, 23.02.2018 gün ve 19/0047 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Söz konusu yer işgalli olduğundan, mühürlenememiştir. Toplam ilave alan: 726,43 m2dir.

Bu durumda sözü edilen yapının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine göre yapılan incelemesinde bina 4. Sınıf A grubu yapılardan olup, hesaplamada madde 42'de belirtilen idari müeyyideler uygulanmıştır.

Yapılan hesaplardan; Mal sahibi Ecetaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş ve Hissedarlarından (1-17 arasındaki normal katlarda bulunan tüm bağımsız bölümler) 22/02/2018 tarihli tapu hissedar yazısına ve hisse oranlarına göre 75.335,57 TL (yetmişbeşbinüçyüzotuzbeş TL, elliyedi Kr) para cezası alınması hususunda karar alınmak üzere Makamdan havaleli Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 07/03/2018 tarihli ve 70251430-310.10.01.01-E.2018-1565-23115 sayılı teklif yazısı okunarak eki dosya incelendi.

KARAR :

3194 Sayılı İmar Kanunun 42. maddesine göre, Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi Mor Sümül Sokak 3328 ada 5 parsel No: 1 kapı sayılı yerde ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapının mal sahibi Ecetaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ve Hissedarlarının (1-17 arasındaki normal katlarda bulunan tüm bağımsız bölümler) 22/02/2018 tarihli tapu hissedar yazısına ve hisse oranlarına göre 75.335,57 TL (yetmişbeşbinüçyüzotuzbeş TL, elliyedi Kr) para cezası ile cezalandırılmasına ve kararın gereği için Yapı Kontrol Müdürlüğü ile Mali Hizmetler Müdürlüğüne gönderilmesine Belediye Encümeninin 08/03/2018 tarihli toplantısında OYBİRLİĞİ ile karar verildi.

(İMZA)
Hüseyin HİŞMAN
Encümen Başkanı V.

(İMZA)
Birkan Birol YILDIZ
Encümen Üyesi

(İMZA)
Fevzi AĞAÇDALI
Encümen Üyesi

(İMZA)
Arif KUŞÇU
Encümen Üyesi

(İMZA)
Fadime KARAKOÇ
Mali Hizmetler Müdürü V.

(İMZA)
Sevgi TOPÇU
Yazı İşleri Müdürü V.

(İMZA)
Cenan ARSLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.



E.K

1 / 1

T.C.
ATAŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi: 17/04/2018

Karar No:2018/443

KONU : 3194 Sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi

TEKLİF :

Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, Mor Sümül Sokak, - Pafta, 3328 Ada, 5 Parsel, No:1 kapı sayılı yerde bulunan; 7 BK+Zemin Kat+26 normal katlı iskanlı yapının, 1-17 arasındaki normal katlarında yapılan tetkikte; K. (5-7-8-10-11-13-14-16-17-19-20-22-23-25- 26-28-29-31-32-34-37-38-40-41-43-44-46-47-49-50-52) no'lu kat bahçelerinin, kat tuvaleti yapıldığı ayrıca yangın güvenlik holündeki yangın asansörünün iptal edilerek, elektrik odası yapıldığı, ayrıca 6. Ve 7. Bodrum katlardaki sığınak alanlarının bir kısmının otopark alanına dahil edildiği tespit edilmiş olup, 23.02.2018 gün ve 19/0047 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Söz konusu yer işgali olduğundan, mühürlenememiştir. Toplam ilave alan: 726,43 m2'dir.

Yıkılarak düzeltilmesi için yapılan tebligata ise ilgisince uyulmamıştır. Bu durumda sözü edilen yapının 3194 sayılı imar yasasının 32.maddesi uyarınca Belediye Encümeni kararıyla yıktırılması hususunda karar alınmak üzere Makamdan havaleli Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 12/04/2018 tarihli ve 70251430-115.02.11-E.2018-2433-38686 sayılı teklif yazısı okunarak eki dosya incelendi.

KARAR :

Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi Mor Sümül Sokak 3328 ada 5 parsel No: 1 kapı sayılı yere ait ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapının 3194 Sayılı İmar Kanunun 32. maddesine göre yıkılarak eski haline getirilmesi talep edilmiş ancak dosya ve ekleri incelendiğinde; 23/02/2018 tarihli 0047/19 sayılı Yapı Tatil Tutanağında K. (5-7-8-10-11-13-14-16-17-19-20-22-23-25-26-28-29-31-32-34-35-37-38-40-41-43-44-46-47-49-50-52) olduğu ancak, Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün encümene teklif yazısında 1-17 arasındaki normal katlarda K. (5-7-8-10-11-13-14-16-17-19-20-22-23-25-26-28-29-31-32-34-37-38-40-41-43-44-46-47-49-50-52) yazıldığı, sehven 35 no'lu kat bahçesinin yazılmadığı anlaşıldığından, 3194 Sayılı İmar Kanunun 32. Maddesine göre Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi Mor Sümül Sokak 3328 ada 5 parsel 1-17 arasındaki normal katlarda K. (5 - 7 - 8 - 10 - 11 - 13 - 14 - 16 - 17 - 19 - 20 - 22 - 23 - 25 - 26 - 28 - 29 - 31 - 32 - 34 - 35 - 37 - 38 - 40 - 41 - 43 - 44 - 46 - 47 - 49 - 50 - 52) no'lu kat bahçelerinin kat tuvaleti yapıldığı, yangın güvenlik holündeki yangın asansörünün iptal edilerek elektrik odası yapıldığı, 6. ve 7. bodrum katlardaki sığınak alanlarının bir kısmı otopark alanına dahil edildiğinden No: 1 kapı sayılı yerde ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapının yıkılarak eski haline getirilmesine ve kararın gereği için Yapı Kontrol Müdürlüğüne gönderilmesine Belediye Encümeninin 17/04/2018 tarihli toplantısında OYBİRLİĞİ ile karar verildi.

(İMZA)
Hüseyin HIŞMAN
Encümen Başkanı V.

(İMZA)
Fevzi AĞAÇDALI
Encümen Üyesi

(İMZA)
Arif KUŞCU
Encümen Üyesi

(İMZA)
Süleyman KARADAĞ
Encümen Üyesi

(İMZA)
Fadime KARAKOÇ
Mali Hizmetler Müdürü V.

(İMZA)
Sevgi TOPÇU
Yazı İşleri Müdürü V.

(İMZA)
Cenan ARSLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.



N.E

1 / 1

ADRES KODUNUZ

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

BARBAROS Mah. MOR SÜMBÜL SOK. VARYAP MERİDİAN I BLOK 1 / 56
ATAŞEHİR / İSTANBUL

Bina Kodu:

1

Adres Kodu:

3156120002

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunu Kopyala

ADRES KODUNUZ

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

BARBAROS Mah. MOR SÜMBÜL SOK. VARYAP MERİDİAN I BLOK 1 / 57
ATAŞEHİR / İSTANBUL

Bina Kodu:

1

Adres Kodu:

3155820016

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunu Kopyala

ADRES KODUNUZ

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

BARBAROS Mah. MOR SÜMBÜL SOK. VARYAP MERİDİAN I BLOK 1 / 58
ATAŞEHİR / İSTANBUL

Bina Kodu:

1

Adres Kodu:

3155520020

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunu Kopyala