



MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

RAPOR NO.....: 18

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ....: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 24.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 29.12.2021

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Fikirtepe Mahallesi, Bahtlı ve Volkan sokak üzerinde, 3410 ada, 3 parselde yer alan, 9 adet "Dükkan" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" 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 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**EKSPERTİZ DEĞERİ...: 43.245.000-TL (KIRKÜÇMİLYONİKİYÜZKIRKBEŞBİN-TÜRK LİRASI)**

**KDV DAHİL DEĞER...: 51.029.000-TL (ELLİBİRMİLYONYİRMİDOKUZBİN -TÜRK LİRASI)**

Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence

B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul

Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 68 95

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: [www.ekspertur.com.tr](http://www.ekspertur.com.tr)

## YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	07.10.2021
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2021
RAPOR TARİHİ VE NOSU	29.12.2021/ 18
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Fikirtepe Mahallesi, Bahtlı ve Volkan sokak üzerinde, 3410 ada, 3 parselde yer alan, 9 adet "Dükkan" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" 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 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 26.06.2014 tarihli 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planında, Ticaret+Konut alanında kalmaktadır. KAKS: 4 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Yerinde yapılan incelemede konu mülklerin projesine uygun inşa edildiği görülmüştür.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	<b>43.245.000,00 TL</b>
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226

---

## İÇİNDEKİLER

---

### 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
- 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
- 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 1.4 RAPORUN KAPSAMI
- 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

### 2) GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

- 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
- 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU
- 2.3 GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.5 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.6 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
- 2.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE ( GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.9 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER

2.10 GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

2.11 BELLİ 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 OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.12 GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

### **3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ**

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER

3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI

### **4) GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER**

4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

#### 4.2 MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI

#### 4.3 GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

4.3.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

#### 4.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

4.4.1. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

### 5) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ

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

5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ



- 5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

## **6) DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARIN AÇIKLANMASI**

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

---

## **BÖLÜM 1 : DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

---

### **1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ**

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 3.000.000-TL

Ticaret sicil : 569458/0

Telefon : 0212 441 68 95

e-posta/Web : [info@ekspertur.com.tr](mailto:info@ekspertur.com.tr) / [www.ekspertur.com.tr](http://www.ekspertur.com.tr)

Adres : Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul

### **1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ**

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Osmanağa Mahallesi Rihtim Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy İstanbul

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Ödenmiş Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 7.000.000.000,00-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

### **1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Fikirtepe Mahallesi, Bahtlı Sokak ve Volkan Sokak üzerinde,3410 ada, 3 parselde yer alan 9 adet dükkan nitelikli taşınmazların piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **1.4. RAPORUN KAPSAMI**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### **1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu mülkler için 21.12.2020 tarihinde 13-Rev nolu rapor hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. GARİMENKULÜN TAPU KAYDI

<b>İLİ</b>	İSTANBUL	<b>PAFTA</b>		<b>ARSA PAYI</b>	EK LİSTE-1
<b>İLÇESİ</b>	KADIKÖY	<b>ADA</b>	3410	<b>BLOK NO</b>	EK LİSTE-1
<b>TAŞINMAZ KİMLİK NO</b>	EK LİSTE-1	<b>PARSEL</b>	3	<b>KAT NO.</b>	EK LİSTE-1
<b>MAHALLESİ</b>	MERDİVENKÖY	<b>ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	8774.32	<b>B.B. NO.</b>	EK LİSTE-1
<b>KÖYÜ</b>	-	<b>NİTELİĞİ</b>	26 KATLI BETONARME A BLOK, 28 KATLI BETONARME B BLOK, 30 KATLI BETONARME C BLOK VE ARSASI		
<b>MEVKİİ</b>	-	<b>CİLT</b>	EK LİSTE-1	<b>SAYFA</b>	EK LİSTE-1
<b>MALİK</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

### EK LİSTE-1

Blok No	BB No	Kat	Cilt/Sayfa	B.B Niteliği	Taşınmaz Kimlik No	Arsa Payı	Tescil Tarihi	Yevmiye
A	167	1.BODRUM	261/25978	DÜKKAN	91077639	2394/877432	10.07.2020	22665
A	170	1.BODRUM	261/25981	DÜKKAN	91077642	4393/877432	10.07.2020	22665
B	120	ZEMİN	262/26110	DÜKKAN	91077773	1884/877432	10.07.2020	22665
C	167	1.BODRUM	264/26278	DÜKKAN	91077941	5830/877432	10.07.2020	22665
C	172	1.BODRUM	264/26283	DÜKKAN	91077946	10523/877432	10.07.2020	22665
C	173	ZEMİN	264/26284	DÜKKAN	91077947	3195/877432	10.07.2020	22665
C	176	ZEMİN	264/26287	DÜKKAN	91077950	2140/877432	10.07.2020	22665
C	177	ZEMİN	264/26288	DÜKKAN	91077951	2676/877432	10.07.2020	22665
C	179	ZEMİN	264/26290	DÜKKAN	91077953	1022/877432	10.07.2020	22665

### 2.2. GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU

Ekspertizi yapılan konu mülkler İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Mahallesi, Bahtlı Sokak ve Volkan Sokak üzerinde yer alan 3410 ada, 3 parsel nolu arsa üzerinde yer alan A, B, C bloktan oluşan Pırlanta Göztepe site ismiyle isimlendirilen sitede konumlandırılmıştır. Konu mülklere ulaşım için, Dumlupınar Aile Sağlığı Merkezi doğusundaki Mektep Sokakta güney yönde 80m ilerledikten sonra sağa dönülür, 230m gidildikten sonra solda konumlu blok girişleri ile konu mülklere ulaşılır. Yakın çevresinde benzer nitelikte 24-28 katlı site nitelikli ve 1-2 katlı konut nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülklere ulaşım özel araçlar ve Kadıköy Fikirtepe istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülkler (E: 40.990000 B: 29.055100) koordinatlarında yer almaktadır.



### 2.3. GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- ONAYLI PROJE TARİH VE NO : 27.11.2015
- RUHSAT TARİH VE NO : 21.07.2017-2017/22 (TADİLAT YAPI RUHSATI)
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : A, B, C bloklar için sırasıyla 08.05.2018 -2018/06-2018/05-2018/04

**Açıklama:** Ekspertizi yapılan konu mülklerin bulunduğu ana gayrimenkul İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Bahtlı sokak ile Volkan sokak köşesinde konumlu 3410 ada, 3 parsel nolu arsa üzerinde konumlu A, B, C bloktan oluşan sitedir. Konu mülklere ait Büyükşehir Belediyesinde yapılan araştırmada 21.07.2017-2017/22 tadilat ruhsatı, A, B, C bloklar için sırasıyla 08.05.2018 tarihi 2018/06-2018/05-2018/04 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

### 2.4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 07.10.2021 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülkler üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz veya devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### Beyanlar Hanesinde ;

-31.05.2018 tarih 19179 yevmiyeli ....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) beyanı bulunmaktadır.

- 05.01.2016 tarih 222 yevmiyeli 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( TEDAŞ GENELMÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE99 yıllığına 0,01 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR ) Kısıtlı Malik: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, Malik: TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ şerhi bulunmaktadır.

### 2.5. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre en son 10.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.

### 2.6. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	26.06.2014
<b>TAKS</b>	0,40	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	Serbest
<b>KAKS</b>	4	<b>EMSAL</b>	4
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	Çekeme mesafesi bulunmamaktadır.	<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Serbest
<b>LEJANT</b>	Ticaret+ Konut alanı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	(Resmi imar durum belgesi alındığında yazılacak)
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	Parselin terki bulunmamaktadır.		

<b>AÇIKLAMALAR</b>	İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 26.06.2014 tarihli 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planında, Ticaret+Konut alanında kalmaktadır. KAKS: 4 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
--------------------	---

## **2.7. GAYRİMENKULÜN İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB.**

### **DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

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

## **2.8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## **2.9. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER**

Konu mülklere ait Büyükşehir Belediyesinde yapılan araştırmada 21.07.2017-2017/22 tadilat ruhsatı, 08.05.2018 tarihi 06/05/04 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Konu taşınmaz yapı kullanma izin belgesi almış olup yasal süreçlerini tam ve eksiksiz tamamlamıştır.

## **2.10. GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Konu mülk yapı denetim faaliyetini TYD TEKNİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. firması üstlenmiştir.

## **2.11. GAYRİMENKULÜN BELLİ 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 OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER**

Konu taşınmazlara ait hazırlanan iş bu rapor proje değerlendirme çalışması olmayıp konu mülklerin piyasa değer tespiti için hazırlanmıştır.

## **2.12. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazların konumlandığı bölge Kentsel Dönüşüm Bölgesi niteliğinde olması, projelerin yükleniciliğinin İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde denetimde ve kapsamında yapılması sebebiyle taşınmazlara Yapı Kullanma İzin Belgeleri tahsis edilmiş olup her ne kadar yeni kanunlar gereği Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için zorunlu evrak niteliğinde olan Enerji Kimlik Belgelerinin alınması gerekmesine karşın Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce taşınmazlara Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmiş olması sebebiyle mevcut durumda Enerji Kimlik Belgesinin olmamasının taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuzluğa teşkil etmediği tespit edilmiştir.

### BÖLÜM 3 : ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

#### 3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı	Kırsal
		X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	x			
Gelişme	Hızlı		Sabit	Yavaş
	X			
Arz/Talep	Arz az		Dengeli	Arz fazla
			X	
Mülk değeri	Artıyor		Sabit	Azalıyor
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası	6 aydan fazla
			X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
			X	
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
			X	

**Konum Analizi :** İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları 11 arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir.

Kadıköy; İstanbul ilinin en eski yerleşim birimlerinden biri olmakla beraber, hala yoğun nüfus yapısına sahip ilçelerinden birisidir. Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır.

Kadıköy, gün geçtikçe planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamış; kaçak yapılaşması eskiye oranla azalan, depreme dayanıklı binaları ile gelişime örnek gösterilen kent olarak büyümektedir. Barış Manço Müzesi, Bostancı Lunapark, Caddebostan Sahili gibi sanat ve tarihi merkezleri bulunmaktadır.

Konu mülklerin bulunduğu bölge, genellikle yeni yapılaşmaların yoğun olarak yer aldığı Fikirtepe mahallesinde konumlanmaktadır.

### 3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

#### Demografik Veriler

- Türkiye nüfusu artarak 2002 yılındaki 66,4 milyon düzeyinden 2019 yılında 83,2 milyon kişiye ulaşmıştır.
- Toplam nüfus içerisinde çalışma çağı nüfusu (15-64 yaş) ile yaşlı nüfusun (65+ yaş) payı artmakta ancak 14 yaş altı nüfusun payı azalmaktadır. 2019 yılında 0-14 yaş grubunun toplam nüfus içerisindeki payı yüzde 23,1, 15-64 yaş grubunun payı yüzde 67,8 ve 65 ve üstü grubun payı yüzde 9,1 olarak gerçekleşmiştir.
- Yaş gruplarının toplam nüfus içerisindeki payında yaşanan bu değişimin altında, toplam doğurganlık hızının nüfusun yenilenme düzeyi olan 2,1 düzeyinin altına inmiş olması ve ülkemizde yaşam standartlarında gerçekleşen iyileşmeler nedeniyle insan ömrünün uzaması yatmaktadır. Son 17 yılda, doğuştan hayatta kalma ümidi kadın ve erkek ortalamasında yaklaşık 5,8 yıl artmıştır. 2019 yılı itibarıyla kadınların doğuştan hayatta kalma ümidi 81,0 yılken, bu düzey erkeklerde 75,6'dır.
- Doğurganlığın yenilenme hızı düzeyinde seyretmesi ile ömrün uzamasının bir sonucu olarak nüfus yaşlanmakta ve nüfusun ortanca yaşı yükselmektedir.
- Demografik açıdan önem taşıyan göstergelerden birisi de bebek ölüm hızıdır. Sağlık hizmetlerinde ve yaşam standartlarında yaşanan iyileşmenin sonucunda bebek ölüm hızı 2002 yılındaki binde 25 düzeyinden 2019 yılında binde 9 düzeyine kadar gerilemiştir.



#### Ekonomik Veriler

##### Büyüme

- GSYH 2021 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 oranında büyüme kaydetmiştir.
- İkinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 2,3, sanayi sektörü yüzde 40,5 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 20,5 oranında büyüme kaydetmiştir.

- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,9 olarak gerçekleşmiştir.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 20,3 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 22,9 ve yüzde 4,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,9 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2021 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 12,2 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 35,2 oranında artmıştır.
- Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 13,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

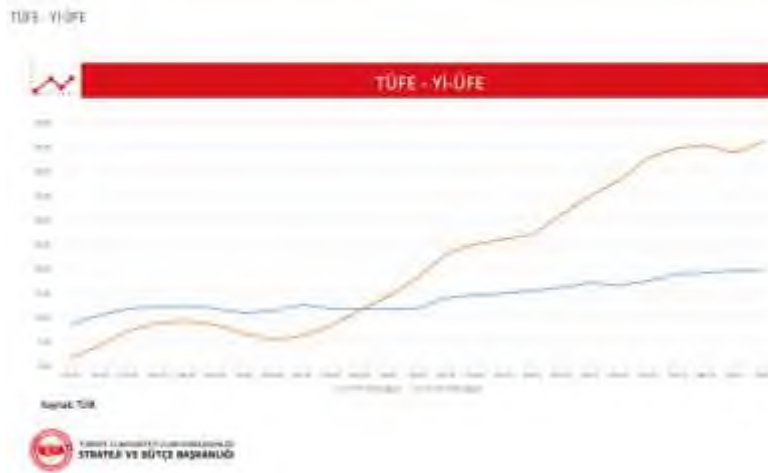
1-Yıllıklandırılmış GSYH Büyümesi



## Enflasyon

- 2021 yılı Ekim ayında TÜFE yüzde 2,39 oranında artmıştır. Ekim ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon yüzde 19,89 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Yüzde 1,92 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,52 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 7,56 oranında azalan Giyim ve Ayakkabı grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı eksi 0,40 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,29 oranında artan Konut grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,43 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yıllık enflasyona en büyük etki 6,77 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 3,30 puanla Konut ve 3,16 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Ekim ayında yüzde 1,79 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,49 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 1,04 oranında artmıştır.
- Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 16,82 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 18,46, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 15,43 olarak gerçekleşmiştir.
- Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,43 puan artışla yüzde 15,94'ten yüzde 16,37'ye yükselmiştir.

- Yi-ÜFE Ekim ayında yüzde 5,24 oranında artmış ve Yi-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 46,31 olarak gerçekleşmiştir.
- İmalat fiyatları Ekim ayında yüzde 5,37 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 45,94 olarak gerçekleşmiştir.
- Ara malı fiyatları ise Ekim ayında yüzde 5,34 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 53,20 oranında artış kaydedilmiştir.



## İstihdam

- 10 Kasım 2021 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2021 yılı Eylül ayında yüzde 11,1 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 30 milyon 144 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 47,2 oldu.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;
- İstihdam oranı yüzde 45,8 olarak gerçekleşti.
- İşgücü 33 milyon 48 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 51,7 olarak gerçekleşti.
- Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı yüzde 11,5 oldu.

Temel İşgücü Göstergeleri Eylül 2021





## Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

- 2021 yılının Eylül ayında ihracat 20,8 milyar dolar, ithalat ise 23,3 milyar dolar seviyesinde kaydedildi.
- Eylül ayında dış ticaret açığı 2,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında motorlu kara taşıtlar ihracatında yüzde 7,8 azalırken; enerji ithalatında yüzde 65,7 oranında artış yaşanmıştır.
- Ağustos ayı ihracat miktar endeksi yüzde 38,2 artmış, ithalat miktar endeksi ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.
- Ağustos ayında ihracat fiyatlarında yüzde 9,9; ithalat fiyatlarında ise yüzde 27,1 artış gözlemlendi.
- Dış ticaret haddi ise bir önceki yılın aynı ayına göre 13,6 puan düşerek 86,8 seviyesine geriledi.
- Ağustos ayı itibarıyla, cari işlemler dengesi 528 milyon dolar fazla verdi.
- On iki aylık cari işlemler açığı ise Ağustos ayı itibarıyla 23 milyar dolar seviyesindedir.
- Ağustos ayında portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri sırasıyla 1.339 ve 7.271 milyon dolar seviyesindeyken; doğrudan yabancı yatırımlar kaynaklı 319 milyon dolarlık net sermaye çıkışı gerçekleşmiştir.



## Mali Piyasalar

Mali Piyasaları Kredi ve Mevduat Fazlaları (15.11.2021)

	15.11.2021					Değişim			
	01.11.2020 (Kıy. Önceki Yıl)	20.12.2020 (Yıl Sonu)	08.10.2021 (Geçen Ay)	20.10.2021 (Geçen Hafta)	05.11.2021 (Bu Hafta)	Haftalık	Aylık	Yıl Başına	Yıllık
Ticari Kredi	50,7	49,8	50,1	49,7	49,8	-14	-100	100	100
Acil Kredi <sup>(1)</sup>	40,9	44,7	41,8	41,4	41,5	12	-101	-19	-201
Ticari Kredi	99,2	94,5	91,9	91,1	91,3	-15	-111	0	-207
Acil Kredi <sup>(1)</sup>	40,7	47,2	43,6	42,8	43,0	-21	-99	-20	-666
Mevduat Kredi:									
Mevduat Kredi <sup>(2)</sup>	50,8	51,9	50,4	49,3	49,6	-20	-10	50	-110
Mevduat Kredi <sup>(3)</sup>	50,8	51,9	50,4	49,3	49,6	0	0	0	0
Toplam Kredi	101,5	101,7	102,3	101,0	100,9	-100	-20	100	-110
Kıymetli Evraklar	10,0	10,1	10,0	10,0	10,0	-10	-10	-100	-100
Mevduat <sup>(4)</sup>	11,0	11,6	11,5	11,7	11,6	-11	-100	-10	-100

Kaynak: TCMB

(1) Bankaların ticari ve mevduatları dışındaki kredi miktarlarıdır. (Açık, Yıkık, İhtisastan) (2) İhtisastan (3) İhtisastan (4) % 100'ün üzerindeki mevduatlar

Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri 15.11.2021

Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri <sup>1</sup>						Değişim			
15.11.2021						Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
(Milyar TL)	8.11.2020 (Bir Önceki Yıl)	21.12.2020 (Tutarı)	8.10.2021 (Geçen Ay)	29.10.2021 (Geçen Hafta)	5.11.2021 (Son Hafta)	(Yüzde)			
<b>Toplam Kredi</b>	3.096,8	3.575,0	4.028,8	4.172,0	4.201,0	0,7	4,3	17,5	13,8
TL	2.297,2	2.347,8	2.590,7	2.619,4	2.632,8	0,5	2,0	15,1	14,0
YF <sup>2</sup>	1.399,8	1.528,1	1.448,2	1.552,6	1.568,2	1,0	8,3	27,7	12,0
YF (USD cinsinde)	105,1	106,4	100,1	100,2	100,2	-0,0	-0,0	-0,5	-1,7
<b>Toplam Mevduat</b>	3.664,6	3.456,0	4.129,8	4.511,0	4.374,6	1,0	5,0	28,6	19,4
TL	1.597,8	1.548,0	1.848,8	1.908,5	1.903,4	0,1	5,0	28,1	22,2
YF	2.106,8	1.809,0	2.281,2	2.402,5	2.471,2	1,7	8,3	29,5	17,3
YF (USD cinsinde)	280,0	258,6	297,0	250,3	255,7	0,2	-0,5	-1,1	3,1

Kaynak: 300K  
 (1) Bankaların kredi ve mevduat tutarları netidir.  
 (2) Döviz endeksli krediler TL'den çıkartıp YF'ye eklenmiştir.

### 3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

### 3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER

Ekspertizi yapılan konu mülklerin bulunduğu ana gayrimenkul İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Bahtlı sokak ile Volkan sokak köşesinde konumlu 3410 ada, 3 parsel nolu arsa üzerinde konumlu A, B, C bloktan oluşan sitedir.

A blok Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 27.11.2015 tarih bila numaralı mimari projesine göre 5 bodrum, zemin, 20 normal kattan oluşmaktadır. A blokta projesine göre 5. bodrum, 4. bodrum, 3. bodrum, 2. bodrum katlarda tüm bloklarla ortak teknik alanlar, sığınak ve otopark, 1. bodrum katta 8 adet dükkan bulunmaktadır. Zemin katta 6 adet dükkan, 1 nolu normal katta 11 adet daire, 2, 3, 5, 6, 7 nolu normal katlarda 10' ar adet daire, 4 nolu normal katta 13 adet daire, 8, 9 nolu normal katlarda 9'ar adet daire, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 nolu normal katlarda 7'şer adet daire, 19 ve 20 nolu normal katlarda 5'er adet daire olmak üzere ana gayrimenkulde A blokta 179 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina girişi 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Dış cephe mantolama üzeri kaplamalıdır.

B blok Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 27.11.2015 tarih bila numaralı mimari projesine göre 5 bodrum, zemin, 22 normal kattan oluşmaktadır. B blokta projesine göre 5. bodrum, 4. bodrum, 3. bodrum, 2. bodrum katlarda tüm bloklarla ortak teknik alanlar, sığınak ve otopark, 1. bodrum katta 3 adet dükkan bulunmaktadır. Zemin katta 3 adet dükkan, 1, 5, 6, 7, 9, 10, 15 nolu normal katlarda 6'şar adet daire, 2, 3, 4, 8 nolu normal katlarda 7'şer adet daire, 11, 12, 14, 16 nolu normal katlarda 5'er adet daire, 13, 17, 18, 19 nolu normal katlarda 4'er adet daire, 20, 21 ve 22 nolu normal katlarda 3'er adet daire olmak üzere ana gayrimenkulde B blokta 121 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Dış cephe mantolama üzeri kaplamalıdır.

C blok Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen 27.11.2015 tarih bila numaralı mimari projesine göre 5 bodrum, zemin, 24 normal kattan oluşmaktadır. C blokta projesine göre 5. bodrum, 4. bodrum, 3. bodrum, 2. bodrum katlarda tüm bloklarla ortak teknik alanlar, sığınak ve otopark, 1. bodrum katta 6 adet dükkan bulunmaktadır. Zemin katta 8 adet dükkan, 1, 2, 3, 7 nolu normal katlarda 10'ar adet daire, 4, 5, 6 nolu normal katlarda 9'ar adet daire, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21 nolu normal katlarda 6'şar adet daire, 14, 15, 16 nolu normal katlarda 7'şer adet daire, 22, 23, 24 nolu normal katlarda 4'er adet daire olmak üzere ana gayrimenkulde C blokta 180 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Dış cephe mantolama üzeri kaplamalıdır.



**A blok 167 numaralı bağımsız bölüm** 1. bodrum katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre arka cephede, tek hacim düzeninde brüt 158m2 alana sahiptir.

**A blok 170 numaralı bağımsız bölüm** 1. bodrum katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sol orta cephede, tek hacim düzeninde brüt 293m2 alana sahiptir.

**B blok 120 numaralı bağımsız bölüm** zemin katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sol orta cephede, tek hacim düzeninde brüt 118m2 alana sahiptir.

**C blok 167 numaralı bağımsız bölüm** 1. bodrum katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sağ cephede, tek hacim düzeninde brüt 387m2 alana sahiptir.

**C blok 172 numaralı bağımsız bölüm** 1. bodrum katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sol arka cephede, tek hacim düzeninde brüt 687m2 alana sahiptir.

**C blok 173 numaralı bağımsız bölüm** zemin katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sağ cephede, tek hacim düzeninde brüt 207m2 alana sahiptir.

**C blok 176 numaralı bağımsız bölüm** zemin katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sol arka cephede, tek hacim düzeninde brüt 154m2 alana sahiptir.

**C blok 177 numaralı bağımsız bölüm** zemin katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sol cephede, tek hacim düzeninde brüt 170m2 alana sahiptir.

**C blok 179 numaralı bağımsız bölüm** zemin katta yer almaktadır. Tapu Müdürlüğü Sisteminde incelenen bila tarih bila numaralı mimari projesine göre bina giriş cephesine göre sol ön ve yan cephede, tek hacim düzeninde brüt 110m2 alana sahiptir.

Yerinde yapılan incelemede dükkanlar boş durumdadır. Dükkan olarak kullanılan bağımsız bölümlerde bölümde giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, yerler seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalıdır.

### **3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

Yerinde yapılan incelemede konu mülklerin projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

### **3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Yerinde yapılan incelemede konu mülklerin projesine uygun olduğu ve ruhsat almasını gerektiren herhangi bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

### **3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI**

## BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

### 4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

#### 4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

Konu mülkün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmış ve emsallerin yer aldığı bölge krokide gösterilmiştir. Tüm emsallerin şerefiye, pazarlık payı vb. düzeltmeleri madde 4.1.2 de belirtilmiştir.



### Satılık Emsaller

**EMSAL 1:** Konu mülklere yakın konumda, benzer nitelikli projede, giriş katta tek bölümlü, 114m<sup>2</sup> net alanlı olarak ifade edilen satılık dükkan için 3.500.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 30.702-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0535 464 53 69

**EMSAL 2:** Konu mülklere yakın konumda, benzer nitelikli projede, giriş katta üç bölümlü, 266m<sup>2</sup> net alanlı olarak ifade edilen satılık natamam dükkan için 5.000.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 18.797-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 251 45 99

**EMSAL 3:** Konu mülklere yakın konumda, benzer nitelikli 1071 Kadıköy projesinde, giriş katta tek bölümlü, 183m<sup>2</sup> net alanlı olarak ifade edilen satılık dükkan için 6.150.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 33.607-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0533 920 19 72

**EMSAL 4:** Konu mülklere yakın konumda, benzer nitelikli projede, giriş katta tek bölümlü, 220m<sup>2</sup> alanlı olarak ifade edilen satılık dükkan için 5.400.000-TL istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 24.545-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 665 61 90

**Emsal 5 :** Konu mülk ile aynı bölgede yeni binada cadde üzerinde giriş kat 70 m<sup>2</sup> bodrum kat deposu 20 m<sup>2</sup> 25 m<sup>2</sup> ön kullanım alanı bulunduğu beyan edilen dükkan için istenen değer: 1.750.000 TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 22.727-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 433 46 63 (Zemine indirgenmiş alan : 70+20/3=77 m<sup>2</sup>)

### Kiralık emsaller

**EMSAL 6:** Konu mülklere yakın konumda, Poyraz sokak üzerinde, bodrum katı 55m<sup>2</sup>, giriş katı 95m<sup>2</sup>, toplam 150m<sup>2</sup> olarak ifade edilen dükkan için aylık kira 8.000-TL istenilmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 73-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0506 107 20 54 (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 55m<sup>2</sup>/4 + Zemin Kat: 95m<sup>2</sup>= 109m<sup>2</sup>)

**EMSAL 7:** Konu mülklere yakın konumda, Hızırbey caddesi üzerinde, bodrum katı 60m<sup>2</sup>, giriş katı 125m<sup>2</sup>, toplam 195m<sup>2</sup> olarak ifade edilen dükkan için aylık kira 20.000-TL istenilmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 138-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0532 542 17 77 (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 60m<sup>2</sup>/3 + Zemin Kat: 125m<sup>2</sup>= 145m<sup>2</sup>)

**EMSAL 8:** Konu mülklere yakın konumda, Fikirtepe 1071 projesinde, giriş katta 105m<sup>2</sup> olarak ifade edilen dükkan için aylık kira 11.000-TL istenilmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 105-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0532 402 11 33

**EMSAL 9:** Konu mülklere yakın konumda, bodrum katı 20m<sup>2</sup>, giriş katı 120m<sup>2</sup>, toplam 140m<sup>2</sup> olarak ifade edilen dükkan için aylık kira 15.000-TL istenilmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 118-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak ofisi** Tel: 0532 542 17 77 (Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 20m<sup>2</sup>/3 + Zemin Kat: 120m<sup>2</sup>= 127m<sup>2</sup>)

#### 4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

BİRİM FİYAT HESAPLAMASI									
Emsaller	Fiyatı (TL)	Düzeltilmiş Net Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	3.500.000	114	30.702	0%	0%	0%	0%	-10%	27.632
Emsal 2	5.000.000	266	18.797	0%	-15%	0%	0%	-15%	13.581
Emsal 3	6.150.000	183	33.607	0%	0%	0%	0%	-5%	31.926
Emsal 4	5.400.000	220	24.545	0%	0%	0%	0%	-10%	22.091
Emsal 5	1.750.000	77	22.727	0%	0%	0%	0%	-10%	20.455

**\*Satılık dükkan emsalleri dikkate alınarak konumu, büyüklüğü, inşai durumları dikkate alınarak 13.581-31.926 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.**

KİRA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI									
Emsaller	Fiyatı (TL)	Düzeltilmiş Net Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
<b>Emsal 6</b>	8.000	109	73	0%	0%	0%	0%	-5%	70
<b>Emsal 7</b>	20.000	145	138	0%	0%	0%	0%	-5%	131
<b>Emsal 8</b>	11.000	105	105	0%	0%	0%	0%	-5%	100
<b>Emsal 9</b>	15.000	127	118	0%	0%	0%	0%	-5%	112

**\*Kiralık dükkan emsalleri dikkate alınarak konumu, büyüklüğü, inşai durumları dikkate alınarak 70-131 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.**

Pazar yaklaşımı sonucunda ortalama birim değerler hesaplanmış olup pazar yaklaşımı yöntemine göre değer analizi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

#### EK TABLO-2

PİYASA DEĞERİ TABLOSU( EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ )							
BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KAT	CEPHESİ	YAPI ALANI	M2 BİRİM FİYATI (TL/m2)	SATIŞ DEĞERİ(TL)
A	167	DÜKKAN	1.BODRUM	GÜNEY	158	20.380	3.220.000,00
A	170	DÜKKAN	1.BODRUM	DOĞU	293	17.952	5.260.000,00
B	120	DÜKKAN	ZEMİN	GÜNEY	118	20.085	2.370.000,00
C	167	DÜKKAN	1.BODRUM	KUZEY	387	13.618	5.270.000,00
C	172	DÜKKAN	1.BODRUM	GÜNEY	687	14.702	10.100.000,00
C	173	DÜKKAN	ZEMİN	KUZEY	207	24.010	4.970.000,00
C	176	DÜKKAN	ZEMİN	GÜNEY BATI	154	29.123	4.485.000,00
C	177	DÜKKAN	ZEMİN	GÜNEY	170	24.235	4.120.000,00
C	179	DÜKKAN	ZEMİN	GÜNEY DOĞU	110	31.364	3.450.000,00
<b>TOPLAM</b>							<b>43.245.000,00</b>

#### 4.2. MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

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

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

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

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirilmediği ve bağımsız bölüm değerlemesi yapıldığından bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### **4.3. GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ**

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretim kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

##### **Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorte etme Süresi = Değer

##### **Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi**

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

#### **4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER**

##### **Kapitalizasyon Oranı**

\* Emsal 10 : Konu mülkle aynı bölgede 26-30 yıllık binada 13.500 TL kira getirili içi komple yenilenmiş giriş kat dükkan için istenen değer : 3.500.000 TL <sup>2</sup>) Emlak ofisi Tel: 0 (506) 827 11 49

Kira amortisman süresi : 3.375.000 TL/ 13.500 TL = 250 ay

**Kapitalizasyon Süresi** : Bölgedeki kapitalizasyon süresi 250 ay olarak alınmıştır.

##### **Takdir Edilen Kira Değerleri**

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak kira birim değer aralığı 70-131 TL/m<sup>2</sup> tespit edilmiş olup toplam kira değeri 203.700-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.



**EK TABLO-3**

KİRA HESAPLAMA TABLOSU								
BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KAT	CEPHESİ	YAPI ALANI	KİRA BİRİM DEĞERİ(TL/ m2)	KİRA DEĞERİ (TL)	%18 KDV DAHİL KİRA DEĞERİ(TL)
A	167	DÜKKAN	1.BODRUM	GÜNEY	158	94,95	15.000,00	17.700,00
A	170	DÜKKAN	1.BODRUM	DOĞU	293	81,91	24.000,00	28.320,00
B	120	DÜKKAN	ZEMİN	GÜNEY	118	94,91	11.200,00	13.215,00
C	167	DÜKKAN	1.BODRUM	KUZEY	387	71,97	27.850,00	32.865,00
C	172	DÜKKAN	1.BODRUM	GÜNEY	687	71,98	49.450,00	58.350,00
C	173	DÜKKAN	ZEMİN	KUZEY	207	114,97	23.800,00	28.085,00
C	176	DÜKKAN	ZEMİN	GÜNEY BATI	154	120,12	18.500,00	21.830,00
C	177	DÜKKAN	ZEMİN	GÜNEY	170	115,00	19.550,00	23.070,00
C	179	DÜKKAN	ZEMİN	GÜNEY DOĞU	110	130,00	14.300,00	16.875,00
<b>TOPLAM</b>							<b>203.650,00</b>	<b>240.310,00</b>

<b>GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI</b>	250 AY
<b>AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ</b>	Aylık kira bedeli: 203.650,00TL Yıllık kira bedeli ~ 2.444.000,00 TL
<b>DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI</b>	250 Ay x 203.650 TL /ay=~ 50.912.000,00 TL

**4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ**

Konu mülk kullanım amacı mesken olması nedeniyle indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmamıştır.

**4.3.3. İNDİRGENMİŞ İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER**

İndirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmadığından indirgeme oranı hesaplaması yapılmamıştır.

**4.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER****4.4.1. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Konu mülkler hasılat paylaşımı ve kat karşılığına konu olmaması nedeniyle bu yönde çalışma yapılmamıştır.

**4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Konu mülkler mesken vasıflı taşınmazlar olup emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış proje değerlemesi yapılmamıştır.

**4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmazların tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

---

### **BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**

---

#### **5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Konu mülklerin niteliği dikkate alındığında bulunduğu bölgede yatırım amaçlı veya ticari potansiyeline göre çeşitli sektörlerde mal sahipleri tarafından işyeri olarak değerlendirilebildiği görülmüştür. Yapılan araştırmalar çerçevesinde konu mülklerin bulunduğu konumun ticari potansiyeli, taşınmazların kattaki konumu, büyüklüğü, depo veya asma katının olup olmadığı, iç özellikleri, cephesi gibi hususlara bağlı olarak satış ve kira değerlerinin değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Taşınmazların değerinin bağlı olduğu etkenler göz önüne alınarak nihai değer takdirinde piyasa değeri yönteminin kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazlar binanın tamamını oluşturmadığı ve bağımsız bölüm bazında değerlendirilmesi nedeniyle maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Taşınmazlar yalnızca gelir getirici mülk olarak kullanılmadığından gelir yöntemi nihai değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

#### **5.2. ASGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ**

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### **5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

#### **5.4. GAYRİMENKULÜN VARSAYILAN ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı taşınmazın değerini etkileyen veya devredilmesine engel teşkil edilebilecek şerh, ipotek, haciz vb. takyidat bulunmamaktadır.

#### **5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

**5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmazlar dükkan nitelikli olup bu yönde bir tasarruf bulunmamaktadır.

**5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

**5.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

“Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1 numaralı GYO tebliği **MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891)** (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

**a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269)** Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

**b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643)** 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

**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. “

Hükümleri doğrultusunda konu mülklerin **Dükkan** olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.



## BÖLÜM 6 : DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARININ AÇIKLANMASI

### 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESI

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" 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 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Konu mülklerin nihai değer takdiri olarak belirlenen ve 5.1 maddesinde detaylı şekilde açıklanan hususlardan yola çıkarak piyasa değeri yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen değeri şu şekildedir;

PİYASA DEĞERİ TABLOSU( EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ )						
BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	YAPI ALANI	M2 BİRİM FİYATI (TL/m2)	SATIŞ DEĞERİ(TL)	KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ(%18)
A	167	DÜKKAN	158	20.380	3.220.000,00	3.799.600,00
A	170	DÜKKAN	293	17.952	5.260.000,00	6.206.800,00
B	120	DÜKKAN	118	20.085	2.370.000,00	2.796.600,00
C	167	DÜKKAN	387	13.618	5.270.000,00	6.218.600,00
C	172	DÜKKAN	687	14.702	10.100.000,00	11.918.000,00
C	173	DÜKKAN	207	24.010	4.970.000,00	5.864.600,00
C	176	DÜKKAN	154	29.123	4.485.000,00	5.292.300,00
C	177	DÜKKAN	170	24.235	4.120.000,00	4.861.600,00
C	179	DÜKKAN	110	31.364	3.450.000,00	4.071.000,00
<b>TOPLAM</b>					<b>43.245.000,00</b>	<b>51.029.100,00</b>



Rakamla; 43.245.000-TL ve Yazıyla; (KIRKÜÇMİLYONİKİYÜZKIRKBEŞBİN-TÜRK LİRASI)

KDV dahil satış değeri: %18 kdv oranına tabi olan dükkanların değeri 43.245.000,00 TL + KDV(%18)  
7.784.100,00-T -TL = 58.705.000,00-TL,

Toplam KDV dahil satış değeri: 51.029.000,00-TL dir.

Usd kurundan değeri; 4.336.803,64- USD

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- Değerleme tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 11,7665

<b>Hazırlayan</b>	<b>Kontrol</b>	<b>Onay</b>
<b>Süleyman ÖKSÜM</b>	<b>Serhat Bozan</b>	<b>Faruk BOZAN</b>
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans no: 407675	S.P.K. Lisans no: 401262	S.P.K. Lisans no: 401226

#### 14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ
- TAPU SURETLERİ



**ANA GAYRİMENKUL**





**ANA GAYRİMENKUL**





**ANA GAYRİMENKUL**



**A BLOK GİRİŞİ**



**B BLOK GİRİŞİ**



**C BLOK GİRİŞİ**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**





**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



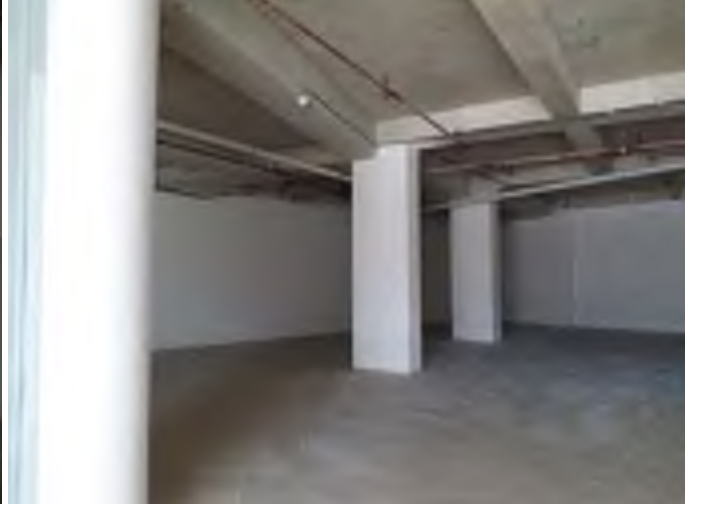
**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**





**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**



**DÜKKAN GÖRÜNÜM**





## PROJE RESİMLERİ

## KAT İRTİFAK PROJESİ (A BLOK)

KONU + TİCARET BİNASI A-B-C BLOK	ÇİZİMİN İÇERİĞİ VAZİYET PLAN-HESAPLAR GÖRÜNÜŞ,KESİTLER,DETAYLAR	PAFTA NO ÖLÇEK	1/500-1/200-1/100-1/20
--	---	-------------------	------------------------

## YAPIYA AİT BİLGİLER

İL	İSTANBUL	KULLANIM AMACI	KONUT
İLÇESİ	KADIKÖY	TOPLAM İNŞ. ALANI	93.674,11m <sup>2</sup>
MAHALLESİ	MERDİVENKÖY	KAT ADEDİ	30-28-26
PAFTA	260	5 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2/ Normal Kat (C BLK)-	
ADA	3410 (LSKJ 3009-3030)	22 Normal Kat (B BLK) 20 Normal Kat (A BLK)	
PARSEL	3	Oluşan B.A.K. Yapının İnşaat Projesidir	

ERKAN İNŞAAT MADENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

KÜPLÜCE MAH. TOMRUKSUYU YOLU

KEVSER SK.NO:12 ÜSKÜDAR-İSTANBUL

## PROJE MÜELLİFİ

MİMAR	OMER ÇAMOĞLU	DİPLOMA NO	ODA NO	
STATİK			7616	
TESİSAT				
ELEKTRİK				

## YAPI DENETİM

MİMAR	STATİK	TESİSAT	ELEKTRİK
			

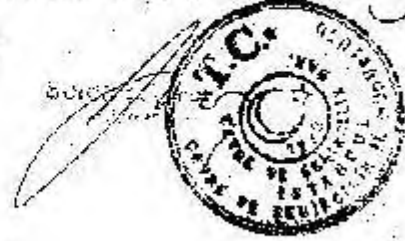
ONAYLAR

15562



**A BLOK PROJE KAPAĞI ONAY KISMI**

31.03.2015 tarih ile onaylanan mimari proje esas alınmıştır. Hisselendirme, bağımsız bölümler bölünme ve malik isimlerinden Müdürlüğümüze sorumlu değildir. 27/11/2015



**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İSTANBUL İL MÜDÜRLÜĞÜ**  
**İMAR VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**ERKAN İNŞAAT ve ORTAKLARINA AİT**  
**FİKİRTEPE KONUT-TİCARET KOMPLEKSİ**  
**PROJESİ ( GÖZTEPE PIRLANTA)**

**KAT İRTİFAK PROJESİ (B BLOK)**

KONUT + TİCARET

ÇİZİMİN İÇERİĞİ

PAFTA NO

**B BLOK PROJE KAPAĞI ONAY KISMI**

# KAT İRTİFAK PROJESİ (C BLOK)

KONUT +TİCARET BİNASI A-B-C BLOK	ÇİZİMİN İÇERİĞİ VAZİYET PLANI-HESAPLAR ÇORONUS,KESİTLER,DETAYLAR	PAFTA NO	
		ÖLÇEK	1/500-1/200 1/100-1/20

## YAPIYA AİT BİLGİLER

İLİ	İSTANBUL	KULLANIM AMAÇI	KONUT
İLÇESİ	KADIKÖY	TOPLAM İNŞ. ALANI	93 674.13m <sup>2</sup>
MAHALLESİ	MERDİVENKÖY	KAT ADEDİ	30-2K-26
PAFTA	260	5 Bodrum Kat + Zemin Kat + 24 Normal Kat(C BLK)	
ADA	34.0 (ESKİ 3009-3030)	22 Normal Kat(B BLK)+20 Normal Kat (A BLK)	
PARSEL	3	Olusan B.A.K. Yayımlı İnşaat Projesidir	

ERKAN İNŞAAT MADENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

KÜPLÜCE MAH. TOMRUKSUYU YOLU  
KEVSER SK.NO:12 ÜSKÜDAR-İSTANBUL

## PROJE MÜHÜRÜ

MİMARİ	ÖMER ÇAMOĞLU	DIPLOMA NO	ODA NO
STATİK			7646
TESİSAT			
ELEKTRİK			



## YAPI DENETİM

MİMARİ	STATİK	TESİSAT	ELEKTRİK
MERDİVENKÖY			

ONAYI AR

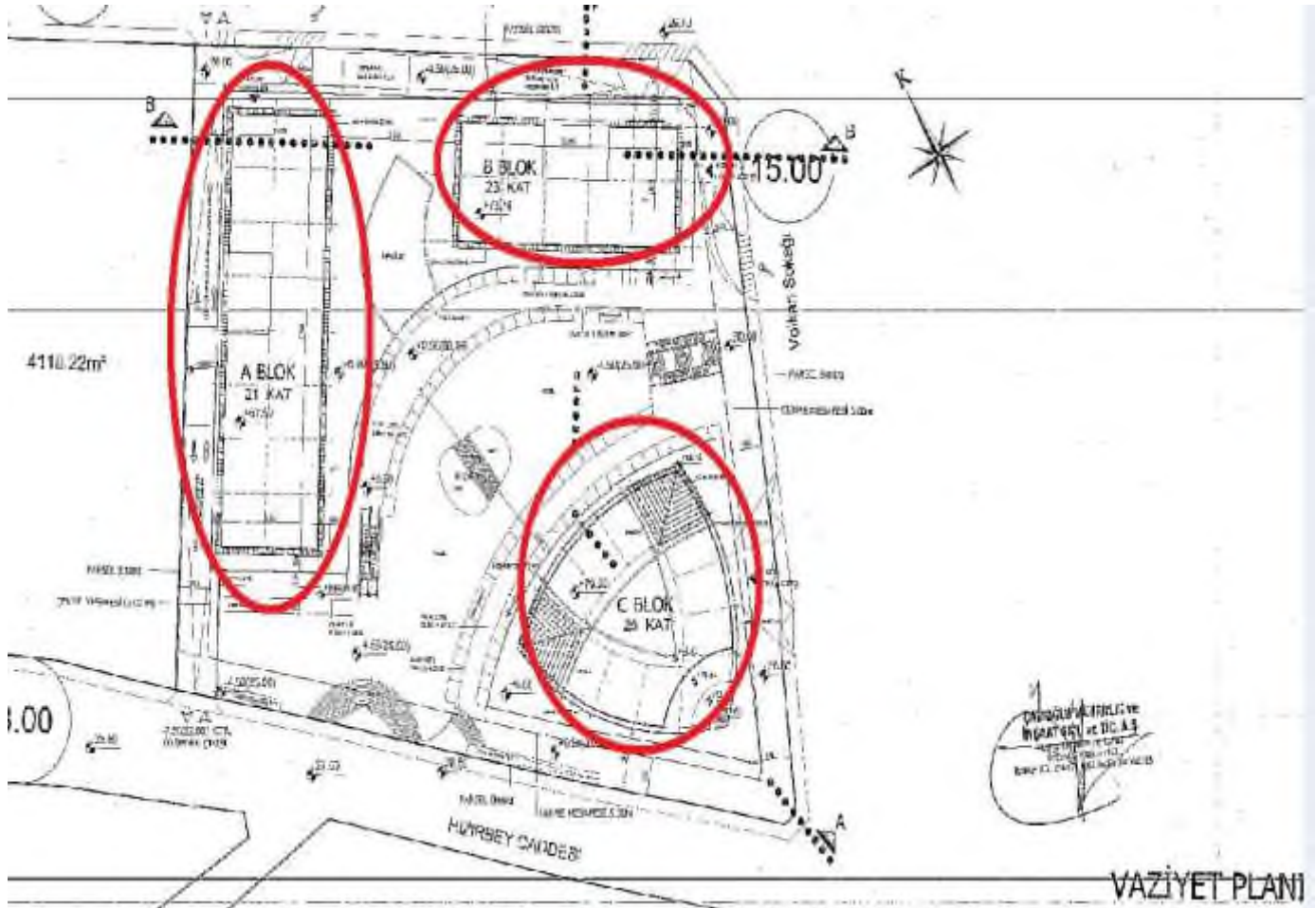
C BLOK PROJE KAPAĞI ONAY KISMI





/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	177 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	Ö. BEKİR İLİM DİTİM HASTA GERUZAR ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	178 KOLU	DÜKKAN	99,73 m <sup>2</sup>	2125	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	Ö. İM FEMİN	C	Zemin Kat Kat	179 KOLU	DÜKKAN	117,68 m <sup>2</sup>	1032	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ATILIM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	180 KOLU	DÜKKAN	99,82 m <sup>2</sup>	3154	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	181 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	182 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	183 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	184 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	185 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	186 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	187 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	188 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	189 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	190 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	191 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	192 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	193 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	194 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	195 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	196 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	197 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	198 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	199 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ
/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ	C	Zemin Kat Kat	200 KOLU	DÜKKAN	185,00 m <sup>2</sup>	2676	/	877.432	ERİŞİM ERSİDİ

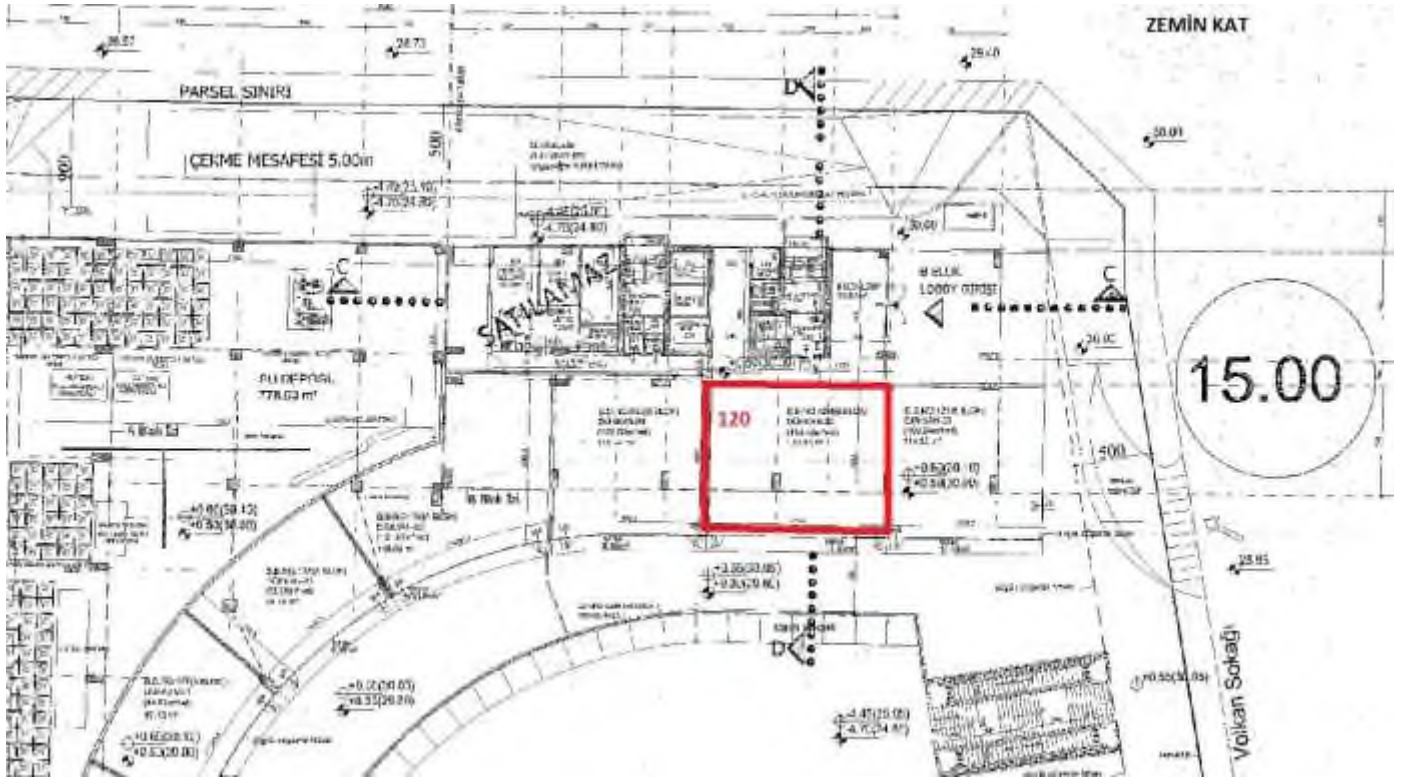
**C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ**



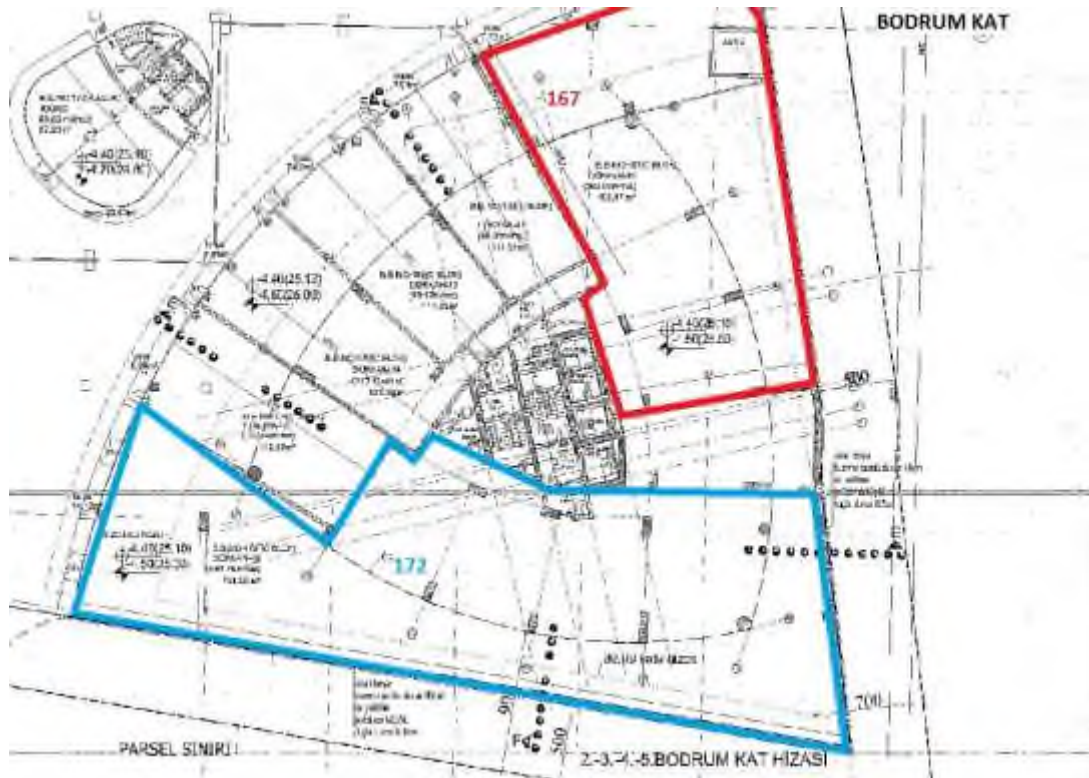








**B BLOK KAT PLANI**



**C BLOK KAT PLANI**















**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

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

**C BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-14:23



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	3410/3
Taşınmaz Kimlik No:	91077639	AT Yüzölçümü(m2):	8774.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.BODRUM//167
Cilt/Sayfa No:	261/25978	Arsa Pay/Payda:	2394/877432
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve arsası

## 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.)		Kadıköy - 31-05-2018 12:29 - 19179	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
528401377	{SN:8049480} ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermayeye Konulması 10-07-2020 22665	

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır { TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE99 yılına 0,01 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR }	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	{SN:7901750} TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 05-01-2016 13:55 - 222	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.ikgm.gov.tr> adresinden) Nm1hrEnf5F kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-14:21



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	3410/3
Taşınmaz Kimlik No:	91 077 642	AT Yüzölçüm(m2):	8774.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.BODRUM//170
Cilt/Sayfa No:	261/25981	Arsa Pay/Payda:	4393/877432
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve arsası

## 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.)		Kadıköy - 31-05-2018 12:29 - 19179	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
526401331	{SN:8049480} ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 10-07-2020 22665	

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır ( TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE99 yılına 0,01 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR )	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	{SN:7901750} TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 05-01-2016 13:55 - 222	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.lkgm.gov.tr> adresinden) **wsQ-GcD7C1** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:12



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	3410/3
Taşınmaz Kimlik No:	91 077773	AT Yüzölçümü(m2):	8774.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/120
Cilt/Sayfa No:	262/26110	Arsa Pay/Payda:	1884/877432
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve arsası

## 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.)		Kadıköy - 31-05-2018 12:29 - 19179	

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
528401403	{SN:8049480} ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konulması 10-07-2020 22665	

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/S/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır ( TEDAŞ GENELMÜDURLUĞU LEHİNE99 yılına 0,01 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR )	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	{SN:7901750} TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 05-01-2016 13:55 - 222	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **UISJUUB2juS** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-14:20



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	3410/3
Taşınmaz Kimlik No:	91077941	AT Yüzölçümü(m2):	8774.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.BODRUM//167
Cilt/Sayfa No:	264/26278	Arsa Pay/Payda:	5830/877432
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve arsası

## 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.)		Kadıköy - 31-05-2018 12:29 - 19179	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
526401390	{SN:8049488} ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaya Konulması 10-07-2020 22665	

## 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 { TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE99 yıllığına 0,01 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR }	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	{SN:7901750} TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN 8790013397	Kadıköy - 05-01-2016 13:55 - 222	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.lkgm.gov.tr> adresinden) **5kCaf0BupJ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-14:20



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfakı	Ada/Parsel:	3410/3
Taşınmaz Kimlik No:	91077946	AT Yüzölçüm(m2):	8774.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.BODRUM//172
Cilt/Sayfa No:	264/26283	Arsa Pay/Payda:	10523/877432
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve arsası

## 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.)		Kadıköy - 31-05-2018 12:29 - 19179	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
526401329	(SN:8049488) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermayeye Konulması 10-07-2020 22665	

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır ( TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE99 yılına 0,01 TL BEDELLE KİRA SERHİ VARDIR )	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7901750) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 05-01-2016 13:55 - 222	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.lkgm.gov.tr> adresinden) 07S8IZbCpD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-14:21



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	3410/3
Taşınmaz Kimlik No:	91 077 947	AT Yüzölçümü(m2):	8774.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN/173
Cilt/Sayfa No:	264/26284	Arsa Pay/Payda:	3195/877432
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve arsası

## 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.)		Kadıköy - 31-05-2018 12:29 - 19179	

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
528401332	{SN:8049480} ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konulması 10-07-2020 22665	

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/S/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır ( TEDAŞ GENELMÜDURLUĞU LEHİNE99 yılına 0,01 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR )	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	{SN:7901750} TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 05-01-2016 13:55 - 222	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nDİC2DİNYK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-16:12



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	3410/3
Taşınmaz Kimlik No:	91077950	AT Yüzölçümü(m2):	8774.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN/176
Cilt/Sayfa No:	264/26287	Arsa Pay/Payda:	2140/877432
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve arsası

## 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.)		Kadıköy - 31-05-2018 12:29 - 19179	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
526401391	(SN:8049488) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermayeye Konulması 10-07-2020 22665	

## 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 { TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE99 yıllığına 0,01 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR }	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7901750) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN 8790013397	Kadıköy - 05-01-2016 13:55 - 222	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.lkgm.gov.tr> adresinden) 22JIV5RQ0qj kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-14:22



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	3410/3
Taşınmaz Kimlik No:	91077951	AT Yüzölçüm(m2):	8774.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN/177
Cilt/Sayfa No:	264/26288	Arsa Pay/Payda:	2676/877432
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve arsası

## 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.)		Kadıköy - 31-05-2018 12:29 - 19179	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
526401372	(SN:8049488) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermayeye Konulması 10-07-2020 22665	

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır ( TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE99 yılına 0,01 TL BEDELLE KİRA SERHİ VARDIR )	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7901750) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 05-01-2016 13:55 - 222	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.lkgm.gov.tr> adresinden) Xay\_Di9ttv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-14:22



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	3410/3
Taşınmaz Kimlik No:	91 077 953	AT Yüzölçümü(m2):	8774.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN/179
Cilt/Sayfa No:	264/26290	Arsa Pay/Payda:	1022/877432
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	26 Katlı Betonarme A blok, 28 Katlı Betonarme B blok, 30 Katlı Betonarme C blok ve arsası

## 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.)		Kadıköy - 31-05-2018 12:29 - 19179	

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
528401371	{SN:8049480} ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konulması 10-07-2020 22665	

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/S/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır ( TEDAŞ GENELMÜDURLUĞU LEHİNE99 yılına 0,01 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR )	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	{SN:7901750} TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 05-01-2016 13:55 - 222	

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

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

1 / 2



  
**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**TAPU SENEDİ**

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
No:	167 AS018
İçerik:	KATILIM
Mülkiyet:	MÜLKİYETLİLİK
Alan:	5430 (Kavaklı) 1
Alan Ölçümü:	6.774.12 m <sup>2</sup>
Konum:	20 Kulu Sokak No: 5/106 20 Kulu Sokak No: 106/106 Kulu Sokak No: 106/106

DİĞER BİLGİLER		
İçerik:	Alan Ölçümü:	Alan No:
106/106	5430/106	
İçerik No:	Alan Ölçümü No:	Alan No:
106/106	5430/106	201 / 2018

MALİK BİLGİLERİ	
İçerik:	Alan No:
201 / 2018	

TESCİLE İLİŞKİLİ BİLGİLER		
İçerik No:	Alan No:	Alan Ölçümü:
106/106	5430/106	
Alan Ölçümü:	Alan No:	Alan Ölçümü:
6.774.12 m <sup>2</sup>	5430/106	
Alan Ölçümü:	Alan No:	Alan Ölçümü:
6.774.12 m <sup>2</sup>	5430/106	

**Veri Tutarlı**  
**Alan Ölçümü**  
**Tamamlandı**

Mülkiyet kayıtları ve diğer bilgileri için tapu senedi bilgileriyle uyumlu olduğunu göstermektedir.



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**TAPU SENEDİ**

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
İl	İSTANBUL
İlçe	KADIKÖY
Mutatahik No	ABRİDİVİNEKÖY
Ada	140
Pafta No	1
Yüzölçümü	4.774,52 m <sup>2</sup>
Adres	25 Kadı (Eskişehir) A Blok, 18 Kadı (Eskişehir) B Blok, 10 Kadı (Eskişehir) C Blok, 19 Kat

BAĞIMSIZ BÖLÜM		
İsim	Ada No	Program
TÜRKAN	10821875402	
Maliklik No	Yapılaşma Alan No	Orman No
10821875402	192	264 - 2041

MELİK BİLGİLERİ	
No	İsim
10821875402	192
25 Kadı (Eskişehir) A Blok, 18 Kadı (Eskişehir) B Blok, 10 Kadı (Eskişehir) C Blok, 19 Kat	192

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Tescil Tarihi	Çalışma Adresi	İşlem Tarihi
14/07/2018	Eskişehir Sınır Komitesi - Ayık Sınır Komitesi - 2018/192	
Kuruluş Tarihi		
İşlem No	İşlem Tarihi	İşlem Adı
10821875402	14/07/2018	10821875402 - 2018



Mükerrer nüshalar için bu belgeye başvurulmamalıdır. Bu belge elektronik ortamda imzalanmıştır. E-İmza ile imzalanmıştır.











**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**TAPU SENEDİ**

<b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>	İl	İSTANBUL		
	İlçe	KADIKÖY		
	Mahalle/Köy	MEDİTEKÖY		
	Ada	549	Pafta	5
	Yüz Ölçümü	8.374,12 m <sup>2</sup>		
Hesap	26 Katlı Betonarme A Blok, 28 Katlı Betonarme B Blok, 30 Katlı Betonarme C Blok ve arazi.			

<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	Yatırım	Alan Pafta	Proje No
	YÜRÜKAN	3195877432	
	İmar/Toprak/Val No	İnşaatın Durum No	Çizim Sayısı No
C- / KENTİN	173	254 - 26281	

<b>MALİK BİLGİLERİ</b>	Adı Soyadı/Tabağı Adı	Hesap
	İBRAHİM İBRAHİMİSKİ / İBRAHİM İBRAHİMİSKİ ANONİM ŞİRKETİ	Tan

<b>TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Tescir/İmar Tipleri	Edinme Türü	Kıymet Durum
	91077947	Ticaret Sicilinde Kayıtlı	510 000 000
	Kat Mülkiyeti		
	Katın Durum	Ticari Sicil/İmarat No	İmarat Durumu
	16/07/2021 - 20665	Yatırımla	Yatırımla

Mülkiyetin devrini belgelemek için bu belge ve tasdiknamenin bir örneği, ilgililerin tasdiknamede belirtilen yerlere imzalanmalıdır.



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

<b>TAPU SENEDİ BİLGİLERİ</b>	İl	İSTANBUL		
	İlçe	KADIKÖY		
	Mahalle/Köy	MERDİVENKÖY		
	Ada	3410	Pafta	1
	Yüz Ölçümü	8 774,32 m <sup>2</sup>		
Tanım	26 Katlı Betonarme A Blok, 28 Katlı Betonarme D Blok, 30 Katlı Betonarme C Blok Katları			

<b>BAGIMLILIK BİLGİLERİ</b>	Nispet	Alan Payı	Proje m <sup>2</sup>
	DÜKKAN	1022 877432	
<b>BİLGİLERİ</b>	Blok/Şiş./Kat No	Bağimsiz Bölüm No	Şiş./Sayfa No
	C- / ZİLMİN	179	264 - 26290

<b>MALİK BİLGİLERİ</b>	Adı Şahsı/Baba Adı	Hesap
	ZİR AAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	İmza

<b>TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Taahhüt Tipi/No	Edimsiz Madeni	İşlem Bedeli
	91077953	Ticaret Şirketlerine Ayrılmış Sermaye Konulu	000.000.00
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi	Tescil Tarihi/Mevzuat No	
	10.07.2020 - 23665		



Yerli Tarih: 16/07/2020  
Ahmet T. K. ÖZEL  
Tapu Sicil Müdürlüğü

Mülkiyet dışındaki ayrı ve bütçe hakları ile gelir ve beyanname için tapu siciline ayrılmış bedelinin tahsil edilmesi gerekmektedir.













Tarih : 17.01.2018

No : 407675

## 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

**Süleyman ÖKSÜM**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.05.2019

Belge No: 2019-02.4728

**Sayın Süleyman ÖKSÜM**

(T.C. Kimlik No: 20723412416- Lisans No: 407675 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.02.2010

No : 401262

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Serhat BOZAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019

Belge No: 2019-01.2465

### Sayın Serhat BOZAN

(T.C. Kimlik No: 16630285540 - Lisans No: 401262 )

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

No : 401226

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Faruk BOZAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 27.12.2019

Belge No: 2019-01.2803

**Sayın Faruk BOZAN**

(T.C. Kimlik No: 16627285614 - Lisans No: 401226 )

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



Doruk KARŞI  
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU  
Başkan



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

Sayı : B.02.1.SPK.0.15.428  
Konu : İzin yazısı.

6555

25/Ş/2009

**EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş**  
Yedikule Çırpıcı Yolu Topkapı Ticaret Merkezi-2  
No:150-151 Bayrampaşa-İstanbul

İlgi: 26.01.2009 tarih ve 3371 sayılı Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organ'ının 05.05.2009 tarih ve 319 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

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

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

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısımda yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak hazırlanan sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı