

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**GİZEM
GEREGÜL
EVLEK**

Bu rapor
31643353222 kimlik
numaralı GİZEM
GEREGÜL EVLEK
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2021 17:
01

KİM-2101037 BAKIRKÖY

**SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ**

Bu rapor
41494155722 kimlik
numaralı SERİFE
SEDA YÜCEL
KARAGÖZ tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2021 18:
50

**EREN
KURT**

Bu rapor
16357600794 kimlik
numaralı EREN
KURT tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 10/03/2021
08:41

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	11.01.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	18.01.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	05.03.2021
RAPOR TARİHİ	09.03.2021
RAPOR NO	KİM-2101037
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ŞENLİKKÖY MAHALLESİ, MEKTEP SOKAK, BİNA NO:58A (UAVT KODU:2613102090)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Takbis - Tapu Belgeleri (kopya)
- Ek 3 - İmar Durumu Belgesi (kopya)
- Ek 4 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler(Kopya)
- Ek 5 - 2017-2018-2019 Yıllarına Ait Taşınmaz Değer Tablosu
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

KİM GRUP

Hadımköy Mah. Metin Oktay Cad.No:31 Arnavutköy/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KİM-2101037 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde SPK Mevzuatı çerçevesinde şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : BAKIRKÖY
Bucağı :
Mahallesi : ŞENLİK
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 271
Parsel No : 19
Alanı : 827 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 4867
Cilt No : 46
Sayfa No : 4468
Tapu Tarihi : 10.07.2003
Bağ. Böl. No : 6
Niteliği : Mesken
Kat No : 1.Bodrum
Arsa Payı : 30/960

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.01.2021 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

-3194 Sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddeleri kapsamında bu parselde üzerindeki bina için ruhsat ve eklerine aykırı inşaat yapıldığından Bakırköy Belediyesince yıkım ve para cezası verildiği bildirilmiştir. 03/01/2003 SAYI:34(Şablon: Diğer)
-Yönetim Planı:18/02/2002(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

Şerhler Hanesi:

-İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.

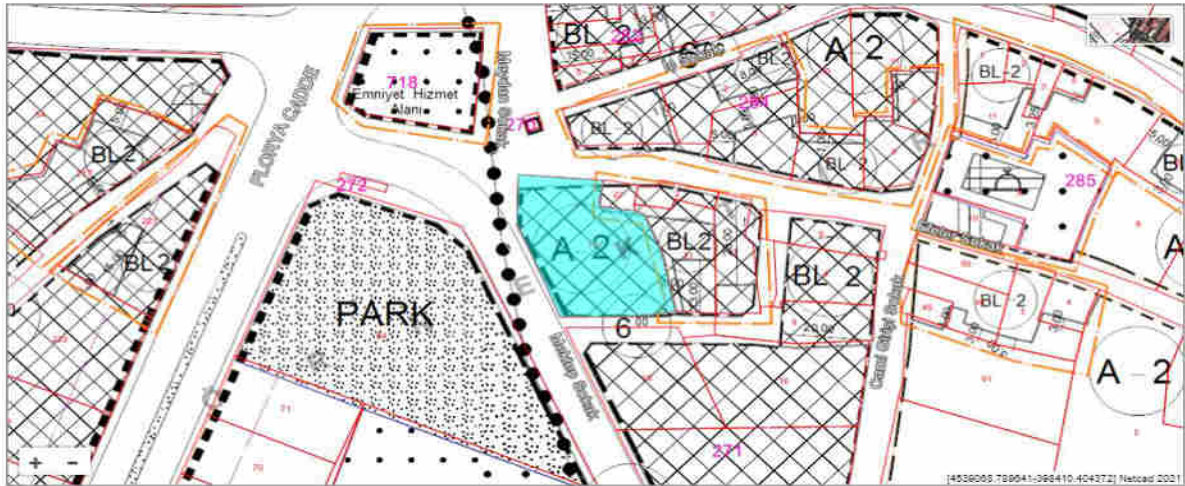
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı gözlemlenmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; 17.07.2006/28.11.2012/17.10.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planı ve Tadilatları kapsamında TAKS:0,25, 2 kat, Bina Yüksekliği: 7.5 m (2 kat), ayırık nizam yapılaşma şartlarına sahip olup ticaret alanında kalmaktadır. Maksimum yapı derinliği 20 m., minimum ön bahçe mesafesi 5.m'dir. Az miktarda yola terki bulunmaktadır.



2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

17.10.2018 tarihinde 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planı plan tadilatı yapılmış ve onaylanmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya incelemesi Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde tarafımızca fiziksel olarak yapılmıştır. Binaya ait 10.08.2001 tarih ve 01/C:2-S:3 numaralı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu belge 2 bodrum kat, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 4 kat ve 16 adet bağımsız bölüm için verilmiştir.

12.10.2001 tarih S/630 sayılı yapı tatil tutanağı bulunmakta olup tutanağa göre 2.bodrum katı ruhsatı ve eklerine aykırı olarak büyük yapıldığı tespit edilmiş olup mühürlendiği belirtilmiştir.

30.10.2001 tarih S/648 sayılı yapı tatil tutanağı bulunmakta olup tutanağa göre 2.bodrum katı ruhsatı ve eklerine aykırı olarak devam edildiği, 1.bodrum kata da ruhsat hilafı çalışmasından dolayı inşai faaliyetleri durdurulduğu belirtilmiştir.

09.11.2001 tarih S/667 sayılı yapı tatil tutanağı bulunmakta olup tutanağa göre 1.bodrum kat seviyesinde faaliyetine devam ederek ruhsat hilafı büyüme yapılan zemin kattaki inşaat 3.defa durdurularak faaliyetten men edildiği belirtilmiştir.

22.11.2001 tarih S/703 sayılı yapı tatil tutanağı bulunmakta olup tutanağa göre 3 defa zabıtlanan inşaat faaliyetine zemin kattan sonra 1.Normal kat seviyesinde ruhsat hilafı büyümeye devam ettiği tespit edilerek inşaatın 4.defa faaliyeti durdurulmuştur.

11.12.2001 tarih S/729 sayılı yapı tatil tutanağı bulunmakta olup tutanağa göre zabıtlı inşaat normal kat seviyesinde inşai faaliyete devam ederek ruhsatsız 2.normal katı tamamladığı tespit edilerek inşaat mühürlenmiştir.

02.09.2002 tarih S/635 sayılı yapı tatil tutanağı bulunmakta olup tutanağa göre mahallen yapılan tetkikte 21.01.2002 tarih ve 287/S-69 sayılı 6.defa yapı tatil tutanağı tanzim olunan inşaat faaliyetine devam ederek çekme kat üzerine ilave kat yapmış olduğu tespit edilerek inşaatın 7. defa mühürlendiği belirtilmiştir.

Yapı Tatil Tutanakları ile ilgili encümen kararları bulunmakta olup; tutanaklarda belirtilen kaçak kısımların yıktırılmasının, inşaatın ruhsat ve proje eklerine uygun hale getirilmesinin kabulüne, yıkım kararı için tapu kütüğünün şerhler hanesine şerh düşülmesine, 3194 sayılı imar kanununun 42. maddesine istinaden para cezası verilmesine karar verildiği belirtilmiştir.

30.01.2003 tarih S/182 sayılı Belediye Başkanlık onayı ile taşınmaza ait ruhsat iptal edilmiştir.

Taşınmazın konum ve alan tespiti web tapu portalında bila tarih ve 2001/2598 sayılı mimari projesi esas alınarak yapılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bina kat irtifakına esas mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 1 normal katta oluşmaktadır. 1. bodrum katında 5 adet dükkan ve 1 adet konut, zemin katında 4 adet konut ve normal katında 6 adet konut olmak üzere toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tarafımıza 1.bodrum katta yer alan 6 numaralı bağımsız bölümün tapusu ibraz edilmiş, değerlendirme konusu taşınmaz 1. bodrum katta konut nitelikli taşınmaz olarak tapuya kayıtlıdır. Ancak mahallinde binanın proje ve ruhsatına tamamen aykırı inşa edildiği görülmektedir. Bölgede yaygın olarak bu tarz uygulamalar yapıldığı bilinmekte olup, bağımsız bölümler mahallinde yapılan fazla katlardaki ünitelerde değerlendirilerek kat irtifakına aykırı olarak mevcut paylaşım yapılabilmektedir. Değerleme konusu taşınmaz için de benzer bir uygulama olabileceği düşünülmektedir.

Ada/ Parsel	Tarih	Sayı	Belge Türü	Yapı Sınıfı	Niteliği	Bağ.Böl. Sayısı	Alanı
271/1 9	10.08.2001	01/C:2- S:3	Yeni Yapı	IIIB	MESKEN	16	1.011,24 m ²

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Web tapu portalında bila tarih ve 2001/2598 sayılı mimari projesinin taralı olduğu gözlemlenmiştir. Kat irtifakına esas mimari projesinde 1.bodrum katında 6 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, değerlendirme esnasında 6 numaralı bağımsız bölüm olarak 1.bodrum katın tamamı tarafımıza gösterilmiştir. Parsel üzerindeki ana yapı için birçok yapı tatil tutanağı ve encümen kararı mevcut olup, ayrıca ruhsat iptali bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bina kat irtifakına esas mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 1 normal katta oluşmaktadır. 1. bodrum katında 5 adet dükkan ve 1 adet konut, zemin katında 4 adet konut ve normal katında 6 adet konut olmak üzere toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tarafımıza 1.bodrum katta yer alan 6 numaralı bağımsız bölümün tapusu ibraz edilmiş, değerlendirme konusu taşınmaz 1. bodrum katta konut nitelikli taşınmaz olarak tapuya kayıtlıdır. Ancak mahallinde binanın proje ve ruhsatına tamamen aykırı inşa edildiği görülmektedir. Bölgede yaygın olarak bu tarz uygulamalar yapıldığı bilinmekte olup, bağımsız bölümler mahallinde yapılan fazla katlardaki ünitelerde değerlendirilerek kat irtifakına aykırı olarak mevcut paylaşım yapılabilmektedir. Değerleme konusu taşınmaz için de benzer bir uygulama olabileceği düşünülmektedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaz 2002 yılı öncesi Yapı Denetim Kanunu öncesinde inşa edilmiş olup herhangi bir yapı denetim firması sorumluluğunda bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 271 ada 19 parseldeki binanın 1.bodrum katında kayıtlı olan 6 bağımsız bölüm numaralı mesken nitelikli taşınmazdır. Mahallinde giriş katın ve girişin alt kotunun tamamında konumlanmış olan "market" kullanımlı dükkandır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Florya Caddesi'ne yakın konumda Şenlikköy Meydanı karşısında yer almaktadır. Yakın çevresinde Şenlikköy Cami, Florya Tevfik Ercan Anadolu Lisesi, Şenlikköy İlkokulu, Atatürk Ormanı bulunmaktadır. Donatı alanlarına yakın mesafede konumdadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölge ağırlıklı olarak konut ve ticari fonksiyonlu olarak gelişme göstermiş olup, genel olarak 2-3 katlı kullanılan yapılardan oluşmaktadır. Sosyo ekonomik olarak üst gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede nüfus yoğunluğu yüksek seviyededir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlikköy Mahallesi, Mektep Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmaza E-5 karayolu üzerinden Florya Kavşağına saptıktan sonra Florya Caddesi üzerinden Şenlikköy Meydanından sonra Mektep Sokak ile ulaşılabilir. Taşınmaza Florya Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Florya Sahiline 1.5 km, E-5 Karayolu'na 1.20 km mesafede konumdadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan binanın yer aldığı 271 ada 19 parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmaz 827 m² alana sahiptir.

Parsel üzerinde 1 adet bina yer almaktadır. Mimari projesine göre toplam 2 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta binaya ait ortak mahaller, 1. bodrum katta bina girişi, 5 adet dükkan ve 1 adet mesken, zemin katta 4 adet mesken, 1. normal katta 6 adet mesken yer almaktadır. Binada kat ittifak projesine göre 5 adet dükkan ve 11 adet mesken nitelikli olmak üzere 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projesine göre Mektep Sokak üzerinden ve arka cepheden olmak üzere bina girişi 2 adet olup değerlendirme konusu taşınmaz Mektep Sokak üzerinden sağlanan bina girişine göre sağ cephede konumludur.

Değerleme konusu taşınmaz 1.bodrum katta Mektep Sokak üzerinden sağlanan bina girişine göre sağ cephede konumludur. Mimari projesine göre yaşam alanı, yatak nişi, antre, mutfak, banyo kullanımından oluşmaktadır. Projesine göre 40 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Mimari projesine göre bina 2 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. Projede 2 adet bina girişi bulunmaktadır. Bina girişleri 1.bodrum kattandır. Mahallinde yapılan tetkiklere göre binanın zemin altında 2 kat ve giriş katın üzerinde 4 kat vardır. Bina toplam 7 kattan oluşmaktadır.

Mahallinde tarafımıza gösterilen taşınmaz giriş katta konumlu dükkandır. Giriş kat kullanım alanı ve alt katta katta deposu vardır. Giriş kat kullanım alanı 486 m² , alt kat kullanım alanı 478 m² olmak üzere toplam 964 m² dir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: AYRIK
Yapı Sınıfı	: IIIB
Kullanım Amacı	: KONUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: YOK
Hidrofor	: YOK
Asansör	: YOK
Jeneratör	: YOK
Intercom Tesis	: YOK
Yangın Tesisatı	: YOK
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: YOK
Güvenlik	: YOK
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: BATI-GÜNEY
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Mahallinde tarafımıza gösterilen taşınmaz giriş katta konumlu dükkanlıdır. Dükkan market olarak kullanılmaktadır. Dükkanın zemini seramik kaplama, tavanlar asma tavan aydınlatmalıdır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21.

3.4.3 - Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın belediye dosyasında ruhsat ve proje eklerine aykırı inşaatla devam edildiği ve tamamlandığına dair yapı tatil tutanakları ve encümen kararları bulunmakta olup başkanlık onayı ile ruhsat iptal edilmiştir. Hali hazırda yapı ruhsatsız durumdadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Bakırköy İlçesi

Bakırköy, İstanbul'un batı yakasında M.S. 384 yılında Konstantin tarafından bir eğlence ve sayfiye yeri olarak kurulmuştur.

Bakırköy'ün tarihi İstanbul'un tarihidir. Bakırköy, Bizans döneminde eski önemini koruduğu gibi, aynı zamanda askeri ve siyasi bir merkez olan Hebdomon ismiyle anılmaktaydı. Bakırköy zamanla Jeptimun, Makrohorı, Makriköy, 1925'te de bugünkü Bakırköy adını almıştır.

Bakırköy'ün tarihinde kuşkusuz en önemli olay 1877-78 Osmanlı-Rus Savaşı'dır. (Doksanüç Harbi) Plevne Kalesini ele geçiren Ruslar, İstanbul üzerine yürüdüler. Ayastefanos'u (Yeşilköy) işgal ederek karargah olarak kullanmaya başladılar. Tarihte Ayastefanos Antlaşması ile geçen belge 3 Mart 1878' de burada imzalandı. Makriköy'ün Cumhuriyet öncesinde yaşadığı önemli bir olay da Fransız askeri birliklerince işgalidir. Ankara ordularınca bu işgal ortadan kaldırılmış ve Bakırköy Cumhuriyet dönemine adım atmıştır. 19.yy'ın sonlarından itibaren İstanbul'un bir ilçesi durumunda olan Makriköy'ün adı 1925 yılında ulusal sınırlar içinde yabancı adların değiştirilmesi sırasında Bakırköy'e dönüştürülmüştür.

Bakırköy 1990'larda tümüyle kentleşmiş bir yönetsel birime dönüşmüştür. 1989'da Küçükçekmece çıkarılarak ayrı bir ilçe yapılmıştır. 1992'de Bakırköy ilçe sınırları yeniden düzenlenerek Bahçelievler, Güngören, Bağcılar ve Esenler adıyla yeni ilçeler oluşturulmuştur.

Bakırköy İlçesi; kuzeyde E-5 Karayolu ile Güngören ve Bahçelievler ilçeleri, güneyde Marmara Denizi, doğuda Çırpıcı Deresi ile Zeytinburnu İlçesi, batıda ve kuzeybatıda ise Küçükçekmece ilçesi arasında yer almaktadır.

1989'a kadar sahip olduğu 275 km²'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy, 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus hem de alan olarak küçülmüştür. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 29,22 km² alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. Bununla beraberinde bölgeler olarak Bakırköy Merkez Bölge – Ataköy Bölgesi – Yeşilköy Bölgesi – Florya Bölgesinden oluşmaktadır.

Atatürk Havalimanı , ilçe sınırlarında bulunmakta olup, Türkiye'deki istatistiklerine göre ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanıdır. Yakın zamanda hava trafiğine kapatılmış olup, özel uçuşlara izin verilmektedir.

Bakırköy; esnaf, bürokrat ve emeklilerin meydana getirdiği toplum yapısının görünümünü arz eder. Bölgeye yeniden yerleşim hemen hemen yok gibidir. Bu nedenle mevcut nüfus ve yapısı uzun yıllar bu düzeyde kalma özelliği göstermektedir. Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı mahalleleri, en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. 1960'tan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri, 40 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1.kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur. Yeşilköy, Yeşilyurt ile Şenlikköy (Florya) semtleri de villa tipi binaları ile üst gelir grubuna hitap eden semtlerdir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3,2%	7,5%	2,8%	0,9%	-5,0%*	5,0%*
Enflasyon	8,5%	11,9%	20,3%	11,8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26,8	-\$40,6	-\$20,7	\$8,0	\$2,9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3,1%	-4,8%	-2,6%	1,1%	0,4%*	-0,2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3,52	3,78	5,30	5,96	7,02*	7,26*
İşsizlik Oranı	12,0%	9,9%	13,5%	13,7%	17,2%*	15,6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştilar.

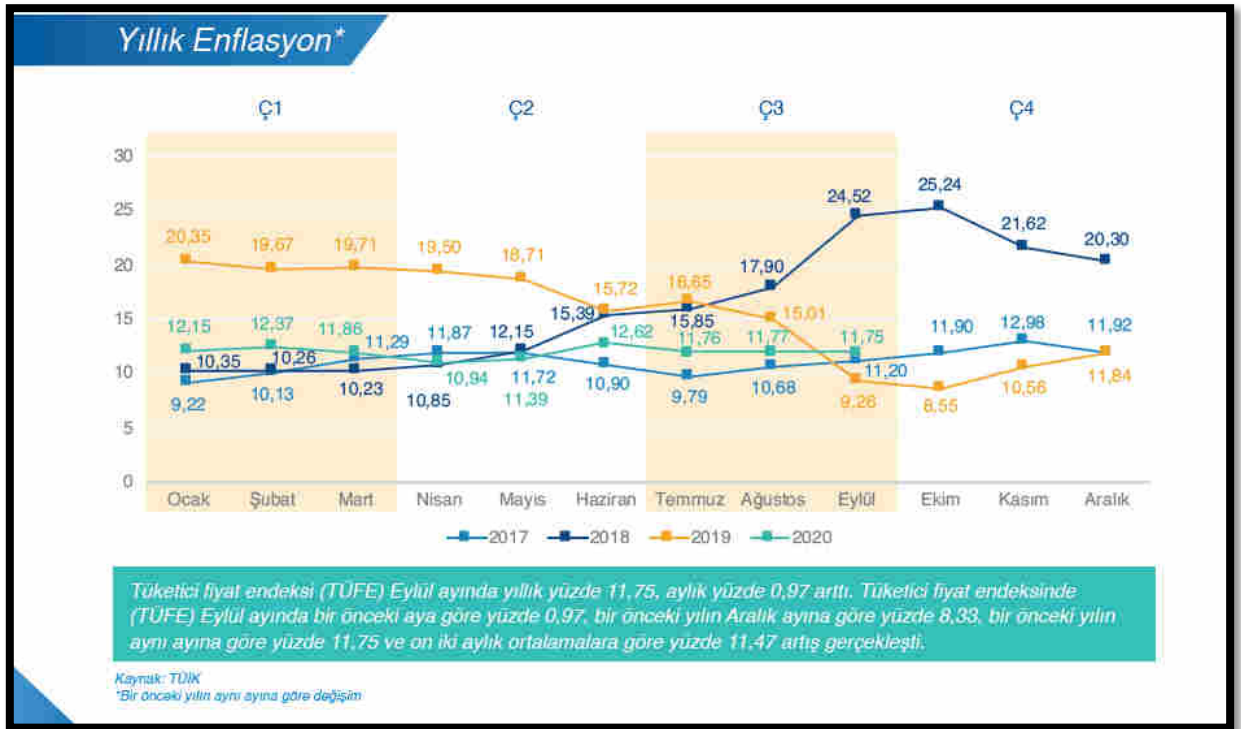
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeye birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşu süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."
(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir.
(GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Mahallinde yapılan tetkiklere göre binanın zemin altında 2 kat ve giriş katın üzerinde 4 kat vardır. Bina toplam 7 kattan oluşmaktadır. Bina oturma alanı ve kat sayısı proje ve ruhsatından farklı inşa edilmiş olup taşınmazın ruhsatı iptal edilmiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, web tapu portalı ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Donatı alanlarına yakın konumdadır.
- * Tercih edilir bir alanda bulunmaktadır.
- * Üst gelir grubuna hitap eden bir bölgededir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yapım yılı eskidir.
- * Taşınmaz bina oturumu ve kat sayısı olarak ruhsat ve projesine aykırı inşa edilmiş olup ruhsat iptali bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; 271 ada 19 parselde yer alan 1 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1 Kent Gayrimenkul

Tel 0 532 524 11 84

Yeşilyurt Caddesi'ne yakın konumda olduğu beyan edilen 3000 m2 arsadır. TAKS=0.25, h(max)=7,50 m. ticaret imarlıdır. Söz konusu arsa için 49.000.000.-TL ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3000	.-M ²	49.000.000	.-TL	16.333	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	--------	---------------------

2 Pera Gayrimenkul

Tel 0 533 268 91 71

Flyinn Alışveriş Merkezi'nin yakınında olduğu konumlu olduğu beyan edilen 1175 m2 arsadır. TAKS=0.25, h(max)=7,50 m. ticaret imarlıdır. Söz konusu arsa 30.000.000.-TL ye satıldığı bilgisi edinilmiştir.

SATILMIŞ	1175	.-M ²	30.000.000	.-TL	25.532	.-TL/M ²
-----------------	------	------------------	------------	------	--------	---------------------

3 Global Emlak

Tel 0 532 354 96 17

Florya'da ana caddeye yakın konumda köşe parsel olarak konumlu olduğu beyan edilen 700 m2 arsadır. TAKS=0.25, h(max)=6,50 m. konut imarlıdır. Söz konusu arsa 16.500.000.-TL ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	700	.-M ²	16.500.000	.-TL	23.571	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

4 Profesyonel Group

Tel 0 532 257 83 21

Florya'da ana caddeye yakın konumda olduğu beyan edilen 800 m2 arsadır. TAKS=0.25, h(max)=6,50 m. konut imarlıdır. Söz konusu arsa 19.000.000.-TL ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

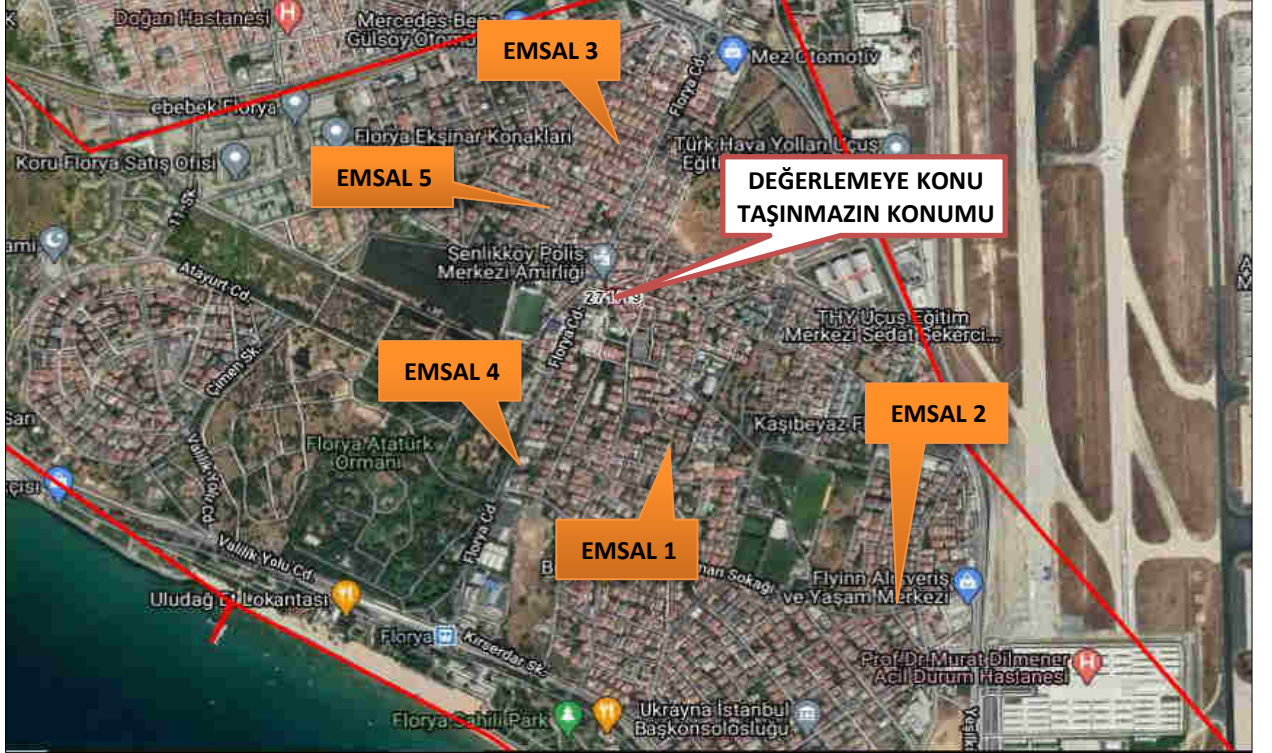
SATILIK	800	.-M ²	19.000.000	.-TL	23.750	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

5 Profesyonel Group

Tel 0 532 257 83 21

Florya'da ana caddeye yakın konumda olduğu beyan edilen 1150 m2 arsadır. TAKS=0.25, h(max)=6,50 m. konut imarlıdır. Söz konusu arsa 28.000.000.-TL ye satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1150 .-M ²	28.000.000 .-TL	24.348 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------



Satılık Dükkan Emsalleri

1 Fulya Emlak

Tel 0 532 313 21 71

Florya Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 2 katlı taşınmazdır. Halihazırda 26.500 TL kira anlaşmalı kiracısı mevcuttur. 330 m2 mağaza için 12.900.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	330 .-M ²	12.900.000 .-TL	39.091 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Remax Guide

Tel 0 542 403 75 86

Florya Caddesi üzerinde zemin katta konumlu taşınmazdır. 95 m2 mağaza için 3.200.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	95 .-M ²	3.200.000 .-TL	33.684 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

3 Sahibinden

Tel 0 530 604 14 13

Yeşilköy Caddesi üzerinde zemin katta konumlu taşınmazdır. 300 m² dükkan için 7.990.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	300	.-M ²	7.790.000	.-TL	25.967	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

4 Dalkıran Gayrimenkul

Tel 0 530 604 14 13

Florya Caddesi üzerinde yüksek giriş katta konumlu taşınmazdır. Halihazırda 3.600 TL kira anlaşmalı kiracısı mevcuttur. 125 m² dükkan için 2.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	125	.-M ²	2.000.000	.-TL	16.000	.-TL/M ²
KİRA	125	.-M ²	3.600	.-TL	29	.-TL/M ²

5 SBB Gayrimenkul

Tel 0 544 420 93 00

E-5 yanyolu üzerinde zemin katta konumlu taşınmazdır. Halihazırda eczane olarak kullanılan dükkanın 10.000 TL kira anlaşmalı kiracısı mevcuttur. 90 m² dükkan için 2.350.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	90	.-M ²	2.350.000	.-TL	26.111	.-TL/M ²
KİRA	90	.-M ²	10.000	.-TL	111	.-TL/M ²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		49.000.000	30.000.000	16.500.000	19.000.000	28.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	827	3.000	1.175	700	800	1.150
BİRİM M ² DEĞERİ		16.333	25.532	23.571	23.750	24.348
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BENZER	BENZER	ORTA BÜYÜK
		20%	5%	0%	0%	5%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	TAKS:0,25 HMAX:7.50m	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	TİCARET	TİCARET	TİCARET	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	0%	10%	10%	10%
MANZARA		KÖTÜ	İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	-25%	-10%	-10%	-10%
KONUM		KÖTÜ	İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	-25%	-10%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	0%	-25%	-25%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-20%	-25%	-25%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	18.720	18.703	20.300	17.563	17.696	19.359

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre 271 ada 19 parselde kâin 1.bodrum katta 6 numaralı bağımsız bölümdür. Söz konusu parseldeki yapının proje ve ruhsata aykırı inşa edilmiş olması nedeni ile yıkım kararı mevcut olup, ruhsat iptali yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın yasal durum değeri olarak arsa payı değeri takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)	
271	19	827,00	18.720	15.481.440	15.480.000	
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ						
Ada No	Parsel No	Bağımsız Böl. No	Parsel Alanı (m ²)	Arsa Payı	Arsa Payına Düşen Alan (m ²)	Arsa Payı Değeri (-TL)
271	19	6	827,00	30 / 960	25,84	483.750

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarda izin verilen ve değerlemesi yapılan mülk en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analizi ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılandırmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumu, büyüklüğü dikkate alındığında yasal izinlerin alınarak mevcut kullanımı olan dükkan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

1 ADET TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ (ARSA PAYI DEĞERİ)	483.750,00 TL
--	----------------------

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre 271 ada 19 parselde kain 1.bodrum katta 6 numaralı bağımsız bölümdür. Söz konusu parseldeki yapının proje ve ruhsata aykırı inşa edilmiş olması nedeni ile yıkım kararı mevcut olup, ruhsat iptali yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın yasal durum değeri olarak arsa payı değeri takdir edilmiştir.

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Taşınmazın belediye dosyasında ruhsat ve proje eklerine aykırı inşaata devam edildiği ve tamamlandığına dair yapı tatil tutanakları ve encümen kararları bulunmakta olup başkanlık onayı ile ruhsat iptal edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın yasal durum değeri olarak arsa payı değeri üzerinden takdir edilmiştir.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın belediye dosyasında ruhsat ve proje eklerine aykırı inşaata devam edildiği ve tamamlandığına dair yapı tatil tutanakları ve encümen kararları bulunmakta olup başkanlık onayı ile ruhsat iptal edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın yasal durum değeri olarak arsa payı değeri üzerinden takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazın belediye dosyasında ruhsat ve proje eklerine aykırı inşaaata devam edildiği ve tamamlandığına dair yapı tatil tutanakları ve encümen kararları bulunmakta olup başkanlık onayı ile ruhsat iptal edilmiştir.

Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın belediye dosyasında ruhsat ve proje eklerine aykırı inşaaata devam edildiği ve tamamlandığına dair yapı tatil tutanakları ve encümen kararları bulunmakta olup başkanlık onayı ile ruhsat iptal edilmiştir. Hali hazırda parsel üzerindeki yapı ruhsatsız durumda olup, yıkım kararları bulunmaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule

6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Taşınmazın takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde İcra-i haciz şerhleri bulunduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina, bina oturumu ve kat sayısı olarak proje ve ruhsatına aykırı olarak inşa edilmiş olup, taşınmaz için yapı tatil tutanakları, encümen kararları ve ruhsat iptali kararı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre 1.bodrum katta yer alan konut nitelikli taşınmaz iken mahallinde, giriş kat ve alt katında bulunan depolu dükkan tarafımıza gösterilmiştir. Taşınmazın bulunduğu binanın ruhsat iptalinin bulunması ve mevcut durumu nedeniyle yasal durum değeri olarak arsa payı değeri takdir edilmiştir

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.
Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre 271 ada 19 parselde kain 1.bodrum katta 6 numaralı bağımsız bölümdür. **Söz konusu parseldeki yapının proje ve ruhsata aykırı inşa edilmiş olması nedeni ile yıkım kararı mevcut olup, ruhsat iptali yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın değeri olarak arsa payı değeri takdir edilmiştir.**

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 1 Adet depolu dükkanın ;

09.03.2021 **tarihli değeri için :**

483.750 .-TL

(Dört Yüz Seksen Üç Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

570.825 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



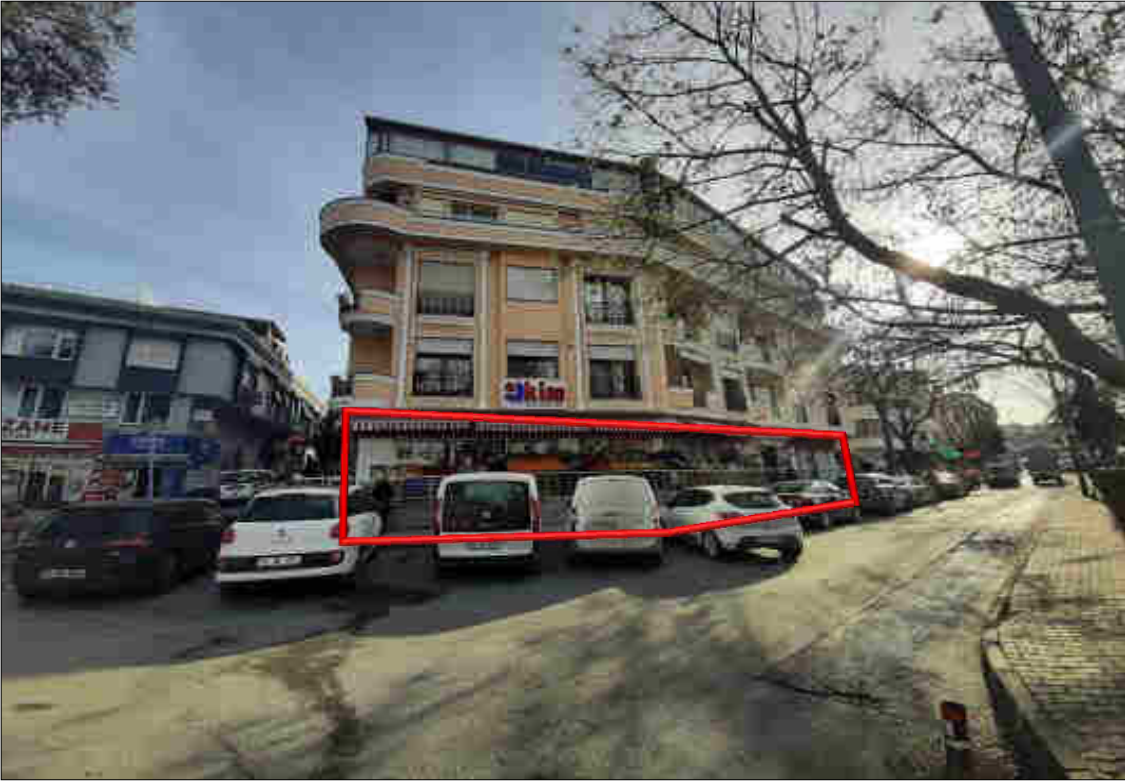
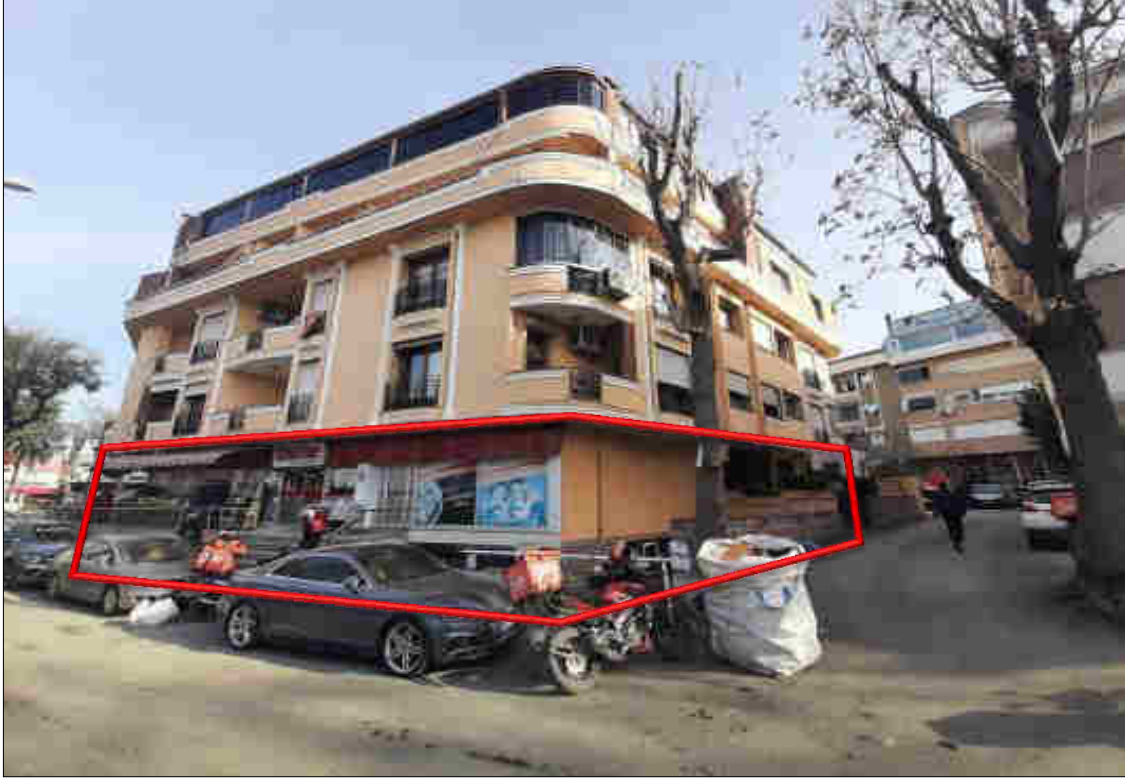
Eren KURT

Lisans No: 402003

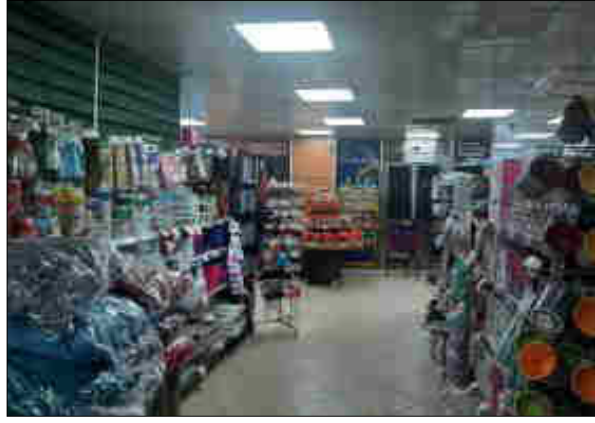
- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.









TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	271/19
Taşınmaz Kimlik No:	20224786	AT Yüzölçüm(m2):	827.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞENLİK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1-BODRUM//6
Cilt/Sayfa No:	46/4468	Arsa Pay/Payda:	30/960
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 32. VE 42. MADDELERİ KAPSAMINDA BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA İÇİN RUHSAT VE EKLERİNE AYKIRI İNŞAAT YAPILDIĞINDAN BAKIRKÖY BELEDİYESİNCE YIKIM VE PARA CEZASI VERİLDİĞİ BİLDİRİLMİŞTİR. 03/01/2003 SAYI:34(Şablon: Diğer)		Bakırköy 1.Bölge (Birleştirildi) - 03-01-2003 00:00 - 34	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:18/02/2002(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
46538050	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 10-07-2003 4867	-

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	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 20/12/2019 tarih 2019/20960 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19728.69 TL bedel ile Alacaklı : Cihan Akdemir lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bakırköy - 20-12-2019 14:40 - 16371	
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bakırköy - 10-08-2020 10:46 - 9231	


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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9sB6n3U0bh0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*



BİLGİ AMAÇLIDIR

İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraflar				
BAKIRKÖY								
SENLİK		TAPU SENEDİ						
1. bölge								
EFELER								
Mevki								
Parsel No.	Ada No.	Nitelik	Yüzölçümü	Pa	Oran			
80	271	19	ARSA		827,00			
Sınım								
Paftasında								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/> DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>								
Satis Bedeli								
Nitelik		AİSA PİY	Blok No	Kat No	Dağımsız Birim No			
SATIS (ALIM)		MESKEN	30/960	1. BODRUM	(6)			
30.000.000.000, TL								
Edinme Sebabi								
Tamamı Yasar kızı Günaz ÜLÜTAŞ Adında kayıtlı iken satışından tescil edildi								
400000. TL								
Sarıbı								
Ersan Alışveriş Hizmetleri ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi								
Cevdet		Yevmiye No	Cilt No	Sarıs No	Sıra No	Tarih	Çaltık	
Cilt No		4867	45	KM 4458	10.07.2003		Cilt No	
Sahibe No		Ahmet Seyhan Gülerbayrak Tapu Sicil Müdürlüğü M.Z.F.						Sahibe No
Sıra No		2115	27.03.2003					Sıra No
Tarih								Tarih



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Durum ve Planlama Şefliği
Sayı:96585800-04-310-01-03/9267
Konu: İmar Durumu

23.02.2021

SN. ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN. TİC. A.Ş.

İlgi: 23.02.2021 tarih ve 9267 sayılı dilekçe ve ekleri.

İlgi dilekçe ile Bakırköy İlçesi, Şenlikköy Mahallesi, 271 ada, 19 parsel sayılı yere ait yazılı imar durumunun verilmesi istenmektedir.

271 ada, 19 parsel 17.07.2006/28,11.2012/17.10.2018 onanlı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planı ve Tadilatlarında, ayrıık nizam, TAKS: % 25, Hmax.:7,50 mt.(2 kât) irtifalı, maksimum yapı derinliği: 20 m. minimum ön bahçe mesafesi:5 m. "Ticaret Alanı"nda bir kısmı da yolda kalmaktadır.

Söz konusu parsele ait imar planı örneği yazımız ekinde olup, bilgi edinilmesini rica ederim.

Paşa SARIBAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü

EK:
-İmar Planı Örneği



MİMARİ PROJE
PROJE MÜELLİFİNİN

PROJE SAHİBİNİN

STATİK VEZİT

YERSEL MÜHÜRÜSÜZLÜK

ARSAHIN

SAPININ

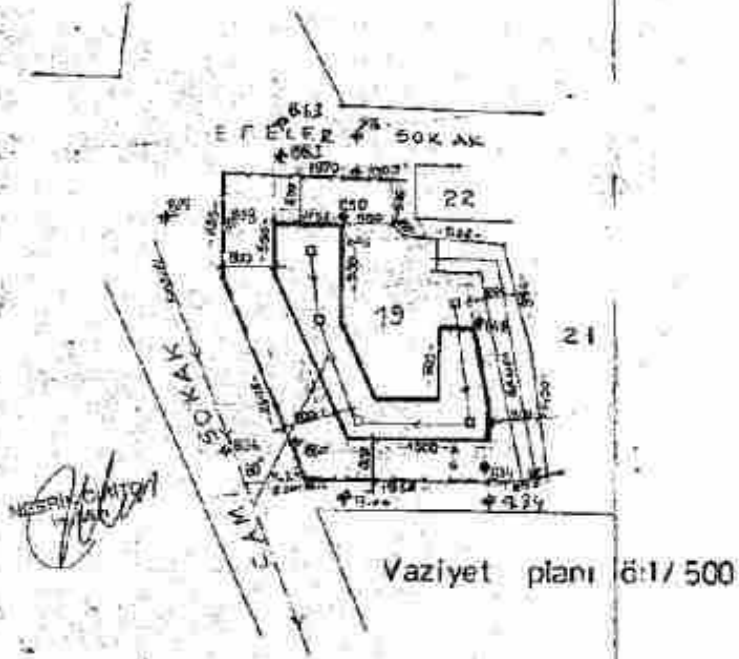
PROJE İZİNLERİ VE GİZLİLİK DURUMU

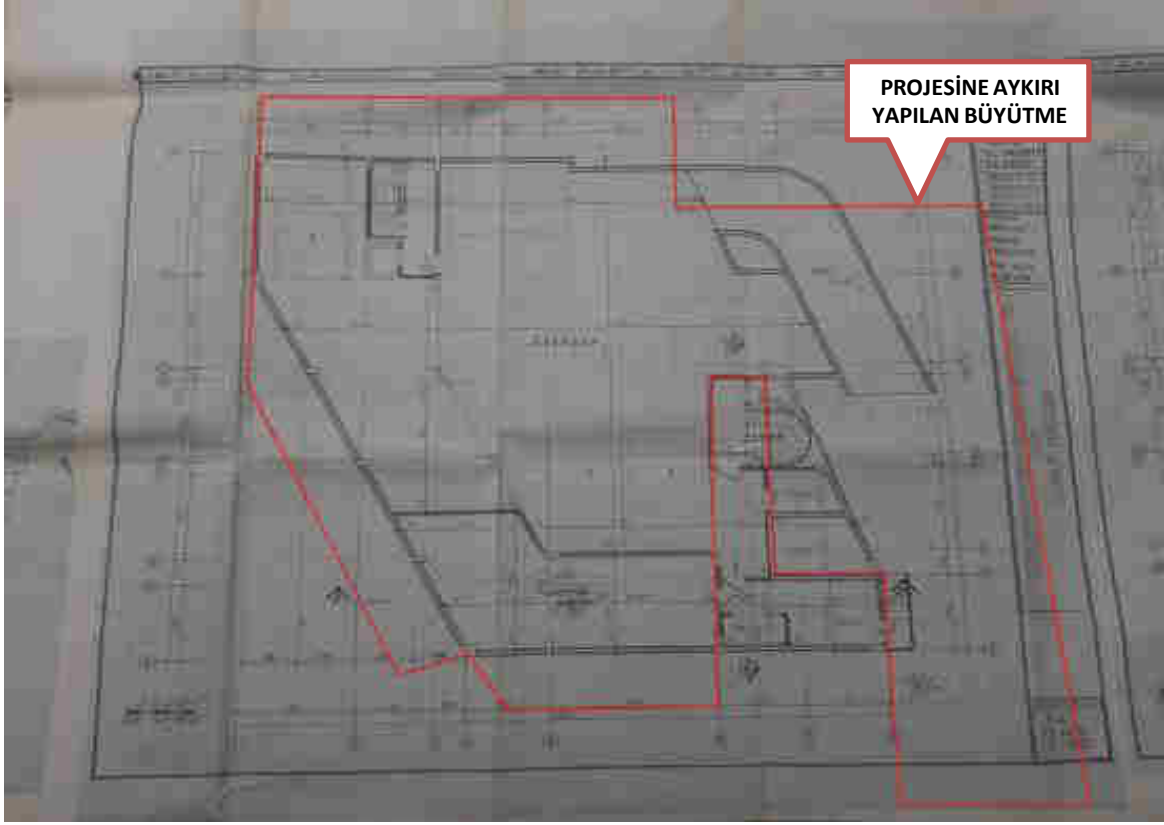
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSTESİ

SIRA NO	BÖLÜMÜN ADI	KULLANIM AMALI	YERİ	YERİ
1	1. DÜZLÜK KAT	DÜZLÜK	TİP	
2				
3				
4				
5				
6				
7	TERAZİ KAT	KONUT		
8				
9				
10				
11	NOBYAL KAT	NOBYAL		
12				
13				
14				
15				
16				

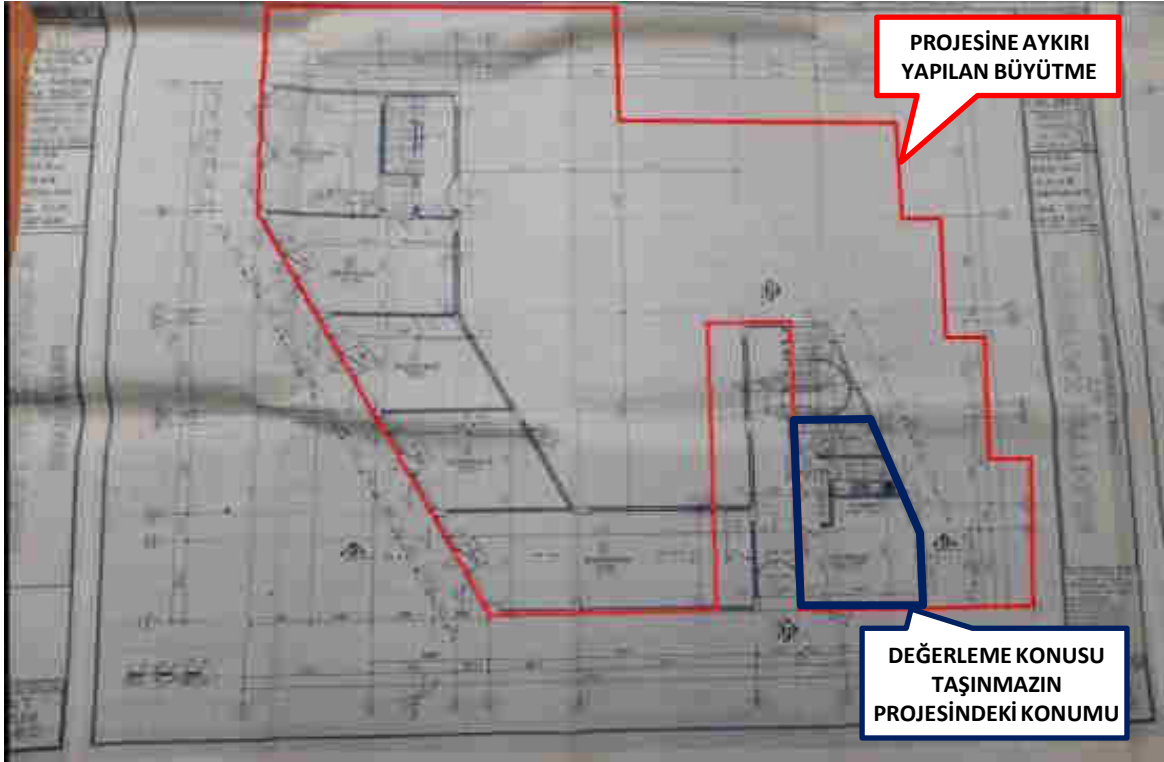
OPFAM 16 BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR

pafta no: 80
ada no: 271
parsel no: 19





2.BODRUM KAT PLANI



1.BODRUM KAT PLANI

(Web Tapu Portal sisteminde incelenen projesinde kat planları okunaklı olmadığı için belediye projesinin kat planları görselleri kullanılmıştır.)

1. İşin Adı 020302001		4. İşin No 20		6. İşin No / 5. 271 29	
2. İşin Açıklaması Çarpma ÇM.İz		7. İşin Durumu Kalın İferli		8. İşin Türü Doğalgaz	
3. İşin Başlangıç Tarihi 18.9.2000		9. İşin Bitiş Tarihi 3.10.2000		10. İşin Durumu 5543	
11. İşin Yürürlük Alanı Bakırköy Taşu Sığli Md.1040					
12. İşin Sahibi / İşveren Muhammed KAYNACI ve His.					
13. İşin Yürürlük Alanı Avucilar sok. No:30/B Floripa					
14. İşin İçeriği ayni metre					
15. İşin Durumu AYRILAN VE GİRİŞİNDEN					
16. İşin Durumu Korut		17. İşin Durumu 5 121.00	18. İşin Durumu 2 2	19. İşin Durumu 4 116.80	20. İşin Durumu 136.000.000
16. İşin Durumu Dökün		17. İşin Durumu 5 121.00		20. İşin Durumu 136.000.000	
16. İşin Durumu Ortak alan		17. İşin Durumu 5 121.00		20. İşin Durumu 136.000.000	
16. İşin Durumu Toplam		17. İşin Durumu 16 1011.26		20. İşin Durumu 136.000.000	
21. İşin Durumu 159.730.000.000					
22. İşin Durumu 159.730.000.000					
23. İşin Durumu 159.730.000.000					
24. İşin Durumu 159.730.000.000					
25. İşin Durumu 159.730.000.000					
26. İşin Durumu 159.730.000.000					
27. İşin Durumu 159.730.000.000					
28. İşin Durumu 159.730.000.000					
29. İşin Durumu 159.730.000.000					
30. İşin Durumu 159.730.000.000					
31. İşin Durumu 159.730.000.000					
32. İşin Durumu 159.730.000.000					
33. İşin Durumu 159.730.000.000					
34. İşin Durumu 159.730.000.000					
35. İşin Durumu 159.730.000.000					
36. İşin Durumu 159.730.000.000					
37. İşin Durumu 159.730.000.000					
38. İşin Durumu 159.730.000.000					
39. İşin Durumu 159.730.000.000					
40. İşin Durumu 159.730.000.000					
41. İşin Durumu 159.730.000.000					
42. İşin Durumu 159.730.000.000					
43. İşin Durumu 159.730.000.000					
44. İşin Durumu 159.730.000.000					
45. İşin Durumu 159.730.000.000					
46. İşin Durumu 159.730.000.000					
47. İşin Durumu 159.730.000.000					
48. İşin Durumu 159.730.000.000					
49. İşin Durumu 159.730.000.000					
50. İşin Durumu 159.730.000.000					
51. İşin Durumu 159.730.000.000					
52. İşin Durumu 159.730.000.000					
53. İşin Durumu 159.730.000.000					
54. İşin Durumu 159.730.000.000					
55. İşin Durumu 159.730.000.000					
56. İşin Durumu 159.730.000.000					
57. İşin Durumu 159.730.000.000					
58. İşin Durumu 159.730.000.000					
59. İşin Durumu 159.730.000.000					
60. İşin Durumu 159.730.000.000					
61. İşin Durumu 159.730.000.000					
62. İşin Durumu 159.730.000.000					
63. İşin Durumu 159.730.000.000					
64. İşin Durumu 159.730.000.000					
65. İşin Durumu 159.730.000.000					
66. İşin Durumu 159.730.000.000					
67. İşin Durumu 159.730.000.000					
68. İşin Durumu 159.730.000.000					
69. İşin Durumu 159.730.000.000					
70. İşin Durumu 159.730.000.000					
71. İşin Durumu 159.730.000.000					
72. İşin Durumu 159.730.000.000					
73. İşin Durumu 159.730.000.000					
74. İşin Durumu 159.730.000.000					
75. İşin Durumu 159.730.000.000					
76. İşin Durumu 159.730.000.000					
77. İşin Durumu 159.730.000.000					
78. İşin Durumu 159.730.000.000					
79. İşin Durumu 159.730.000.000					
80. İşin Durumu 159.730.000.000					
81. İşin Durumu 159.730.000.000					
82. İşin Durumu 159.730.000.000					
83. İşin Durumu 159.730.000.000					
84. İşin Durumu 159.730.000.000					
85. İşin Durumu 159.730.000.000					
86. İşin Durumu 159.730.000.000					
87. İşin Durumu 159.730.000.000					
88. İşin Durumu 159.730.000.000					
89. İşin Durumu 159.730.000.000					
90. İşin Durumu 159.730.000.000					
91. İşin Durumu 159.730.000.000					
92. İşin Durumu 159.730.000.000					
93. İşin Durumu 159.730.000.000					
94. İşin Durumu 159.730.000.000					
95. İşin Durumu 159.730.000.000					
96. İşin Durumu 159.730.000.000					
97. İşin Durumu 159.730.000.000					
98. İşin Durumu 159.730.000.000					
99. İşin Durumu 159.730.000.000					
100. İşin Durumu 159.730.000.000					

41. İşin Durumu
Zafer ÇAKIR
Müh.
10.05.2001

42. İşin Durumu
Bakiye SAKI
Müh.

43. İşin Durumu
Taner AKTAŞ
Müh.

44. İşin Durumu
Hüseyin ERİŞKİN
Müh.

1. Yayıncı Kuruluşun Adı / Sahibi / Müdiri / Temsilcisi

1015

YAPITATİL TUTANAĞI

300 > 650

YAPININ	
Yapı Adı	Konut
Yapı No	2013
Yapı Türü	Yüksek Katlı
Yapı Adres	24. Kısım
Yapı Alanı	50
Yapı Yüksekliği	11
Yapı Kat Sayısı	14

Yapı No	2013
Yapı Adı	Konut
Yapı Türü	Yüksek Katlı
Yapı Adres	24. Kısım
Yapı Alanı	50
Yapı Yüksekliği	11
Yapı Kat Sayısı	14

TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRADAKİ YAPININ DURUMU

Muhallerin gırtlara tutulduğu ve yapıda yapılaşma çalışmaları yapılmaktadır. Yapıda yapılaşma çalışmaları yapılmaktadır. Yapıda yapılaşma çalışmaları yapılmaktadır.

TUTANAĞIN İMZALANMA TARİHİ

12.10.2008

Teknik Eleman Adı Soyadı	Teknik Eleman Adı Soyadı	Bel. Zabit Memuru Adı Soyadı	Yapının Mesul Fes. Adanı Adı Soyadı
Özdemir, Mehmet	Mehmet	300	

Mülk Sahipleri Adı Soyadı

M. Mehmet

0963

Sayı: S/55

YAPI TATİL TUTANAĞI

YAPININ

Konu:	Yapı Tatil
Mukallim:	Yapı Tatil
Sikah:	Yapı Tatil
Kan No:	
Pulse No:	14
Adı No:	125
Parçel No:	24

Proje / Tarih ve No:	2015-2019 yapı 1-35
Ruhsat / Tarih ve No (Yapım):	14/199 23.3.2012
Sahiplerin Adı ve Adresi:	Yapı Tatil
Mesul Yapı Sahibi Adı ve Adresi:	Yapı Tatil

TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRADAKİ YAPININ DURUMU

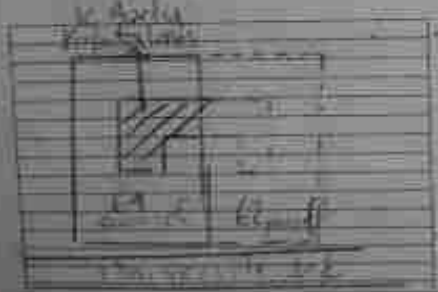
Makbuzatın yapıtara teslimiyle 22.04.2015 tarihinde
Form 6-4 ile yapıtara teslim edilmiştir. Yapıtatil
süreçlerinde tutulmuş 62 parselde yapı giren yapılar
tek parsel gibi mülkiyet devri yapılar. Mak
buzatın kabul edilmesinin müteakiben teslim edilmiş
mülkiyet devri yapıtara teslim edilmiştir. Bu mülkiyet devri

Yapıtatil işlemlerinin yapılabilmesi için, (Binalar ve yapılar) (Ruhsatlı) yapılar için yapıtatil tutanağı
yapım 2194 sayılı kanun 27. maddesinde belirtilen şekilde düzenlenmiştir.
a) Kanunun 27. maddesinde yer alan yapıtatil tutanağı 25 gün süreyle 17.12.2015 tarihinde
b) Kanunun 27. maddesinde yer alan yapıtatil tutanağı 30 gün süreyle 17.12.2015 tarihinde
c) Kanunun 27. maddesinde yer alan yapıtatil tutanağı 30 gün süreyle 17.12.2015 tarihinde
d) Kanunun 27. maddesinde yer alan yapıtatil tutanağı 30 gün süreyle 17.12.2015 tarihinde



Tutanak İmza Tarihi
14.04.2015

Teknik Eleman Adı Soyadı	Teknik Eleman Adı Soyadı	Mil. Zabıt Memuru Adı Soyadı	Yapının Mesul Fes Adanı Adı Soyadı
Yapı Tatil	Yapı Tatil	Yapı Tatil	



Mil Sahipleri Adı Soyadı
Yapı Tatil
Yapı Tatil

SİVİ

YAPI TATİL TUTANAGI

YAPININ

Yapı Adı	...
Yapı Türü	...
Yapı No	...
Yapı Alanı (m ²)	...
Yapı Kat Sayısı	...
Yapı Durum	...

Başvuru Tarihi	199 09/04/2023
Yapı No	...
Yapı Alanı (m ²)	...
Yapı Kat Sayısı	...
Yapı Durum	...

TUTANAGIN TUTULDUĞU SIRADAKİ YAPININ DURUMU

30-09-2023 tarihinde saat 14:30'da... (Handwritten text describing the status of the building at the time of the audit)

Tutanak... (Small text block containing administrative information and references to legal provisions)



Tutanak İmza Tarihi

24/09/2024

Teknik Kısmın Adı	Teknik Kısmın Adı	Bel. Zabota Memuru Adı Soyadı	Yapının Memur Fes Adan. Adı Soyadı
...

...
...
...

Mal Sahipleri Adı Soyadı

... (Handwritten signatures and names of property owners)

1995

KAPI TATİL TUTANAGI

YAPININ

Adı	Emek Apartmanı	Yapı No	1995
Adres	Emek Apartmanı	Yapı No	1995
Yapı No	Emek Apartmanı	Yapı No	1995
Yapı No	Emek Apartmanı	Yapı No	1995
Yapı No	Emek Apartmanı	Yapı No	1995
Yapı No	Emek Apartmanı	Yapı No	1995
Yapı No	Emek Apartmanı	Yapı No	1995
Yapı No	Emek Apartmanı	Yapı No	1995
Yapı No	Emek Apartmanı	Yapı No	1995
Yapı No	Emek Apartmanı	Yapı No	1995

TUTANAGIN TUTULDUĞU SIRADAKİ YAPININ DURUMU

3.14.2009 tarihinde yapıya girilerek yapıya girilerek 3. katın tamamını kontrol yapılmıştır. Yapıda herhangi bir tehlike görülmemiştir. Yapıda herhangi bir tehlike görülmemiştir. Yapıda herhangi bir tehlike görülmemiştir. Yapıda herhangi bir tehlike görülmemiştir.

Tutanak Imza Tarihi: 12.11.2009

İmaratçı Adı Soyadı	Teknik Eleman Adı Soyadı	Böl. Zabıta Memuru Adı Soyadı	Yapının Mesul Fes Adı Soyadı
Emek Apartmanı	Emek Apartmanı	Emek Apartmanı	Emek Apartmanı

Mal Sahipleri Adı Soyadı

Emek Apartmanı

Sayı: 5/389 - YAPIL TATIL TUTANAĞI

YAPININ

Adı	Yapı Tatil Tutanağı
Yapı No	5/389
Yapı Adı	Eğilim
Yapı No	50
Yapı No	271
Yapı No	01

Yapı Tatil ve Durumu	Yapı Tatil
Yapı Tatil ve No	5/389
Yapı Tatil ve Adı	Eğilim
Yapı Tatil ve Adı	Eğilim
Yapı Tatil ve Adı	Eğilim
Yapı Tatil ve Adı	Eğilim

TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRADAKİ YAPININ DURUMU

22.11.2021 tarihinde - 25.11.2021 tarihine kadar yapı tatil edilmiştir. Yapı tatilinin nedeni, yapı sahibinin (Mehmet Ali Kaya) işi nedeniyle yapı tatil edilmiştir. Yapı tatilinin süresi, yapı sahibinin işi nedeniyle yapı tatil edilmiştir. Yapı tatilinin süresi, yapı sahibinin işi nedeniyle yapı tatil edilmiştir.

Yapı tatilinin süresi, yapı sahibinin işi nedeniyle yapı tatil edilmiştir. Yapı tatilinin süresi, yapı sahibinin işi nedeniyle yapı tatil edilmiştir. Yapı tatilinin süresi, yapı sahibinin işi nedeniyle yapı tatil edilmiştir.

Tutanak İmza Tarihi
11.12.2021

Teknik Eleman Adı Soyadı	Teknik Eleman Adı Soyadı	Bef. Zabit Memuru Adı Soyadı	Yapının Mesul Fes Adanı Adı Soyadı
Fatih Kaya	Mehmet Ali Kaya	Ali Kaya	

Yapı No	Yapı Adı	Yapı Durumu
50	Eğilim	Yapı Tatil
271	Eğilim	Yapı Tatil
01	Eğilim	Yapı Tatil

Mal Sahipleri Adı Soyadı
Mehmet Ali Kaya
Fatih Kaya

İC
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

2023
1114
000036

7-YAPUYATIL TUTANAĞI

YAPININ

Yapı Adı: Bakırköy
Yapı No: 1114
Yapı Türü: ...
Yapı Durumu: ...

01/2023
21/01/2023
M. Durmuş Karad...
M. Durmuş Karad...

TUTANAĞIN TUTULDIĞI SIRAĞAKI YAPININ DURUMU:

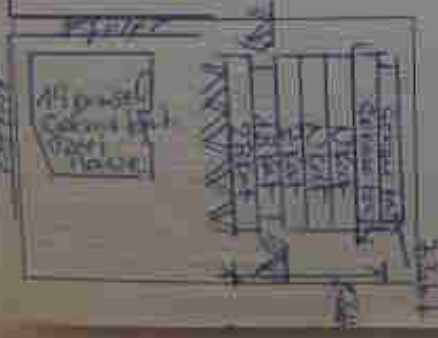
Makbûllendirmişken tutanağa 21.01.2023 tarihinde -2023
yılında ilk defa 6 defa yapı tahlil tutanağı halinde
bakıran inşaat faaliyetleri devam ederken yapı tahlil
çalışmaları devam etmekte olduğundan işin bitirilmesi
inşaat 7 defa mühürlenmiştir.

Not: Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu ile değiştirilmiştir. (Mühürün silinmesi veya başka şekilde
tasarrufla değiştirilmesi, 27-31 maddelerinde belirtilen şekilde değiştirilmesini gerektirir.)
1) Kanunun 27. maddesinde yer alan cezalar tutanağın 15 gün içinde tam olarak
2) Kanunun 28. maddesinde yer alan cezalar tutanağın 30 gün içinde tam olarak
3) 2. A maddesinde belirtilen tutanağın 27.32.41 maddelerinde yer alan
4) Bu belge, yapı tahlil tutanağına bir örnek olarak tutulmuş olup, tutanağın bir örneği de tutanağın yapıldığı yerdeki tutanağın tutulduğu yerdedir.

BAKIRKÖY BELEDİYESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
2023

Tutanak Sayısı: 1114
2-9-2023

Tutanak Kimliği (A/B/C)	Tutanak İçeriği (A/B/C)	Tutanak Durumu (A/B/C)	Tutanak Mühür No (A/B/C)
...



Mal Sahibi: ...
Mühür No: 1114
Yapı No: 1114

-1- YAPI TATİL TUTANAGI

YAPININ

Proje Adı	Yapı Tatil	Proje No	090
İnşaatçı	...	Proje Yürütme Elemanı	...
Tarih	...	İnşaatçı Adı Soyadı	...
Yer	...	Mühür No	...
Alan	...	Proje Çizim Ölçüleri	...
Düzenleyen

TUTANAGIN TUTULDUĞU SIRADAKİ YAPININ DURUMU

İnşaat alanının tamamı bitirilmiş ve 15.11.2008 tarihinde ...
...
...
...
...
...

Tutanak her ne şekilde olursa olsun inşaatın bitmesiyle ...
...
...
...
...
...

MÜHÜR
Tutanak İmza Timi

Teknik Eleman Adı Soyadı	Teknik Eleman Adı Soyadı	Bel. Zabote Memuru Adı Soyadı	Yapının Mesul Fes. Adamı Adı Soyadı
...	...	Hüsn. Bük	...

Mülkiyet No	Mal Sahipleri Adı Soyadı
...	...

BAKIRKÖY BELEDİYESİ		İmar İşleri Müdürlüğü	
İCAR TARİHİ	Kat No	Karar No	Bakırköy Şenlik mh.sı 80kafta 271ada 19parselde MUHİTTİN KAYNAK ve His. ile Muteahhit Murat Kemal
31.01.2002	135	135	
31.01.2002 135			
KONU: Bakırköy Şenlik mh.sı 80kafta 271ada 19parselde MUHİTTİN KAYNAK-EMİS TÜMAYİÇ-İLHAMİ KAYNAK-İLHAMİ SEYHAN İNAN-HERMİN YENİLMEZ ve Muteahhit Murat Kemal KİŞİ'ye ait kaçak inşaat i.zabıtı.			
TARİHİ: İmar işleri md.nun 1.kasım.2001tarikh S/630 sayılı yazısı eki işlem dosyası encümenin 2.kasım.2001tarikh 1657sayılı kararı incelendi.			
KARAR: İmar işleri müdürlüğünün 1.kasım.2001tarikh S/630 sayılı yazısı eki işlem dosyasında belirtildiği üzere, Başkanlığınız dahilinde Bakırköy Şenlik mh.sı efeler-ani sokak noşesi bilarda 80kafta 271ada 19parselde MUHİTTİN KAYNAK-İLHAMİ KAYNAK-EMİS TÜMAYİÇ-İLHAMİ SEYHAN İNAN - HERMİN YENİLMEZ ve Muteahhit MURAT KEMAL KİŞİ'ye ait yerde tahallül yapılan tetaktik 10.8.2001tarikh 01/C:2 S:13 sayı ile ruhatlı inşaat 2.bod.kat ruhsat ve eklerine aykırı olarak büyük yapıldığı tesbit edilerek inşaat mühdürdür. İşin tutanak tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir. (2.bod.kat arsanın tamamına kurulmuştur.) Şeklinde 12.ekim.2001tarikh 285cilt 0916yaprak /630 sayılı yapı tefil tutanağı tanzim edilerek yasaya uygun tebligatının yapıldığı fenni mesulün istifasına rastlanmadığı 3194sayılı yasanın 42ve32maddelerine göre karar alınmak üzere evrakın encümene havale edildiği encümenin 2.kasım.2001tarikh 1657sayılı kararına hınen yerin ve dosyasının beyerimizde tetkik edildiği anlaşılmış olup, encümenimizce yapılan inceleme neticesinde, 3194 sayılı İmar Yasasının 42.nci maddesine istinaden ruhsat ve proje eklerine aykırı yapılan 12.ekim.2001tarikh 285cilt 0916yaprak S/630 sayılı yapı tefil tutanağının belirtildiği kaçak inşaat için malsahipleri MUHİTTİN KAYNAK-İLHAMİ KAYNAK-EMİS TÜMAYİÇ-İLHAMİ SEYHAN İNAN-HERMİN YENİLMEZ'e 4.000.000,00TL (DÖRTMİLYAR İKİYÜZBİR MİLYAR) para cezası verilmesinin kabulüne, ayrıca 3194 sayılı İmar Yasasının 42.nci maddesine istinaden Muteahhit MURAT KEMAL KİŞİ'ye 4.000.000,00TL (DÖRTMİLYAR İKİYÜZBİR MİLYAR) para cezası verilmesinin kabulüne, ayrıca istifasına Bakırköy mbesli 3194sayılı yasanın 42.nci maddesine istinaden KİŞİ'ye (Çıkarılıyıcı sokak 1/5 Öze 200.000,000,00TL (İKİYÜZMİLYAR İKİYÜZBİR MİLYAR) para cezası verilmesinin kabulüne, para cezalarının GELİMLER md.pnce tahallülüne, kararın gereği için GELİMLER md.pnce eki işlem dosyasıyla birlikte İmar İşleri md.pnce gönderilmesine mevduat ayırdılığına encümenin 31.01.2002 tarihli toplantısında karar verildiği.			
Ayet Derya BAĞOĞLU: Belgenin Beklen	Hüseyin İlhan İYE	Saim Zeynel İYE	İsmail Yigit İYE
Sadiye Özkan Celal Şahin İzci İsl.Şh. Mesan İsl.Şh.	Dr. Cemettin İbrinodlu Sedük İsl.Şh.	Muzaffer Kutlu Veteriner İsl.Şh. V. Fen İsl.Şh.	İlyas Çınar Fen İsl.Şh.
Ayvet Güllner Teflis Hoyt.Şh. Personel Şh.	Yasar Hüseyin Ay. Yürümler Köşü Hüyük İsl.Şh.		
ASLİ İMZA			

T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ

Emisyonlu Kararlar

KARAR TARİHİ
31.01.2002

Karar No
136

Kararın
Orn.

Bakırköy Şenlik mh.sı Efeler-Cemisöcek kösesibileri
80befta 27lada 19parselde MÜHİTTİN KAYNAK ve HİLMİ

Müteahhit MURAT KEMAL KUS'a ait kaçak İnşaat.İzahat

31.ocak.2002 136

MEVZU: Bakırköy Şenlik mh.sı 80befta 27lada 19parselde MÜHİTTİN KAYNAK-ENİS TÜMANIÇ
HİLMİ KAYNAK-İLHAN SEYHAN İNAN-HERMİN YENİLMEZ ve müteahhit Murat Kemal KUS'a ait
kaçak İnşaat İ.zahat

TENKİF:İmar İşleri md.nün 1.kasım.2001tarih 5/630 sayılı yazısı eki İşlem dosyası
encümenin 2.kasım.2001tarih 1657sayılı kararı incelendi.

KARAR:İmar İşleri müdürlüğünün 1.kasım.2001tarih 5/630 sayılı yazısı eki İşlem
dosyasında belirtildiği üzere, Başkanlığımız dahilinde Bakırköy Şenlik mh.sı efeler
cemisöcek kösesi bilanoda 80befta 27lada 19parselde MÜHİTTİN KAYNAK-HİLMİ KAYNAK
ENİS TÜMANIÇ-İLHAN SEYHAN İNAN - HERMİN YENİLMEZ ve Müteahhit MURAT KEMAL KUS'
ait yerde "karşılıklı yapılan teftikte 10.8.2001tarih 01/C:2 5:13 sayı ile ruhsatlı
İnşaat 2.bordur katı ruhsat ve eklerine aykırı olarak büyük yapıldığı tespit edilere
İnşaat müdürlüğüdür. İşbu tutanak tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir. (2.bod.ka
arsanın tamamına kurulmuştur.)İşleminde 12.ekim.2001tarih 285cilt 0916yazarak /630
sayılı yapı tatal tutanağı tanzim edilerek yasaya uygun tebliğatının yapıldığı
ferdi mesulün istifasına rastlanmadığı 3194sayılı yasanın 42ve32maddelerine göre
karar alınmak üzere evrakın encümene havale edildiği encümenin 2.kasım.2001tarih
1657sayılı kararına binaen yerin ve dosyasının öyelerimizde teftik edildiği anlaşı
mış olup, encümenimizce yapılan inceleme neticesinde, 3194 sayılı İmar yasasının
32.ncil maddesine istinaden, ruhsat ve proje eklerine aykırı yapılan 12.ekim.2001tarih
285cilt 0916yazarak 5/630 sayılı yanıtıtl tutanağında belirtilen kaçak kısımların
yıkılarak silinmesi, İnşaatın ruhsat ve proje eklerine uygun hale getirilmesini
kavulüne, ykım işleminin İmar İşleri md.önce tatbikine,kararın gereğinin ek
dosyasıyla birlikte İmar İşleri md.önce gönderilmesine mevcudun oybirliğiyle encümenin
31.ocak.2002 tarihli toplantısında kararverildi.

Murat Dezye İMAMOĞLU
Belediye Başkanı

Hüseyin Yılmaz
ÜYE

Saim Zeylan
ÜYE

Teoman Yigit
ÜYE

Neriz Firat
ÜYE

Sadiye Çanak Delal Şenir
Yazı İşl.MD. Mesmo İşl.MD.

Dr.Şemseddin Hatipoğlu
Sağlık İşl.MD.
NURTEH AYDIN

Muzaffer Kutlu
Veteriner İş.MD.V. Fen İşl.MD.

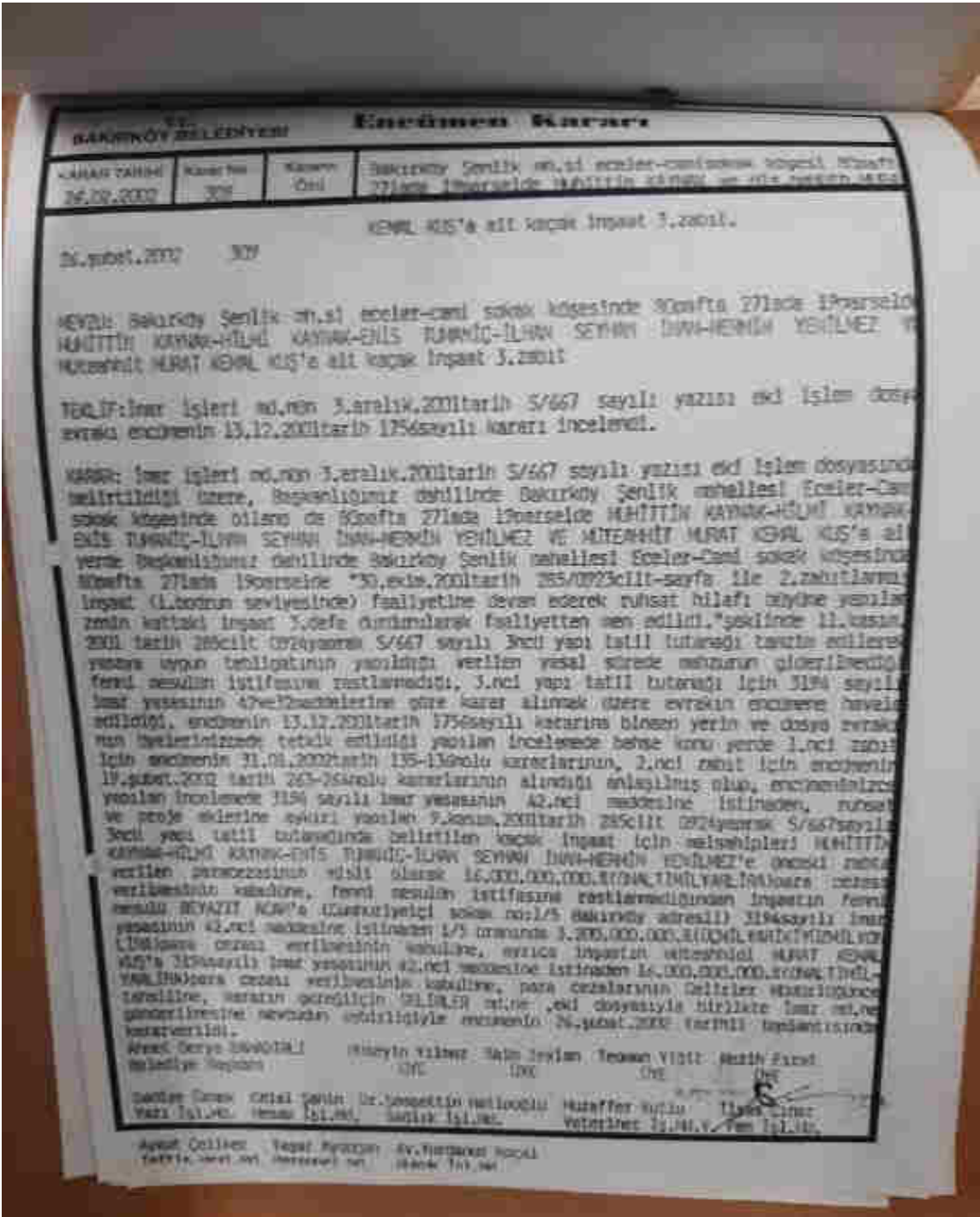
Ayhan Çeliker
Teftiş Heyt.MD. Personel md.

Av. YAKARANUZ ÖZGÜÇ
Halk İşl.MD.

ABLİNİ:



BAKIRKÖY BELEDİYESİ			
Encümen Kararı			
KARAR TARİHİ	Karar No:	Kararın Özü	Bakırköy Şenlik mh.1 efeler sokak bilano 80pafta 27lada 19parselde MİHİTTİN KAYNAK ve hilmi kaynak
19.07.2007	263		
19.şubat.2007	263	Murat Kemal KUS'a ait kaçak inşaat.2.zabit	
MEVZU: Bakırköy Şenlik mahallesi Efeler Sokak bilanoda 80pafta 27lada 19parselde MİHİTTİN KAYNAK-HİLMİ KAYNAK-ENİS TÜMANIÇ-İLHAN SEYHAN İNAN-HERMİN YENİLMEZ ve MUTEAHHİT MURAT KEMAL KUS'a ait kaçak inşaat 2.zabit			
TEKLİF:İmar İşleri md.nün 15.kasım.2001tarih 5/648 sayılı yazısı eki işlem dosyası encümenin 15.kasım.2001tarih 1705sayılı kararı incelendi.			
KARAR:İmar İşleri md.nün 15.kasım.2001tarih 5/648 sayılı yazısı eki işlem dosyasında belirtildiği üzere, Başkanlığımız dahilinde Bakırköy Şenlik mh.1 efeler sokak -Çamlı sokak kösesi, bilanoda 80pafta 27lada 19parselde MİHİTTİN KAYNAK-HİLMİ KAYNAK-ENİS TÜMANIÇ-İLHAN SEYHAN İNAN-HERMİN YENİLMEZ ve MUTEAHHİT MURAT KEMAL KUS'a ait yerde "Mahallen Yapılan tetkikte 12.10.2001tarih 285/0918 cilt sayfa ile 2.bodrum kat seviyesinde ruhsata ayrıklı faaliyetinden dolayı zabıtlanan inşaat, faaliyetine devam ederek 1.bodrum katta da ruhsat hülaflı çalışmasından dolayı inşaat faaliyet durdurulmuştur."şeklinde 30.ekim.2001tarih 285cilt 0923yaparak 5/648 sayılı 2nci vesi tathil tutanağı tarzın eallilerek yasaya uygun tebliğatının yapıldığı verilen yasal surede zabıttta belirtilen kaçak kısımların ruhsata bağlanmadığı yıkılarakta mevzuun öderilmediği, 2nci zabit için 3194sayılı yasanın 42ve32maddelerine göre karar alınmak üzere evrakın encümenere havale edildiği, encümenin 15.kasım.2001tarih 1705sayılı kararına bilsen yerin ve dosyasının öyelerimizcede tetkik edildiği yapılan incelemede henşesinin yerde 1.nci zabit için encümenin 31.07.2002 tarih 195 ve 136 sayılı kararlarının alınmış olduğu, anlaşılmış olup, encümenimizce yapılan inceleme ve değerlendirmede 3194 sayılı imar yasaının 42.nci maddesine istinaden, 1.nci zabitte verilen cezmin nisil olarak, ruhsat veorje eklerine aykırı yapılan 30.ekim.2001tarih 285cilt 0923yaparak 5/648sayılı 2nci yapıtatil tutanağında belirtilen kaçak inşaat için malsanlileri MİHİTTİN KAYNAK-HİLMİ KAYNAK-ENİS TÜMANIÇ-İLHAN SEYHAN İNAN-HERMİN YENİLMEZ'e 8.000.000.000.000(SEKİZMİLYARLIRA) para cezası verilmesinin kabulüne, inşaatın müteahhidi MURAT KEMAL KUS'a 3194sayılı yasanın 42.nci maddesine istinaden 8.000.000.000.000(SEKİZMİLYARLIRA)para cezası verilmesinin kabulüne, ayrıca inşaatın fenni mesulu DEYAZİT ACAR'a (Cumhuriyetçisokak no:1/5 Bakırköy adresli) 3194sayılı yasanın 42.ci maddesine istinaden 1.600.000.000.000(1MİLYARALTYÜZÖLÜYÜZLARA)para cezası verilmesinin kabulüne, para cezalarının birlikte İmar İşleri md.ne gönderilmesine mevzuatı nıyızlılığıyle encümenin 19.şubat. 2007 tarihli toplantısında kararverildi.			
MURAT ÖZGÜR BAĞCIÖZLÜ Huseyin Yılmaz Saim Zeylan Tecnan Yigit Herzin Fırat Başkanlık Başkanı ÜYE ÜYE ÜYE ÜYE			
Sadık Çarven Celal Şahin Dr. Semettin Halipoğlu Hüzzeyfe Kutlu Fıyaz Çınar Yazı İşl.MD. Hesap İşl.MD. Sağlık İşl.MD. Veteriner İşl.MD. Fen İşl.MD.			
Aykan Çalıklar Tamer Aydoğan Ay. Karahan Karagöz Teftiş İşl.MD. Personel İşl. Mükür İşl.MD.			
ASLİNAR AÇIK			



KARARIN KONUSU		KARARIN YERİ	
İşin Tarihi	Karar No	Kararın Tarihi	Bakırköy Şenlik m.11 Eceler-Cami sokak köşesinde 80pafta 271ada 19parselde
26.06.2002	310		271ada 19parselde MİHİTTİN KAYNAK-İLHAM KAYNAK-ENİS TUMANCI-İLHAM SEYHAN İNAN-HERBİN YENİLMEZ VE MUTEAHHİT MURAT KEMAL KİS'a ait kaçak inşaat 3.zabit
26.06.2002	310		MURAT KEMAL KİS'a ait kaçak inşaat 3.zabit

MEVZİ: Bakırköy Şenlik m.11 Eceler-Cami sokak köşesinde 80pafta 271ada 19parselde MİHİTTİN KAYNAK-İLHAM KAYNAK-ENİS TUMANCI-İLHAM SEYHAN İNAN-HERBİN YENİLMEZ VE MUTEAHHİT MURAT KEMAL KİS'a ait kaçak inşaat 3.zabit

TEKLİF: İmar işleri md.nun 3.aralık.2001tarif 5/667 sayılı yazısı ekl işler dosya evrakı encümenin 13.12.2001tarif 1756sayılı kararı incelendi.

KURUM: İmar işleri md.nun 3.aralık.2001tarif 5/667 sayılı yazısı ekl işler dosyasında belirtildiği üzere, Başbakanlığımız dahilinde Bakırköy Şenlik mahallesi Eceler-Cami sokak köşesinde bilere na 80pafta 271ada 19parselde MİHİTTİN KAYNAK-İLHAM KAYNAK-ENİS TUMANCI-İLHAM SEYHAN İNAN-HERBİN YENİLMEZ VE MUTEAHHİT MURAT KEMAL KİS'a ait yerde Başbakanlığımız dahilinde Bakırköy Şenlik mahallesi Eceler-Cami sokak köşesinde 80pafta 271ada 19parselde "30.ekin.2001tarif 285/0923cilt-sayfa ile 2.zabıtlanmış inşaat (1.hodrum seviyesinde) faaliyetine devam ederek ruhsat hilsesi talep yapılan zemli kısımlı inşaat 3.pafta durdurularak faaliyetten men edildi." şeklinde 11.02.2001 tarih 285cilt 0924yaparak 5/667 sayılı İmca yapı tatil tutanağı tanzim edilerek yasağa uygun tebliğatının yapıldığı verilen yasal süreçte mahrum görüldüğü ferfi mesulün istifasına rastlanmadığı, 3.ncü yapı tatil tutanağı için 3194 sayılı İmar yasanın 42ve32maddelerine göre karar alınmak üzere evrakın encüme tevale edildiği, encümenin 13.12.2001tarif 1756sayılı kararına binaen yerin ve dosya evrakı nın öyelerinde de tetkik edildiği yapılan incelemede bahse konu yerde 1.ncü zabit için encümenin 31.01.2001tarif 135-136nolu kararlarının, 2.ncü zabit için encümenin 19.06.2002 tarih 263-264nolu kararlarının alındığı anlaşılmış olup, encümindece yapılan incelemede 3194 sayılı İmar yasanın 32.ncü maddesine istinaden, ruhsat ve proje eklerine aykırı yapılan 09.02.2001tarif 285cilt 0924yaparak 5/667sayılı İmca yapı tatil tutanağında belirtilen kaçak kısımların yaktırılması, inşaatın ruhsat ve proje eklerine uygun hale getirilmesinin kabulüne, yakın işleminin İmar işleri md.nun 32.ncü maddesine aykırı olarak yapıldığından, yakın işleminin İmar işleri md.ne gönderilmesine gerek olmadığı yönünde birliktede İmar işleri md.ne gönderilmesine gerek olmadığı yönünde birliktede karar verildi.

Amir Derya BAĞDILİ
Bünyan Başkanı

Yekânî Yılmaz
ÖYE

Saim Zeynep
ÖYE

Teoman Yigit
ÖYE

Mezih Firat
ÖYE

Sarıyer İlçesi
Yazı İşleri, Hesap İşleri, ŞEHİRCİLİK İşleri, Müzaffer Kutlu, İlyas Çiğdem

Yazı İşleri, Hesap İşleri, ŞEHİRCİLİK İşleri, Veteriner İşleri, Fen İşleri

Ayhan Çelikkaya
Bünyan Başkanı

Av. Feriyye Kocaeli
Bünyan Başkanı

Av. Feriyye Kocaeli
Bünyan Başkanı

ASLI

KARAR TARİHİ	Karar No	Kararın Ort	Bakırköy Şenlik mahallesi efeler-cami sokak kögesi bilevoda 80pafta 271ada 19parselde mahmut KAYNAK-HİLMİ KAYNAK-İLHAM SEYHAN İNAN-NERMİN YENİLMEZ ve Muteahhit Murat Kemal KUS'a ait kaçak inşaat 4.zabit
05.05.2002	336		
05.nis.2002	356		

MEVZU: Bakırköy Şenlik mahallesi Efeler-Cami sokak kögesi bilevoda 80pafta 271ada 19parselde MAHUT KAYNAK-HİLMİ KAYNAK-İLHAM SEYHAN İNAN-NERMİN YENİLMEZ ve Muteahhit Murat Kemal KUS'a ait kaçak inşaat 4.zabit

TEKİF: İmar İşleri Md.Ön 13.12.2001tarh 5/703 sayılı yazısı eki işlem dosya evrakı encümenin 13.aralık.2001tarh 1790sayılı kararı incelendi.

KARAR: İmar İşleri Md.Ön 13.aralık.2001tarh 5/703 sayılı yazısı eki işlem dosya evrakının belirlendiği üzere, Başkanlığımız kararıyla Bakırköy Şenlik mah.1 Efeler Sokak-Cami sokak kögesi bilevoda 80pafta 271ada 19parselde MAHUT KAYNAK-HİLMİ KAYNAK-İLHAM SEYHAN İNAN-NERMİN YENİLMEZ ve Muteahhit Murat Kemal KUS'a ait yerde " 9.kasım.2001tarh 285/0924 cilt sayfa ile 3.defa zabıtlanan inşaat faaliyetine zemin kattan sonra faaliyetine devam ederek M kat seviyesinde ruhsat hıfzı hükmüne devam ettiği tespit edilerek inşaatın 4.defa faaliyeti durdurulmuştur. "şeklinde 22.kasım.2001tarh 285cilt 0925yaprak 5/703 sayılı Anca yapı tatil tutanağı nun tanzim edilerek yasaya uygun tebliğatın yapıldığı verilen yasal sürede mahzurun giderilmediği, Anca zabit için 3194 sayılı yasanın 42ve32maddelerine göre karar alınması üzere evrakın encüme havale edildiği fenni hesaba istifasına rastlanmadığı encümenin 13.12.2001tarh 1790sayılı kararına binaen yerin ve dosya evrakının (yeleri) editinde teklif edildiği, yapılan incelemede bahse konu yerde 1.nci zabit için encümeni 03.05.2002tarh 135-136sayılı, 2nci zabit için encümenin 19.subet.2002tarh 263-264sayılı, 3üncü zabit için encümenin 26.subet.2002tarh 309-310sayılı kararlarının alınması dışında, edilmiş olup, encümenimizce yapılan incelemede 3194 sayılı İmar Yasanının 32.nci maddesine istinaden, ruhsat ve proje eklerine aykırı yapılan belirtilen kaçak yapıların vaktirtilmesinin, inşaatın ruhsat ve proje eklerine uygun hale getirilmesinin yapılması, yakın işleminin İmar İşleri Md.Ön'den önceki ve kararın gereği için eki işlem dosyasıyla birlikte İmar İşleri Md.Ön'e gönderilmesine encümenin 05.nis.2002 tarihli toplantısında karar verildi.

Emet Derya BAYINDIRI İlham Zeynel Teoman Yigit Nazih Firat
İlçelîye Başkanı (İVE) (İVE) (İVE) (İVE)

Mehmet Ömer Celal Şahin Dr.Semettin Haliloğlu Hüseyin İstilo İlyas Çinar
İzmir İlç.Md. İmar İşl.Md. Sağlık İşl.Md. Mükerrer İşl.Md. Fen İşl.Md.

Yusuf Celilker Tahir Aydoğan Ali Nurhanur Sosyal
İzmir İlç.Md. İlçelîye Başkanı Sağlık İşl.Md.

ASLI İMZA

Kararın Tarihi	Karar No	Kararın Durumu	Kararın İçeriği
07.03.2002	1596	Onay	MUH. MURAT KEVLEKÇİ'ye ait kaçak inşaat 7. zabıt.
07.03.2002	1596	Onay	MUH. MURAT KEVLEKÇİ'ye ait kaçak inşaat 7. zabıt.

MEVZA: Bekirbey Seriklik m.31 Etiler-Cad Sokak 19991 mülki mülküne 2716da 1999salcık MUKATTİFİ KAYNAK-İLİM KAYNAK-ENİS TUNAHO-İLİM SEYİHİ İNŞAAT MENKUL YERLİMEZ VE MUKATTİFİ MURAT KEVLEKÇİ'ye ait kaçak inşaat 7. zabıt

TEKLİF: İmar işl.m.d.nin 06.03.2002 tarih 5/635 sayılı yazısı eml dosyası incelendi.

SONUÇ: İmar işleri m.d.nin 6.03.2002 tarih 5/635 sayılı yazısı eml işleri dosyası kapsamında belirlendiği üzere, belirsizlikler giderilince Bekirbey Seriklik m.31 Etiler-Cad sokak 19991 mülki mülküne 2716da 1999salcık MUKATTİFİ KAYNAK-İLİM KAYNAK-ENİS TUNAHO-İLİM SEYİHİ İNŞAAT MENKUL YERLİMEZ VE MUH. MURAT KEVLEKÇİ'ye ait yerleşim yerinin yapılış tarihi 21.01.2002 tarih 187/1969 cilt sayfa 114 5.düfe yapıtarih tutanağı tasnif edilmiş inşaat faaliyetine devam ederek geçire kat üzerine 114/1969 yapıtarih tasnif edilerek inşaat 7.düfe 187/1969 yapıtarih yapıtarih 02.eyil.2002 tarih 290 cilt 114 sayılı 7nci yapıtarih tutanağının tasnif edilerek yazara karşı tasnifin yapılması verilen yasal süreçte 7.zabıtta kaçak inşaatların ruhsatı belirlendiği yukarıdaki mahallin değerlendirildiği 7.zabıtın 3194/42-5 maddeleri ne göre karar alınarak üzere evrakın mukamele havalı edilmiş yapılan inşaatlarda önceki zabıtların kararları belirlendiği olduğu, 6.cirafatın emrinin 18.03.2002 tarih 509-600 maddeli kararların alınması sebebiyle alınmış, emrinde yazılı yapılan inşaatın vadedilmesinde 3194 sayılı İmar yasasının 32.nci maddesine istinaden, ruhsat ve proje edilmiş yapıları yapılan 02.eyil.2002 tarih 290 cilt 114 sayılı 7.nci yapıtarih tutanağında belirlenen kaçak yapıların yıkılmasına, inşaatın durdurulması ve ruhsat edilmesine uygun hale getirilmesine kararlıdır, yemin işlemleri ve tüm yasal işlemlerin İmar işleri m.d.incelemesine, Ayrıca İmar işleri m.d.incelemesine yazılı kararlar için İmar Müdürlüğüne Serimler hakkında bilgi verilmesi kararının gerekliliği eml dosyasıyla birlikte İmar işleri m.d.incelemesine gönderilmesine mevzuatı dikkatle değerlendirilmiştir 7.03.2002 tarihli toplantısında karar verilmiştir.

FİRHET YILMAZ
Beşiktaş-Beşiktaşlıca Mahallesi MİLİFER YAZICI Hürriyet A.Ş. Erciye KATTA Feriye AYDIN
Beldeye başkan yardımcısı ÜYE ÜYE ÜYE ÜYE

Sadiye ÜNÜK Celal ŞAHİN Dr.Şemseddin HATİPOĞLU Mustafa KUTLU Ahmet ÖZ
Vergi İŞL.M. Hesap İŞL.M. Sağlık İŞL.M. Veteriner İŞL.M. Fen İŞL.M.

Ayhan ÇELİKELİ Yener ANUKHAN Av.Yurttanur KOCAL
Ticari İŞL.M. Personel M. İdare İŞL.M.

07.03.2002

		TAŞINMAZLARIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)			
SIRA NO	İŞ KODU	2017	2018	2019	2020
		YASAL	YASAL	YASAL	YASAL
1	KİM-2101034 KARTAL	1.537.056 TL	1.901.800 TL	2.403.847 TL	3.120.000 TL
2	KİM-2101035 KÖRFEZ	3.178.618 TL	4.583.279 TL	5.618.183 TL	6.130.000 TL
	1	1.514.121 TL	2.183.226 TL	2.676.198 TL	2.920.000 TL
	2	637.798 TL	919.647 TL	1.127.303 TL	1.230.000 TL
	3	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
	4	642.983 TL	927.123 TL	1.136.468 TL	1.240.000 TL
	5	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	6	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	7	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
3	KİM-2101036 S.PAŞA	5.227.658 TL	6.468.181 TL	7.928.696 TL	8.651.000 TL
4	KİM-2101037 BAKIRKÖY	190.770 TL	361.690 TL	443.360 TL	483.750 TL
5	KİM-2101038 ARNAVUTKÖY	-	51.992.676 TL	63.732.622 TL	70.095.000 TL
6	KİM-2101039 ATAŞEHİR	9.180.933 TL	11.359.569 TL	14.617.664 TL	15.949.333 TL
7	KİM-2101041 S.PAŞA	779.766 TL	964.805 TL	1.209.788 TL	1.320.000 TL
8	KİM-2101042 S.PAŞA	-	-	852.351 TL	930.000 TL
	13	-	-	357.437 TL	390.000 TL
	14	-	-	494.913 TL	540.000 TL



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

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

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

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

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Attila Köksal

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN



Tarih : 29.05.2018

No : 409558

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

Gizem GEREGÜL EVLEK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.09.2020

Belge No: 2019-02.6880

Sayın Gizem GEREGÜL EVLEK

(T.C. Kimlik No: 31643353222 - Lisans No: 409558)

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

Encan AYDOĞDU
Başkan