

**ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.**

**2 ADET DAİRE
ÇEKMEKÖY/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2026/0207

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1	İMAR DURUMU	9
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	10
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	10
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	10
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	11
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	11
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	12
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	13
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	14
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	16
6.3	BÖLGE ANALİZİ	17
6.3.1	İSTANBUL İLİ	17



6.3.2	ÇEKMEKÖY İLÇESİ	17
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	18
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	19
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	19
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	20
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	20
8.1.1	SATILIK KONUT/RESİDENCE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	21
8.1.2	KİRALIK KONUT/RESİDENCE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	21
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ	21
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	23
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	24
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	24
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	24
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	24
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	24
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	25
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	25



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Albayrak Hazır Beton San. ve Tic. A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 29 Ocak 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 26 Ocak 2026
Rapor Tarihi	: 27 Ocak 2026
Değer Tarihi	: 31 Aralık 2025
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 934-2026/0207
Değerleme Konusu	Mehmet Akif Mahallesi, Necip Fazıl Kısakürek Caddesi, (4014 Parsel) Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi,
Gayrimenkulün Adresi	: Blok: A2,No:31G,Daire:29 ve 30, Kat: 13, Çekmeköy/ İSTANBUL (29 Nolu BB Uavt No: 5279538895) (30 Nolu BB Uavt No: 5081514787)
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 4014 Parsel no'lu, 46.772,09 m ² yüzölçümlü, ana gayrimenkul bünyesinde A2 blokta yer alan, 29 ve 30 bb nolu toplam 2 adet bağımsız bölüm
İmar Durumu	: 20.02.2022 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planı kapsamında 'Ticaret ve Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede kalmakta, yapılaşma şartları "Ayrık Nizam, KAKS:1.25, Hmax: 45,50 m (15 Kat)" şeklindedir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

AĞAOĞLU ÇEKMEKÖY PARK SİTESİNDEKİ 2 ADET DAİREİNİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	87.500.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	88.375.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Değerleme Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Cem ÖZDEMİR (SPK Lisans Belge No: 407255)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A. Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Yunus Emre Mahallesi, Ulubey Caddesi, No: 8 Sancaktepe / İstanbul
TELEFON NO	: 0(216) 484 65 70
FAKS NO	: 0 (216) 484 65 61
KURULUŞ TARİHİ	: 12.12.2003
SERMAYESİ	: 201.000.000,-TL
MERSİS NO	: 0050-1344-4260-0001
NACE KODU	: 23.63.01-Hazır beton imalatı
FAALİYET KONUSU	: Şirket her türlü hazır beton hazır beton imalatında kullanılan inşaat malzemelerinin alımı satımı pazarlaması imalatı ve ihracatını yapmak, yurt içinde ve yurt dışında beton santrali kurmak işletmek veya gerektiğinde devretmek beton santrali ile ilgili olarak her türlü makine tesisat cihazları ile bununla ilgili bulunan her nevi taşıt transmikserler beton pompası kamyon çekici treyler ve benzeri araçları almak satmak ithal ve ihraç etmek veya imal ettirmek, yurt içinde ve yurt dışında inşaat taahhüt işleri baraj yol iskele rıhtım sulama tesisleri soğuk hava depoları her nevi fabrika binaları askeri tesisleri toplu konutlar köprüler komple fabrika tesisleri inşaatı yüzme havuzları şehir kanalizasyon ve bu izale hatları yüksek gerilim ve alçak gerilim enerji nakil hatları trafo jeneratör gurupları tüm telekomünikasyon işleri nakliye ve bilumum bayındırlık tesisleri ihalelerine girmek bunlara inşa etmek kiralamak, almak satmak.



invest

2026/0207

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.



(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ ID	: Bkz. Tablo
SAHİBİ	: Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri Anonim Şirketi
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Çekmeköy
MAHALLESİ	: Çekmeköy
PAFTA NO	: F22d24c1b
ADA NO	: 0
PARSEL NO	: 4014
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 1 Adet 3 Katlı, 3 Adet 20 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri Ve 10 Adet 20 Katlı Betonarme Mesken Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 46.772,09 m ²
BLOK NO	: A2
KAT NO	: 13
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Mesken
ARSA PAYI	: 296/148758
YEVİMİYE NO	: 9313
CİLT NO	: 435
SAHİFE NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: 06.06.2018

TAŞINMAZ ID	BB NO	SAHİFE NO
100304407	29	42846
100304408	30	42847

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 27.01.2026 tarihinde temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

29 ve 30 Nolu Bağımsız Bölümlerin Beyanlar Hanesinde;

-KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (16.07.2025/17655)
- A2,A3,A4,B2,B3,B4,C1,C2 bloklar KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: BuTaşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (21.05.2024/11343)
- A1,B1,B5,B6 VE C3 BLOKLAR Kİ den KM'ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (08.02.2024 / 3257)
- Yönetim Planı : 23/05/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (06.06.2018 / 9313)

29 ve 30 Nolu Bağımsız Bölümlerin Şerhler Hanesinde;



- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEİAŞ lehine 99 Yıllığına 1 Krş. Bedelli 12679 No.lu Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (Lehtar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ)(08.01.2020 / 557)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkuller üzerinde kat mülkiyeti ve yönetim planı beyanının yanı sıra resmi kurumlara ait kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. Kat mülkiyeti ve yönetim planı beyanları kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardır. Resmi kurumlara ait kira sözleşmesi şerhleri ise taşınmazların alım-satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde kurulan temaslarda rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 20.02.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret ve Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının Ayrık Nizam, Emsal: 1.25, Hmax: 45,50 m (15 Kat) şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.



4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 20.02.2022 tasdik tarihli Çekmeköy Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- A2 Blok için düzenlenmiş, 29.09.2017 tarih, 2017/8472 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,

- A2 Blok için düzenlenmiş, 08.03.2018 tarih, 2018/1828 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- A2 Blok için düzenlenmiş, 25.02.2022 tarih, 2022/2730 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı,
- A2 Blok için düzenlenmiş, 26.12.2023 tarih, 2023/12533 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (32 adet mesken ve 8.786,12 m² inşaat alanı)
- A2 Blok için düzenlenmiş, bilatarih ve 2018 / 1828 nolu kat irtifakına esas mimari proje. (Web Tapu Sistemi)

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Mimar Sinan Mahallesi, Bosna Caddesi, No: 1-3 İç Kapı No: 8Çekmeköy/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren GEM Teknik Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu A2 bloğa ait aşağıda belirtilen Enerji Kimlik Belgesi incelenmiştir.

- 20.12.2017 tarih, Y233490FED4DAnumaralı 10.858,09 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.

4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi için düzenlenmiş ruhsat, iskan belgeleri ve ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan proje için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ



Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmadığı şifahi öğrenilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

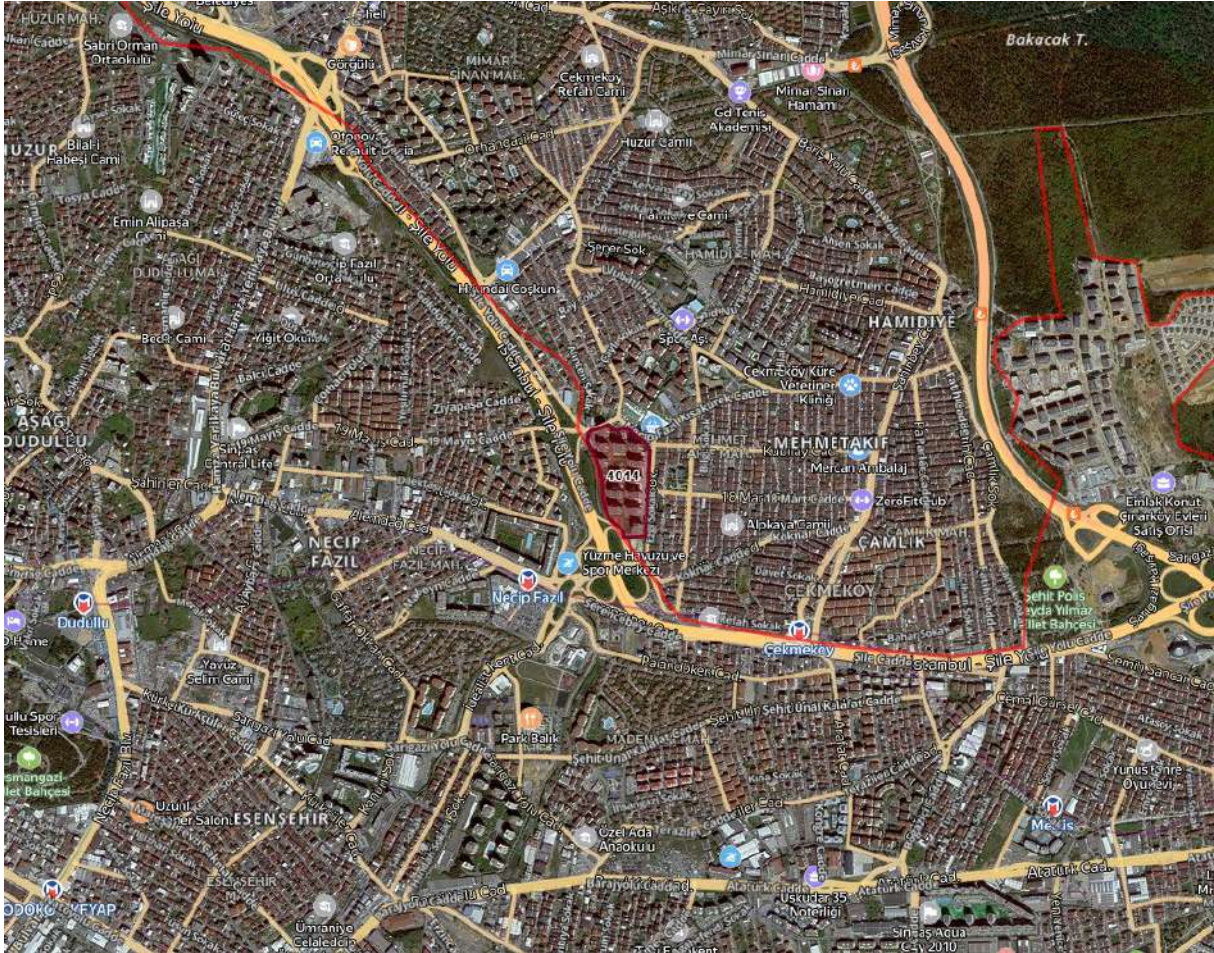
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Mehmet Akif Mahallesi, Necip Fazıl Kısakürek Caddesi üzerinde ve 4014 nolu parselde yer alan Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi bünyesindeki 31G kapı noluA2 Blok'un 13. normal katında yer alan "Mesken" nitelikli, 29 ve 30 nolu 2 adet bağımsız bölümdür.



Taşınmazların yakın çevresinde benzer niteliklerde konut sitelerinin yanı sıra orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan ayırık nizamda inşa edilmiş 4-6 katlı apartmanlar ile eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır.

Bölgenin ana ulaşım yollarında Şile Otoyolu üzerinde batı istikametinde ilerlerken sağ tarafta yer alan Çekmeköy Metro İstasyonu'nu geçtikten yaklaşık 800 m sonra rapora konu

taşınmazların konumlu olduğu Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi'ne ulaşılır. Ancak sitenin konut girişi Ezgi Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak İBB Çekmeköy Spor Kompleksi'ne 600 m, Özel Sezin Okulları'na ve Çekmeköy Metro İstasyonu'na 800 m, Necip Fazıl Metro İstasyonu'na ve Metrogarden AVM'ye 1,1 km mesafededir. Taşınmazlar topografik olarak hafif eğimli bir bölgede yer almakta olup bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazlara ulaşım, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi, 46.772,09 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 4014 nolu parsel üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında ve ayırık nizamda inşa edilmiş A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3 ve D olmak üzere toplam 14 adet bloktan oluşmaktadır.
- Site bünyesinde kapalı otopark, kapalı yüzme havuzu, oyun sahaları, spor salonu, sosyal alanlar ile 24 saat güvenlik ve peyzaj alanları mevcuttur.
- Rapora konu taşınmazların yer aldığı A2 Blok, parselin kuzeybatısında, üstten 2. sırada yer almaktadır.
- A2 Blok; 5 bodrum, zemin ve 14 normal kat ve çatı (teknik) katı olmak üzere toplam 21 katlıdır.
- Projesine göre binanın 5 ila 1. bodrum katlarında kapalı otopark ve bina ortak alanları; zemin katında bina girişi ve 3 adet daire; 1. normal katında 3 adet daire; 2 ila 14. normal katlarında ise 2'şer adet daire; çatı (teknik) katında ise kazan dairesi ve teknik alanlar olmak üzere binada toplam 32 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde ise (738 adet mesken + 211 adet ofis/iş yeri) 949 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A2 Blok girişi, güney cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- **A2 Blok 29 nolu bağımsız bölüm;** binanın 13. normal katında bina girişine göre ön tarafta ve üç yöne (güney-doğu-batı) cephelidir.
- **A2 Blok 30 nolu bağımsız bölüm;** binanın 13. normal katında bina girişine göre arka tarafta ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- A2 Blok 29 ve 30 nolu bağımsız bölümler onaylı mimari projesine göre brüt 216 m² kullanım alanı; giriş holü, koridor, salon, 3 adet oda, ebeveyn giyinme odası, banyo-WC, 2 adet ebeveyn banyo-WC, teknik oda, 2 adet kapalı balkon ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **A2 Blok 29 nolu bağımsız bölüm;** ilgisinin talebi üzerine içerisinde kiracı bulunması sebebiyle 29 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmemiş, ilgilisi taşınmazı tarafımıza dışarıdan göstermiştir. Ekspertiz raporu taşınmazın yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemelerinin yanı sıra Web Tapu Sistemi'nde yer alan onaylı mimari projesi ve



vaziyet planı incelenmek suretiyle hazırlanmıştır. Taşınmazın vaziyet planına ve mimari projesine göre yerindeki konumu tespit edilmiş, ancak içerisine girilemediğinden mimari projesine uygunluğu ile ilgili herhangi bir tespit yapılamamış, yanı sıra iç malzeme ve işçiliklerin orta olduğu kabul edilmiştir.

- **A2 Blok30 nolu bağımsız bölüm;** yerinde yapılan incelemelere göre kat irtifakına esas mimari projesine aykırı olarak, kullanım alanı değişmeksizin, mutfakta yer alan kapalı balkonun mutfak hacmine dahil edildiği ve diğer kapalı balkonun oda olarak düzenlendiği, teknik odanın ise bir kısmının yatak odası hacmine dahil edildiği tespit edilmiştir.
- Salon ve odalarının zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Antre ve mutfak zeminleri seramik kaplama, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Banyo-WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. Mutfak dolapları laminat kaplama, tezgahı ise polikordur. Banyo-WC`de dolaplı lavabo, klozet ve kabinli duş yeri bulunmaktadır. Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır. Dairenin kapısı çelik, iç kapıları ise lake kapıdır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.



2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer

jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi

imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep görmüştür.

Diğer yandan 2025 yılı Türkiye gayrimenkul piyasası için dinamik ve fırsatlarla dolu bir yıl olabilir. Ekonomik istikrar, faiz oranlarındaki potansiyel düşüş, genç nüfusun talebi ve kentsel dönüşüm projeleri, sektördeki büyümeyi destekleyecektir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riskleri gibi zorluklar da göz önünde bulundurulmalıdır. Sektördeki oyuncular, sürdürülebilirlik ve dijitalleşme gibi yenilikçi alanlara yatırım yaparak rekabet avantajı elde edebilir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2026 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2 ÇEKMEKÖY İLÇESİ

Çekmeköy, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. Önceleri Ümraniye'ye bağlı bir belediye olan Çekmeköy, 2009'da Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 5 köyün katılmasıyla oluşmuştur.



Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güney batı kesiminde bulunan Keçiğılı Tepesi'nin güney yamaçlarında kurulmuş ve Denizden yüksekliği 100 m'dir.

148,08 (14.800 hektar) kilometrekarelik alan üzerine kurulu olan Çekmeköy ilçesi, 264.508 nüfusa sahiptir.

İlçenin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ve Ömerli Barajı yer almaktadır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Tamamlanmış altyapı,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olmaları,
- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması.

Olumsuz etken:

- 29 nolu bağımsız bölümün içerisine girilememiş olması,
- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,
- Son dönemde para piyasalarında yaşanan alışılacelmışın dışındaki hareketlilik.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Daire Emsalleri;

1. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 1. normal konumlu, 251 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 216 m² olduğu tahmin edilen, 4+1 kullanımlı daire 36.580.000,-TL **(169.352,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0544 617 18 77)
2. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 2. normal konumlu, 267 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 216 m² olduğu tahmin edilen, 4+1 kullanımlı daire 29.500.000,-TL **(136.574,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0505 996 55 18)
3. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 1. normal konumlu, 266 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 216 m² olduğu tahmin edilen, 4+1 kullanımlı daire 36.169.800,-TL **(167.453,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0534 590 09 91)



4. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 1. normal konumlu, 143 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 115 m² olduğu tahmin edilen, 3+1 kullanımlı daire 19.464.700,-TL **(169.258,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0534 590 09 91) Benzer tipte daire 72.000,-TL bedelle kiralıktır.
5. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 9. normal konumlu, 183 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 150 m² olduğu tahmin edilen, 3+1 kullanımlı daire 24.309.100,-TL **(162.061,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0534 590 09 91) Emsal taşınmazın aylık 100.000 TL kiralık olduğu bilgisi öğrenilmiştir.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Daire Emsalleri;

6. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 9. normal konumlu, 267 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 216 m² olduğu tahmin edilen, 4+1 kullanımlı daire 140.000,-TL/ay **(648,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0532 590 83 42)
7. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 2. normal konumlu, 183 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 150 m² olduğu tahmin edilen, 3+1 kullanımlı daire 105.000,-TL/ay **(700,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0532 590 83 42)
8. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 10. normal konumlu, 172 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 140 m² olduğu tahmin edilen, 3+1 kullanımlı daire 97.000,-TL/ay **(693,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0532 371 55 27)
9. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 12. normal konumlu, 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 150 m² olduğu tahmin edilen, 3+1 kullanımlı daire 112.000,-TL/ay **(747,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0532 590 83 42)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.



Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri,

varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer



almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1 SATILIK KONUT/RESİDENCE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	216	216	216	115	150
İstenen Fiyat (TL)	36.580.000	29.500.000	36.169.800	19.464.700	24.309.100
Birim Değer (TL/m ²)	169.350	136.575	167.455	169.260	162.060
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	20%	18%	20%	20%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	30%	0%	0%	20%
Pazarlık Payı (%)	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	17%	45%	17%	17%	22%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	198.140	198.034	195.922	198.034	197.713
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	197.570				

8.1.2 KİRALIK KONUT/RESİDENCE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	216	150	140	150
İstenen Fiyat (TL)	140.000	105.000	97.000	112.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	137.200	94.500	92.150	104.160
Birim Değer (TL/m ²)	635	630	660	695
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	20%	18%	10%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	18%	10%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	762	743	726	730
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	740			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık daire emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum/şerefiye düzeltmeleri yapılmış, yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **197.570,-TL/m²** birim satış değeri; **740,-TL/m²** birim kira değeri hesaplanmıştır.

Emsal analizleri kuzey, doğu ve batı yönleri cepheli 30 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup güney, doğu ve batı yönleri cepheli olan 29 nolu bağımsız bölüm %5 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve birim satış değeri **207.449,-TL/m²**, birim kira değeri ise **777,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri, manzara faktörleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirmek



sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile yuvarlatılmış toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiştir. Değerlemede taşınmazların toplam brüt alanları esas alınmıştır.

BB No	Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL)	m ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
29	216	777	168.000	207.449	44.800.000
30	216	740	160.000	197.570	42.700.000
		TOPLAM	328.000	-	87.500.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada residence dairelerin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 5	100.000	1.200.000	23.335.000	0,051
Gayrimenkuller için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

Bu yöntemle hesaplanan dairelerin değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
29	168.000	2.016.000	0,051	39.200.000
30	160.000	1.920.000	0,051	37.350.000
	TOPLAM	3.936.000	-	76.550.000

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkuller için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	87.500.000

Gelir Yaklaşımı	76.550.000
Uyumlaştırılmış Değer	87.500.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayıçlarının ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **87.500.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların içerisine girilemediğinden müşterek ya da bölünmüş kısımları tespit edilememiştir.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 328.000,-TL, yıllık kira değeri ise 3.936.000,-TL'dir.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış 2 adet gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmaktadır.

Rapor Tarihi	Değer Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
14.03.2024	31.12.2023	2024/0543	47.600.000	Cem ÖZDEMİR	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
04.02.2025	04.02.2025	2025/0216	54.120.000	İ.Enis ERGÜN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AĞAOĞLU ÇEKMEKÖY PARK SİTESİNDEKİ 2 ADET DAİREİNİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	87.500.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	88.375.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı %1 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 27 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 26 Ocak 2026)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.

Cem ÖZDEMİR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407255)

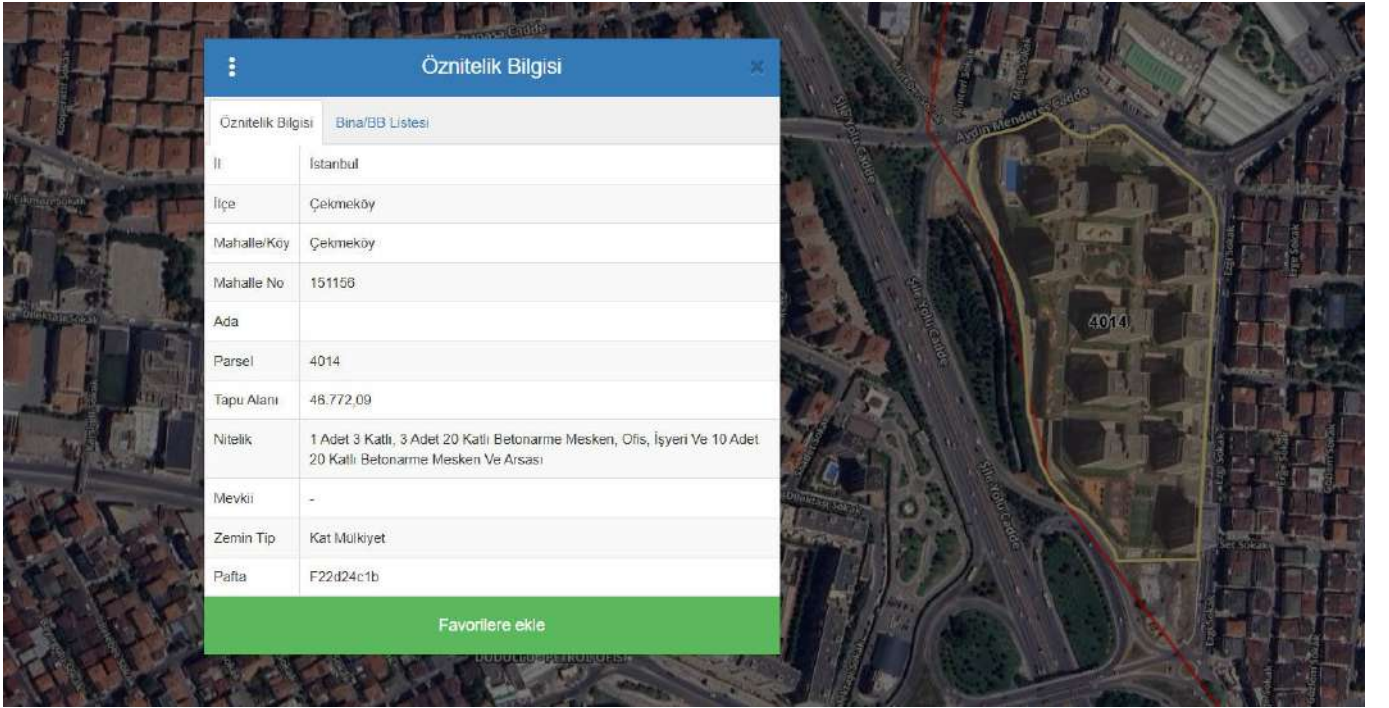
e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2026/0207







29 NOLU BB



30 NOLU BB



30 NOLU BB



30 NOLU BB



30 NOLU BB



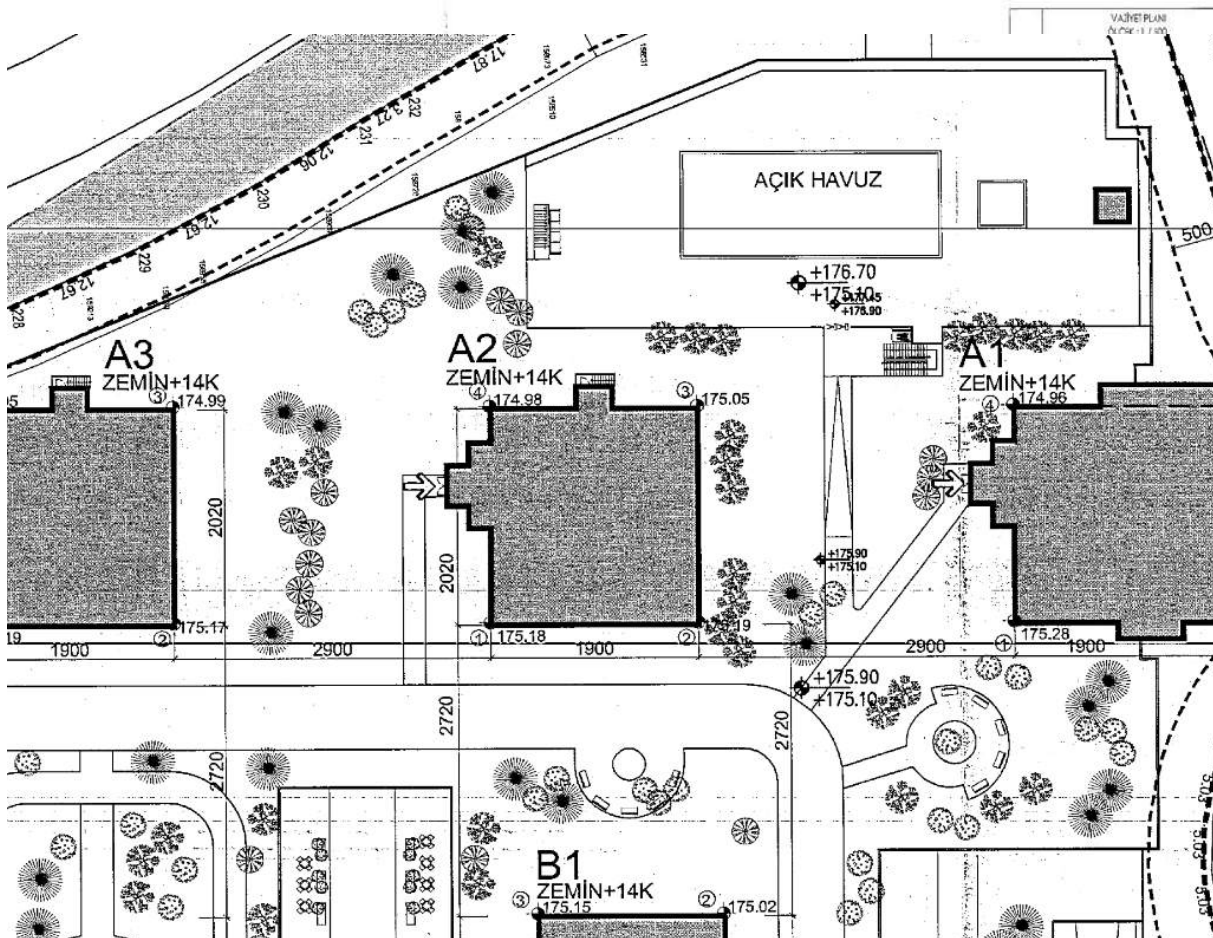
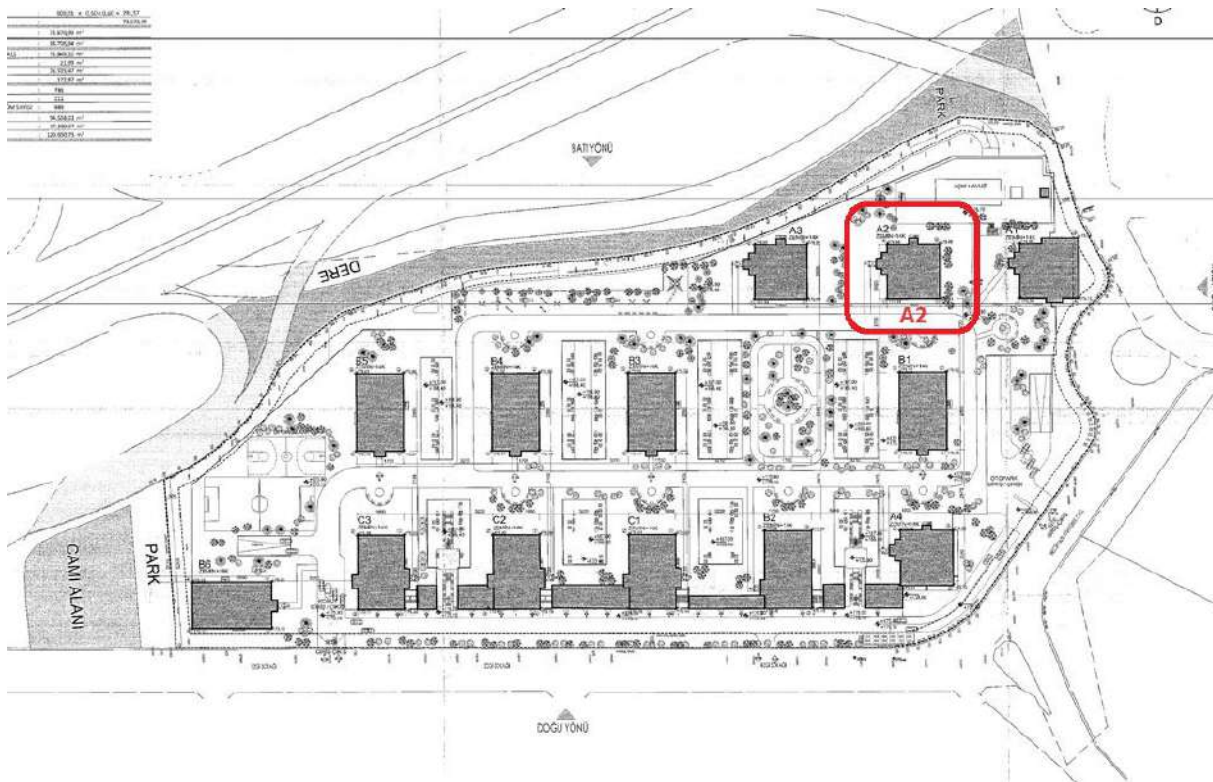
A2 BLOK

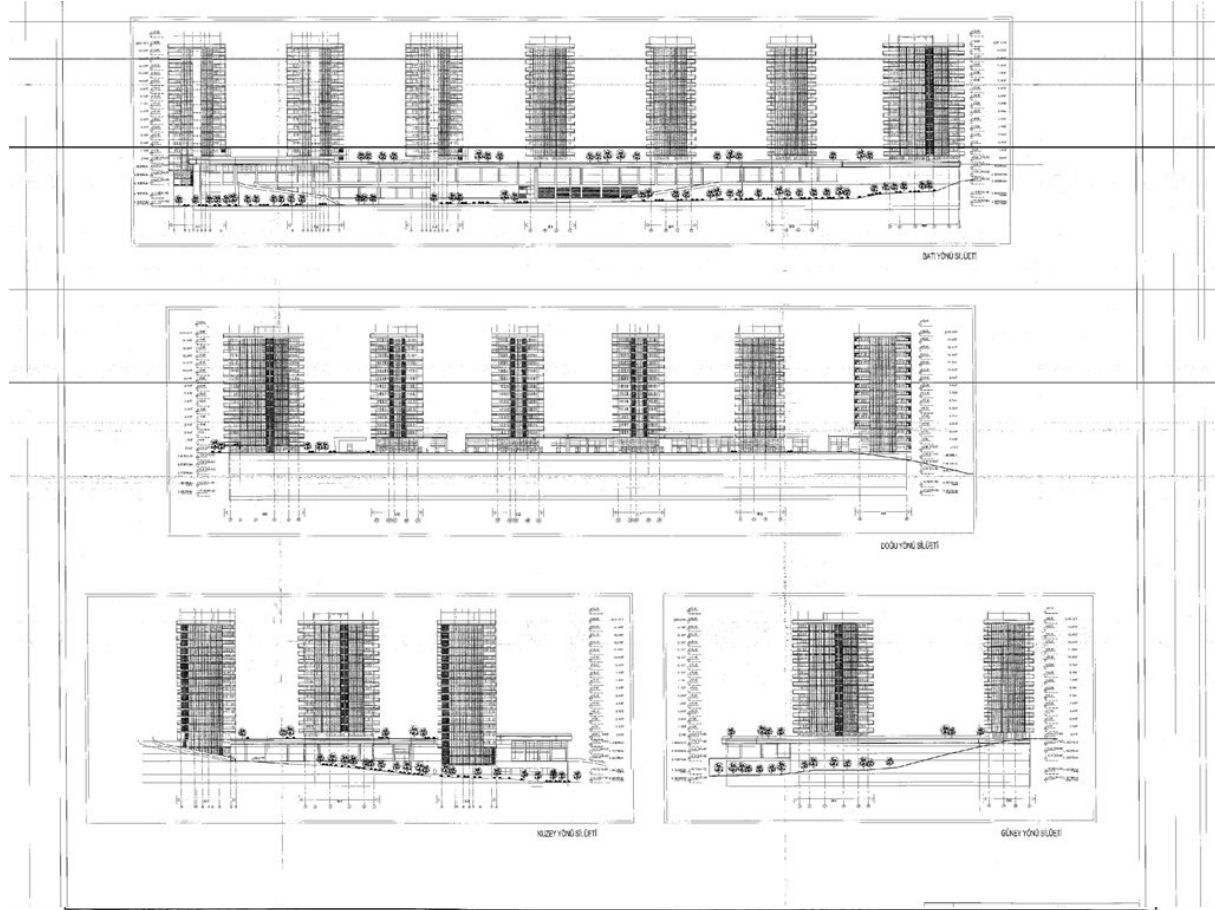
	T.C. ÇEKMEKÖY BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		PROJE NO: 2018 / 1828			
	YAPININ MALİKİ : AKDENİZ İNŞ. ve EĞT. HİZ. A.Ş.		AKDENİZ İNŞ. ve EĞT. HİZ. A.Ş. ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ			
ÇEKMEKÖY BELEDİYESİ	YAPININ AMACI : KONUT + TİCARET		imp7778-2			
Mimari ve statik projelerdeki ölçü ve hatalar ile hesaplarda ki doğacak mesuliyet proje müellifi olarak tarafıma aittir.						
KENAN OVALI 118. Mahmut Hüda Mah. Uncular Cad. No: 19 D:3 Üsküdar / İST. Tel: 0532 291 87 28 C/y: 5161 No: 5090 Belediyeye Sicil No: 3010 Dışişleri No: 451-1873 DGSMA Jandarma V.D. T.C. 143 144 00032	ADI SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA SICİL NO	ODA SICİL NO	BELEDİYE SICİL NO	 İMZA 
	KENAN OVALI	MİMAR	451	5560	3610	
	ADI SOYADI	KENAN OVALI				
	ADRES	Aziz Mahmut Hüda Mah. Uncular Cad.No:19/3 Üsküdar / İstanbul				
	E POSTA TELEFON	0 533 607 32 62				
MİMARLAR ODASI		BELEDİYESİ TESCİL		RUHSAT		
						
ARSANIN						
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL
İSTANBUL	ÇEKMEKÖY	MAKİF	EZGİ SOKAK	F22D24C1B	0	4014
YAPININ						
TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPININ AİT OLDUĞU SINIF	KAT ADEDİ	TAŞIYICI SİSTEM			
ÇEKMEKÖY BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ						
STATİK (RAPORTÖR)	MİMARİ (RAPORTÖR)	RUHSAT BÜRO ŞEFİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ			
		 Fatih YAZICI Ruhsat Büro Şefi	 Kenan OVALI İmar ve Şehircilik Müdürü			



invest

2026/0207

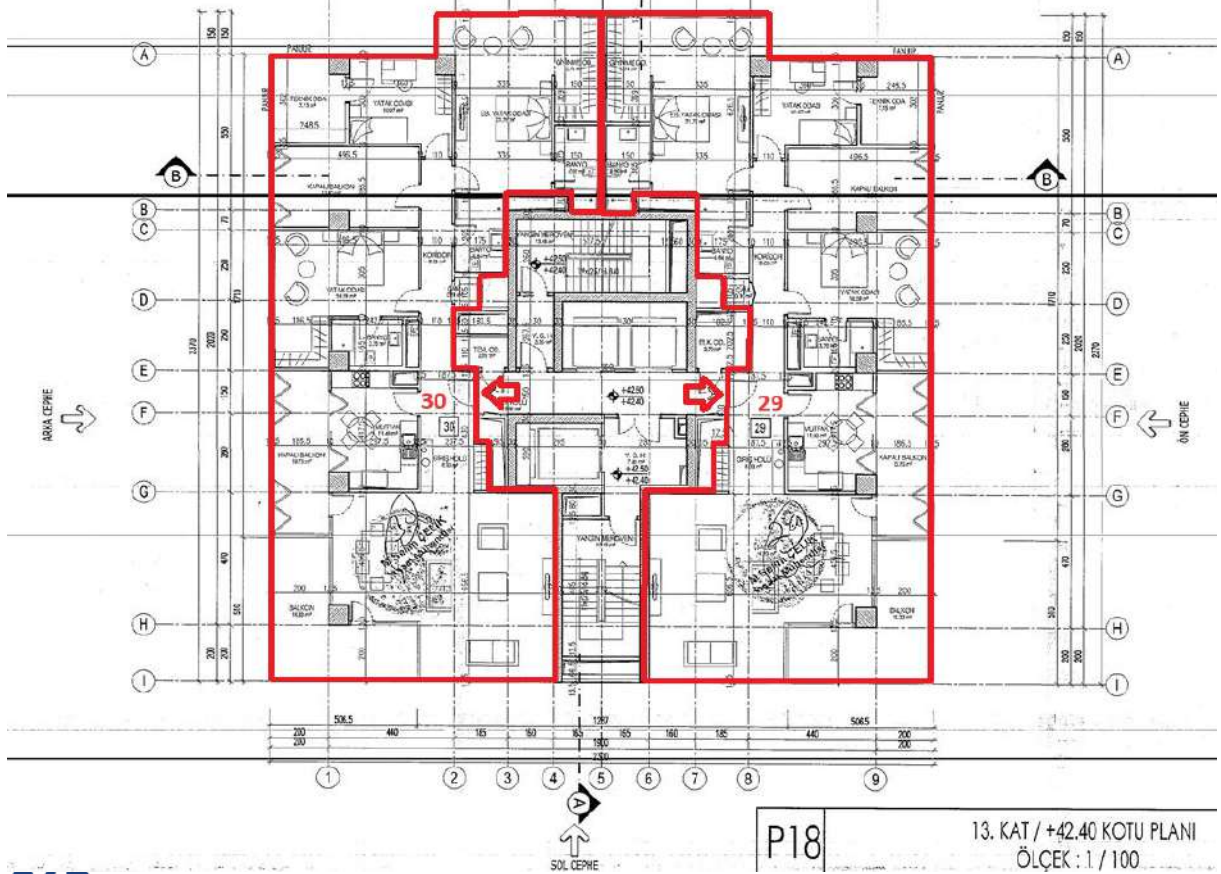
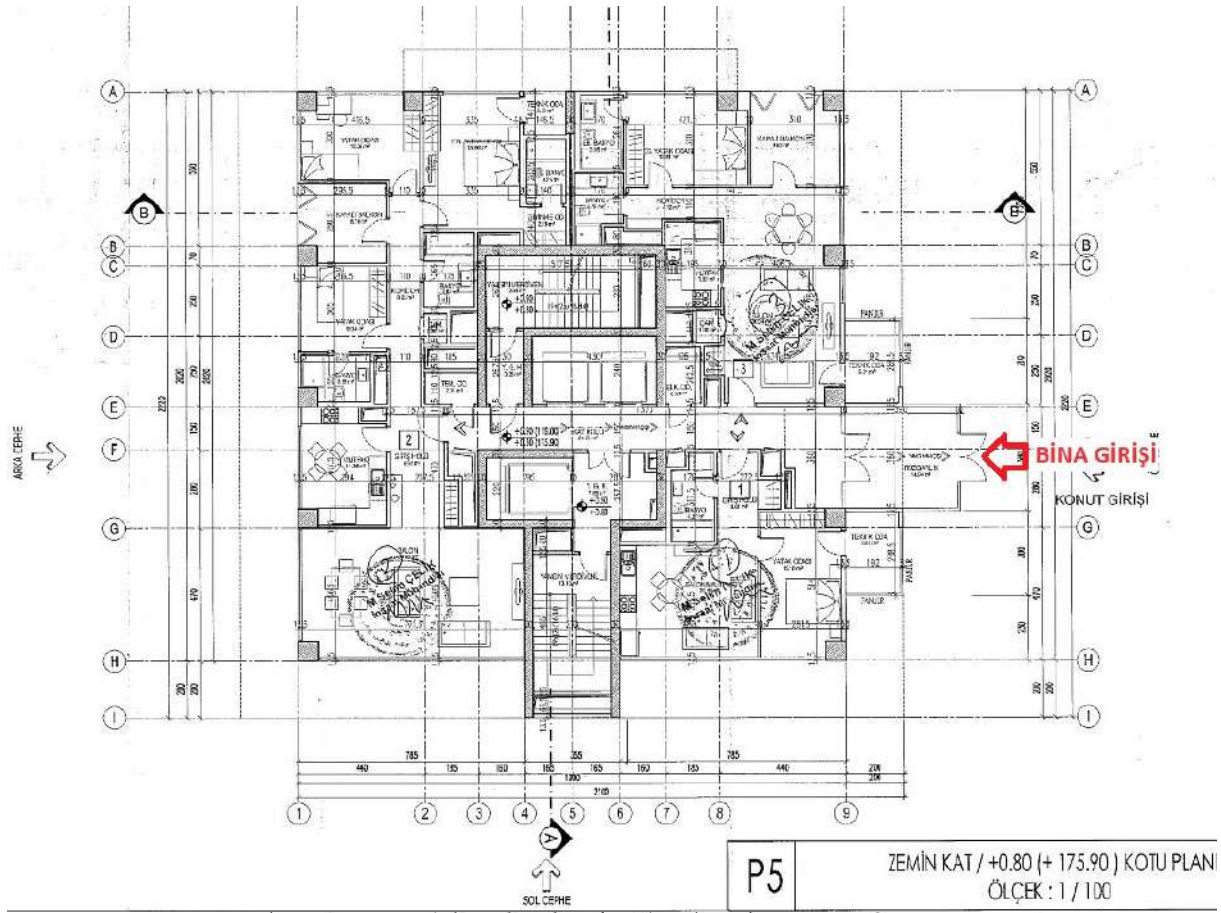


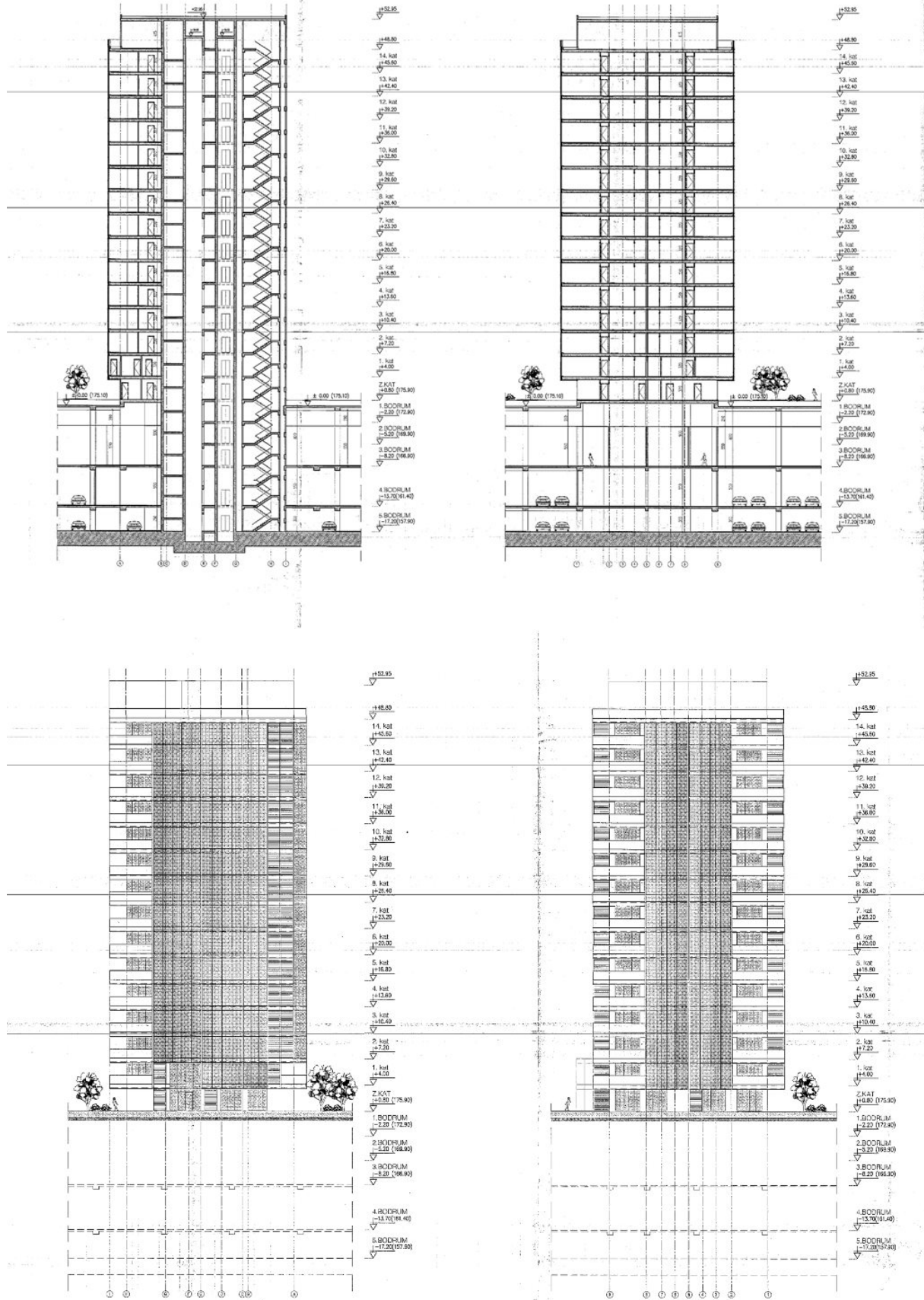


A2 BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	ARSA PAYI	MAJİKİ	B.B. BRÜT ALANI (m ²)	B.B. GENEL BRÜT ALANI (m ²)	İMZA
1	Zemin Kat	Mesken	-	108 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	81,15	110,48	
2	Zemin Kat	Mesken	-	264 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	194,79	255,07	
3	Zemin Kat	Mesken	-	156 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	116,33	158,20	
4	1. Kat	Mesken	-	110 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	82,41	112,14	
5	1. Kat	Mesken	-	294 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
6	1. Kat	Mesken	-	158 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	116,88	159,05	
7	2. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
8	2. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
9	3. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
10	3. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
11	4. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
12	4. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
13	5. Kat	Mesken	-	296 / 148758	F.Yasemin Cotteil / H.Niğfer Haybat	217,22	295,60	
14	5. Kat	Mesken	-	296 / 148758	F.Yasemin Cotteil / H.Niğfer Haybat	217,22	295,60	
15	6. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
16	6. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
17	7. Kat	Mesken	-	296 / 148758	F.Yasemin Cotteil / H.Niğfer Haybat	217,22	295,60	
18	7. Kat	Mesken	-	296 / 148758	F.Yasemin Cotteil / H.Niğfer Haybat	217,22	295,60	
19	8. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
20	8. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
21	9. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
22	9. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
23	10. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
24	10. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
25	11. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
26	11. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
27	12. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
28	12. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
29	13. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
30	13. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
31	14. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
32	14. Kat	Mesken	-	296 / 148758	Akdeniz İnş.ve Eğ.Hiz.A.Ş.	217,22	295,60	
				9785 / 148758			5.786,12	

0 ADA 4014 PARSEL A2 BLOK 32 BAĞIMSIZ BÖLÜM DÜR
0 ADA 4014 PARSEL A2 BLOK 8786 HİSSEDİR





40

29-09-2017 2017/940 19172784

YAPI RUHSATI

1) Başvuru Verilen Kurum: ÇEKERÖY MÜHÜRLEME

2) Başvuru Verilen Yapının Adresi:

3) İSTANBUL **ŞEHİR** **ÇEKERÖY**

4) İlçe **ŞEHİR**

5) İlçe **ŞEHİR**

6) İlçe **ŞEHİR**

7) İlçe **ŞEHİR**

8) İlçe **ŞEHİR**

9) İlçe **ŞEHİR**

10) İlçe **ŞEHİR**

11) İlçe **ŞEHİR**

12) İlçe **ŞEHİR**

13) İlçe **ŞEHİR**

14) İlçe **ŞEHİR**

15) İlçe **ŞEHİR**

16) İlçe **ŞEHİR**

17) İlçe **ŞEHİR**

18) İlçe **ŞEHİR**

19) İlçe **ŞEHİR**

20) İlçe **ŞEHİR**

21) İlçe **ŞEHİR**

22) İlçe **ŞEHİR**

23) İlçe **ŞEHİR**

24) İlçe **ŞEHİR**

25) İlçe **ŞEHİR**

26) İlçe **ŞEHİR**

27) İlçe **ŞEHİR**

28) İlçe **ŞEHİR**

29) İlçe **ŞEHİR**

30) İlçe **ŞEHİR**

31) İlçe **ŞEHİR**

32) İlçe **ŞEHİR**

33) İlçe **ŞEHİR**

34) İlçe **ŞEHİR**

35) İlçe **ŞEHİR**

36) İlçe **ŞEHİR**

37) İlçe **ŞEHİR**

38) İlçe **ŞEHİR**

39) İlçe **ŞEHİR**

40) İlçe **ŞEHİR**

41) İlçe **ŞEHİR**

42) İlçe **ŞEHİR**

43) İlçe **ŞEHİR**

44) İlçe **ŞEHİR**

45) İlçe **ŞEHİR**

46) İlçe **ŞEHİR**

47) İlçe **ŞEHİR**

48) İlçe **ŞEHİR**

49) İlçe **ŞEHİR**

50) İlçe **ŞEHİR**

51) İlçe **ŞEHİR**

52) İlçe **ŞEHİR**

53) İlçe **ŞEHİR**

54) İlçe **ŞEHİR**

55) İlçe **ŞEHİR**

56) İlçe **ŞEHİR**

57) İlçe **ŞEHİR**

58) İlçe **ŞEHİR**

59) İlçe **ŞEHİR**

60) İlçe **ŞEHİR**

61) İlçe **ŞEHİR**

62) İlçe **ŞEHİR**

63) İlçe **ŞEHİR**

64) İlçe **ŞEHİR**

65) İlçe **ŞEHİR**

66) İlçe **ŞEHİR**

67) İlçe **ŞEHİR**

68) İlçe **ŞEHİR**

69) İlçe **ŞEHİR**

70) İlçe **ŞEHİR**

71) İlçe **ŞEHİR**

72) İlçe **ŞEHİR**

73) İlçe **ŞEHİR**

74) İlçe **ŞEHİR**

75) İlçe **ŞEHİR**

76) İlçe **ŞEHİR**

77) İlçe **ŞEHİR**

78) İlçe **ŞEHİR**

79) İlçe **ŞEHİR**

80) İlçe **ŞEHİR**

81) İlçe **ŞEHİR**

82) İlçe **ŞEHİR**

83) İlçe **ŞEHİR**

84) İlçe **ŞEHİR**

85) İlçe **ŞEHİR**

86) İlçe **ŞEHİR**

87) İlçe **ŞEHİR**

88) İlçe **ŞEHİR**

89) İlçe **ŞEHİR**

90) İlçe **ŞEHİR**

91) İlçe **ŞEHİR**

92) İlçe **ŞEHİR**

93) İlçe **ŞEHİR**

94) İlçe **ŞEHİR**

95) İlçe **ŞEHİR**

96) İlçe **ŞEHİR**

97) İlçe **ŞEHİR**

98) İlçe **ŞEHİR**

99) İlçe **ŞEHİR**

100) İlçe **ŞEHİR**

11) İlçe **ŞEHİR**

12) İlçe **ŞEHİR**

13) İlçe **ŞEHİR**

14) İlçe **ŞEHİR**

15) İlçe **ŞEHİR**

16) İlçe **ŞEHİR**

17) İlçe **ŞEHİR**

18) İlçe **ŞEHİR**

19) İlçe **ŞEHİR**

20) İlçe **ŞEHİR**

21) İlçe **ŞEHİR**

22) İlçe **ŞEHİR**

23) İlçe **ŞEHİR**

24) İlçe **ŞEHİR**

25) İlçe **ŞEHİR**

26) İlçe **ŞEHİR**

27) İlçe **ŞEHİR**

28) İlçe **ŞEHİR**

29) İlçe **ŞEHİR**

30) İlçe **ŞEHİR**

31) İlçe **ŞEHİR**

32) İlçe **ŞEHİR**

33) İlçe **ŞEHİR**

34) İlçe **ŞEHİR**

35) İlçe **ŞEHİR**

36) İlçe **ŞEHİR**

37) İlçe **ŞEHİR**

38) İlçe **ŞEHİR**

39) İlçe **ŞEHİR**

40) İlçe **ŞEHİR**

41) İlçe **ŞEHİR**

42) İlçe **ŞEHİR**

43) İlçe **ŞEHİR**

44) İlçe **ŞEHİR**

45) İlçe **ŞEHİR**

46) İlçe **ŞEHİR**

47) İlçe **ŞEHİR**

48) İlçe **ŞEHİR**

49) İlçe **ŞEHİR**

50) İlçe **ŞEHİR**

51) İlçe **ŞEHİR**

52) İlçe **ŞEHİR**

53) İlçe **ŞEHİR**

54) İlçe **ŞEHİR**

55) İlçe **ŞEHİR**

56) İlçe **ŞEHİR**

57) İlçe **ŞEHİR**

58) İlçe **ŞEHİR**

59) İlçe **ŞEHİR**

60) İlçe **ŞEHİR**

61) İlçe **ŞEHİR**

62) İlçe **ŞEHİR**

63) İlçe **ŞEHİR**

64) İlçe **ŞEHİR**

65) İlçe **ŞEHİR**

66) İlçe **ŞEHİR**

67) İlçe **ŞEHİR**

68) İlçe **ŞEHİR**

69) İlçe **ŞEHİR**

70) İlçe **ŞEHİR**

71) İlçe **ŞEHİR**

72) İlçe **ŞEHİR**

73) İlçe **ŞEHİR**

74) İlçe



invest

2026/0207

2021/252

2022/4/2

[illegible]



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Rezidans İnşaat Ruhsat Tarihi: 29.09.2017 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 10.858,09 Ada/Parsel/Pafta: 0 / 4014 UAVT Bina No: 630964260 Adı: AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş. VE HISS Adresi: MEHMET AKİF MAH. NECİP FAZIL KISAKÜREK CAD. NO: 31 G ÇEKMEKÖY/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 20.12.2017 Geçerlilik Tarihi: 20.12.2027 Performans Sınıfı: B Emisyon Sınıfı: B	
Sahibinin Adı Soyadı: AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş. VE HISS		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	1.199.191,12	124,20	0,00	0,00	B
Isıtma	276.434,22	28,63	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	172.956,15	17,91	0,00	0,00	C
Soğutma	202.838,79	21,01	0,00	0,00	B
Havalandırma	73.981,46	7,66			D
Aydınlatma	472.980,50	48,99			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y233490FED4DA	Adı Soyadı: ŞANLI ŞERİFOĞLU	
Veriliş Tarihi: 20.12.2017	Firması: CEM-SAN MİMARLIK MÜH.HİZ.İNŞ.SAN.VETİC.LTD.ŞTİ.	
Son Geçerlilik Tarihi: 20.12.2027	Sertifika No: MIMAR-34-0119	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-1-2026-16:41

**Kayıd Oluşturan: ALİ İBRAHİMAĞAOĞLU (AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/4014
Taşınmaz Kimlik No:	100304407	AT Yüzölçümü(m2):	46772.09
İl/ilçe:	İSTANBUL/ÇEKMEKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Çekmeköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEKMEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A2/13//29
Cilt/Sayfa No:	435/42846	Arsa Pay/Payda:	296/148758
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 ADET 3 KATLI, 3 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE 10 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çekmeköy - 16-07-2025 16:21 - 17655	
Beyan	A2,A3,A4,B2,B3,B4,C1,C2 bloklar KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çekmeköy - 21-05-2024 14:11 - 11343	
Beyan	A2,A3,A4,B2,B3,B4,C1,C2 bloklar KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çekmeköy - 21-05-2024 14:11 - 11343	
Beyan	A1,B1,B5,B6 VE C3 BLOKLAR Kİ den KM'ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çekmeköy - 08-02-2024 08:30 - 3257	
Beyan	Yönetim Planı : 23/05/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çekmeköy - 06-06-2018 09:05 - 9313	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
431947407	(SN:7743016) AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 06-06-2018 9313	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 3

**invest****2026/0207**

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEİAŞ lehine 99 Yıllığına 1 Krş. Bedelli 12679 No.lu Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri)	AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Çekmeköy - 08-01-2020 15:21 - 557	

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-1-2026-16:42



Kayıt Oluşturan: ALİ İBRAHİMAĞAOĞLU (AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	0/4014
Taşınmaz Kimlik No:	100304408	AT Yüzölçümü(m2):	46772.09
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÇEKMEKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Çekmeköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEKMEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A2/13//30
Cilt/Sayfa No:	435/42847	Arsa Pay/Payda:	296/148758
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 ADET 3 KATLI, 3 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE 10 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3



invest

2026/0207

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çekmeköy - 16-07-2025 16:21 - 17655	
Beyan	A2,A3,A4,B2,B3,B4,C1,C2 bloklar KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çekmeköy - 21-05-2024 14:11 - 11343	
Beyan	A2,A3,A4,B2,B3,B4,C1,C2 bloklar KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çekmeköy - 21-05-2024 14:11 - 11343	
Beyan	A1,B1,B5,B6 VE C3 BLOKLAR Kİ den KM'ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çekmeköy - 08-02-2024 08:30 - 3257	
Beyan	Yönetim Planı : 23/05/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çekmeköy - 06-06-2018 09:05 - 9313	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
431947408	(SN:7743016) AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 06-06-2018 9313	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 3

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEİAŞ lehine 99 Yıllığına 1 Krş. Bedelli 12679 No.lu Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri)	AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Çekmeköy - 08-01-2020 15:21 - 557	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZjsUFCGNW2C kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



invest

2026/0207

Türkiye Cumhuriyeti

№ 00825

Tarih: 08/01/2024
Yev.No: (A)

T.C.
GAZİOSMANPAŞA 11.
NOTERLİĞİ

GAZİOSMANPAŞA 11.
NOTERİ
ADNAN GÜL

İMAM HATİP BULVARI
(839.SK), 837. SK. N:1
MEVLANA MAH.
YEŞİL PINAR / İSTANBUL
Tel: +902126504211
Fax: +902126500311

" diyerek sözlerini bitirdiler.

Taraflar tekrar söz alarak "işbu sözleşmeye konu gayrimenkulün emlak vergisi rayiç değerinin 51.000.000,00(ellibirmilyonlira) TL olduğunu, bu değer 492 sayılı harçlar kanunu göre yeniden değerlendirme ile bulunan emlak vergi rayiç değerinden ve emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olamayacağı hususunun Noter tarafından tarafımıza bildirilmiş olduğunu, işbu sözleşmedeki değer sözleşmeye konu gayrimenkulün en son emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olması halinde, bu sözleşmenin tarafları olarak müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağımızı ve bu sözleşmeden doğacak ihtilaflardan dolayı noteri sorumlu tutmayacağımızı kabul ve beyan ederiz." dediler.

Yazılan bu tutanak, okuryazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuryazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuryazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. (Sekiz Ocak İki bin yirmidört) Pazartesi günü 08/01/2024

SINIRLI SORUMLU İSTANBUL
BÜROKRATLAR PRESTİJ EVLERİ
KONUT YAPI KOOPERATİFİ
8940404846

Eti Mah. Gazi Mustafa Kemal Blv. No: 94 /
1 Çankaya / ANKARA

VEKİLİ:
HÜSEYİN MANDIRACI 15338422806
İMZA

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİŞİRKETİ
3830855423

Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Blv. No:
10 Ümraniye / İSTANBUL

YETKİLİSİ:
ÖMER FARUK ÇELİK 14261422518
İMZA

YETKİLİSİ:
HAKAN KAYA 12656535980
İMZA

Bu örnek dairede saklı aynı tarih ve
yevmiye numaralı aslının aynıdır.
GAZİOSMANPAŞA 11. NOTERİ
ADNAN GÜL

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
MEHMET TÜRKER

GAZİOSMANPAŞA 11. NOTERİ
ADNAN GÜL

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
MEHMET TÜRKER
(RESMİ MÜHÜR İMZA)

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli maktbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
İOSD A / S Yazı : 5 / 5 Kod: 4.7.34
NBS 2024010803409117062913751

S-1 / 2 - 2

Scanned with CamScanner



invest

2026/0207

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



Tarih : 15.08.2017

No : 407255

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

Cem ÖZDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2026/0207

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey Arıkan

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2026/0207



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.05.2023

Belge No: 2023-01.11754

Sayın Cem ÖZDEMİR

(T.C. Kimlik No: 48913027318 - Lisans No: 407255)

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.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

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



invest

2026/0207