

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

**BİNA
(1 ADET DEPOLU DÜKKAN, 5 ADET
MESKEN VE 1 ADET DUBLEKS MESKEN)
ÜMRANİYE/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2026/0206

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.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ	8
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	10
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	10
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.3.7.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.3.8.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	11
4.3.9.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	11
4.3.10.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	15
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	18
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	18



6.3.1.	İSTANBUL İLİ	18
6.3.2.	ÜMRANİYE İLÇESİ.....	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	20
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	22
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	22
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	23
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	23
8.1.1.	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	24
8.1.2.	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	24
8.1.3.	SATILIK OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	25
8.1.4.	KİRALIK OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	25
8.1.5.	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	27
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	27
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR ..	29
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	29
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	29
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	29
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	29
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	30



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret 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	: 934-2026/0206
Değerleme Konusu	: Atakent Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No: 372, Daire
Gayrimenkulün Adresi	: No: 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 (5 adet mesken, 1 adet dubleks mesken) ve 372A (7BBnolu depolu dükkan) Ümraniye/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İstiklal Mahallesi, 60 ada,53nolu parsel, 7 adet bağımsız bölüm (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	: Taşınmazların bulunduğu parselin Ümraniye Revizyon UİP' nda 'Konut+Ticaret Alanında' kaldığı ve yapılaşma koşullarının Bitişik Nizam, Hmaks: 7 Kat, Ön ve Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 0 m, Arka Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

60 ADA 53 PARSELDE 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN YASAL	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	286.250.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	343.500.000,-TL
60 ADA 53 PARSELDE 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN MEVCUT	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	299.450.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	359.340.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Değerleme Uzmanı	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
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 6697 no'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 grupları tüm telekomünikasyon işleri nakliye ve bilumum bayındırlık tesisleri ihalelerine girmek bunlara inşa etmek kiralamak, almak satmak ve devretmek ve ana sözleşmesinde yazılı diğer işler.



invest

2026/0206

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkullerin 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 arttırılmış 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, Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A. Ş. talebine istinaden rapor içeriğinde bilgileri belirtilen gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ(III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

MALİK	:	Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A. Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Ümraniye
MAHALLE	:	İstiklal
MEVKİİ	:	Alemdağ
ADA NO	:	60
PARSEL NO	:	53
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Dokuz Katlı Bina Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	303,58
KAT NO	:	Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	Bkz. Tablo
NİTELİĞİ	:	Bkz. Tablo
ARSA PAYI	:	Bkz. Tablo
CİLT	:	228
SAYFA	:	Bkz. Tablo
YEVMİYE	:	3838
TARİH	:	25.01.2023

Taşınmaz ID	BB No	Kat No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Sayfa No
107394647	1	1. Normal	Daire	10	100	22632
107394649	2	2. Normal	Daire	10	100	22633
107394650	3	3. Normal	Daire	10	100	22634
107394651	4	4. Normal	Daire	10	100	22635
107394653	5	5. Normal	Daire	10	100	22636
107394654	6	6. Normal	Çatı Arasında Odası Olan Daire	30	100	22637
107394655	7	Zemin	Bodrum Katta Depo İlaveli Dükkan	20	100	22638

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan 14.01.2026 tarihinde temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde **müştere**ken aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri eklerde sunulmuştur.



Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 07/05/2019 (Tarih: 12.09.2019 / Yevmiye: 27646)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Tarih: 24.12.2009 /Yevmiye: 44100)

Rehinler Bölümü:

- TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 6.000.000,-TL bedelle 23.06.2011 tarih, 17537 yevmiyeli ipotek kaydı bulunmaktadır.
- TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 1.000.000,-TL bedelle 06.01.2014 tarih, 384 yevmiyeli ipotek kaydı bulunmaktadır.
- TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 3/0 dereceden 6.000.000,-TL bedelle 18.11.2014 tarih, 39048 yevmiyeli ipotek kaydı bulunmaktadır.
- TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 4/0 dereceden 7.000.000,-TL bedelle 24.01.2018 tarih, 2199 yevmiyeli ipotek kaydı bulunmaktadır.
- TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 5/0 dereceden 30.000.000,-TL bedelle 07.09.2022 tarih, 41443 yevmiyeli ipotek kaydı bulunmaktadır.
- TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 6/0 dereceden 130.000.000,-TL bedelle 09.05.2023 tarih, 20205 yevmiyeli ipotek kaydı bulunmaktadır.

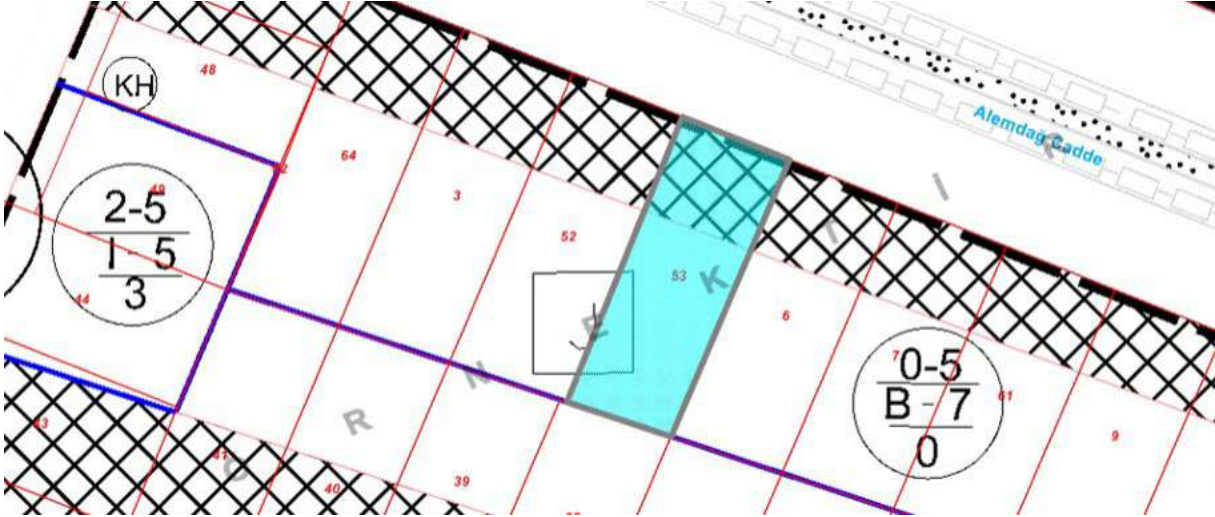
4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde yönetim planı, otopark beyanı ile ipotek kayıtları bulunmaktadır. Taşınmazların satışları söz konusu olduğunda ipoteklerin terkin edilmesi gerekmektedir.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Ümraniye Belediyesi`nde yapılan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parselin 13.02.1998 t.t., 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut+Ticaret" alanında kaldığı ve yapılaşma şartlarının "BitişikNizam", "Hmaks: 7 Kat", "Ön ve Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 0 m", "Arka Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m" şeklinde olduğu ve parselin terkinin bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

Değerleme konusu parsel Metro Projesi güzergahında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınmadan uygulama yapılamayacağı bilgisi alınmıştır.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin son 3 yıl içerisinde imar planlarında değişiklik yapılmadığı öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmazlara ait WEBTAPU Online portalında yapılan incelemelerde 10.12.2010 tarihli 2010/21796 sayılı kat irtifakına esas mimari uygulama projesi bulunmaktadır.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

- 23.11.2009 tarih, 2009/8704 numaralı yeni yapı ruhsatı,
- 20.04.2010 tarih, 2010/7315 numaralı yeniden yapı ruhsatı,
- 14.12.2010 tarih, 2010/21796 numaralı tadilat yapı ruhsatı,
- 10.05.2013 tarih, 2013/7834 numaralı yapı kullanma izin belgesi.

Taşınmazların arşiv dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

4.3.3. 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 Eğitim Mah., Kasap İsmail Sok., No: 8/2 Kadıköy / İSTANBUL adresinde faaliyetlerini sürdürmekte olan AKS Yapı Denetim LTD. ŞTİ. firması tarafından yürütülmüştür.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlara ait herhangi Enerji Kimlik Belgesine rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Fakat yerinde yapılan incelemelerde 7 bağımsız bölüm nolu dükkan içerisinde zemin katta projesinde brüt 25 m² alanlı ve bodrum katta projesinde brüt 15 brüt alanlı yangın kaçış koridoru olarak görülen kısımların taşınmaz kullanım alanına dahil edildiği, 6 bağımsız bölüm nolu daire içerisinde çatı arası katta toplamda brüt 15 m²alanlı yangın holü ve çatı alanı kısımlarının taşınmaz kullanım alanına dahil edildiği, tüm taşınmazlar içerisinde iç duvarların yıkılarak kullanım ihtiyacına göre tefriş edildiği ve 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 nolu dairelerin ofis amaçlı kullanıldığı tespit edilmiş, yapılan inşai aykırılıkların basit tadilatlar ile yasal hale dönüştürülebileceği kanaatine varılmıştır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunabilmesi için proje ve ruhsat dışı alanların yasal hale dönüştürülmesi gerekmektedir.

4.3.7. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.8. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmazlarda 25.01.2023 tarihinde tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi yapılmış olup sonrasında herhangi bir işlem gerçekleşmemiştir. Taşınmazların daha önceki malik bilgileri temin edilememiştir.

4.3.9. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.3.10. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Atakent Mahallesi, Alemdağ Caddesi üzerinde ve 60 ada 53nolu parselde yer alan 372 kapı nolu bina bünyesinde yer alan 1 adet depolu dükkan, 5 adet daire ve 1 adet dubleks daire olmak üzere toplam 7 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların yakın çevresinde, ana arter olan cadde üzerinde zemin katları dükkan, üst katları ticari kullanımlı 6-10 katlı binalar, 25-30 katlı konut ve ofis siteleri ve iç kısımlarda genellikle konut amaçlı 4-7 katlı ayırık ve bitişik nizamda inşa edilmiş apartman binaları mevcuttur. Yapılaşma yoğunluğunun yüksek olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği ticari birimlere ve sağlık ocağı, okul, çocuk parkı vb. kamu kurum ve kuruluşlarına ulaşım yakın mesafede sağlanabilmektedir. Bölge, orta-üst düzey gelir grubuna sahip toplum kesimlerince ikamet ve ticari amaçlı tercih edilmektedir. Toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Alemdağ Caddesi üzerinde konumlu olması ulaşım rahatlığı yaşanmasını sağlamaktadır.

Konu taşınmazlara yakın konumda bulunan bilinen yerler; Ümraniye Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Canpark AVM, Yamanevler ve Çakmak Metro İstasyonları olarak ifade edilebilir. Taşınmazların konumlu olduğu Alemdağ Caddesi bölgenin ana ulaşım yollarından biri olup ticari potansiyeli yüksektir.



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bina, 303,58 m² alanlı 60 ada 53nolu parsel üzerinde, bitişik nizamda, 3/B yapı sınıfında, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir.
- Bina; 2 bodrum, zemin, 6 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 10 katlıdır.
- Mimari projesine göre binanın 2. bodrum katında sığınak, kazan dairesi, su deposu, kaloriferci odası ve ortak alanlar; 1. bodrum katında zemin katta bulunan 7 nolu dükkana ait depo alanı ve ortak alanlar; zemin katında bina girişi ve 1 adet depolu dükkan; 1 ila 5. normal katların her birinde 1'er adet daire; 6. normal ve çatı arası katlarında ise 1 adet dubleks daire olmak üzere binada toplam 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina girişi Alemdağ Caddesi üzerinden, kuzeydoğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- Binada 1 adet asansör, merdiven kovası ve yangın merdiveni bulunmaktadır.
- Bina dış cepheleri cam giydirmedir.

7 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan:

- Değerleme konusu 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz binanın bodrum ve zemin katlarında, katın tamamında konumlu ve tek yöne (kuzeydoğu) cephelidir. Taşınmaz projesine göre bodrum katta **brüt 195 m²** kullanım alanlı depo ve wc hacimleri ile zemin katta **brüt 150 m²** kullanım alanlı dükkan hacmi olmak üzere toplam **brüt 345 m²** kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır. Fakat yerinde yapılan incelemelerde dükkan içerisinde zemin katta projesinde brüt 25 m² alanlı ve bodrum katta projesinde brüt 15 brüt alanlı yangın kaçış koridoru olarak görülen kısımların taşınmaz kullanım alanına dahil edildiği ve iç duvarların kullanım ihtiyacına göre tefriş edildiği tespit edilmiştir.
- Halihazırda taşınmaz bodrum katta brüt 210 m² ve zemin katta brüt 175 m² olmak üzere toplam **brüt 385 m²** kullanım alanlıdır.
- Dükkan zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları ise plastik boyalıdır. Vitrin ve kapısı alüminyumdan mamul ve camlıdır.
- Taşınmaz, banka olan kiracı tarafından kullanılmaktadır.

1, 2, 3, 4 ve 5 Bağımsız Bölüm Numaralı Daireler:

- Değerleme konusu 1 nolu bağımsız bölüm binanın 1. normal katında; 2 nolu bağımsız bölüm binanın 2. normal katında; 3 nolu bağımsız bölüm binanın 3. normal katında, 4 nolu bağımsız bölüm binanın 4. normal katında, 5 nolu bağımsız bölüm ise binanın 5. normal katında yer almaktadır.

- 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümler bulundukları katın tamamında konumlu olup tek yöne (kuzeydoğu) cephelidir.
- 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümler kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre **brüt 210 m²** kullanım alanlı ve 2 adet oda, salon + mutfak, banyo, WC ve antre-hol hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Fakat yerinde yapılan incelemelerde iç duvarların ve hacimlerin kullanım ihtiyacına göre tefriş edildiği tespit edilmiştir.

6 Bağımsız Bölüm Numaralı Dupleks Daire:

- Değerleme konusu 6 nolu bağımsız bölüm binanın 6. normal ve çatı arası katlarında yer almaktadır.
- Taşınmaz bulunduğu katın tamamında konumlu olup tek yöne (kuzeydoğu) cephelidir.
- Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 6. normal kat **brüt 210 m²** ve çatı arası katta **brüt 175 m²** olmak üzere toplam **brüt 385 m²** kullanım alanlı ve 3 adet oda, 2 adet salon + mutfak, 2 adet banyo, 2 adet WC, antre-hol ve brüt 24 m² kullanım alanlı teras hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Fakat yerinde yapılan incelemelerde çatı arası katta toplamda brüt 15 m² alanlı yangın holü ve çatı alanı kısımlarının taşınmaz kullanım alanına dahil edildiği, iç duvarların ve hacimlerin kullanım ihtiyacına göre tefriş edildiği tespit edilmiştir.
- Halihazırda taşınmaz **brüt 400 m²** kullanım alanlıdır.
- 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 nolu taşınmazlar iç mekan özellikleri olarak benzer olup zeminler seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise asma taş yünü ters tavandır. Taşınmazların tamamı aynı kamu kuruluşu olan kiracı (İŞKUR) tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazlar tapuda daire olarak tescil edilmiş olup yerinde yapılan incelemelerde ofis-işyeri niteliğinde kullanılmaktadır.
- Taşınmazların kat ve kullanım alanları aşağıda liste halinde paylaşılmıştır.

BB NO	KAT	NİTELİK	ZEMİN VE NORMAL KAT YASAL ALANI (M ²)	ZEMİN VE NORMAL KAT MEVCUT ALANI (M ²)	BODRUM VE ÇATI KAT YASAL ALANI (M ²)	BODRUM VE ÇATI KAT MEVCUT ALANI (M ²)	TOPLAM YASAL ALAN (m ²)	TOPLAM MEVCUT ALAN (m ²)
1	1	DAİRE	210	210	-		210	210
2	2	DAİRE	210	210	-		210	210
3	3	DAİRE	210	210	-		210	210
4	4	DAİRE	210	210	-		210	210
5	5	DAİRE	210	210	-		210	210
6	6	ÇATI ARASINDA ODASI OLAN DAİRE	210	210	175 (24 m ² teras hariç)	190 (24 m ² teras hariç)	385	400
7	ZEMİN	BODRUM KATTA DEPO İLAVELİ DÜKKAN	150	175	195	210	345	385



5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini 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 dükkan ve ofis olarak kullanılmasının 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 kullanırmak 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 piyasasındaki 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 erişebilir 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 gayrimenkuller 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 PİYASASI 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.

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



invest

2026/0206

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. ÜMRANIYE İLÇESİ

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

İlçede toplam 60.014 ana taşınmaz, 189.131 bağımsız bölüm, 199.700 malik mevcut olup, 43 personel ile hizmet veren Tapu Müdürlüğü tarafından 2014 yılında toplam 45.046 işlem yapılmış olup, bunlar; 12.969 satış, 37 bağış, 897 intikal, 48 taksim, 2.836 ipotek, 6.360 ipotek terkini, 98 cins tashihi, 780 diğer tashihler, 3 imar uygulaması, 684 kat irtifakı, 640 kat mülkiyeti, 341 kamulaştırma, 28.089 diğer işlemlerdir.

İstanbul Kadastro Müdürlüğüne bağlı olup, 3 ilçeye hizmet veren Ümraniye Kadastro Mühendisliği bünyesinde Ümraniye’de 57.300 tescilli taşınmaz mevcut olup, 2014 yılında 607 Aplikasyon, 21 ihdas, 894 plan örneği (çap), 44 ifraz, 406 yola terk, 169 tevhit, 720 cins değişikliği, 12 irtifak hakkı tesisi, 10 alan düzenlemesi, 5 kamulaştırma haritası, 256 diğer tescile konu işlem olmak üzere toplam 3.144 işlem gerçekleştirilmiştir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumda olmaları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Ana cadde üzerinde olmaları,
- Ticari hareketliliğin üst seviyelerde olması,
- Genç bina bünyesinde konumlu olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması.

Olumsuz etkenler:

- Proje ve ruhsata aykırı imalatların mevcudiyeti,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan genel durgunluk.

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 gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, aynı cadde üzerinde, 20 yıllık binada konumlu bodrum kat brüt 220 m², zemin kat brüt 220 m² ve asma kat brüt 60 m² olmak üzere toplam 500 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen, bodrum kat brüt 180 m², zemin kat brüt 180 m² ve asma kat brüt 45 m² olmak üzere toplam 405 m² brüt alanlı olduğu düşünülen dükkan 95.500.000 TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat 1/5 oranında ve asma kat 1/3 oranında zemine indirildiğinde 231 m² üzerinden zemin kat m² birim değeri 413.420 TL olarak hesaplanmıştır.) (Emlak Ofisi /0553 293 66 71) Emsal taşınmazın ticari potansiyeli daha yüksektir.
2. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, aynı cadde üzerinde, 25 yıllık binada konumlu bodrum kat brüt 200 m² ve zemin kat brüt 200 m² olmak üzere toplam 400 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen, bodrum kat brüt 150 m² ve zemin kat brüt 150



m² olmak üzere toplam 300 m² brüt alanlı olduğu düşünülen dükkan 52.650.000 TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat 1/5 oranında zemine indirgendiğinde 180 m² alan üzerinden zemin kat m² birim değeri 292.500 TL olarak hesaplanmıştır.) (Emlak Ofisi /0536 866 26 70) Emsal taşınmazın ticari potansiyeli daha düşüktür.

3. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, aynı cadde üzerinde, 30 ve üzeri yıllık binada konumlu, 30 m² brüt alanlı olduğu beyan ve tahmin edilen, dükkan 19.000.000 TL bedelle satılıktır. Reklam kabiliyeti ve yaya yoğunluğu bakımından çok daha iyi konumdadır. (633.333 TL) (Emlak Ofisi /0535 772 83 34) Emsal taşınmazın aynı zamanda aylık 75.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

4. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, aynı cadde üzerinde, 10 yıllık binada konumlu, 3 katlı ve toplam brüt 700 m² alanlı olduğu beyan edilen, bodrum kat brüt 200 m², zemin kat brüt 200 m² ve asma kat brüt 150 m² olmak üzere toplam 550 m² brüt alanlı olduğu düşünülen dükkan aylık 450.000 TL bedelle kiralıktır. (Bodrum kat 1/5 oranında ve asma kat 1/3 oranında zemine indirgendiğinde 290 m² üzerinden zemin kat m² birim değeri 1.552 TL olarak hesaplanmıştır.) (Emlak Ofisi / 0533 314 97 94) Emsal taşınmaz, benzer şerefiyelidir.
5. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer şerefiyeli cadde olan Mithatpaşa Caddesi üzerinde, 30 yıllık binada konumlu 70 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen, 50 m² brüt alanlı olduğu düşünülen dükkan aylık 70.000 TL bedelle kiralıktır. Reklam kabiliyeti ve yaya yoğunluğu bakımından kısmen daha kötü konumdadır. (1.400 TL olarak hesaplanmıştır.) (Emlak Ofisi / 0531 273 37 72)
6. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer şerefiyeli cadde olan Mithatpaşa Caddesi üzerinde, yeni binada konumlu 60 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen, 45 m² brüt alanlı olduğu düşünülen dükkan aylık 56.000 TL bedelle kiralıktır. Reklam kabiliyeti ve yaya yoğunluğu bakımından daha kötü konumdadır. (1.244 TL olarak hesaplanmıştır.) (Emlak Ofisi / 0533 460 02 62)

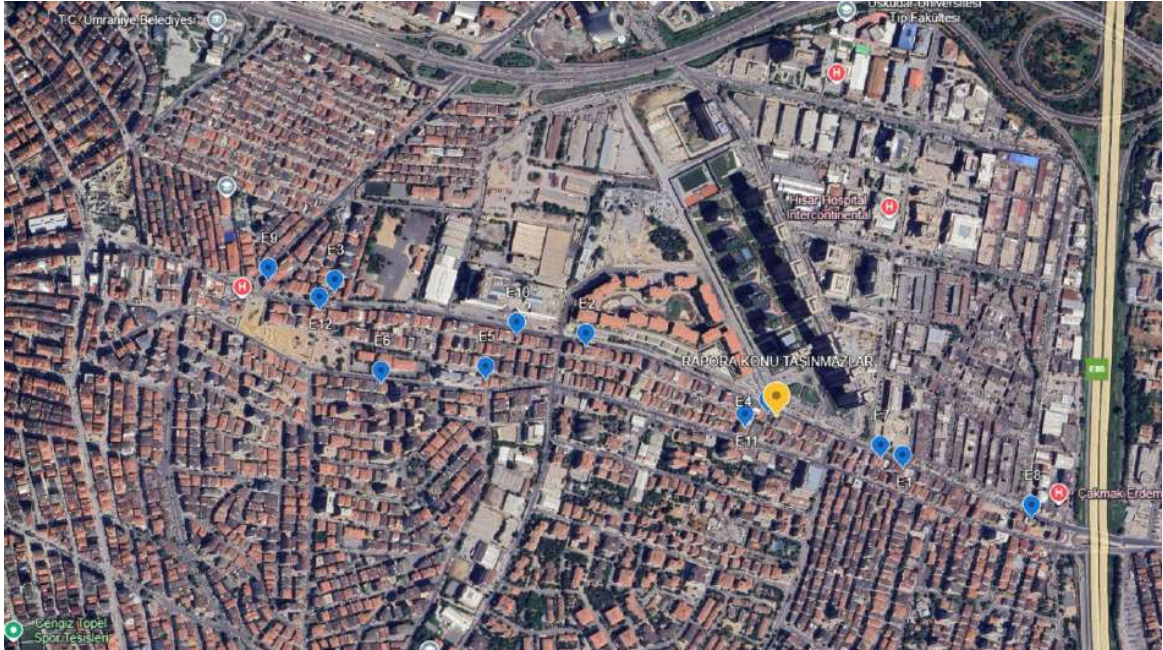
Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

7. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 10 yıllık binanın 1. Normal katında konumlu brüt 137 m² olduğu beyan edilen fakat brüt 110 m² olduğu tahmin edilen 3+1 düzenindeki ofis 17.000.000 TL bedelle satılıktır. (154.545 TL/m²) (Emlak Ofisi /0552 400 77 73)
8. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, yeni inşa edilen binanın 4. Normal katında konumlu brüt 90 m² olduğu beyan edilen fakat brüt 70 m² olduğu tahmin edilen 2+1 düzenindeki ofis 11.000.000 TL bedelle satılıktır. (157.143 TL/m²) (Emlak Ofisi /0543 661 93 95) Emsal taşınmazın aynı zamanda aylık 45.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

9. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 30 ve üzeri yıllık binanın 2. Normal katında konumlu brüt 40 m² olduğu beyan edilen fakat brüt 30 m² olduğu tahmin edilen 1+1 düzenindeki ofis 3.900.000 TL bedelle satılıktır. (130.000 TL/m²) (Sahibinden /0554 656 36 54)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

10. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 25 yıllık binanın 3. katında konumlu brüt 160 m² olduğu beyan edilen fakat brüt 130 m² olduğu tahmin edilen 3+1 düzenindeki ofis aylık 75.000 TL bedelle kiralıktır. (577 TL/m²Ay) (Emlak Ofisi /0506 602 69 70)
11. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 15 yıllık binanın 2. katında konumlu brüt 200 m² olduğu beyan edilen fakat brüt 160 m² olduğu tahmin edilen 4+1 düzenindeki ofis aylık 80.000 TL bedelle kiralıktır. (500 TL/m²Ay) (Emlak Ofisi /0506 602 69 70)
12. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 25 yıllık binanın 5. katında konumlu brüt 100 m² olduğu beyan edilen fakat brüt 60 m² olduğu tahmin edilen 1+1 düzenindeki ofis aylık 30.000 TL bedelle kiralıktır. (500 TL/m²Ay) (Emlak Ofisi /0530 820 34 53)



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün Pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme 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 değerin 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 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. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1. SATILIK DÜKKANEMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	231	180	30
İstenen Fiyat (TL)	95.500.000	52.650.000	19.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	413.420	292.500	633.330
Konum Düzeltmesi (%)	-5%	30%	-20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	5%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-3%	-3%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-3%	32%	-33%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	401.000	386.000	424.500
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	403.800		

8.1.2. KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	4	5	6
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	290	50	45
İstenen Fiyat (TL)	450.000	70.000	56.000
Birim Değer (TL/m ²)	1.550	1.400	1.245
Konum Düzeltmesi (%)	0%	20%	35%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	-10%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%
Pazarlık Payı (%)	-3%	-3%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-3%	7%	22%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.505	1.500	1.520
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	1.510		

Rapora konu 7 nolu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık dükkân emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum ve alan düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak m² satış birim değeri yaklaşık **403.800,-TL/m²**, aylık kira m² birim değeri ise **1.510,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır. **Ayrıca rapora konu dükkâna ait bodrum kat alanı 1/4 oranında zemin kat alanına indirgenerek alanı hesaplanmıştır.**

8.1.3. SATILIK OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	7	8	9
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	110	70	30
İstenen Fiyat (TL)	17.000.000	11.000.000	3.900.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	16.150.000	10.450.000	3.705.000
Birim Değer (TL/m ²)	154.550	157.140	130.000
Konum Düzeltmesi (%)	15%	15%	-10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	40%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-3%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	-3%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	146.820	152.430	149.500
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	149.600		

8.1.4. KİRALIK OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	10	11	12
Kullanım Alanı Büyüklüğü (m ²)	130	160	60
İstenen Fiyat (TL)	75.000	80.000	30.000
Birim Değer (TL/m ²)	575	500	500
Konum Düzeltmesi (%)	10%	20%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-5%	0%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	15%
Pazarlık Payı (%)	-3%	-3%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	2%	17%	12%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	585	585	560
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	580		

Rapora konu ofisler ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ofis emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum ve alan düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak m² satış birim değeri yaklaşık **149.600,- TL/m²**, kira m² birim değeri ise **580,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca rapora konu dubleks ofise ait çatı kat alanı 2/3 oranında normal kata indirgenerek alanlar hesaplanmış olup taşınmazların değerleri takdir edilirken kısmen fiziksel olarak birleştirilmiş olmaları ve yasal hale dönüştürme durumunda ortaya çıkacak inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

8.1.5. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların m² birim değeri takdir edilmiş ve kullanım alanı ile çarpılarak pazar ve kira değeri hesaplanmıştır.

BB NO	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	MEVCUT KULLANIM ALANI (m ²)	YASAL İNDİRGENMİŞ ALAN(m ²)	MEVCUT İNDİRGENMİŞ ALAN(m ²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	YASAL PAZAR DEĞERİ (TL)	MEVCUT PAZAR DEĞERİ (TL)	YASAL AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	MEVCUT AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	210	210	210	210	149.600	580	31.400.000	31.400.000	122.000	122.000
2	210	210	210	210	149.600	580	31.400.000	31.400.000	122.000	122.000
3	210	210	210	210	149.600	580	31.400.000	31.400.000	122.000	122.000
4	210	210	210	210	149.600	580	31.400.000	31.400.000	122.000	122.000
5	210	210	210	210	149.600	580	31.400.000	31.400.000	122.000	122.000
6	385	400	327	337	149.600	580	48.900.000	50.400.000	190.000	195.000
7	345	385	199	228	403.800	1510	80.350.000	92.050.000	300.000	344.000
						TOPLAM	286.250.000	299.450.000	1.100.000	1.149.000

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.

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.

İşyerleri için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
3	75.000	900.000	18.050.000	0,050

Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
8	45.000	540.000	10.450.000	0,052

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların konumları dikkate alınarak, ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BB NO	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	MEVCUT KULLANIM ALANI (m ²)	YASAL AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	MEVCUT AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YASAL YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	MEVCUT YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAP. ORANI	YASAL PAZAR DEĞERİ (TL)	MEVCUT PAZAR DEĞERİ (TL)
1	210	210	122.000	122.000	1.464.000	1.464.000	0,052	28.150.000	28.150.000
2	210	210	122.000	122.000	1.464.000	1.464.000	0,052	28.150.000	28.150.000
3	210	210	122.000	122.000	1.464.000	1.464.000	0,052	28.150.000	28.150.000
4	210	210	122.000	122.000	1.464.000	1.464.000	0,052	28.150.000	28.150.000
5	210	210	122.000	122.000	1.464.000	1.464.000	0,052	28.150.000	28.150.000
6	385	400	190.000	195.000	2.280.000	2.340.000	0,052	43.850.000	45.000.000
7	345	385	300.000	344.000	3.600.000	4.128.000	0,050	72.000.000	82.550.000
		TOPLAM	1.100.000	1.149.000	13.200.000	13.788.000		256.600.000	268.300.000

8.4. 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 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.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN YASAL DEĞER (TL)	ULAŞILAN MEVCUT DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	286.250.000	299.450.000
Gelir Yaklaşımı	256.600.000	268.300.000
Uyumlaştırılmış Değer	286.250.000	299.450.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.



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

Buna göre rapor konusu taşınmazların yasal pazar değerleri toplamı **286.250.000,-TL** olarak, mevcut pazar değerleri toplamı ise **299.450.000,-TL** takdir olunmuştur.

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme detayı ulaşılan sonuç bölümünde mevcuttur.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam yasal durum aylık kira değeri **1.100.000,-TL**, mevcut durum aylık kira değeri **1.149.000,-TL**, yasal durum yıllık kira değeri **13.200.000,-TL**, mevcut durum yıllık kira değeri ise **13.788.000,-TL**'dir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından geçmiş yıllarda hazırlanmış 2 adet gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmakta olup bilgileri aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Mevcut Değer (TL)	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
06.03.2024	2024/0545	200.790.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

04.02.2025	2025/0217	225.940.000	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
------------	-----------	-------------	--------------------------	----------------------------

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları binanın lokasyonuna, taşınmazların bina bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

60 ADA 53 PARSELDE 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN YASAL	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	286.250.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	343.500.000,-TL
60 ADA 53 PARSELDE 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN MEVCUT	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	299.450.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	359.340.000,-TL

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

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı %20 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

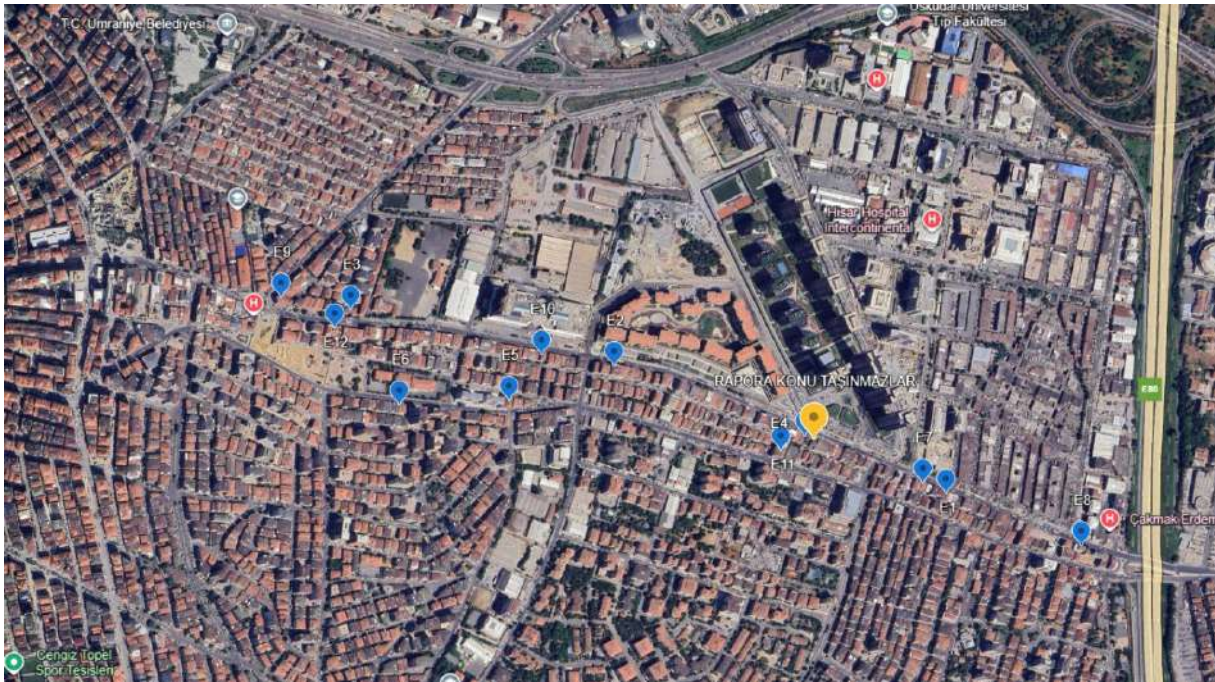
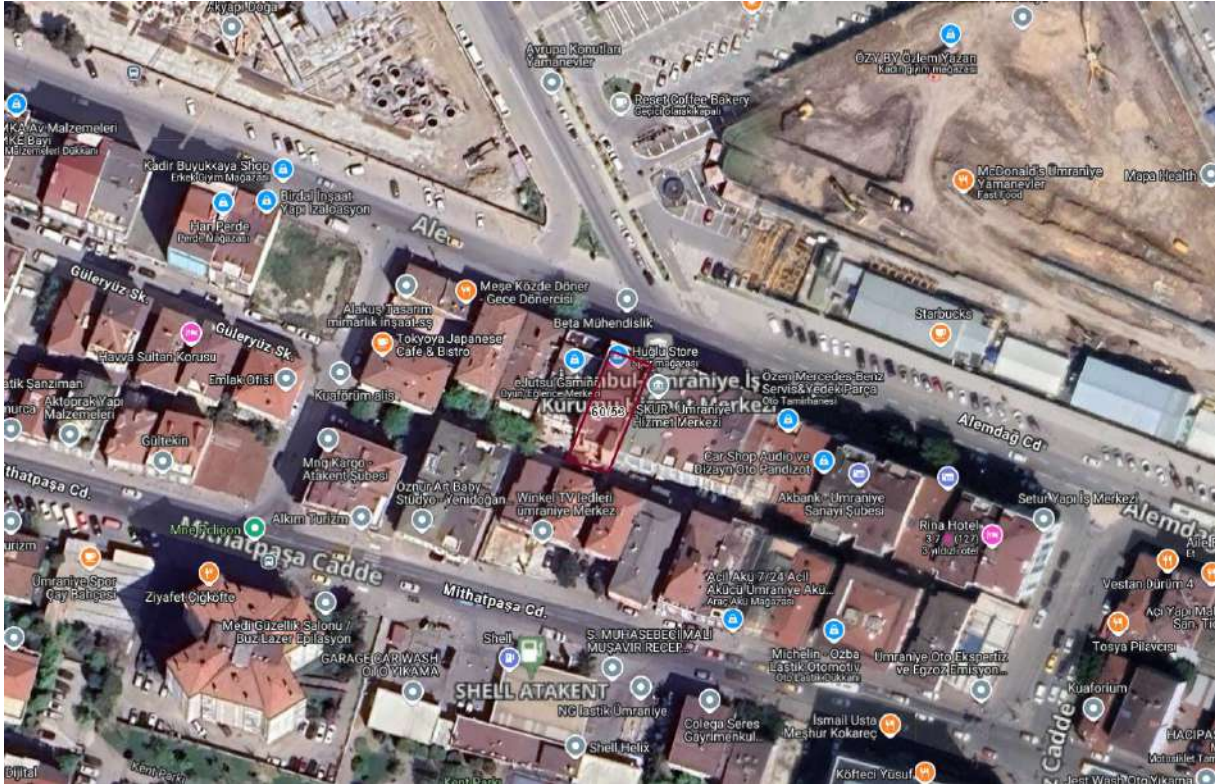
(Ekspertiz tarihi: 26 Ocak 2026)

e-imzalıdır.

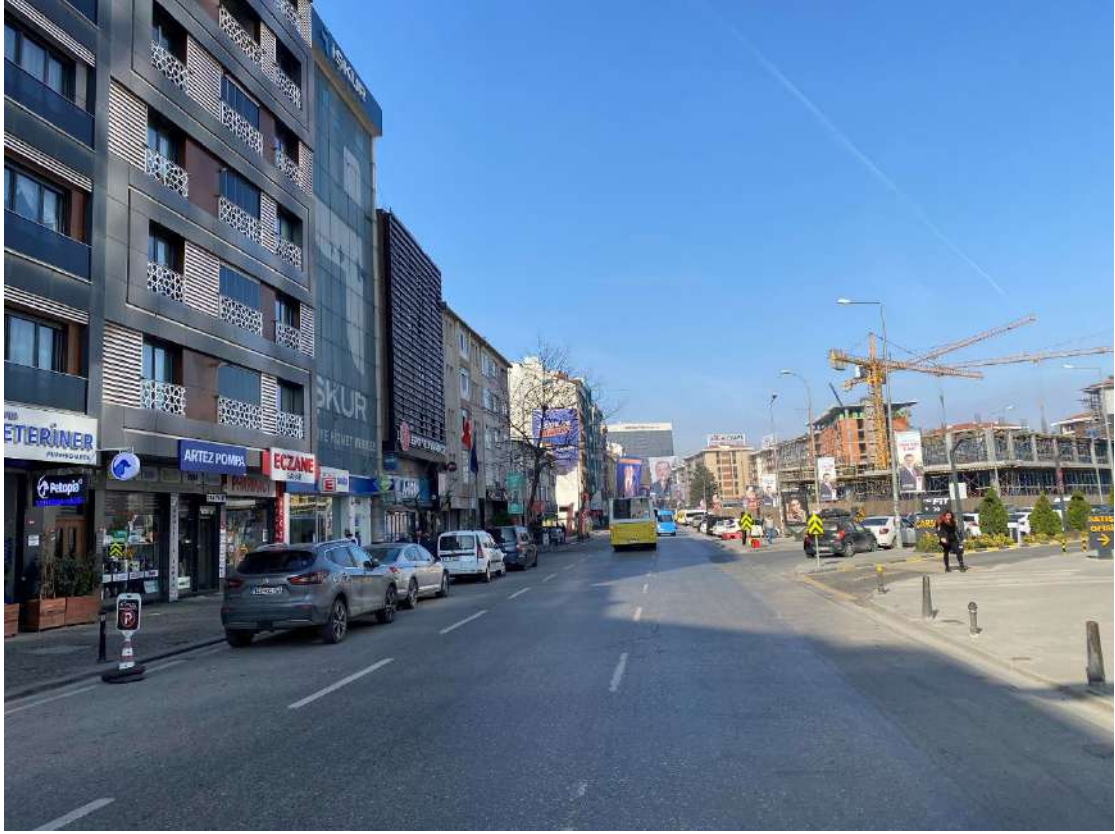
Cem ÖZDEMİR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407255)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**
e-imzalıdır.

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









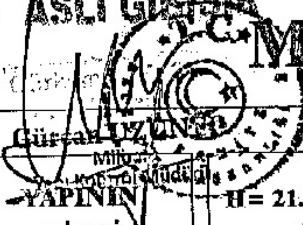




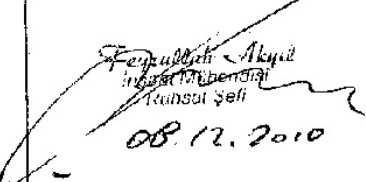
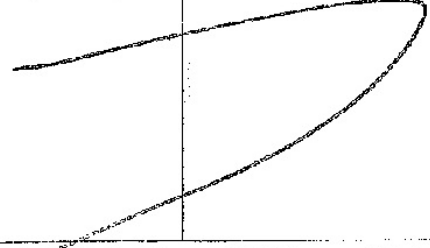
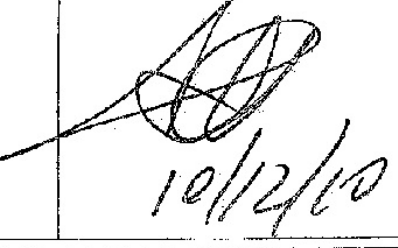


ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜNE

YAPININ YERİ		MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	
İLİ	Istanbul	ADI SOYADI	İrfan KIRAZ
İLÇESİ	Ümraniye	ÜNVANI	(MİMAR)
MAHALLE	İstiklal	ODA SC.NO	16643
CADDE	Alemdağ	ANAKENT SC.NO	14226
PAFTA	19	BELGE SC.NO	34-2526
ADA	60	ADRESİ	Kayışdağı Caddesi, Metal İş Merkezi NO:37/26 K.Bakkalköy / İSTANBUL Tel/Fax : 0216 469 47 82
PARSEL	53		
MAL SAHİBİ	Zafer ALBAYRAK		

ASLI GİRİDİR		MİMARİ PROJE
4 (DÖRT) ADET		
YAPININ CİNSİ	H= 21.50 İRTİFALI YERDE 1 BODRUM + ZEMİN KAT+6 NORMAL KAT+ ÇATI ARASI, BAK, DÜKKAN + KONUT İNŞAATI PROJESİDİR.	

YUKARIDA ADRESİ YAZILI YERDE YAPILMAK İSTENİLEN İNŞAATA AİT PROJELER İMAR KANUNU, İMAR PLANI YÖNETMELİK İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.

MİMARİ RAPORTÖR	STATİK RAPORTÖR	İMAR MÜDÜRÜ YARD.
		
MİMARİ BÜRO SEFİ	STATİK BÜRO SEFİ	İMAR MÜDÜRÜ
		



invest

2026/0206

İSKİ ONAYI Dosya No:..... T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA İSKİ İSTANBUL SU ve KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İlçesi:...../20..... tarih:..... sayıda kayıtlı dosya 1. Atıksu kanal bağlantısı, mükellef tarafından kazı ruhsatı alındıktan sonra İSKİ tarafından yapılacaktır. 2. İSKİ tarafından yapılmayan atıksu kanal bağlantılarına İSKİ Tarifeler Yönetmeliği'nin ilgili maddelerine göre ceza işlemi uygulanır. Şube Müdürlüğü	SİĞIRAK ONAYI 26.06.2010 SİĞIRAK PROJESİ YÖNETMELİĞİNE UYGUNDUR Aliye TUNCEL Müdür Gökçe ÖZSEBİ Y.İng. Yard. Tuba HUKLU Müdür
YATIM DENETİM ONAYI AKS YATIM DENETİM A.Ş. Eğitim Mah. No: 1999 İsmaili Sk. Nispetiye Katkoy-İstanbul CERİAL SERİFOĞLU MİMAR (T.C.) ODA SİCİL NO: 16678 TELEFON NO: 9304	MİMARLAR ODASI ONAYI Ümraniye Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 06.10.2010. Tarih: 22.10.10 Sayılı proje 16643 ruhsatı İSB sicil no ile Tescilli Edilmiştir. Rpt. Şof.
YÖNETMELİĞİNİN 722 MADDESİNE GÖRE YAPILMADIKÇA İSKAN VERİLEMEZ.	 ADET ÇAM AĞACI İSKAN SAHNASINDA ARANACAKTIR.
01.07.1993 GÜNLÜ 21624 SAYILI OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE İNCELENMİŞTİR.	ZABITA TALİMATI NAMESİ UYARINCA DÜKKANLARA YER SÜZGEÇİ YAPILACAK.
OTOPARK ÜCRETİ..... YTL NİN 1/4 PEŞİN TAHSİL EDİLMEDEN TİMMEL. RUHSATI VERİLMEZ BAKİYESİ İÇİN EŞİT TAKSİTLER HALİNDE 18 AYDA ÖDENMEK ÜZERE TAAHHÜTNAMASI ALINIP HESAP İŞLERİ M.D BİLDİRİLECEKTİR.	RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE PARSEL BUNYESİNDE YAPILAN OTOPARKLARI YAPININ ORTAK MAHALLEKİNDE OLDUĞU VE BAŞKA AMAÇLARI A KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA KAT İRTİFAKI VEYA MÜLKİYET SAFASINDA TAPU SİCİLİNE SERH VERİLECEKTİR.
957 SAYILI BEL MECLİS KARARI UYARINCA İNCELEME VE ONAYLAMA HARCINA ESAS OLAN TOPLAM İNŞAAT SAHAŞI..... M ² OLUP HARÇ TUTARI..... YTL DİR.	ADI SOYADI İMZA
 YALI İNŞAAT MİMARLIK MÜHENDİSLİK	
YALI İNŞAAT Metal Turizm Gıda ve LTD.ŞTİ. Kavırsalga Caddesi, Metal İş Merkezi NO:37/26 K. Bahçeköy / İSTANBUL Tel / Faks : 0216 469 47 82 E posta : yaliinsaat@gmail.com	

Bu proje konut olarak onaylanmıştır.
Kullanım amacı değiştiği takdirde
tekrar İtfaiye onayı almak zorundadır.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İTFAYE DAİRE BAŞKANLIĞI
İTFAYE DESTEK HİZMETLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
Bu proje BİNALARIN YANGINDAN
KORUNMA YÖNETMELİĞİ ile ilgili
maddelerinde incelenerek tasdik edilmiştir.
İskan ve ıhtilaf ruhsatı arasında İtfaiye
müdürlüğünün projeleri ile projekte nehalinde
kontrol edilecektir.

- 9' Rastgele 2010 / 4335

Yangın merdiveninin doğal
havalandırması sağlanacaktır.

-TADİLAT-

2008650276

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İ.S.K.İ
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON DAİRESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İtfaiye İlçesi 21.05.2010 Tarih ve 72
sayıda kayıtlı

İHTİSU KANALİZASYON BAĞLANTISI ile ilgili olarak ruhsatı alınmak ve İ.S.K.İ Kanun' Ruhsat Müdürlüğü tarafından
denetim şartı ile yapılır.

İ.S.K.İ denetiminde yapılmayan İhtisu Kanun' Bağlantılarına İ.S.K.İ Tarifeler Ve Mücelit Kanun' maddelerine göre ceza işlemi uygulanır.

(9)

(125)

25 MAYIS 2010

MOTOPOMP TEKNİK ŞARTLARI

H	m için
Debisi	m ³ /sn
Basma yüksekliği	m
Devir sayısı	d/dk
Hidrolik verim	%

Yukarıda belirtilen şartların yerine getirilmesi kaydı
ile tasdik edilmiştir.

Su Kanalı ve Ruhsat Şartları

-TADİLAT-



invest

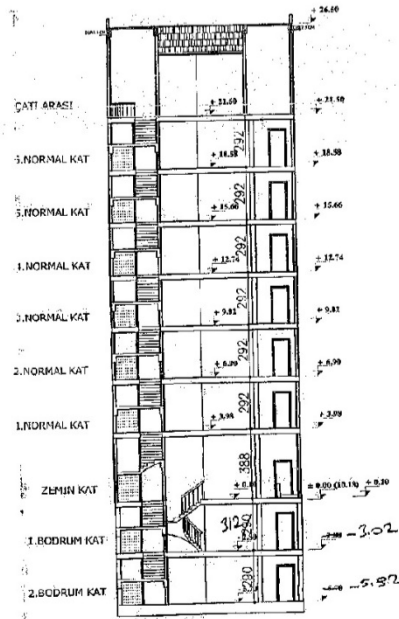
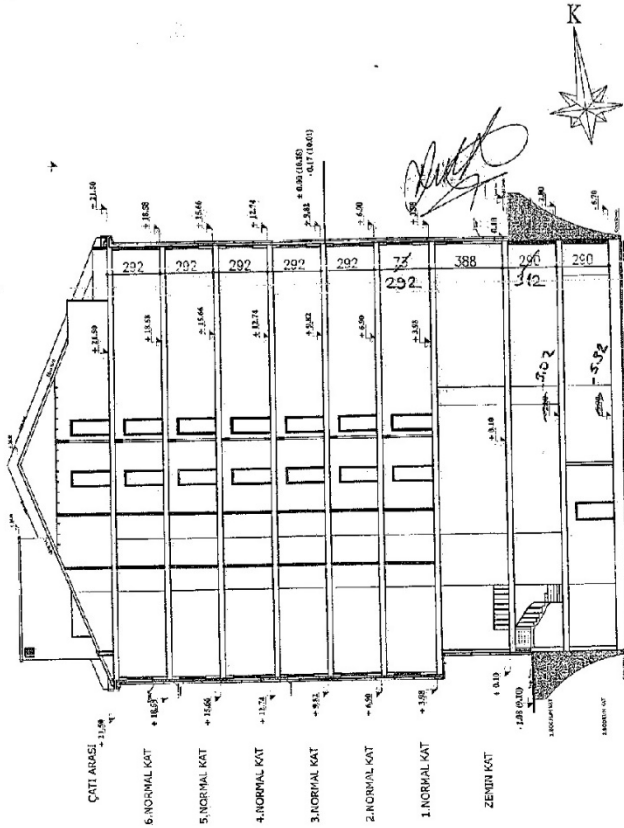
2026/0206

$$\begin{aligned} 36/2 &= 18 \text{ m} \\ 18 \times 11.58 &= 208.44 \text{ m}^2 \\ 208.44 &= 208.44 \text{ m}^2 \\ 208.44 &= 208.44 \text{ m}^2 \\ 208.44 &= 208.44 \text{ m}^2 \\ 208.44 &= 208.44 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

mak. d. = 4.02x2.80 = 11.25 m²
 igin merd.) = 4.71x2.56 = 12.05 m²
 igin h.) = 2.16x1.39 = 3.00 m²
 .)x2 = 0.60x0.50x2 = 0.60 m²
 TOPLAM = 26.90 m²

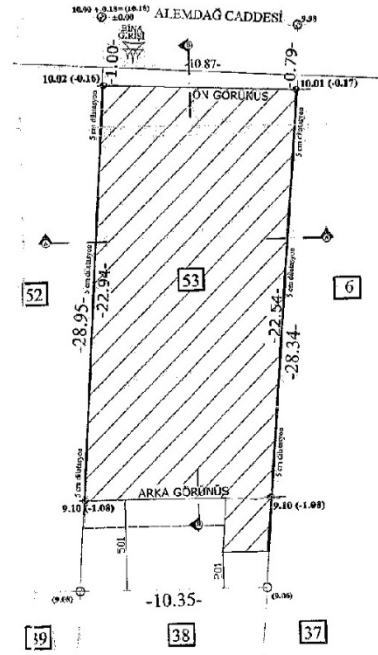
SAS ALAN:
 I = 189.67 m²

72 m²
 33 m²
 78 m²
 40 m²
 23 m²



A - A KESİTİ ÖLÇEK : 1/200

B - B KESİTİ ÖLÇEK : 1/200



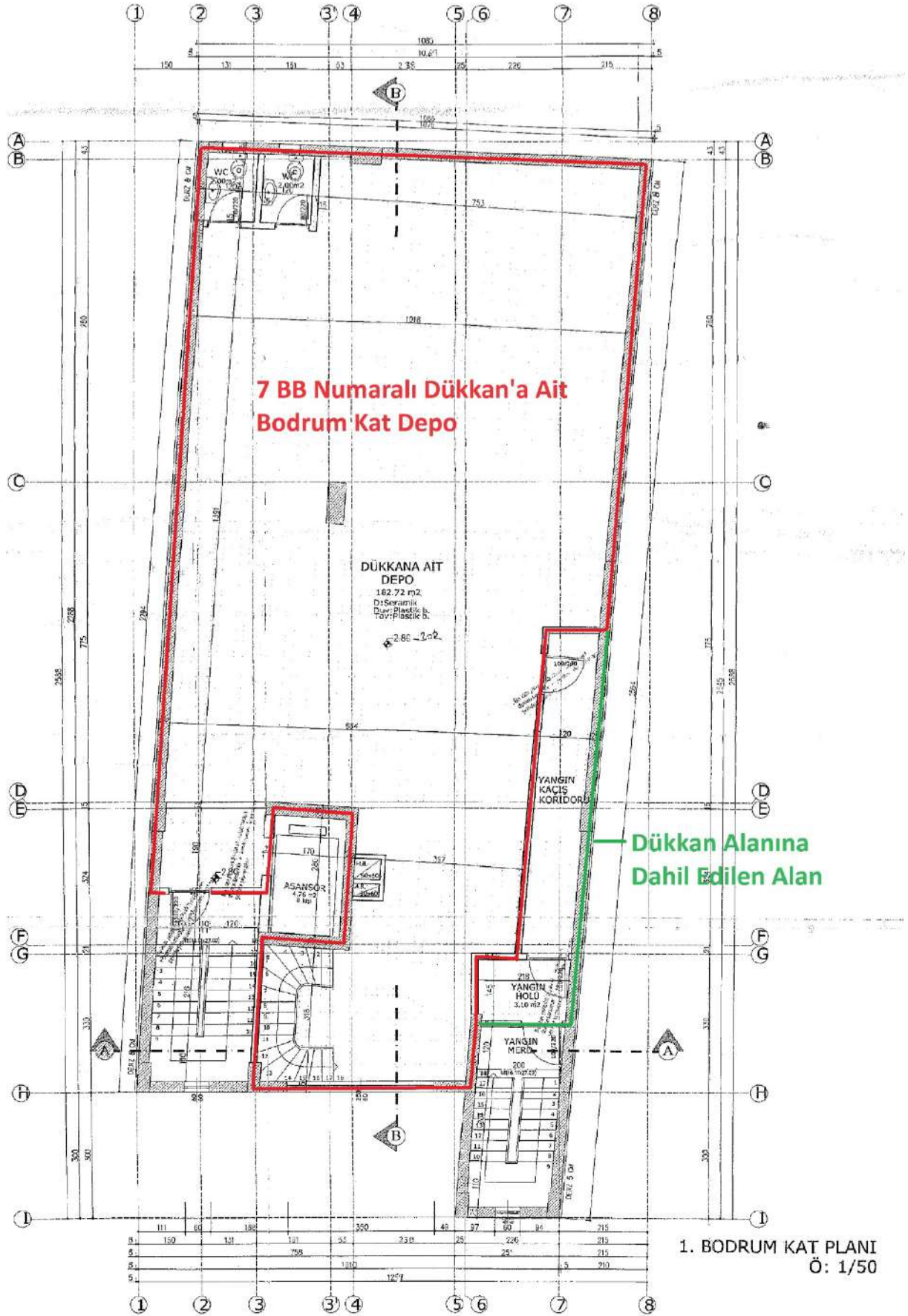
A - A KESİTİ ÖLÇEK : 1/50

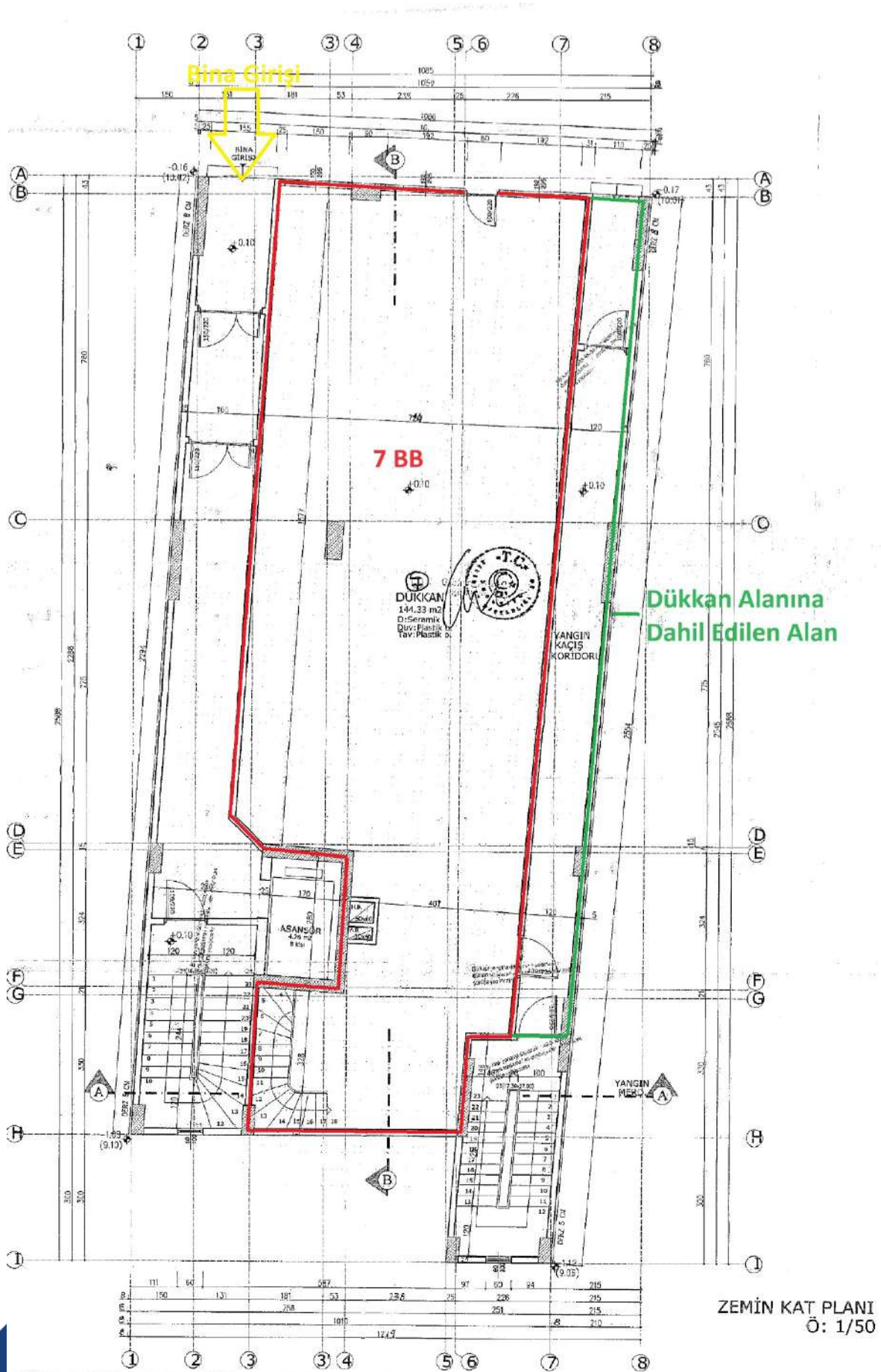
YERLEŞİM PLANI ÖLÇEK : 1 / 200

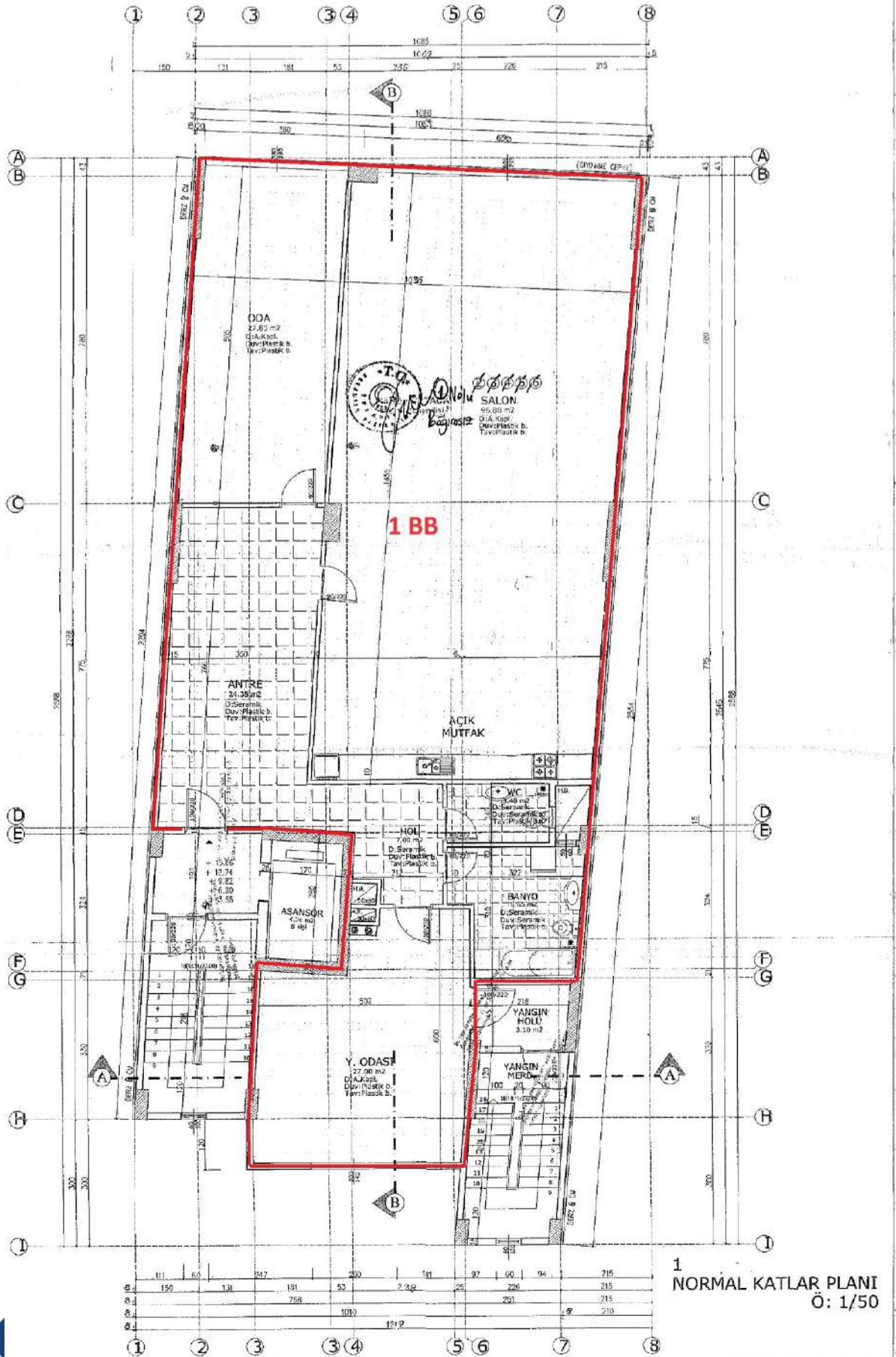


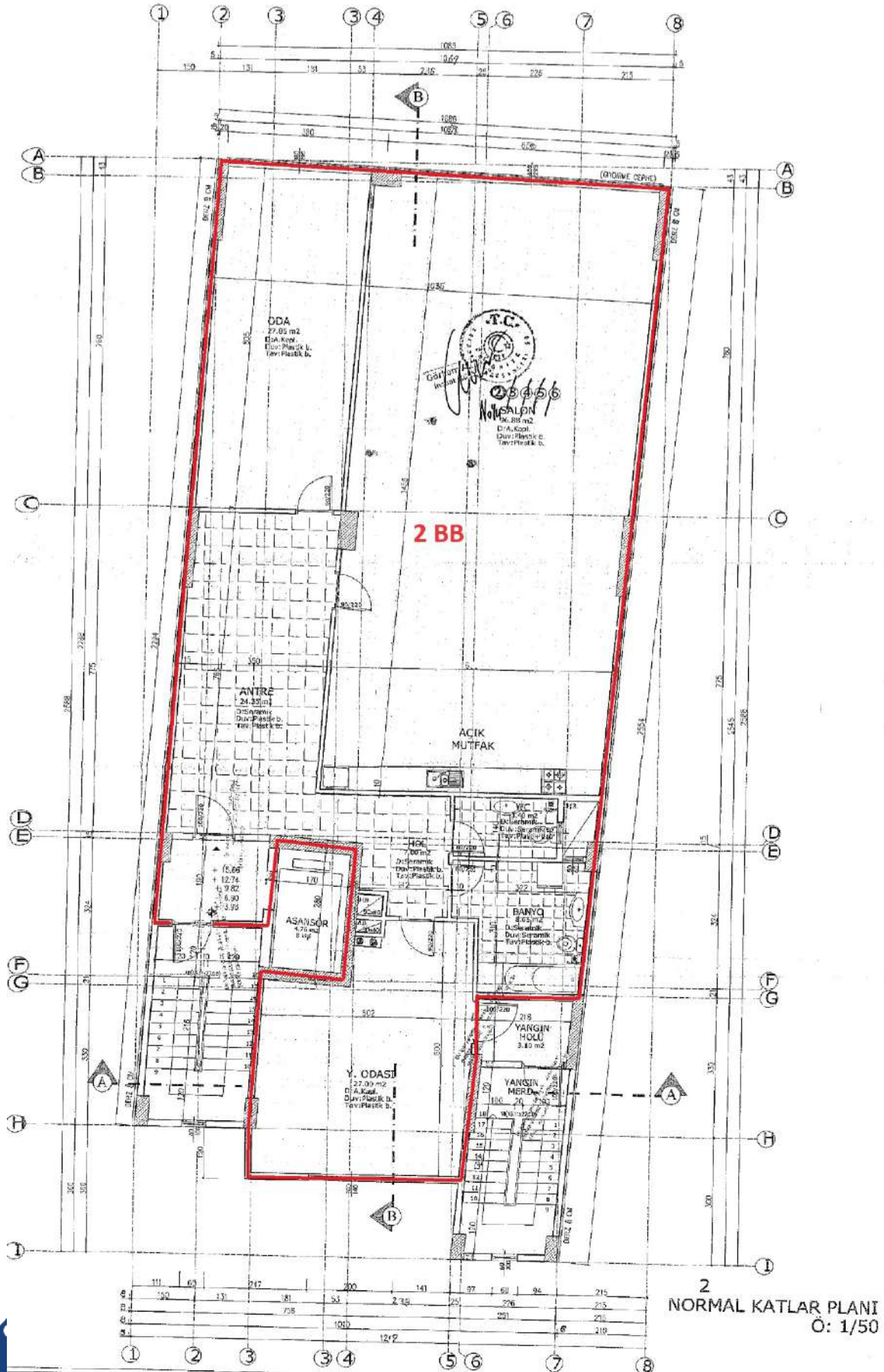
invest

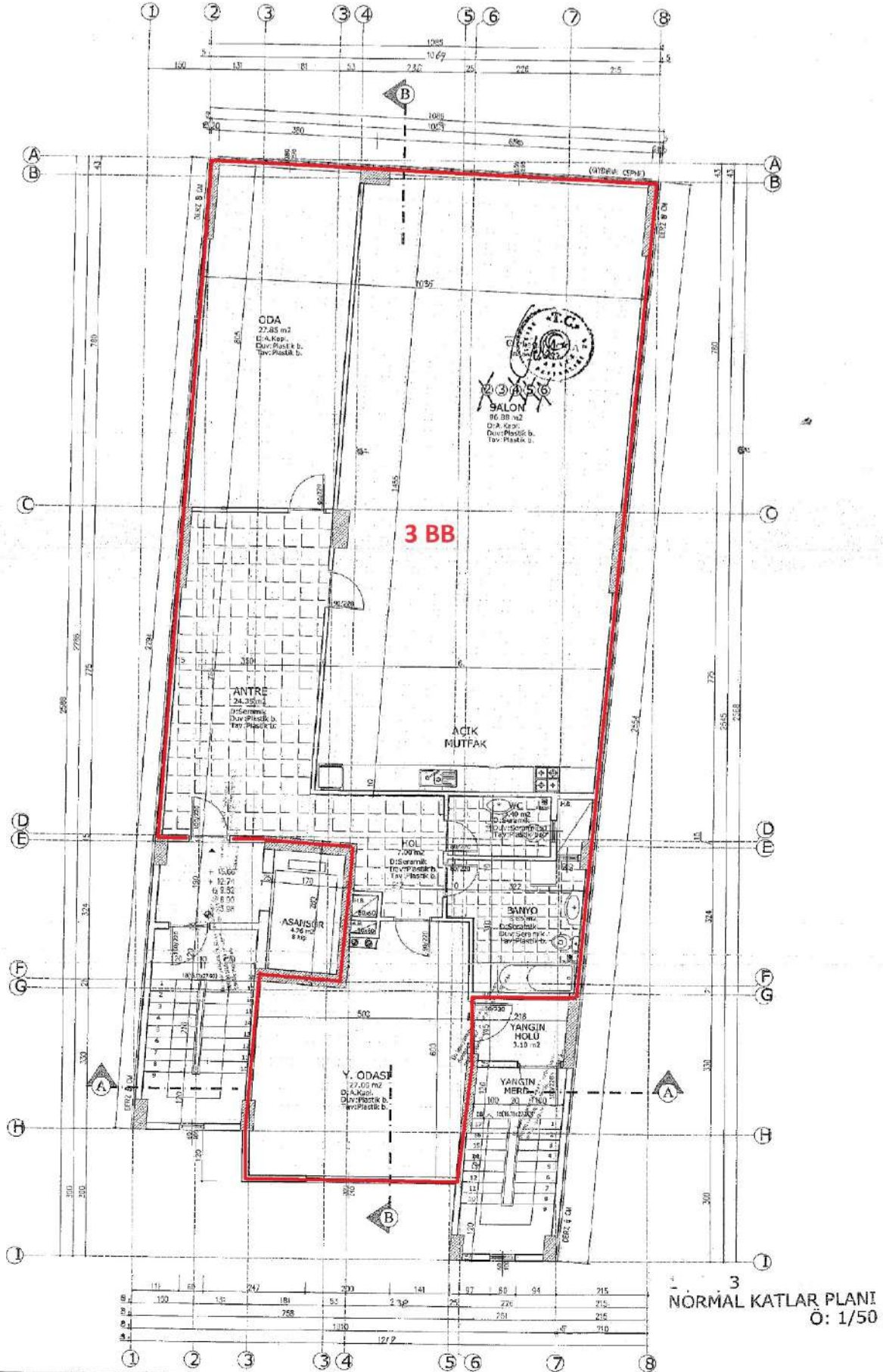
2026/0206

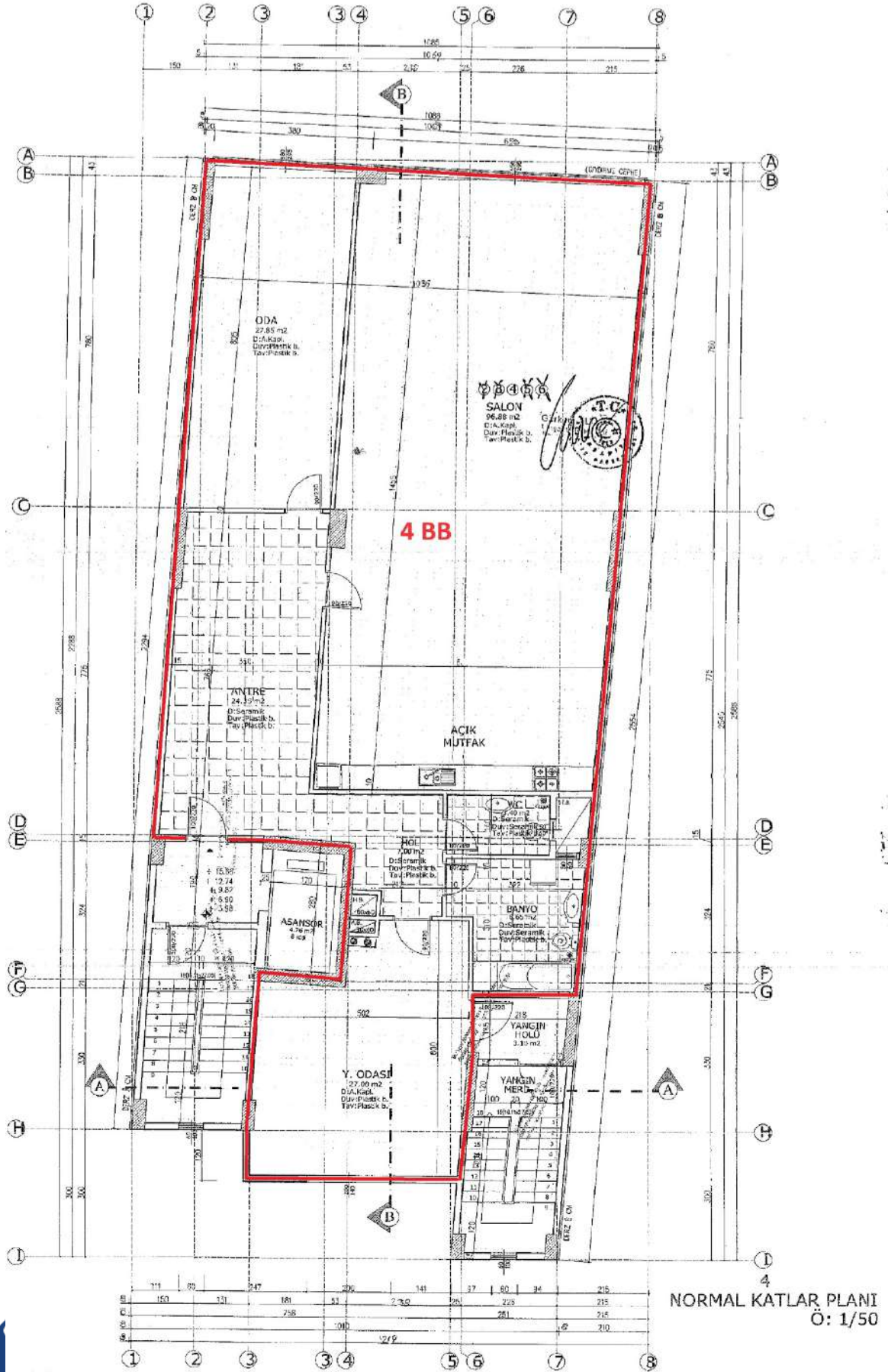


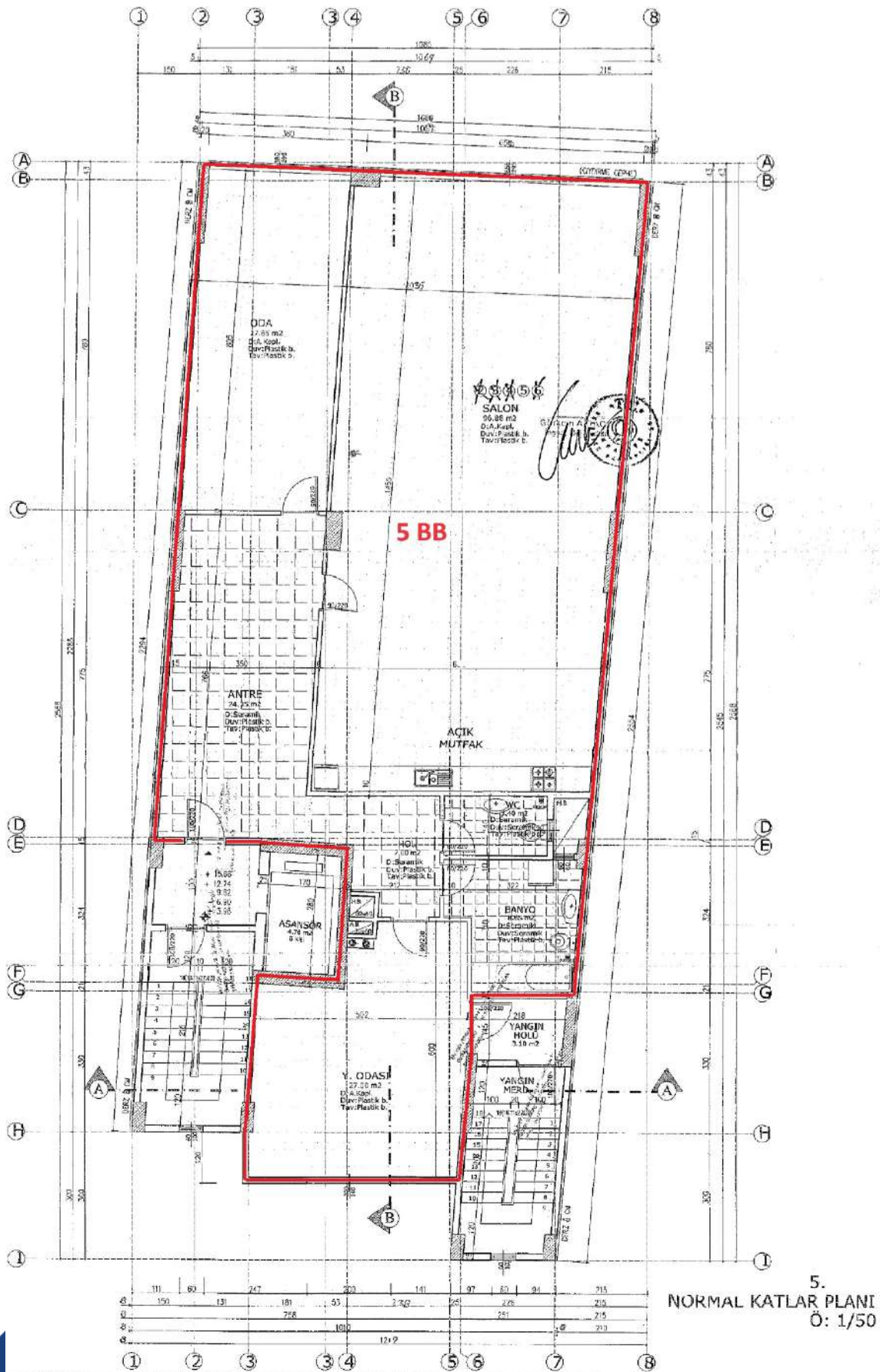


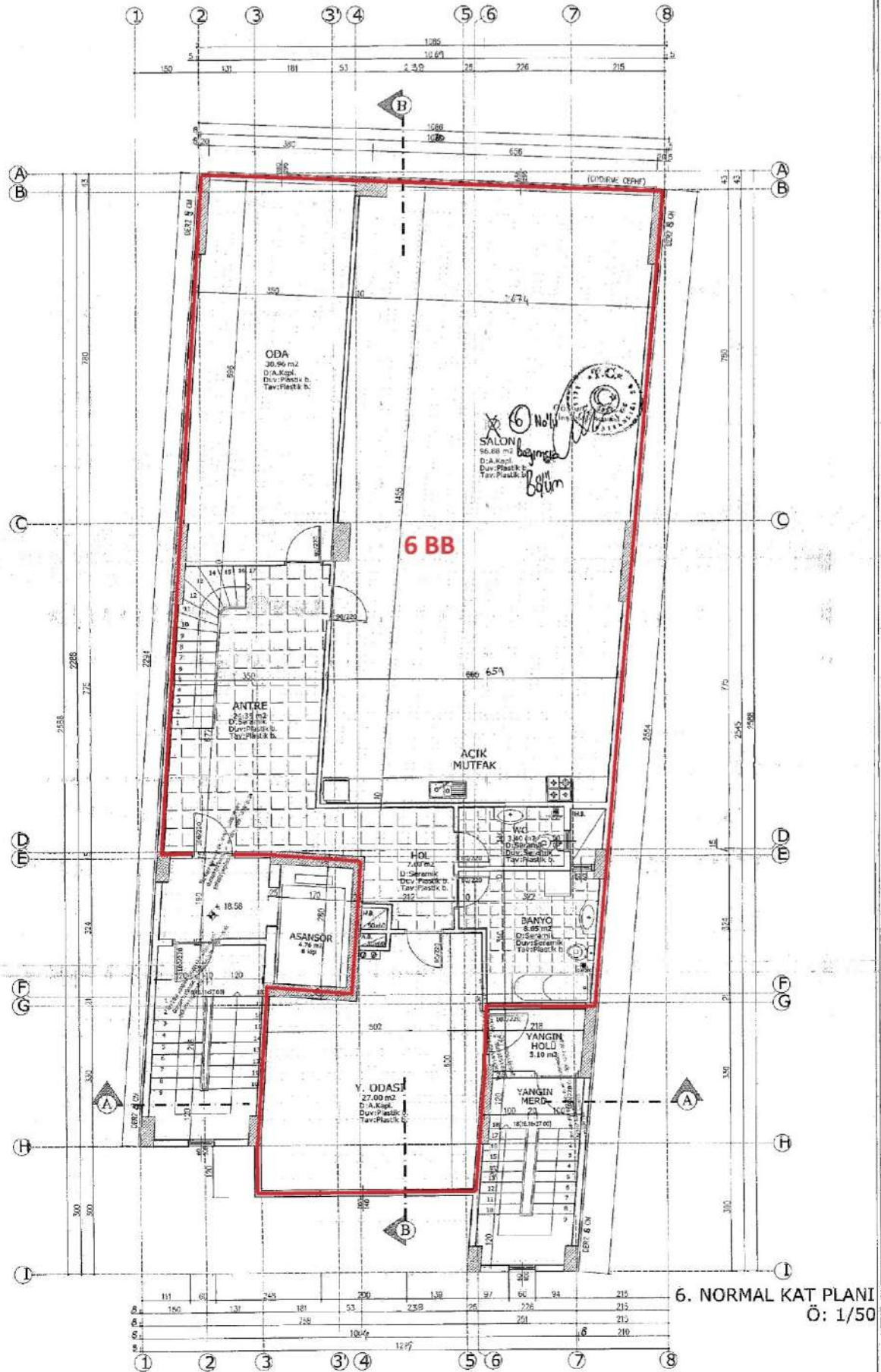




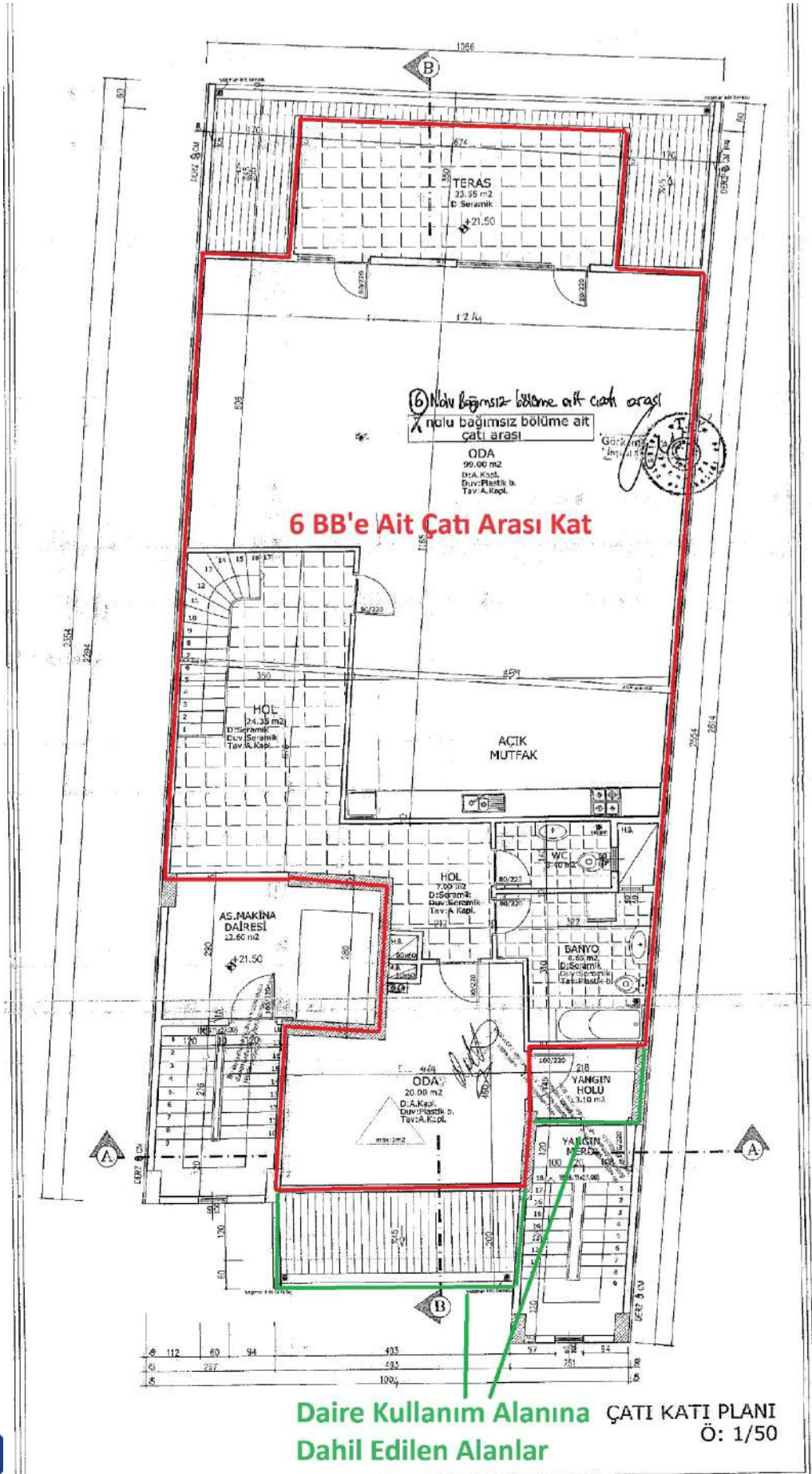








6. NORMAL KAT PLANI
Ö: 1/50



invest

2026/0206

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BALANUS KAT	NETİCE	EYLEM	ARSA PLOT	KİŞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI	MALİKE	İMZA
7	7. FİN KAT	BODUR KATTA DEPO İKİ YERLİ DÜKKAN		20100	TAM	543,34 m²	322,25 m²	ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.	<i>[İmza]</i>
1	1. NORMAL KAT	DAİRE		9100	TAM	210,81 m²	198,25 m²	ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.	<i>[İmza]</i>
2	2. NORMAL KAT	DAİRE		12100	TAM	210,81 m²	198,25 m²	ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.	<i>[İmza]</i>
3	3. NORMAL KAT	DAİRE		10100	TAM	210,81 m²	198,25 m²	ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.	<i>[İmza]</i>
4	4. NORMAL KAT	DAİRE		10100	TAM	210,81 m²	198,25 m²	ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.	<i>[İmza]</i>
5	5. NORMAL KAT	DAİRE		10100	TAM	210,81 m²	198,25 m²	ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.	<i>[İmza]</i>
6	6. NORMAL KAT	DAİRE		10100	TAM	210,81 m²	198,25 m²	ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.	<i>[İmza]</i>

TOPLAM= 7 (YTD) ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNMAKTADIR.

Arsa payları ve bağımsız bölüm oranlarından yapılmıştır.

ALEMDAĞ CADDESİ ALEMDAĞ CADDESİ ALEMDAĞ CADDESİ ALEMDAĞ CADDESİ ALEMDAĞ CADDESİ ALEMDAĞ CADDESİ ALEMDAĞ CADDESİ ALEMDAĞ CADDESİ

1. KURULUŞ 7. ZEMİN KAT 1. NORMAL KAT 2. NORMAL KAT 3. NORMAL KAT 4. NORMAL KAT 5. NORMAL KAT 6. NORMAL KAT



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	13.02.1998 15.03.1999 17.04.2012 18.11.2012 15.05.2015 16.02.2016 21.04.2017 20.09.2022 30.11.2022
Mer'î İmar Planı	UMRANIYE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
Etap Bilgisi	-
Kısıtlama	*Metro Projesi güzergahında kaldırımdan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURUNUZ.
Plan Fonksiyon Uyarısı(2)	Birden fazla fonksiyonda kalan parsellerde, yapılaşma koşulları için 'Plan Fonksiyon' bilgisi üzerine tıklayınız.
Fonksiyon (Parselin Fonksiyonunda Kalan Alanı)	Kısmen Ticaret Ve Konut Alanı (201,44 m²) Kısmen Ticaret Ve Konut Alanı (101,91 m²)

KADASTRO	
İl	İSTANBUL
İlçe	UMRANIYE
Tapu Kutuğu	İSTİKLAL
Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Pafta	P.19
Ada / Parsel	60 / 53
Parsel Alanı	303.439 m² (Tapu alanı değildir)
Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-



invest

2026/0206

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2026-10:32



Kaydı Oluşturan: İSKENDER ALBAYRAK (ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	60/53
Taşınmaz Kimlik No:	107394647	AT Yüzölçümü(m2):	303.58
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Ümraniye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ALEMDAĞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.NORMAL//1
Cilt/Sayfa No:	228/22632	Arsa Pay/Payda:	10/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DOKUZ KATLI BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 07/05/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Ümraniye - 12-09-2019 13:24 - 27646	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Ümraniye - 24-12-2009 09:31 -	

1 / 8

			44100	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
727186491	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-01-2023 3838	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	yıllık% 50	1/0	F.B.K.	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537	-	

3 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	1000000.00 TL	yıl.%32	2/0	F.B.K.	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384	-	

4 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	% 32	3/0	F.B.K.	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048	-	

5 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	7000000.00 TL	YILLIK%32	4/0	F.B.K.	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7000000.00 TL	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199	-	

6 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	30000000.00 TL	YILLIK %48	5/0	F.B.K.	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443	-	

7 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	130000000.00 TL	YILLIK %48	6/0	F.B.K.	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	130000000.00 TL	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **OsDQbl7DjW** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8 / 8



invest

2026/0206

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2026-10:33



Kaydı Oluşturan: İSKENDER ALBAYRAK (ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	60/53
Taşınmaz Kimlik No:	107394649	AT Yüzölçümü(m2):	303.58
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Ümraniye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ALEMDAĞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.NORMAL//2
Cilt/Sayfa No:	228/22633	Arsa Pay/Payda:	10/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DOKUZ KATLI BINA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 07/05/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Ümraniye - 12-09-2019 13:24 - 27646	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Ümraniye - 24-12-2009 09:31 -	

1 / 8

			44100	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
727186492	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-01-2023 3838	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	yıllık% 50	1/0	F.B.K.	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537	-	

3 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	1000000.00 TL	yıl.%32	2/0	F.B.K.	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384	-	

4 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	% 32	3/0	F.B.K.	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048	-	

5 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	7000000.00 TL	YILLIK%32	4/0	F.B.K.	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7000000.00 TL	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199	-	

6 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	30000000.00 TL	YILLIK %48	5/0	F.B.K.	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443	-	

7 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	130000000.00 TL	YILLIK %48	6/0	F.B.K.	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	130000000.00 TL	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205	-	

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

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



8 / 8



invest

2026/0206

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2026-10:34



Kaydı Oluşturan: İSKENDER ALBAYRAK (ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	60/53
Taşınmaz Kimlik No:	107394650	AT Yüzölçümü(m2):	303.58
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Ümraniye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ALEMDAĞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3.NORMAL//3
Cilt/Sayfa No:	228/22634	Arsa Pay/Payda:	10/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DOKUZ KATLI BINA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 07/05/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Ümraniye - 12-09-2019 13:24 - 27646	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Ümraniye - 24-12-2009 09:31 -	

1 / 8

			44100	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
727186493	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-01-2023 3838	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	yıllık% 50	1/0	F.B.K.	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537	-	

3 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	1000000.00 TL	yıl.%32	2/0	F.B.K.	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384	-	

4 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	% 32	3/0	F.B.K.	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048	-	

5 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	7000000.00 TL	YILLIK%32	4/0	F.B.K.	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7000000.00 TL	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199	-	

6 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	30000000.00 TL	YILLIK %48	5/0	F.B.K.	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443	-	

7 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	130000000.00 TL	YILLIK %48	6/0	F.B.K.	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	130000000.00 TL	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9tnw664XT7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8 / 8



invest

2026/0206

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2026-10:34



Kaydı Oluşturan: İSKENDER ALBAYRAK (ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	60/53
Taşınmaz Kimlik No:	107394651	AT Yüzölçümü(m2):	303.58
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Ümraniye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ALEMDAĞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4.NORMAL//4
Cilt/Sayfa No:	228/22635	Arsa Pay/Payda:	10/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DOKUZ KATLI BINA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 07/05/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Ümraniye - 12-09-2019 13:24 - 27646	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Ümraniye - 24-12-2009 09:31 -	

1 / 8

			44100	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
727186494	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-01-2023 3838	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	yıllık% 50	1/0	F.B.K.	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537	-	

3 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	1000000.00 TL	yıl.%32	2/0	F.B.K.	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384	-	

4 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	% 32	3/0	F.B.K.	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048	-	

5 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	7000000.00 TL	YILLIK%32	4/0	F.B.K.	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7000000.00 TL	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199	-	

6 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	30000000.00 TL	YILLIK %48	5/0	F.B.K.	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443	-	

7 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	130000000.00 TL	YILLIK %48	6/0	F.B.K.	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	130000000.00 TL	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205	-	

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

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



8 / 8



invest

2026/0206

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2026-10:35



Kaydı Oluşturan: İSKENDER ALBAYRAK (ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	60/53
Taşınmaz Kimlik No:	107394653	AT Yüzölçümü(m2):	303.58
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Ümraniye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ALEMDAĞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5.NORMAL//5
Cilt/Sayfa No:	228/22636	Arsa Pay/Payda:	10/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DOKUZ KATLI BINA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 07/05/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Ümraniye - 12-09-2019 13:24 - 27646	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Ümraniye - 24-12-2009 09:31 -	

1 / 8

			44100	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
727186495	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-01-2023 3838	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	yıllık% 50	1/0	F.B.K.	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537	-	

3 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	1000000.00 TL	yıl,%32	2/0	F.B.K.	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384	-	

4 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	% 32	3/0	F.B.K.	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048	-	

5 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	7000000.00 TL	YILLIK%32	4/0	F.B.K.	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7000000.00 TL	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199	-	

6 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	30000000.00 TL	YILLIK %48	5/0	F.B.K.	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443	-	

7 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	130000000.00 TL	YILLIK %48	6/0	F.B.K.	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	130000000.00 TL	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **yREJJCdD18** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8 / 8



invest

2026/0206

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2026-10:36



Kaydı Oluşturan: İSKENDER ALBAYRAK (ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	60/53
Taşınmaz Kimlik No:	107394654	AT Yüzölçümü(m2):	303.58
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI ARASINDA ODASI OLAN DAİRE
Kurum Adı:	Ümraniye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ALEMDAĞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/6.NORMAL//6
Cilt/Sayfa No:	228/22637	Arsa Pay/Payda:	30/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DOKUZ KATLI BINA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 07/05/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Ümraniye - 12-09-2019 13:24 - 27646	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Ümraniye - 24-12-2009 09:31 -	

1 / 8

			44100	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
727186496	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-01-2023 3838	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	yıllık% 50	1/0	F.B.K.	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537	-	

3 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	1000000.00 TL	yıl.%32	2/0	F.B.K.	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384	-	

4 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	% 32	3/0	F.B.K.	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048	-	

5 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	7000000.00 TL	YILLIK%32	4/0	F.B.K.	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7000000.00 TL	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199	-	

6 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	30000000.00 TL	YILLIK %48	5/0	F.B.K.	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443	-	

7 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	130000000.00 TL	YILLIK %48	6/0	F.B.K.	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	130000000.00 TL	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **SJbVng9Gt1** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8 / 8



invest

2026/0206

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2026-10:36



Kaydı Oluşturan: İSKENDER ALBAYRAK (ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	60/53
Taşınmaz Kimlik No:	107394655	AT Yüzölçümü(m2):	303.58
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BODRUM KATTA DEPO İLAVELİ DÜKKAN
Kurum Adı:	Ümraniye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ALEMDAĞ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//7
Cilt/Sayfa No:	228/22638	Arsa Pay/Payda:	20/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DOKUZ KATLI BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 07/05/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Ümraniye - 12-09-2019 13:24 - 27646	
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark		Ümraniye -	

1 / 8

	Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		24-12-2009 09:31 - 44100	
--	---	--	--------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
727186497	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-01-2023 3838	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	yıllık% 50	1/0	F.B.K.	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 7 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 23-06-2011 14:15 - 17537	-	

3 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	1000000.00 TL	yıl.%32	2/0	F.B.K.	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 7 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Ümraniye - 06-01-2014 15:04 - 384	-	

4 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	6000000.00 TL	% 32	3/0	F.B.K.	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 7 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Ümraniye - 18-11-2014 10:49 - 39048	-	

5 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	7000000.00 TL	YILLIK%32	4/0	F.B.K.	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 7 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7000000.00 TL	Ümraniye - 24-01-2018 15:02 - 2199	-	

6 / 8



invest

2026/0206

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	30000000.00 TL	YILLIK %48	5/0	F.B.K.	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 7 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Ümraniye - 07-09-2022 15:41 - 41443	-	

7 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	130000000.00 TL	YILLIK %48	6/0	F.B.K.	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - İSTİKLAL - (Aktif) - 60 Ada - 53 Parsel - 7 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZİR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	130000000.00 TL	Ümraniye - 09-05-2023 15:57 - 20205	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3YhryGocGY kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8 / 8



invest

2026/0206

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

2026/0206

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASA
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.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2026/0206



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

2026/0206