



GENEL MÜDÜRLÜK
Taksim Mete Caddesi No: 26/7, Beyoğlu / İstanbul

Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' nin '
25.11.2013 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.

RAPOR NO :2013.OZ.053
RAPOR TARİHİ :4.12.2013

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz,
çoğaltılamaz, dağıtılamaz

DEĞERLEME RAPORU

SAĞMALCILAR MAHALLESİ
20619 PARSEL

BAYRAMPAŞA/İSTANBUL



RAPOR NO: 2013/OZ/053

RAPOR TARİHİ: 04.12.2013

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2013/OZ/053
RAPOR TARİHİ:	04.12.2013
RAPORU TALEP EDEN:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Yiğit ALP Değerleme Uzmanı Aynur BAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı Sicil No:400727

GAYRİMENKULÜN ADRESİ:	İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Kocatepe Mahallesi, Mega Center Ticaret Merkezi, Yağ İskelesi Caddesi, C-50 Blok, Site No: 481, No:23E
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	İşyeri, Mesken
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Mahallesi'nde bulunan 20619 parsel sayılı 21.734,10 m2 yüzölçümlü "Yirmidört Blokluk B.A.K. İş Yeri" nitelikli, tapuda tamamı "Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Ananım Şirketi" adına kayıtlı iki asma katlı dükkan nitelikli taşınmaz.
İMAR DURUMU:	Toptan Ticaret Alanı
28.11.2013 TARİHİ İTİBARIYLA NET YASAL DEĞERİ	1.700.000,00-TL

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;

Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;

Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;

Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;

Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu' nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği;

Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;

Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;

Hususlarını beyan ederiz.

**ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.****TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU**

Değerleme İstem Tarihi	20.11.2013	Rapor Tarihi	28.11.2013	Rapor No	2013.OZ.052
1. DEĞERLEME BİLGİLERİ					
Müşteri Adı	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
Müşteri Adresi	Büyükdere Caddesi Büyükdere Caddesi. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL				
Değerlemenin Konusu	İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Mahallesi'nde bulunan 20619 parsel sayılı 21.734,10 m2 yüzölçümlü "Yirmidört Blokluk B.A.K. İş Yeri" nitelikli, tapuda tamamı "Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Anonim Şirketi" adına kayıtlı iki asma katlı dükkan nitelikli taşınmaz.				
Taşınmazın Adresi	Mahalle	Kocatepe Mahallesi	Kat ve Daire No	Zemin +2 Asma Kat	
	Cadde	Yağ İskelesi	Posta Kodu	34045	
	Sokak	-	İl	İstanbul	
	Apt./Site Adı, No'su	23E	İlçe	Bayrampaşa	
Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimizce Önceden Yapılmış Değerlemeler		Önceki Rapor Tarihi	Önceki Rapor No	Önceki Değer (TL)	
		-	-	-	

2. TAPU BİLGİLERİ

İli	İstanbul	Ada No	-			
İlçesi	Bayrampaşa	Parsel No	20619			
Mahallesi	Sağmalcılar	Yüzölçümü (m2)	21.734,10 m ²			
Köyü	-	Yevmiye No	5233			
Sokağı	-	Cilt No	198			
Mevkii	-	Sayfa No	19576			
Pafta No	-	Tapu Tarihi	05.05.2010			
Ana Taşınmazın Niteliği	Yirmidört Blokluk B.A.K. İş Yeri					
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı			
	Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Anonim Şirketi		TAM			
Bağımsız Bölüm;						
Niteliği	İki asma katlı dükkan	Arsa Payı	305/49659			
Blok No	C-50	Kat No	Zemin			
No	8	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
		X				

Tapu Takyidat (Kısıtlılık) Bilgileri;

Bayrampaşa Tapu Müdürlüğü'nde 26.11.2013 tarihinde saat 15:00 itibari ile tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidat bilgilerinin bulunduğu tespit edilmiştir.

*Rehinler Hanesinde:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 06.03.2007 tasdik tarihli, 2247 yevmiyeli 1. Dereceden 1.250.000-TL bedelli ipotek.
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 06.05.2010 tasdik tarihli, 5305 yevmiyeli 2. Dereceden 1.250.000-TL bedelli ipotek.

*Şerh/Beyan/İrtifak Hanesinde:

- Beyan: Yönetim Planı 18.06.1997
- İrtifak: 2102 m² lik sahada T.E.K lehine irtifak hakkı (Başlama tarihi: 18.02.1971 Bitiş tarihi: 18.02.1971 Süre: -) Tarih – Yevmiye: 18.02.1971 - 4236
- İrtifak: 2102 m² lik sahada T.E.K lehine irtifak hakkı (Başlama tarihi: 30.06.1980 Bitiş tarihi: 30.06.1980 Süre: -) Tarih – Yevmiye: 30.06.1980 - 1750

3. İMAR BİLGİLERİ

Var Olan Yapılaşma İle İlgili Bilgiler;

Mimari Proje Tarih ve No	18.12.1994 tarih ve 36829 sayılı
Yapı Ruhsatı Tarih ve No	13.10.2006 tarih, 2006-269 sayılı yapı ruhsatı.
Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve No	17.10.2006 tarih, 2006-7039 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
İnşaat Düzeni	Bitişik Nizam
Ek Açıklama	-

Güncel İmar Durumu İle İlgili Bilgiler;

Güncel İmar Planının Tarihi ve Adı	21.11.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı.
Taşınmazın İmar Lejantı	Toptan Ticaret Alanı.
TAKS	-
KAKS (Emsal)	-
Hmax	Serbest
İnşaat Düzeni	-
Çekme Mesafeleri	-
Ek Açıklama (Plan Notları vb.)	Taşınmaz mevcut 1:1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı Kapsamında olup Hmax serbest Toptan Ticaret Alanı Yapılaşma şartlarına sahiptir.

4. ANA TAŞINMAZ YA DA TEK YAPI

Ana Taşınmazın Yeri, Konumu, Çevresel Özellikleri ve Ulaşım Durumu;

Değerleme konusu taşınmaz Kocatepe Mahallesi, Mega Center Ticaret Merkezi, Yağ İskelesi Caddesi, C-50 Blok, Site No: 481, Kapı No:23/E, Bayrampaşa / İstanbul posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz konum olarak merkeze yakın bir alanda yer almakta olup bölgenin ticari potansiyeli yüksek seviyededir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede toptan ve perakende ticaret amaçlı İş yerleri bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz konumu itibari ile Otogar bağlantı yoluna kuş uçuşu yaklaşık 950 metre, Forum İstanbul Alışveriş merkezine 650 metre, Haliç Köprüsüne kuş uçuşu yaklaşık 4500 metre mesafede yer almaktadır.

Ana Yapı ya da Tek Yapının Özellikleri;			
Ana Yapı (İş Merkezi)		Tek Yapı (Müstakil)	Bloklu yapı
Yapı Türü	Betonarme	Yapı Düzeni	Bitişik
Yapı Sınıfı	3/A	Kat Sayısı	5 (Bodrum+Asma+Zemin+2 Asma Kat)
Dış Cephe	Dış cephe boyalı	Giriş ve Holler	-
Asansör	-	Dış Kapı	Alüminyum Doğramalı
Malzeme Durumu	Orta	İşçilik Durumu	Orta
Kanalizasyon	Mevcut	Şehir Suyu	Mevcut
Elektrik	Mevcut	Jeneratör	-
Isıtma Düzeni	Kombi	Doğalgaz	Var
Hidrofor	-	Otopark	Açık otopark alanı.
Site İçi mi	Evet	Rekreasyon Alanları	Yok
Yüzme Havuzu	Yok	Çevre Duvarı	Yok
Güvenlik Birimi	Var	Depo - Eklenti	Yok
Kullanım Durumu	İş Yeri	Bağımsız Bölüm Sayısı	12
Koordinat	41.05304,28.892168	Yapım Yılı	2006

Bağımsız Bölüm ya da Tek Yapının;			
Yasal Yapı İnşaat Alanı (m2)	264 m ²	Mevcut Yapı İnşaat Alanı (m2)	338 m ²
Mimari Proje Açıklaması	Konu taşınmazlara ait 18.12.1994 tasdik tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir. Ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre ve yerinde bodrum+bodrum katın asma katı+zemin+zemin katın 1.asma katı+ zemin katın 2.asma katından meydana gelmektedir. Binada bodrum katta 6 adet asma katlı dükkan bulunmaktadır. Zemin katta 6 adet 2 asma katlı dükkan bulunmaktadır. Binada toplam 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. C-50 blokta zemin ve bodrum katta her dükkana ait birer adet giriş bulunmaktadır.		
Güncel Yapılanma Durumu	İşyeri		
Varsa Mimari Projeye Aykırılıklar	Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesi ile konum olarak uyumlu olup alan olarak uyumsuzdur. Yerinde projesinden farklı olarak 1. Asma katta ve 2. Asma katta galeri boşluklarının kullanım alanına dahil edildiği tespit edilmiştir.		
İç Özellikleri (İç Yapı Malzemesi, Zeminler, Duvar ve Tavanlar, Pencere ve Kapılar, Balkon vb.) ve Güncel Kullanım Durumu (Konut, İşyeri vb.)	Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde ve yerinde zemin+2 asma kattan oluşmaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesinde zemin katta brüt 112m ² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz projesinde 1. Asma katta brüt 76m ² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz 2. Asma katta brüt 76m ² kullanım alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde toplam brüt 264m ² kullanım alanından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın zemin katının projesiyle uyumlu olduğu, 1. asma katta galeri boşluğu kullanılarak 37m ² ve 2. asma katta galeri boşluğu kullanılarak 37m ² büyütüldüğü tespit edilmiştir. Taşınmaz yerinde toplam brüt 338m ² kullanım alanından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede projesine aykırı iç hacimde plansal değişiklik yapıldığı görülmüştür. Buna göre; zemin kat 2 oda, soğuk hava deposu, WC ve antre, 1. Asma kat 3 oda, WC, mutfak ve hol, 2. Asma kat 4 oda, kiler, lavabo, banyo-wc ve hol hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazda zemin katta yerler seramik duvarlar saten boyalıdır. Soğuk hava deposu kapısı demir doğramalı olup diğer kapılar ahşap doğramalıdır. 1. Ve 2. Asma katta odalarda yerler parke kaplı duvar saten boyalı, mutfakta yerler seramik duvarlar saten boyalı banyo ve wc hacimlerinde ise yerler seramik duvarlar fayans kaplamalı olup iç kapılar ahşap doğramalıdır.		
Cephe Durumu ve Manzarası	Taşınmazın Yağ İskelesi Caddesi'ne yaklaşık 6 metre cephesi bulunmakta olup manzarası bulunmamaktadır.		
Bakımlılık Durumu	Yerinde yapılan incelemede taşınmaz genel olarak bakılı olduğu herhangi bir bakıma ihtiyaç duymadığı görülmüştür.		

Deprem Bölgesi	1. Derece	2. Derece	3. Derece	4. Derece	5. Derece
			X		

Deprem Hasar Durumu	Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde, depremle ilgili bir hasar görülememiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığı ya da yeni yönetmeliklere göre yeterlilik, konunun uzmanları tarafından yapılacak inceleme ve deneylerle kesinleştirilebilir.
----------------------------	--

5. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	
Olumlu Faktörler	Toplu taşıma hizmetlerinden yararlanması Merkezi konumda bulunması Ticaret amaçlı site içerisinde yer alması. Sitede güvenlik biriminin bulunması.
Olumsuz Faktörler	Kapalı otopark alanının olmaması.

6. DEĞERLEME BİLGİLERİ [Karşılaştırılabilir (Emsal) Taşınmaz Bilgileri]					
Özellikler;	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Niteliği	İş Yeri	İş Yeri	İş Yeri	İş Yeri	İş Yeri
Yapı İnşaat Alanı / Yüzölçümü (m2)	180	180	338	338	338
Konu Taşınmaza Uzaklığı (m)	Aynı sitede	Aynı sitede	Aynı Caddede	Aynı Caddede	Aynı sitede
Bulunduğu Kat	Zemin+asma	Zemin+asma	Zemin+2 asma	Zemin+2 asma	Zemin+asma
Ana Yapısının Kaç Katlı Olduğu	5	5	5	5	5
İmar Lejanti	-	-	-	-	-
İmarlı mı, İmarsız mı Olduğu [Arazi, Tarla]	-	-	-	-	-
DOP Kesilecekse, Net Alan (m2) [Arazi]	-	-	-	-	-
Satılık / Kiralık (Seçmeli)	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Satıldıysa, Satış Tarihi	-	-	-	-	2012
Satış Fiyatı (TL)	475.000-USD	1.000.000-TL	900.000-USD	900.000-USD	900.000-USD
Görüşülen Kişi	Nas Emlak	Aksay Emlak	Fuat Şentürk	Yüksel Bey	Nas Emlak
Görüşülen Kişinin Telefonu	0212 437 3506	0536 936 5451	0538 547 6315	0538 547 6315	0212 437 3506
Açıklama (Bakım Durumu, Manzarası, Daha mı Yeni/Eski vb.)	Taşınmaz ile aynı sitede yer alan C blokta, zemin+asma kattan oluşan satılık işyeri.	Taşınmaz ile aynı sitede yer alan C blokta, zemin+asma kattan oluşan satılık işyeri.	Bölgede hizmet emlak hizmeti veren Faruk bey ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz mevcut durumda yaklaşık 900.000-USD değerinde olduğu görüşü alınmıştır.	Bölgede emlak hizmeti veren Yüksel bey ile yapılan görüşmede aynı tipte taşınmazların konum ve fiziksel özelliklerine göre 850.000-USD ile 1.000.000-USD aralığında değere sahip olduğu ve konu taşınmazın konum ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında yaklaşık 900.000-USD değerinde olduğu görüşü alınmıştır.	Nas emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede aynı cadde üzerinde ve aynı tipte olan iş yerinin yaklaşık 1 sene kadar önce 900.000-USD den alıcı bulduğu bilgisi edinilmiştir.

7. DEĞERLEME YÖNTEMİ, DEĞERE İLİŞKİN HESAPLAMA ve AÇIKLAMALAR

Söz konusu taşınmaz malların değerlemesinde “*Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*” kullanılmış olup bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzerlik gösteren satılık emsal ve çevre esnaf-sakin görüşlerine ulaşılmıştır. Emsal olarak kabul edilebilecek bilgiler yakın çevre sakinleri, esnafı, sahibinden, emlak firmalarından, gazete-internet ilanlarından aktarılan bilgilerdir. Emsal olarak alınan taşınmazların yapım yılı, kullanım alanı, değeri, fiziksel özellikleri hakkında abartılı ve farklı beyanlar kullanılabilmekte, ayrıca emsallerin içinin görülmemesi de değerlendirmede göz önünde bulundurulmalıdır.

Bu bilgiler ışığında değerlendirme taşınmazın bulunduğu yapının yaşı, tipi, kat sayısı vb. özellikleri; ulaşım durumu, yakın çevrede bulunan önemli hizmet birimlerine olan yakınlığı, mevki; alanı, mevcut kullanım durumu, projesine uygunluğu ve iç mekan özellikleri ile çevresinde yer alan aynı nitelikteki emsal kira değerleri, dikkate alınarak yapılmıştır. Buna göre taşınmazın birim metrekare fiyatı 3.200,00-USD olduğuna kanaat getirilmiştir.

Taşınmazın Yasal Değeri : 264 m2 x 3.200 USD = 844.800- USD ~845.000.- USD ~1.700.000.- TL

Taşınmazın Mevcut Değeri : Büyütmelere inşaat maliyetinden değer verilmiştir.

Taşınmazın Sigorta Değeri : 264 m2 x 490-TL = 129.360-TL

(* 27.11.2013 tarihi itibari ile 1 Amerikan Doları ~ 2.022-Türk Lirasıdır.)

8. DEĞER

<i>Taşınmazın;</i>	Mevcut Durumuyla		Yasal Durumuyla	
Taşınmazın Toplam Değer (TL)	1.735.000.- TL		1.700.000.- TL	
Toplam Sigorta Değeri (TL)	129.360-TL			
Tamamlanma Oranı	100			
Tamamlanmamış Yapılarda Tamamlandığında Oluşacak Değer (TL)	-			
Metrekare Piyasa Değeri (TL)	6.875.- TL			
Satış Yeteneği	Satılabilir	Koşullu Satılabilir	Satışı Güç	Satılmaz
	X			
Düşünceler / Sonuç	Değerlemesi talep edilen gayrimenkullerin konumu, çevresel özellikleri, bina kalitesi, yasal durumu, halihazır durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.			

Rapor Hazırlayan
Yiğit ALP
Değerleme Uzmanı

Raporu Onaylayan
Aynur BAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400727

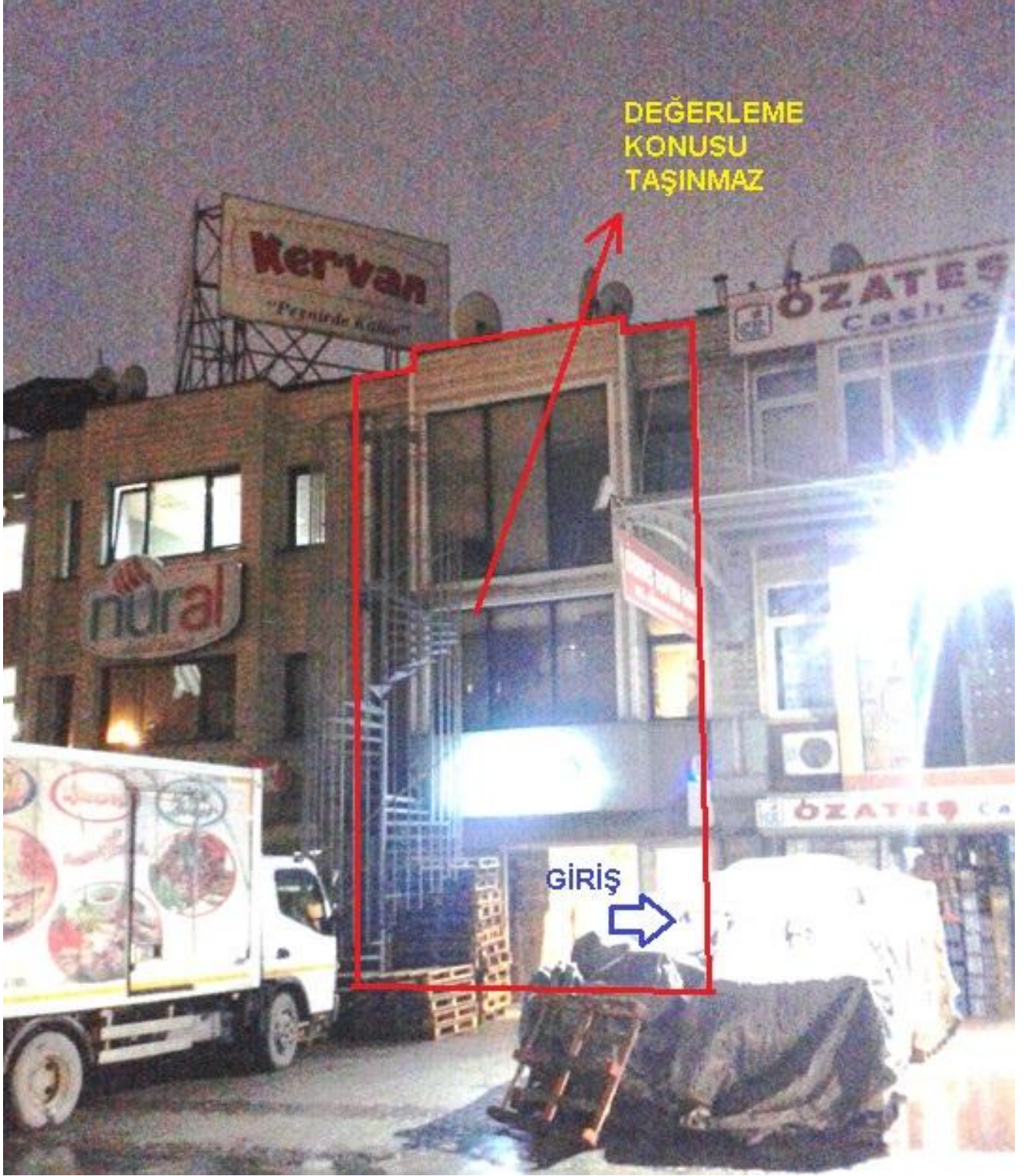



TAŞINMAZIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ



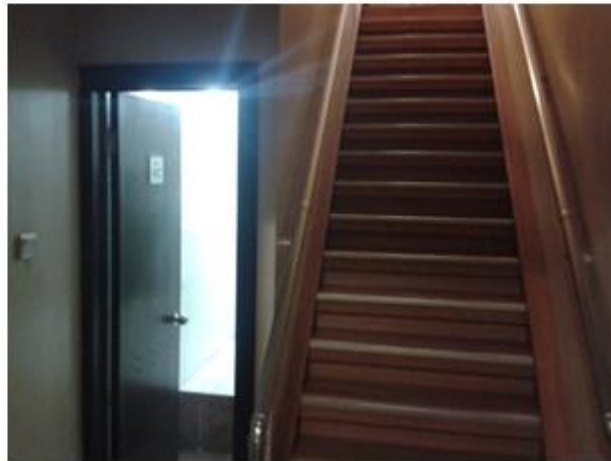
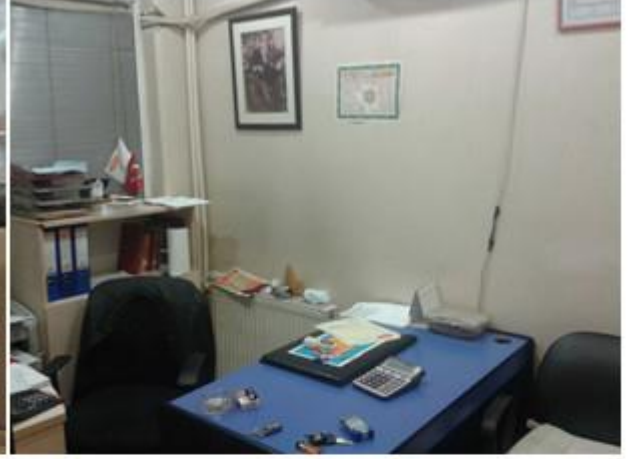
TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

TAŞINMAZLARIN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFI



TAŞINMAZLARIN İÇ MEKAN FOTOĞRAFLARI

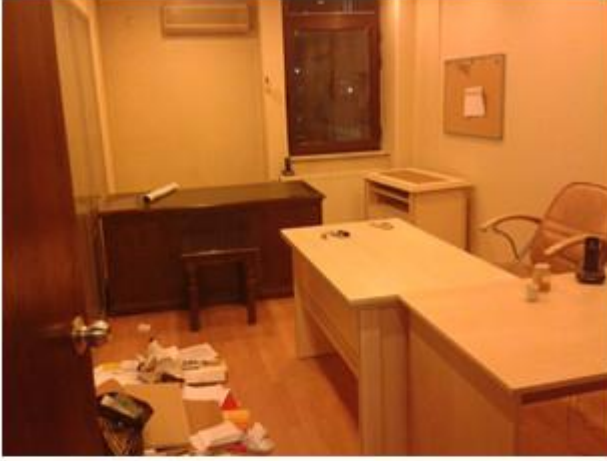
ZEMİN KAT



1. ASMA KAT



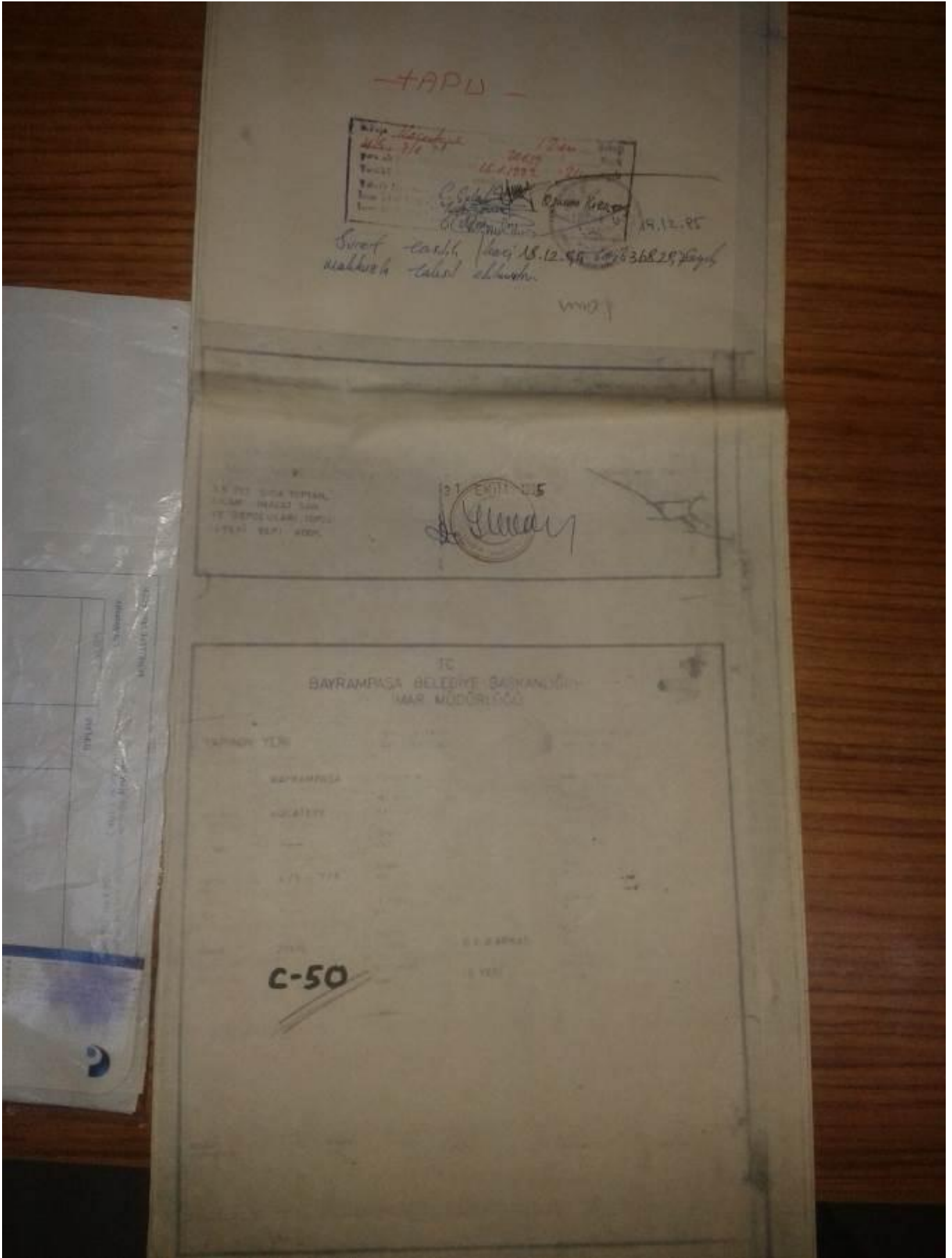
2. ASMA KAT





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

PROJE FOTOĞRAFLARI



BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

Bayrampaşa Sağmaçlar 4-5. 7/1 pafta 20619 parsel sayılı
arsa üzerinde 634 sayılı kanuna göre kurulacak kat irtifakının
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER LİSTESİ' dir.

42851

11 Aralık 1995

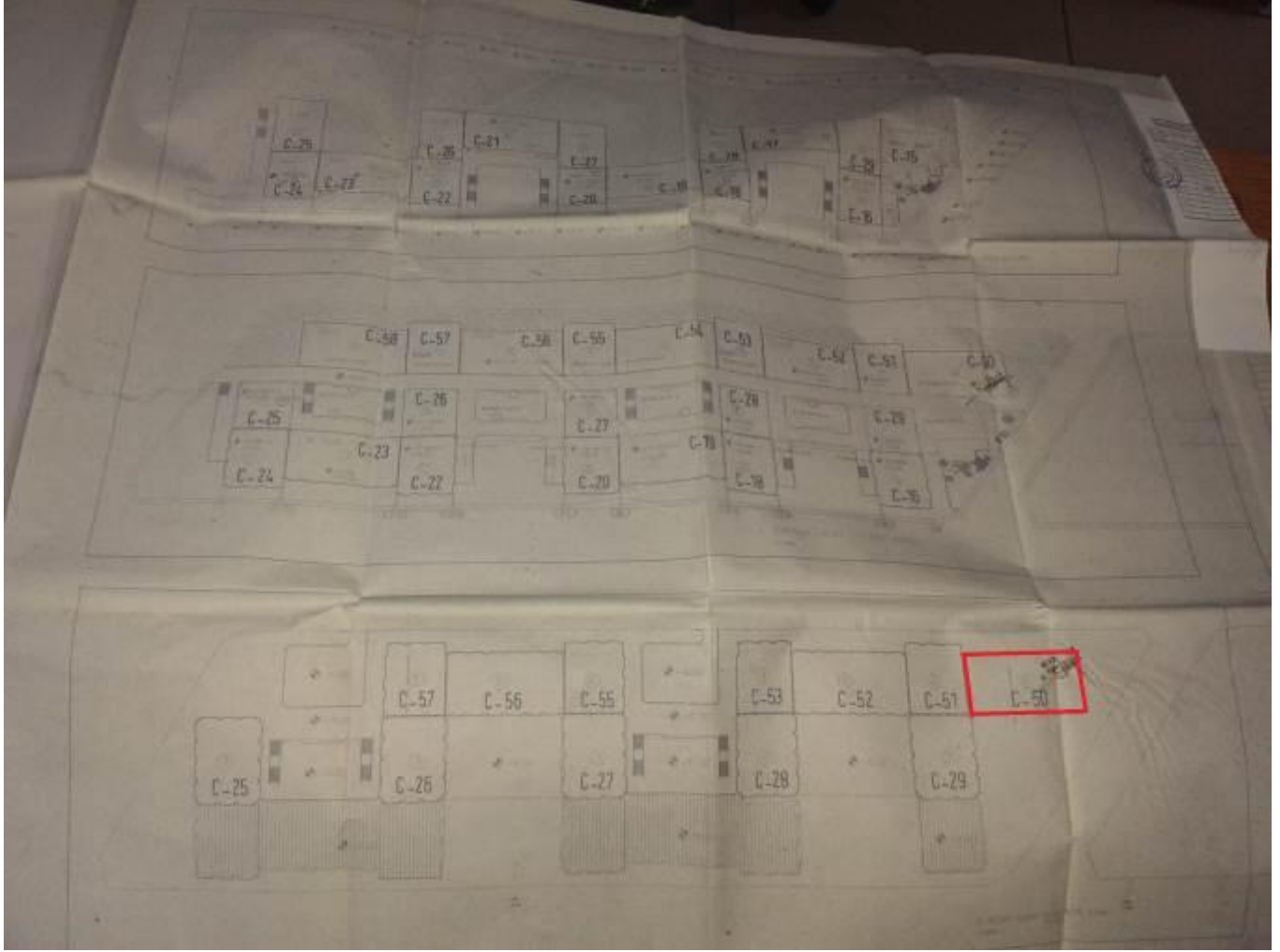
Sİ- RA NO.	BLOK NO.	KAT NO:	Bİ- GİMSİZ BÖLÜM NO.	NİTELİĞİ:	ARSA PAYI	EKLENTİ	MALIKI
1	C-50	1.BODRUM	1	ASMA KATLI DUKKAN	197 /49659	YOK	S.S. İstanbul Gıda Toptancıları İmalat Sanayi ve Depocuları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi
2	"	"	2	" " "	190 /49659	"	" " "
3	"	"	3	" " "	190 /49659	"	" " "
4	"	"	4	" " "	190 /49659	"	" " "
5	"	"	5	" " "	190 /49659	"	" " "
6	"	"	6	" " "	197 /49659	"	" " "
7	"	ZEMİN	7	İKİ ASMA KATLI DUK.	315 /49659	"	" " "
8	"	"	8	" " "	305 /49659	"	" " "
9	"	"	9	" " "	305 /49659	"	" " "
10	"	"	10	" " "	305 /49659	"	" " "
11	"	"	11	" " "	305 /49659	"	" " "
12	"	"	12	" " "	315 /49659	"	" " "

S. İSTANBUL GIDA TOPTANCILARI İMALAT SANAYİ
VE DEPOCULARI TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ

2. Başkan
İbrahim ÖZALP

Başkan
Ali Zafer TACIROĞLU

VAZİYET PLANI

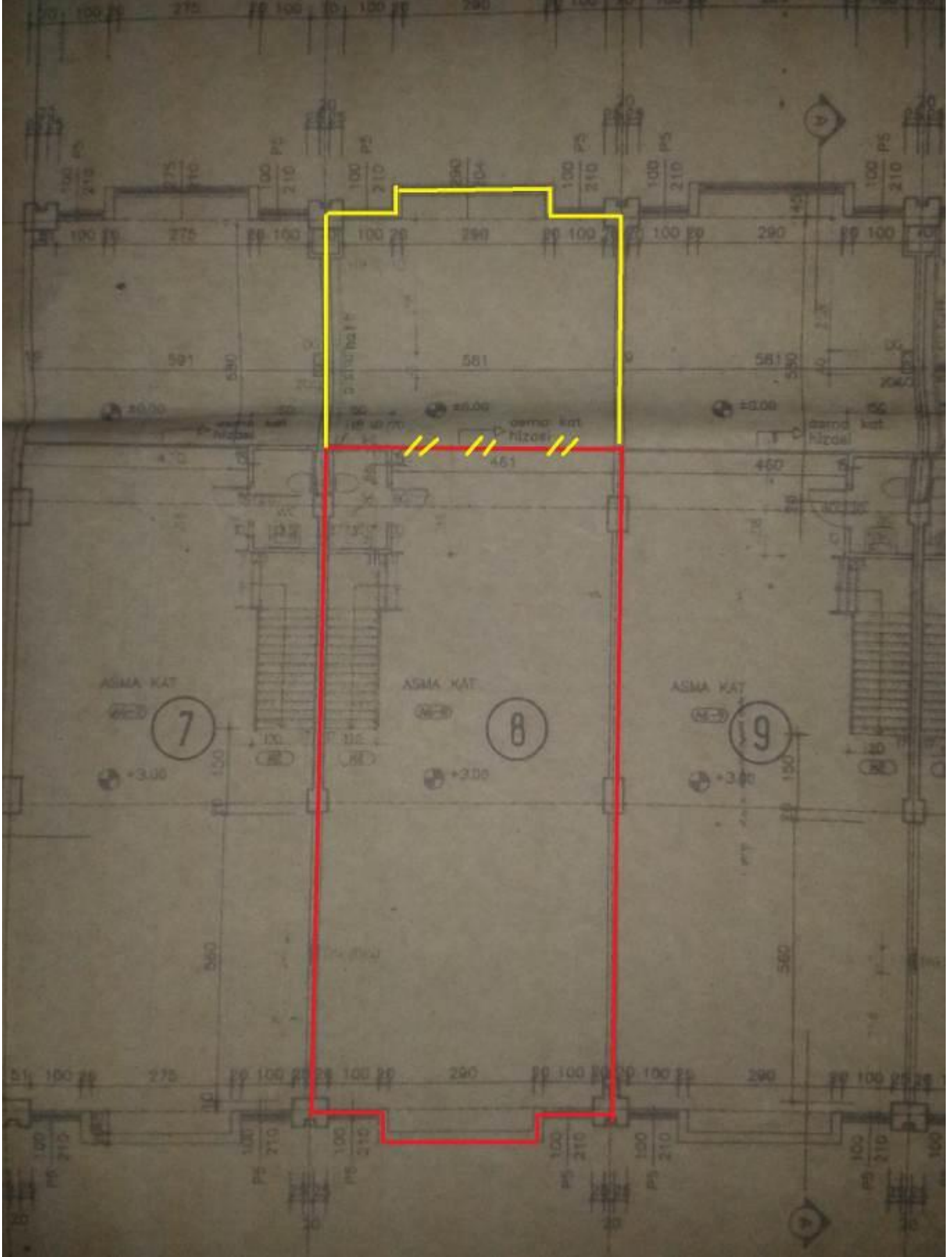




ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

ZEMİN KAT

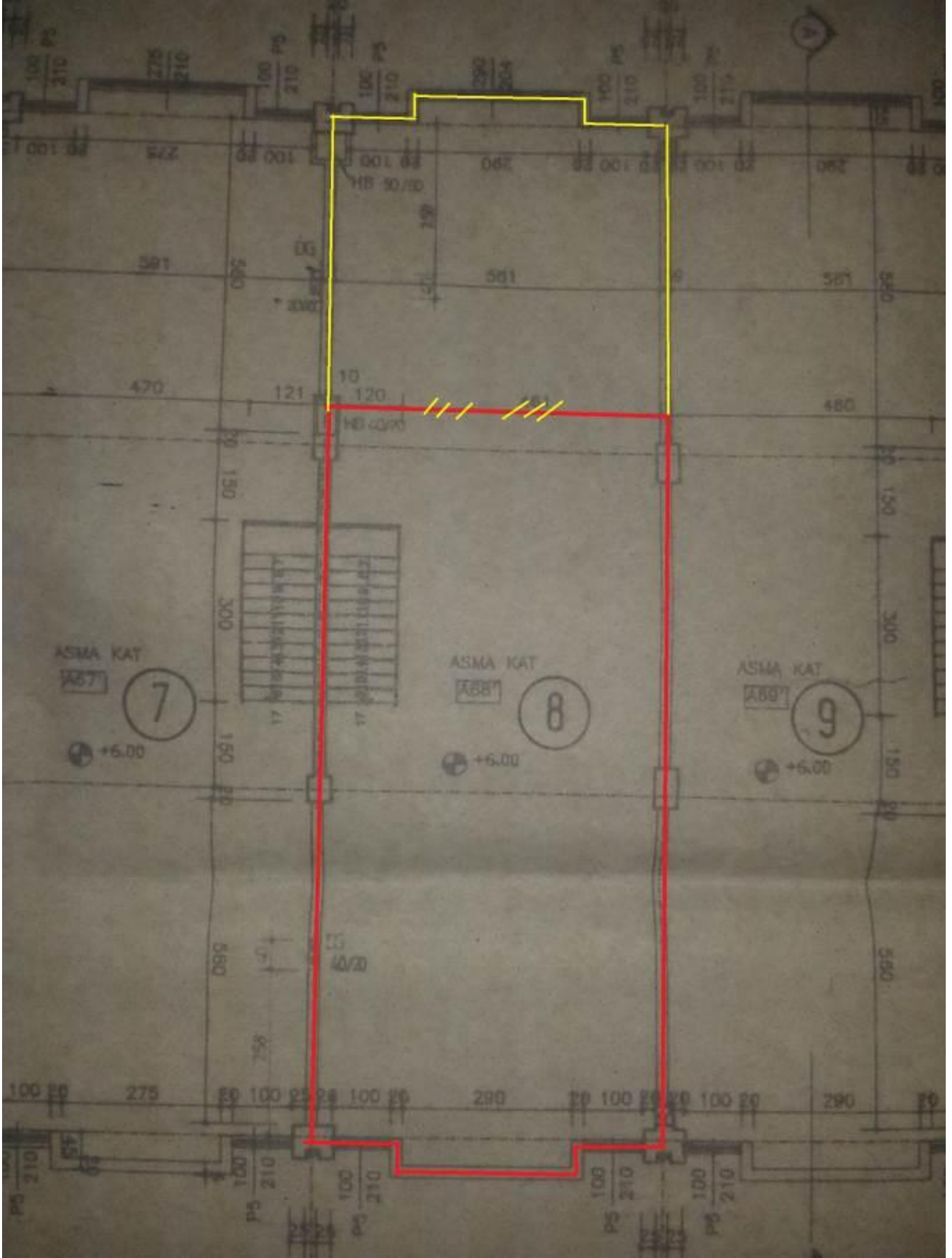
1. ASMA KAT



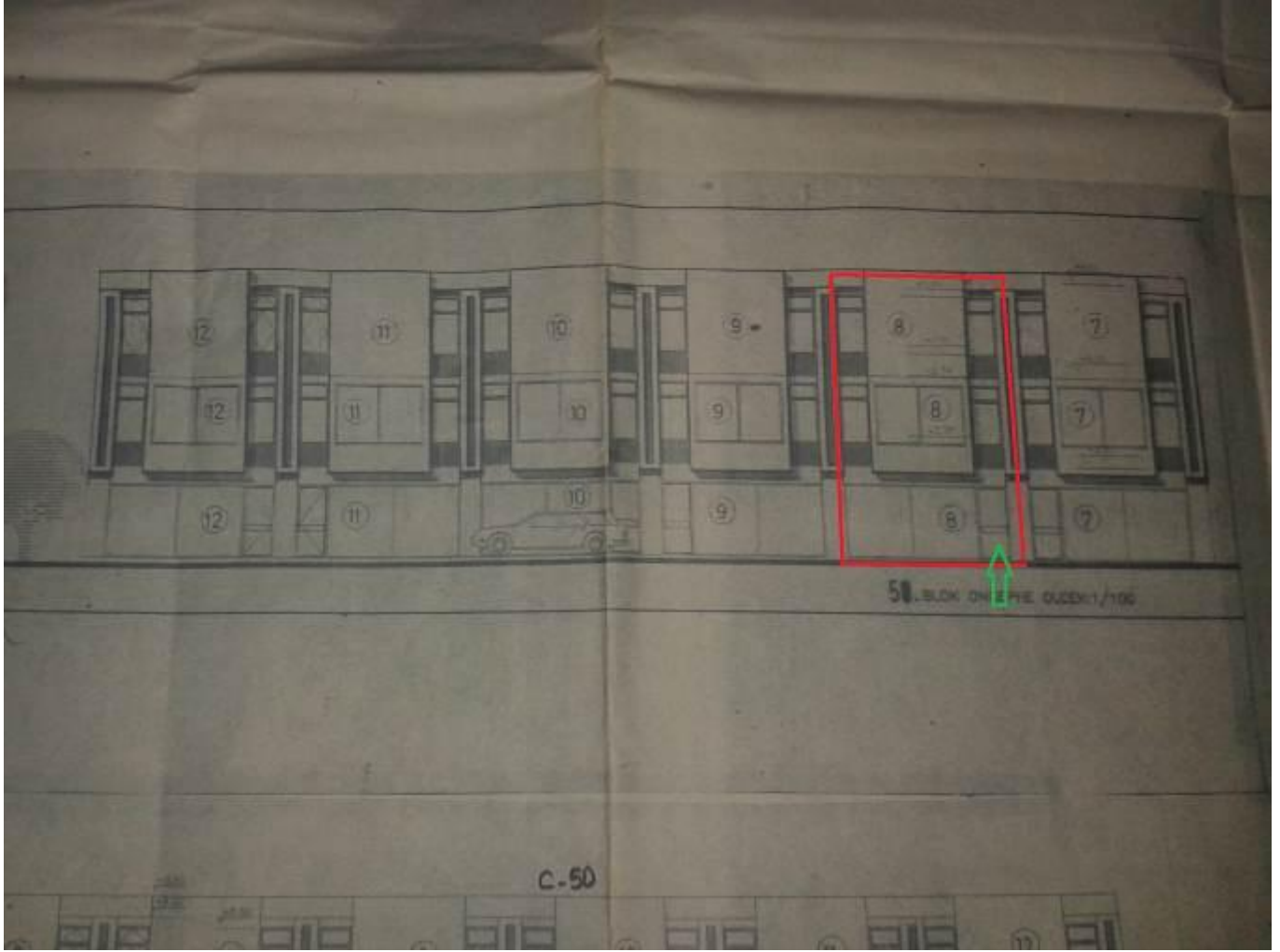


ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

2. ASMA KAT



ÖN CEPHE





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

RESMÎ BELGELER

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Kısmi kullanıma izin		Yapı Kullanım izni		İ. Belgenin onay tarihi		İ. Belge no	
1. Belgenin verildiği kurum BAYRAMPAŞA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. İSTANBUL		2. Belgenin verildiği emsal 3. Belgenin esas ruhsatı <input type="checkbox"/> İmar <input type="checkbox"/> Kull. izin değişikliği <input checked="" type="checkbox"/> Yeniden		4. Belgenin esas ruhsatı <input type="checkbox"/> İmar <input type="checkbox"/> Kull. izin değişikliği <input checked="" type="checkbox"/> Yeniden		5. Belgenin onay tarihi 2008		6. Belge no 2006/2036	
7. İmar planı onay tarihi 11.11.2005		8. Parçeleme planı onay tarihi 11.11.2005		9. İmar durumu tarihi 31.8.2006/5992		10. Parselleme kullanma imzaları ve onay tarihi Gıda Toft. 2 hak. 1734,10 m2		11. Yapı ruhsatı onay tarihi ve no 14.1.1992/174	
12. Adı soyadı, unvanı KAYALAR A.Ş.		13. Hukuki durumu		14. Adı soyadı, unvanı		15. Ödeme şekli ve no		16. Ruhsat tarihi ve no 2006/160	
17. Karum sicil no 10016		18. Bağlı olduğu vergi dairesi		19. Vergi dairesi sicil no		20. Diğer teccil no		21. Ödeme belgesi no	
22. Sigorta sicil no		23. Sigorta tarihi ve No		24. Mülkiyet sicil no		25. Signeta sicil no		26. Başlangıç tarihi ve no	
27. Adres		28. Adres		29. İmar		30. Adres		31. İmar	
32. Yığın alanının toplam alanı (m2) 417		33. Yığın alanının toplam alanı (m2) 55,319		34. Yığın alanının toplam alanı (m2) 417		35. Yığın alanının toplam alanı (m2) 417		36. Yığın alanının toplam alanı (m2) 417	
37. Yığın alanının toplam alanı (m2) 417		38. Yığın alanının toplam alanı (m2) 60,169		39. Yığın alanının toplam alanı (m2) 334 YTL		40. Yığın alanının toplam alanı (m2) 20,096,45 YTL		41. Yığın alanının toplam alanı (m2) 9,780 YTL	
42. Yığın alanının toplam alanı (m2) 417		43. Yığın alanının toplam alanı (m2) 60,169		44. Yığın alanının toplam alanı (m2) 334 YTL		45. Yığın alanının toplam alanı (m2) 20,096,45 YTL		46. Yığın alanının toplam alanı (m2) 9,780 YTL	
YAPILAR İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
10. KULLANILAN SİSTEMLER		11. TESİSLER			12. YAPILARIN KULLANILAN MALZEMELERİ			13. KULLANILAN MALZEMELER	
<input type="checkbox"/> Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> Su tesisatı <input type="checkbox"/> Gaz tesisatı <input type="checkbox"/> Havalandırma tesisatı <input type="checkbox"/> Diğer tesisatlar		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Enerji <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tesisatı <input type="checkbox"/> Arama			<input checked="" type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/> Diğer malzemeler			<input type="checkbox"/> Brüksel <input type="checkbox"/> Diğer malzemeler	
14. YAKIT CİNSİ		15. YAKIT CİNSİ			16. YAKIT CİNSİ			17. DİĞER ÖZELLİKLER	
<input type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Diğer yakıt		<input type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Diğer yakıt			<input type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Diğer yakıt			<input type="checkbox"/> Diğer özellikler	
Yapının kullanım amaçları mülkiyet olan kısımlarına kısmi kullanıma izin düzenlenilmiştir ve bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının inşaatı ve kullanımı için şarttır. Kullanıma izin düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağınız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, gaz vb. hizmetlerinden faydalanmaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapalı dışarı herik ortak alanları ile içerisinde belirlenmeyen alanlar kamuya ait alanlar, beğenimsiz bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu beğenimsiz bölümler ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanmazlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inşaatı ve onarımı yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire veya adet (diğer kullanımlar) tamamını belediye hizmetlerinden faydalanır.									
YAPININ DİĞER KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
77. İmar planı no				TOPLAM					
78. Daire sayısı				6					
79. Daire alanı (m2)									
80. Daire yüksekliği (m)									
81. Daire genişliği (m)									



TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Konut	Ada Parsel	: 7000		
Zemin No	: 34772874	Yatırım	: 21 754 10 602		
B / His	: İYANILI BAYRAMPAŞA	Ada Top. Nitelik	: YERLİDEĞERİ BELİRLİ BAKIŞ YERİ		
Kooperatif Adı	: Bayrampaşa TM	Bluk/Kat/Giriş - B.B.No	: 1-50/25569/1 - (Bağ. 001 No. 2)		
Mahalle / Köy Adı	: SAGMALCIILAR Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1034969		
Mevki	:	Bağ. Böl. No/No	: 01 ANMA KATI DEĞERLİ		
C.Ö. / Sayfa No	: 198 / 19576				
Kayıt Durum	: Akol				

TAŞINMAZ ŞEHİT / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bl	Açıklama	Malik / Tarih	Tarih - Yevmiye	Tarika Şehit - Tarih - Yev.
Beyan	ŞEHİT İRTİFAK PLANI 18/06/1987			
İrtifak	A H 2102 M2 BK SAHADA 3 EK LEHNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 18/02/1992, His: Tarih: 18/02/1992) - Sıra: 4		18/02/1992 - 4236	
İrtifak	A H 2102 M2 BK SAHADA 1 EK LEHNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih: 30/06/1980 His: Tarih: 30/06/1980) - Sıra: 4		30/06/1980 - 4756	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirlik No	Hisse Pay/Payda	Merteke	Edim Şehit - Tarih - Yev.	Tarika Şehit - Tarih - Yev.
107387922	METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ		TAŞI		Tic. Sic. Sicil No: 11646 Değ. Sicil No: 05/09/2016 - 5213	

İpotek									
Maralet	Müsterikmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	Sıra	Sıra
YENİ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	1.250.000,00 TL	5,50	110	1BK	06/03/2007 - 2247			500
Vergi No: 4810038590 Sicil No: 431112378604									

İpotekin Konutluğu Hissesi Bilgisi					
Tarım	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tarih - Yev.	Tarika Şehit - Tarih - Yev.
Bayrampaşa TM - SAGMALCIILAR Mah. 206/19 Parsel: 1/1/1 Bluk/Giriş: 1-50/8 solo Bağ. Bölüm		METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	1.250.000,00 TL	06/03/2007 - 2247	

İpotek S/Bl Bilgisi					
S/Bl	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Tarika Şehit - Tarih - Yev.	Sıra

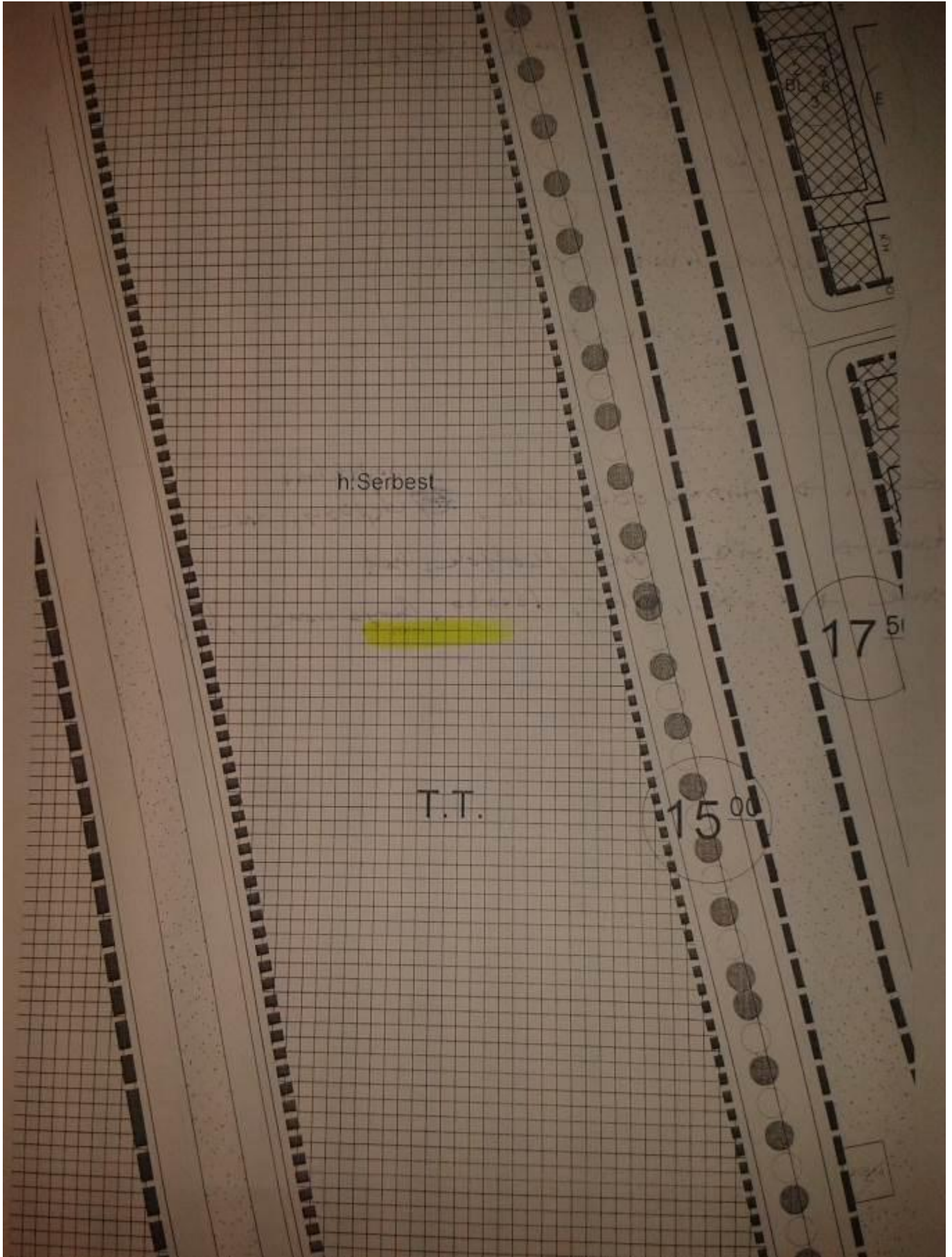
Maralet									
Maralet	Müsterikmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	Sıra	Sıra

sayfa Sayfa / Sayfa : 36 / 11 2013 14:43



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

İMAR PLANI



 **T.C. ZIRAAT BANKASI A.Ş.**
444 00 00 www.ziraatbank.com.tr

26/11/2013 14:35:02 Z0130001 0865
ÇATALCA 1 İSTANBUL

İŞLEM : TAPU ÖDEMELERİ

BAŞVURU NO : 013313154997
TCKN : 42877445652
İŞLEM ÜCRETİ : 11.00 TL
YATIRILAN TUTAR : 50.00 TL

IADE TUTARI
(KAĞIT PARA) : 30.00 TL
(MADENİ PARA) : 9.00 TL

BU ATM DEN PARA YATIRILIR
BANKKARTINIZLA YA DA KARTSIZ
PARA ÇEKİBİLİR FATURA ÖDEYEBİLİRSİNİZ

 **T.C. ZIRAAT BANKASI A.Ş.**
444 00 00 www.ziraatbank.com.tr

26/11/2013 14:33:55 Z0130001 0855
ÇATALCA 1 İSTANBUL

İŞLEM : TAPU ÖDEMELERİ

BAŞVURU NO : 013313154997
TCKN : 42877445652
İŞLEM ÜCRETİ : 6.40 TL
YATIRILAN TUTAR : 10.00 TL

IADE TUTARI
(MADENİ PARA) : 3.60 TL

BU ATM DEN PARA YATIRILIR
BANKKARTINIZLA YA DA KARTSIZ
PARA ÇEKİBİLİR FATURA ÖDEYEBİLİRSİNİZ
