Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3 ADET DEPOLU DÜKKAN (985 ADA 1 PARSEL) KAYAŞEHİR - BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3473

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ 9

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER 10

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 11

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER 11

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 11

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 12

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 12

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 12

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ 12

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER 12

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL 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 14

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 17

6.3. BÖLGE ANALİZİ 18

6.3.1. İSTANBUL İLİ 18

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3.2. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ 18

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 19

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 19

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 21

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 21

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 22

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 22

8.1.1. SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ 22

8.1.2. KİRALIK DEPOLU DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ 23

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ 23

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 24

8.3. ULAŞILAN SONUÇ 25

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 25

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 25

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . 26

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 27

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 27

8.5.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 27

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 27

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 27

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 28

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	23 Ağustos 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	09 Eylül 2022
Rapor Tarihi	:	13 Eylül 2022
Raporun Türü: **Müşteri / Rapor No**	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 796 - 2022/3473
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Kayabaşı Mahallesi, Gazi Yaşargil Caddesi, Adım İstanbul Sitesi, 3 adet Depolu Mağaza/Dükkan Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 985 ada, 1 nolu parsel (Bkz. Ekler)
İmar Durumu	:	Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin, 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında `Konut+Ticaret Alanı' olarak belirlenen bölgede kaldığı ve `Hmaks: Serbest` Emsal:2,00 yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve parselin 'Rezerv Yapı' alanında kaldığı ancak yapılaşmaya engel bir durum olmadığı şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

985 ADA, 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**28.130.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**33.193.400,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Abdulkadir ÜSTÜNER (SPK Lisans Belge No: 405698)	***e-imzalıdır.*** Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	***e-imzalıdır.*** Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

[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 Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI : INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL

TELEFON NO : 0 212 505 35 76 - 77

FAALİYET KONUSU : Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)

KURULUŞ TARİHİ : 04.10.2011

SERMAYESİ : 1.000.000,-TL

TİCARET SİCİL NO : 792227

KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU : 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle 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 değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI : EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ŞİRKETİN ADRESİ : Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10
Central Work Ticaret Merkezi
Ümraniye / İSTANBUL

TELEFON NO : 0 (216) 313 66 64

SERMAYESİ : 66.000.000,-TL

KURULUŞ TARİHİ : 15.09.2021

NACE KODU : 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)

FAALİYET KONUSU : Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

(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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- 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, EYG Gayrimenkul Yatırım A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi 985 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 3 adet depolu dükkânın değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (1/1) [2]
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Kayabaşı
ADA	:	985
PARSEL	:	1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	34 Katlı Betonarme Mesken, Toptan Ve Perakende Ticaret, 20 Katlı Betonarme Mesken, Toptan Ve Perakende Ticaret, 11 Katlı Betonarme Mesken, Toptan Ve Perakende Ticaret Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	:	16.423,50 m²
CİLT NO	:	393
YEVMİYE NO	:	32686
TAPU TARİHİ	:	23/09/2021

BLOK	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	SAYFA
B2	62	1.Bodrum	Dükkan	62 Nolu Depo Ve Otopark	1864 / 239766	38901
A3	181	1.Bodrum	Dükkan	181 Nolu Depo Ve Otopark	780 / 239766	38831
A3	183	1.Bodrum	Dükkan	183 Nolu Depo Ve Otopark	780 / 239766	38833

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 01.09.2022 tarihi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde imzalı belge bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- KM ne Çevrilmiştir. (05.06.2020 tarih ve 12804 yevmiye no ile) (Tümü)
- Diğer (Konusu: cins değişikliği) Tarih: - Sayı: - (27.12.2019 tarih ve 36544 yevmiye no ile) (Tümü)
- Yönetim Planı: 10/07/2018 (13.07.2018 tarih ve 16624 yevmiye no ile) (Tümü)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ) (29.12.2017 tarih ve 29704 yevmiye no ile) (Tümü)

[2] Tapuda henüz şirketin eski unvanı olan EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. olarak kayıtlıdır. Şirket TTSG'de ilan edilecek esas sözleşme değişiklikleri ile "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alacaktır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü lehine) (20.09.2021 tarih ve 31987 yevmiye no ile) (Tümü)

Rehinler Hanesinde:

- VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 4.605.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (29.03.2019 tarih ve 7552 yevmiye no ile) (A3 Blok 181 ve 183 nolu bağımsız bölümler üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 8.060.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (11.09.2019 tarih ve 21808 yevmiye no ile) (B2 Blok 62 nolu bağımsız bölüm üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 2. dereceden 8.060.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (08.12.2021 tarih ve 44210 yevmiye no ile) (B2 Blok 62 nolu bağımsız bölüm üzerinde)

4.2.1. GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşımazlar üzerinde yönetim planı, irtifak hakkı, resmi kurum lehine irtifak hakkı, cins değişikliği beyanları ve ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğind-'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

Müşteri Şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine

finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına engel teşkil etememektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan diğer takyidatlar da devredilebilmesine engel teşkil etmediğinden ve değeri doğrudan ve önemli ölçüde etkilemediğinden, taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin, 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında `Konut+Ticaret Alanı` olarak belirlenen bölgede kaldığı ve `Hmaks: Serbest`, 'Emsal:2,00' yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve parselin 'Rezerv Yapı' alanında kaldığı ancak yapılaşmaya engel bir durum olmadığı şifahen öğrenilmiştir.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki proje, ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 31.08.2015 tarih ve 00619 sayılı A3 Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhatı (Başakşehir Belediyesi),
- 31.08.2015 tarih ve 00620 sayılı B2 Blok için düzenlenmiş yenileme ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 24.02.2020 tarih ve 65 sayılı A3 Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi (Başakşehir Belediyesi),
- 24.02.2020 tarih ve 67 sayılı B2 Blok için düzenlenmiş yapı kullanım izin belgesi (Başakşehir Belediyesi),
- Bila tarih ve bila sayılı A3 ve B2 Bloklara ait kat irtifakına esas mimari projesi (Web Tapu Sistemi),

Taşınmazlar ile ilgili olarak Başakşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde tarafımıza aktarılan dijital arşiv dosyasında herhangi bir tespit ve tutanağa rastlanılmamıştır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi İnönü Mahallesi, 350. Sokak, No:1/37 Esenyurt/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Şehzade Bir Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

B2 Blok' a ait 17.07.2018 tarih, Y23341935DB9C numaralı C Sınıfı, A3 Blok' a ait 17.07.2018 tarih, Y233456FF43AE numaralı C sınıfı olarak düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. 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.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde taşınmazların 23.09.2021 tarihinde EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. (yeni unvan EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) adına tescil edildiği görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. 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, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Akzambak Sokak ile Gazi Yaşargil Caddesi'nin kesiştiği köşede ve 985 ada 1 nolu parselde konumlu olan Adım İstanbul Sitesi bünyesindeki A3 Blok'un 1.bodrum katında yer alan 181 ve 183 bağımsız bölüm nolu depolu dükkanlar ile B2 Blok'un 1.bodrum katında yer alan 62 bağısmız bölüm nolu depolu dükkandır.

Orta gelir düzeyine sahip ailelerin mesken yeri olarak tercih ettiği ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir projede konumlu olan taşınmazların yakın çevresinde, ticari nitelikli binalar, nitelikli konut projeleri ile eğitim ve sağlık kuruluşları bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için, bölgenin ana ulaşım yollarından olan Fenerte Sokak ile Kayabaşı Bulvarı'nın kesiştiği köşeden Kayabaş Bulvarı üzerinde batıya doğru yaklaşık 2,2 km devam edildikten sonra sol tarafta yer alan rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu Adım İstanbul Sitesi'ne ulaşılır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Başakşehir Belediyesi'ne 370 m, Adnan Menderes Bulvarı'na 465 m, Başakşehir Merkez Camii'ne 485 m, Başakşehir Millet Bahçesi'ne 500 m, Başakşehir Çam ve Sakura Hastanesi'ne 2 km mesafededir.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların yer aldığı Adım İstanbul Sitesi; 985 ada, 1 parsel ile 986 ada, 1 parsel olmak üzere toplam 2 parsel üzerinde inşa edilmiştir. 985 ada, 1 parsel üzerinde A3, B2 ve C Blokları ile 986 ada, 1 parsel üzerinde A1, A2 ve B Blokları olmak üzere toplam 6 blok ve bloklarda 22 adet farklı konut tipleri olmak üzere 615 konut ve 120 adet ticari ünite yer almaktadır. Sitenin 1.bodrum ve zemin katlarında açık çarşı olarak ticari üniteler bulunmakta olup, site bünyesinde yürüyüş yolları, yeşil peyzaj alanları, çocuk oyun alanları, süs havuzu ve güvenlik hizmetleri yer almaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bloklar, 16.423,50 m² yüzölçümlü olan 985 ada, 1 nolu parsel üzerinde 5A sınıfında ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Parsel, kuzey yönden Akzambak Sokak`a, güney yönde park alanına, batı yönde Kayaşehir Bulvarı'na, doğu yönde ise Gaziyaşargil Caddesi'ne cepheli haldedir.
- Rapor konusu taşınmazların yer aldığı parsel bünyesinde 3., 2. ve 1. bodrum katlarda yaygın kitle üzerinde inşa edilen 3 adet konut + ticaret bloğu bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazlar A3 Blok'un 2. ve 1. bodrum katlarında konumlu, 181 ve 183 bağımsız bölüm nolu depolu dükkanlar ile B2 Blok'un 2.ve 1. bodrum katlarında konumlu olan 62 bağımsız nolu depolu dükkandır.
- Taşınmazlardan 181 ve 183 nolu dükkanların bulunduğu A3 Blok; 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 33 katlıdır. Mimari projesine göre 3. bodrum katta,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

kapalı otopark alanı ve teknik hacimler; 2. bodrum katta, 1. bodrum katta yer alan dükkanlara ait depo alanları ve kapalı otopark alanı; 1. bodrum katında, 20 adet dükkan; zemin katında 5 adet dükkan; normal katlarında muhtelif sayıda daire olmak üzere blok bünyesinde 25 adet dükkan ve 164 adet daire olmak üzere toplam 189 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

- Taşınmazlardan 62 nolu dükkanın bulunduğu B2 Blok; 3 bodrum, zemin ve 16 normal kat olmak üzere toplam 20 katlıdır. Mimari projesine göre 3. bodrum katta, kapalı otopark alanı ve teknik hacimler; 2. bodrum katta, 1. bodrum katta yer alan dükkanlara ait depo alanları ve kapalı otopark alanı;1. bodrum katında, 4 adet dükkan; zemin katında 16 adet dükkan; normal katlarında muhtelif sayıda daire olmak üzere blok bünyesinde 20 adet dükkan ve 60 adet daire olmak üzere toplam 80 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- **B2 Blok 62 nolu Dükkan;** Taşınmaz projesine göre bloğun 2. ve 1. bodrum katlarında ve batı olmak üzere tek cephelidir. Taşınmaz mimari projesine göre 2.bodrum katta brüt 68 m² kullanım alanlı kapalı otopark alanı ile zemin katta brüt 170 m² + 23 m² teras kullanım alanlı dükkan ve depo hacimleri olmak üzere teras dahil toplam brüt 261 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.
- **A3 Blok 181 ve 183 nolu Dükkanlar;** Taşınmazaların her biri projesine göre bloğun 2. ve 1. bodrum katlarında ve güney olmak üzere tek yöne cephelidir. Taşınmazlar mimari projesine göre 2.bodrum katta brüt 67 m² kullanım alanlı kapalı otopark alanı ile zemin katta brüt 54 m²+13 m² teras kullanım alanlı dükkan, depo ve WC hacimleri olmak üzere teras dahil toplam brüt 134 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.
- Taşınmazların yerlerinde yapılan incelemelerde site bünyesindeki dükkanların tamamının natamam olarak pazarlandığı tespit edilmiştir.
- Taşınmazlar halihazırda boş durumdadır.
- Taşınmazların kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BLOK	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m²)
B2	62	2. bodrum, 1. bodrum	Dükkan	261
A3	181	2. bodrum, 1. bodrum	Dükkan	134
A3	183	2. bodrum, 1. bodrum	Dükkan	134

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerin 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 üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

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

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

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

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

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

invest
2022/3473

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmuştur. 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. Bu yıl gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

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

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile 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 yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 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

invest
2022/3473

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması 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 COVİD pandemisi etkileri de sürmektedir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması 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.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2022 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkül portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 otalama sıcaklık 28°C'dir.

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

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

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

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

6.3.2. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

Başakşehir, 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 2018 verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 427.835'dir. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüp, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İlçenin kurulduğu bölgede Osmanlı döneminde devletin barut ihtiyacını karşılamak üzere Azatlı baruthanesi kurulmuş, bölge Azatlık adıyla anılmıştır. İlçede tarihi özelliği bulunan diğer yapılar, Resneli Niyazi Bey'e ait Resneli çiftliği ve İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarimburgaz Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendidir.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım Ispartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır.

07 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı – Başakşehir Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Halkalı'ya kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, Ispartakule deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Fatih Terim Stadyumu bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Proje alanının yeni kentsel gelişme bölgesinde yer alması,
- Nitelikli proje bünyesinde yer alması,
- Proje kapsamındaki rekreatif alanların mevcudiyeti,
- Gün içinde yaya ve araç sirkülasyonunun çok olması,
- Kat mülkiyetli olmaları.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- Site bünyesinde çok sayıda satılık ve kiralık dükkan bulunması.

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.

invest
2022/3473

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Depolu Dükkan Emsalleri;

1. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta 87 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 174 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 7.500.000,-TL (43.103,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirgendiğinde m² birim değeri: 71.840,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. İlgilisi ile yapılan temaslarda kira getirisinin aylık 25.000,-TL bedel olduğu öğrenilmiştir. (Emlak Ofisi / 0 538 850 29 09)
2. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta 56 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 112 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 7.300.000,-TL (65.178,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirgendiğinde m² birim değeri: 108.631,-TL/m² olarak hesaplanmıştır (Emlak Ofisi / 0 538 204 53 11)
3. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta 89 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 178 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 8.500.000,-TL (47.752,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirgendiğinde m² birim değeri: 79.588,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 538 850 29 09)
4. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta 68 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 136 m² kullanım alanlı depolu dükkan 6.656.000,-TL (48.941,-TL/m²) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirgendiğinde m² birim değeri: 81.568,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 507 813 60 91)
5. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Park Mavera 2 Site bünyesinde konumlu, bodrum katta 50 m², zemin katta 73 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 123 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkan 4.480.000,-TL bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirgendiğinde m² birim değeri: 53.976,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi /0 535 819 48 57)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

1. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde 168 m² alanlı köşe konumlu içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin 30.000,-TL/ay (179,-TL/m²) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0 533 460 89 83)
2. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde 116 m² alanlı içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin 20.000,-TL/ay (172,-TL/m²) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0 541 906 52 52)
3. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde 160 m² alanlı içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin 22.000,-TL/ay (137,-TL/m²) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0 533 234 44 04)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde 180 m² alanlı içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin 25.000,-TL/ay (139,-TL/m²) olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak Ofisi / 0 532 737 92 85)

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1. SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Kullanım Alanı (m²)	174	112	178	136	123
İstenen Fiyat (TL)	7.500.000	7.300.000	8.500.000	6.656.000	4.480.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	7.125.000	6.900.000	8.075.000	6.323.200	4.300.800
Birim Değer (TL/m²)	40.948	61.607	45.365	46.494	34.966
Konum Düzeltmesi (%)	10%	5%	5%	10%	15%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	0%	5%	0%	0%
İnşaat Kalitesi düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	5%	10%	10%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	49.140	64.690	49.900	51.145	40.210
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**51.020**				
Emsaller üzerindeki düzeltmeler A3 Blok, 181 ve 183 nolu bağımsız bölümler üzerinden yapılmıştır.					

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık mağaza/dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak birim m² değeri **51.020,-TL/m²** birim değer hesaplanmış ve değerleri 8.1.3. Ulaşılan Sonuç bölümünde belirtilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.1.2. KİRALIK DEPOLU DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m²)	168	116	160	180
İstenen Fiyat (TL)	30.000	20.000	22.000	25.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	28.500	19.000	20.000	23.750
Birim Değer (TL/m²)	170	164	125	132
Konum Düzeltmesi (%)	-5%	0%	10%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	0%	10%	10%
İnşaat Kalitesi düzeltmesi (%)	0%	0%	5%	5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	0%	25%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	170	165	156	160
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	163			

Taşınmazlar için emsal tablosunda A3 Blok, 181 ve 183 nolu dükkana göre düzeltme oranları hesaplanmıştır. Taşınmazların konumu ve reklam kabiliyeti gibi özellikleri ele alındığında bu dükkanların benzer şerefiyeye sahip oldukları tespit edilmiş ve konum ve alan düzeltmelerine göre diğer taşınmazlara belirli düzeltme oranları uygulanarak aylık kira birim değerleri takdir edilmiştir.

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK	BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
B2	62	Dükkan	55.400	176	261	14.460.000	46.000
A3	181	Dükkan	51.020	163	134	6.835.000	22.000
A3	183	Dükkan	51.020	163	134	6.835.000	22.000
				TOPLAM	**529**	**28.130.000**	**90.000**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme 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 değerleme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrmenkulün 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 değerlemeci 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 = Yılık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	25.000	300.000	7.500.000	0,04
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı			**0,04**	

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	GAYRIMENKULÜN AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	GAYRIMENKULÜN YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	GAYRIMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (TL)
B2	62	46.000	552.000	0,04	13.800.000
A3	181	22.000	264.000	0,04	6.600.000
A3	183	22.000	264.000	0,04	6.600.000
				TOPLAM	**27.000.000**

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 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.

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 DEĞER
Pazar Yaklaşımı	28.130.000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gelir İndirgeme	27.000.000
Uyumlaştırılmış Değer	**28.130.000**

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

(b) olası değerleme 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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **28.130.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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 ile taşınmazların toplam aylık kira değeri 90.000 TL yıllık toplam kira değerleri ise 1.080.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında ya da farklı bir amaçla hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 3 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldıkları projenin lokasyonuna, taşınmazların site ve blok bünyesindeki konumlarına, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

985 ADA, 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**28.130.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**33.193.400,-TL**

İş bu rapor e-imzalı dokuman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

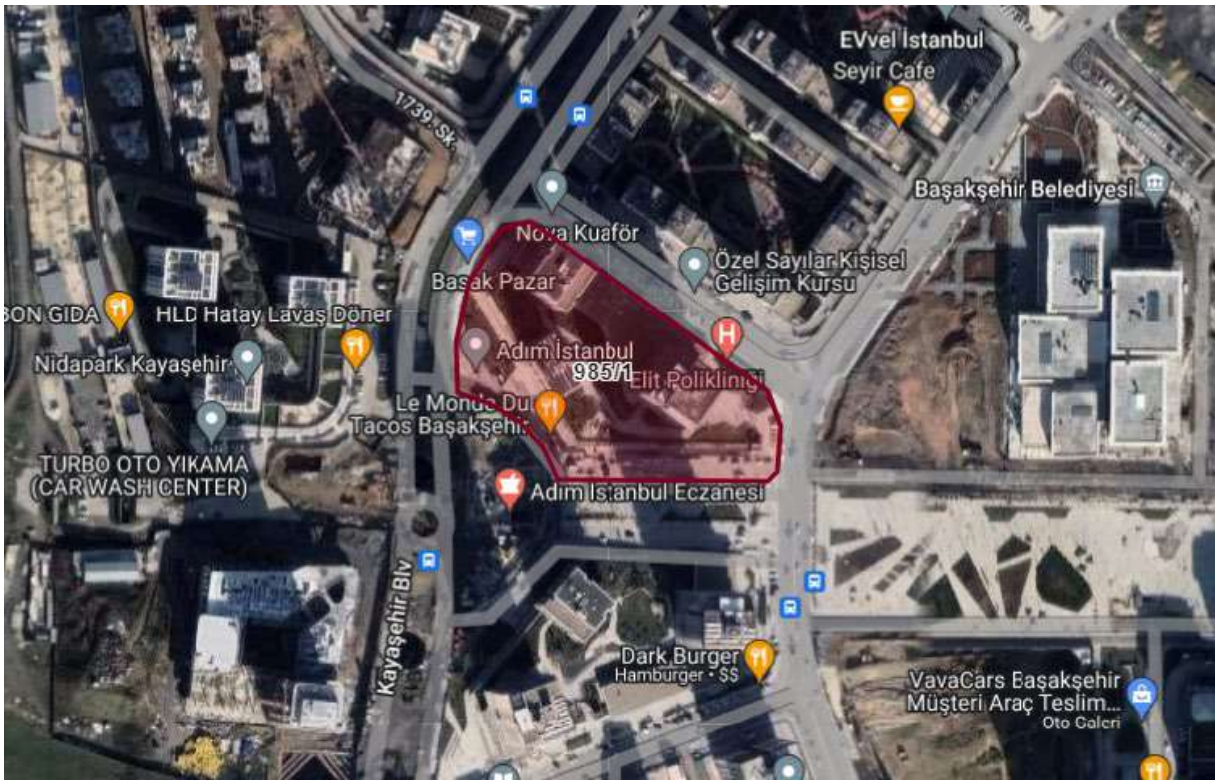
Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 13 Eylül 2022

(Ekspertiz tarihi: 09 Eylül 2022)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	***e-imzalıdır.***	***e-imzalıdır.***
Abdulkadir Üstüner **Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 405698)	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No: 401865)	**M. Mustafa YÜKSEL** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** (Lisans No:401651)


EVvel İstanbul
Seyir Cafe
1739. Sk
Başakşehir Belediyesi
Nova Kuaför
Özel Sayılar Kişisel Gelişim Kursu
Başak Pazar
HLD Hatay Lavaş Döner
Nidapark Kayaşehir
Adım İstanbul
985/1
Elit Poliklinigi
Le Monde Du Tacos Başakşehir
TURBO OTO YIKAMA (CAR WASH CENTER)
Adım İstanbul Eczanesi
Kayaşehir Blv
Dark Burger
Hamburger • $$
VavaCars Başakşehir Müşteri Araç Teslim...
Oto Galeri

Botanik Park Evleri
3.İstanbul Moda Evle
Avrupa Konutları Başakşehir
EVvel İstanbul
Başakşehir Belediyesi
3.İstanbul Hasbahçe Evleri
Adım İstanbul
985/1
ALAGAR DONER
Başakşehir Millet Bahçesi
Sultan Tatlısı
Kayaşehir Blv
Başakşehir Millet Kıraathanesi / Kütüphanesi
TOKİ Kayaşehir Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi
Tem
Bakırköy 58. Noterliği
Adnan Menderes Bulvarı
Vadiyaka
Kent Ariva Sitesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

120284443

Barkod / Karekod

1. Belgeyi veren kurum: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
2. Belge verilen yapının adresi
İl: İSTANBUL İlçe: BAŞAKŞEHİR
Köy: Belediye: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
Mahalle: KAYABAŞI MAH. Mahalle tanıtım kodu: 31
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume adı: KAYAŞEHİR
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume tanıtım kodu: 173 Dış kapı no: 40B
Site adı: ADAK İSTANBUL Yapı Kimlik No: 460299920
3. Parsel No: F2NC11D2A 4. Ada No: 986 5. Parsel No: 1 6. Blok No: B2
7. Kısmi kullanma izni ve belge verilen bağımsız bölüm
8. Daire/ofis kısmi kullanmasına ait veri girişimine bölüm no
9. Belgenin verliş amacı: Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 24.02.2020
11. Belge no: -67-
12. Belgeye esas nitelik: ■ 1. Yeni yapı 2. Yeniden 3. Yeniden 4. Ek bina 5. Kat ilavesi 6. İlave 7. Geçici 8. Tadilat 9. Dolgu 10. Restorasyon 11. Güçlendirme 12. Kullanım değişimi 13. Fosseptik 14. Mekanik tesisat 15. Elektrik tesisatı 16. İsim değişikliği 17. İskânlı durum 18. Bahçe duvarı 19.
13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 31.08.2015
14. İlk yapı ruhsatı no: 60620
15. Son yapı ruhsatı tarihi:
16. Son yapı ruhsatı no:
17. Yenileme ruhsatı tarihi:
18. Yeniden ruhsat tarihi:
19. Tadilat ruhsatı tarihi:
20. İmar durumu onay tarihi: 09.05.2013
21. İmar durumu tarihi: 24.03.2015
22. İmar durumu no: 2482-R-1234876
23. Zemin etüdü onay tarihi: 27.08.2014
24. CBS tescili onay tarihi: 04.08.2016
25. Tapu tescil belgesi tarihi: 16.01.2014
26. Tapu tescil belgesi no: 12236
27. Tapu tescil belgesini veren kurum: BAŞAKŞEHİR TAPU MÜ.
28. Parselasyon planı onay tarihi:
29. Parselin kullanma amacı: TİCARET VE KONUT
30. Parselin alanı(m2): 18653.2

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ■ Kamu
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ
33. Vergi kimlik no: 3340320034
34. Adresi: ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BUL. A BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ATAŞEHİR / İSTANBUL
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: HAKAN KAYA, (PATAYA İNŞ TAAH YAT A.Ş. EYO EMLAK YATIRIM VE GAYR GEL A.Ş. ATES İNŞAAT SAN VE TİC A.Ş. ADI ORTAKLIĞI), 12666136880
37. Oda sicil no: 412002
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞİŞLİ
39. Vergi kimlik no: 4290941199
40. Sigorta sicil no:
41. Sözleşme tarihi: 12.12.2019
42. Sözleşme no: 42450
43. Yapı müteahhitliği yetki belge no: 0038012603097166
44. İkametgah adresi: ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BUL. A BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ATAŞEHİR / İSTANBUL
45. İmza

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı: ATİLLA MUMCU İNŞAAT MÜHENDİSİ
47. T.C. kimlik no: 31411614092
48. Oda sicil no: 34538
49. Sigorta sicil no:
50. Sözleşme tarihi: 25.01.2016
51. Sözleşme no: 1183
52. Adresi: SİNANOĞLU MAH. AKTAY CAD. ÇARŞI SİTESİ NO: 190 İÇ KAPI NO: 1 BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL
53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	60	11943.4
1220 - Toptan ve Perakende Ticaret	20	4021.47
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		7740.69
Toplam: 1110 - Mesken	60	23605.56

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Binaları yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60. Yapının taban alanı (m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
2	80	60	2210.29	23620.56

62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut birimi(daire) sayısı	65. Toplam taban alanı (m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
3	304	249	6515.87	78411.8

67. Yapının yol kotu altı kat sayısı	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. İlave kat sayısı
3	17	20	

71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73. Yapının toplam yüksekliği(m)	74. İlave kat yüksekliği(m)
12	59.9	71.9	

75. Yapının türü	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyeti (TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	750	17715420		17715420	17715420

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: ■ 1. Merkezi ısıtma sistemleri 2. Bina içi sistemler 3. Kat sistemleri 4. Soba 5. Doğal gaz sobası 6. Klima 7.
83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Kömür 2. Fuel-oil ■ 3. Doğalgaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9.
84. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon 2. Şofben 3. Güneş kolektörü ■ 4. Kombi 5. Müşterek 6.
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fueloil 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. Termal 7.
86. İçme Suyu: ■ 1. Şehir suyu 2. Kuyu suyu 3. Pınar suyu 4. Taşıma suyu
87. Atık su: ■ 1. Kanalizasyon 2. Foseptik
88. Tesisatlar: 1. Asansör 2. Baca sistemi ■ 3. Doğalgaz ■ 4. Elektrik 5. Haberleşme ■ 6. Pis su ■ 7. Temiz su ■ 8. Hidrofor ■ 9. Jeneratör ■ 10. Paratoner ■ 11. Yangın tesisatı 12.
89. Ortak Kullanım Alanları: ■ 1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Açık otopark ■ 4. Kapalı otopark 5. Kapıcı dairesi 6. Kamuluk ■ 7. Ortak depo ■ 8. Sığınak ■ 9. Su deposu ■ 10. Kanalizasyon 11. Yangın tesisatı 12.
90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas) → 1.1. Betonarme → ■ 1.1.1. Çerçeveli sistem; 1.1.2. Perdeli sistem; 1.1.3. Çerçeveli-Perdeli sistem; 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik. 2. Yığma (Kagir) 3. Prefabrik 4. Yer prefabrik 5. Karma 6.
91. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1. Briket ■ 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Kerpiç 6. Sandviç 7. Beton blok 8. Hafif panel 9.
92. Döşeme: ■ 1. Plak kiriş 2. Mantar döşeme 3. Kemerler 4. Ahşap 5. Hazır yapı elemanı 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmı Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 60 adet daire, 20 adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun sahip olduğu oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı					60			60
99. Ferdileşen daire sayısı					60			60
100. Bir daireye düşen yüzölçümü					197.39			11943.4

invest

2022/3473

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

146636485

Barkod / Karekod

1. Belgeyi veren kurum: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ

2. Belge verilen yapının adresi:
İl: İSTANBUL — İlçe: BAŞAKŞEHİR
Köy: — Belediye: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
Mahalle: KAYABAŞI MAH. — Mahalle tanımı kodu: 31
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume adı: KAYAŞEHİR
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume tanım kodu: 113 — Dış kapı no: 400
Site adı: ADAM İSTANBUL — Yapı kimlik No: 500048766

3. Pafta No: F21C19D2A — 4. Ada No: 980 — 5. Parsel No: 1 — 6. Blok No.: A2

7. Hesap kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: — 8. Daha önce kısmi kullanma izni almamış belgesi mevcut olanlar no:

9. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 24.02.20

11. Belge no: -65-

12. Belgeye esas ruhsat: ■ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek İnşaat ☐ 5. Kat İlavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Onarım ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişimi ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 17. Istıdat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 31.08.2015 — 14. İlk yapı ruhsatı no: 00819 — 15. Son yapı ruhsatı tarihi: — 16. Son yapı ruhsatı no: — 17. Yenileme ruhsatı tarihi:
18. Yeniden ruhsat tarihi: — 19. Tadilat ruhsatı tarihi: — 20. İmar planı onay tarihi: 09.03.2013 — 21. İmar durumu tarihi: 24.03.2015 — 22. İmar durumu no: 2462/R 1234876
23. Zemin etüdü onay tarihi: 27.08.2014 — 24. CBS raporu onay tarihi: 04.08.2015 — 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 10.01.2018 — 26. Tapu tescil belgesi no: 12236
27. Tapu tescil belgesi veren kurum: BAŞAKŞEHİR TAPU MD — 28. Parselasyon planı onay tarihi: — 29. Parselin kullanma amacı: TİCARET VE KONUT — 30. Parselin alanı(m2): 16653.2

Yapı Sahibinin

31. Adı-soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
☐ Özel ■ Kamu ☐ Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ
33. Vergi kimlik no: 3340028634
34. Adres: ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BUL. A BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 AŞAŞEHİR / İSTANBUL
35. İmza:

Yapı Müteahhidinin

36. Adı-soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: HAKAN KAYA , (INTAYA İNŞ.TAAH.YAT.A.Ş. İEYD EMLAK YATIRIM VE GAYRİ GEL.A.Ş. İNTES İNŞAAT SAN.VE TİC.A.Ş. ADİ ORTAKLIĞI) 12555253880
37. Ödeme sicil no: 413000
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞİŞLİ — 39. Vergi kimlik no: 4760041799 — 40. Ödeme sicil no: 345M
41. Sigorta sicil no: — 42. Sözleşme tarihi: 17.12.2013 — 43. Sözleşme no: 42450 — 44. Yapı müteahhitlik yetki belge no: 00048128930087168
45. İmza:
46. Şube esas adresi: ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BUL. A BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 AŞAŞEHİR / İSTANBUL

Şantiye Şefinin

47. Adı-soyadı, unvanı: ATILLA MUMCU , İNŞAAT MÜHENDİSİ
48. T.C. kimlik no: 31411814002
49. Ödeme sicil no: 345M
50. Sigorta sicil no: — 51. Sözleşme tarihi: 25.01.2018 — 52. Sözleşme no: 1120
53. İmza:
54. Adres: SİNANOĞLU MAH. AKTAY CAD. ÇARŞI SİTESİ NO: 15D İÇ KAPI NO: 1 BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	164	27024.14
1230 - Toplan ve Perakende Ticaret	25	6107.96
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		11504.61
Toplam: 1110 - Mesken	189	44736.69

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Binadaki yapı sayısı: 2
58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 190
59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 164
60. Yapının taban alanı(m2): 2965.84
61. Yapı inşaat alanı(m2): 44736.69
62. Toplam yapı sayısı: 3
63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 304
64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 243
65. Toplam taban alanı(m2): 6315.87
66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 55411.8
67. Yapının yer kotu altı kat sayısı: 3
68. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 31
69. Yapının toplam kat sayısı: 34
70. İlave kat sayısı:
71. Yapının yer kotu alt yüksekliği(m): 11.9
72. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 107.5
73. Yapının toplam yüksekliği(m): 119.4
74. İlave kat yüksekliği(m):
75. Yapının sınıfı: V — 76. Yapının grubu: A — 77. 1 m2 maliyeti(TL): 1230 — 78. Yapının maliyeti (TL): 55026128.7 — 79. Yapının arsa değeri (TL): — 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 55026128.7 — 81. Fiili düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 55026128.7

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: ■ 1. Merkezi sıcaksu kazanları ☐ 2. Blok ısı kazanları ☐ 3. Kat kazanları ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.
83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ■ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.
84. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ■ 4. Kombi ☐ 5. Muştelak ☐ 6.
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.
86. İçme Suyu: ■ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşıma suyu
87. Atık su: ■ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik

88. Tesisatlar: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Sıcak havalandırma ■ 3. Doğalgaz ■ 4. Elektrik ■ 5. Haberleşme ■ 6. Pis su ■ 7. Temiz su ■ 8. Yangın sistemi ■ 9. Jeneratör ■ 10. Paratonner ■ 11. Yangın tabelası ☐ 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: ■ 1. Asansör ☐ 2. Sıcak havalandırma ☐ 3. Açık otopark ■ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kamu tuvaleti ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Çöplük ■ 9. Su deposu ■ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yıkama havuzu ☐ 12.

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskelet (Karkas) — ☐ 1.1. Betonarme → ■ 1.1.1 Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2 Perdeli sistem; ☐ 1.1.3 Çerçeve+Perdeli sistem; ☐ 1.2 Ahşap; ☐ 1.3 Çelik ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.

91. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1. Briket ■ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.

92. Döşeme: ☐ 1. Plak kirişli ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Ruşen yapı elemanı ☐ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 164 adet daire, 25 adet dükkan veya .... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun sahip olduğu oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı			49	98	15	2		164
99. Satışa olan daire sayısı			49	98	15	2		164
100. Bir dairenin yüzölçümü			100.13	173.87	196.89	258.78		27024.14

invest

2022/3473

YAPI RUHSATI

108425067

1. Ruhsatı Veren Kurum: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
2. Ruhsatı verilen yapının adresi
İl: İSTANBUL İlçe: BAŞAKŞEHİR
Bucak: Köy:
Belediye: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
Mahalle: KAYABAŞI Mahalle tanıtım kodu: 21
Meydan/bulvar/caddesi/sokak/kome adı: KAYAŞEHİR BULVARI
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 173 Dış kapı no: 40C
Site adı: ADIN İSTANBUL Mevki adı:

3. Pafta No	4. Ada No	5. Parsel No	6. Blok No	7. Bağımsız bölüm no
	391	1	A2	

8. Ruhsatın veriliş amacı: [■] 1. Yeni yapı [ ] 2. Yenileme [ ] 3. Yeniden [ ] 4. Ilave [ ] 5. Kat ilavesi [ ] 6. Revize [ ] 7. Geçici [ ] 8. Tadilat [ ] 9. Dolgu [ ] 10. Restorasyon [ ] 11. Güçlendirme [ ] 12. Kullanım değişimi [ ] 13. Fenomenlik [ ] 14. Mekanik tesisat [ ] 15. Elektrik tesisatı [ ] 16. İsim değişikliği [ ] 17. İskânat duvarı [ ] 18. Bahçe duvarı

9. Ruhsatın onay tarihi	10. Ruhsat no	11. İlk ruhsat tarihi	12. İlk ruhsat no
31.08.2015	006/19	/ /	

13. İmar planı onay tarihi	14. İmar durumu tarihi	15. İmar durumu no	16. Zemin etüdü onay tarihi
09.03.2012	24.03.2015	2402-R-1234896	27.08.2014

17. Parselasyon plan onay tarihi	18. Parselin kullanma amacı	19. Parselin alanı(m2)
/ /	TİCARET VE KONUT	14853,2

20. Tapu tescil belgesi veren kurum	21. Tapu tescil belgesi tarihi	22. Tapu tescil belgesi no
BAŞAKŞEHİR TAPU MD	10.01.2014	10236

23. ÇKD raporu onay tarihi	24. Parselasyon inşaatı başlama tarihi	25. Parselasyon inşaatı bitirme tarihi	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi
04.08.2015	/ /20	/ /20	/ /20

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. [ ] Özel [■] Kamu [ ] Yabancı
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ
29. Vergi kimlik no: 3340038034
30. Adres: ATAŞEHİR ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BUL. BAZA BLOK NO: 1-B İÇ KAPI NO: 3 ATAŞEHİR / İSTANBUL

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: HAKAN KAYA, İNTAYA İNŞ TAAH YAT A.Ş. EYG EMLAK YATIRIM VE GAYRİ GEL A.Ş. İNTES İNŞAAT SAN VE TİC A.Ş. ADI ORTAKLI: 1286657586
33. Oda sicil no: 412062
34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞİŞLİ
35. Vergi kimlik no: 4780541159
36. Sigorta sicil no:
37. Sözleşme tarihi: 17.12.2013
38. Sözleşme no: 42450
39. Yapı müteahhitliği yetki belgesi no: 0034012693387189
40. Sicil esas adres: H. RIFAT PAŞA MAH. TEDMAN SK. NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 ŞİŞLİ / İSTANBUL
41. İmza:

Şantiye Şefinin

42. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA KORKUD ZAGLI YÜKSEK MİMAR
43. TC kimlik no: 45760273210
44. Oda sicil no: 10871
45. Sigorta sicil no:
46. Sözleşme tarihi: 06.08.2015
47. Sözleşme no: 13417
48. Adres: FENERBAHÇE MAH. EGEMEN SK. CURHAN BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 5 KADIKÖY / İSTANBUL
49. İmza:

F[illegible] Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümler ile ortak alanları	51. Bağımsız bölüm sayısı	52. Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	164	27034,14
1230 - Toptan ve Perakende Ticaret	25	8107,94
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		11024,01
Toplam: 1110 - Mesken	164	44736,09

Yapı İle İlgili Özellikler

53. Renkler yapı sayısı	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55. Yapıda konut bölümü sayısı	56. Yapının toplam alanı(m2)	57. Yapı inşaat alanı(m2)
2	189	164	2963,84	44736,09

58. Toplam yapı sayısı	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı	60. Toplam konut bölümü(daire) sayısı	61. Toplam taban alanı(m2)	62. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
3	334	243	5319,87	78441,6

63. Yapının yüksek alt kat sayısı	64. Yapının yüksek üstü kat sayısı	65. Yapının toplam kat sayısı	66. Ilave kat sayısı
3	31	34	

67. Yapının yüksek alt kat yüksekliği(m)	68. Yapının yüksek üstü yüksekliği(m)	69. Yapının toplam yüksekliği(m)	70. Ilave kat yüksekliğini(m)
11,9	107,5	119,4	

71. Yapının sınıfı	72. Yapının grubu	73. 1 m2 maliyet (TL)	74. Yapının maliyeti (TL)	75. Yapıya esas değeri (TL)	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77. Fen düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1230	55020126,7		55020126,7	

Yapının Teknik Özellikleri

76. Isıtma Sistemi: [■] 1. Merkezi sıcaklık kaloriferi [ ] 2. Binaiçi kaloriferi [ ] 3. Kat kaloriferi [ ] 4. Sobalı [ ] 5. Doğalgaz sobası [ ] 6. Klima [ ] 7. [ ]
78. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1. Katı yakıt [ ] 2. Fuel-oil [■] 3. Doğalgaz [ ] 4. LPG [ ] 5. Elektrik [ ] 6. Güneş [ ] 7. Termal [ ] 8. Rüzgar [ ] 9. [ ]
80. Tesisat Şekli: [ ] 1. Termosifon [ ] 2. Şofben [ ] 3. Güneş kolektörü [■] 4. Kombi [ ] 5. Müşterek [ ] 6. [ ]
81. Sıcak Su Yakıt Cinsi: [■] 1. Doğalgaz [ ] 2. LPG [ ] 3. Fuel-oil [ ] 4. Elektrik [ ] 5. Katı Yakıt [ ] 6. Termal [ ] 7. [ ]
82. İçme Suyu: [■] 1. Şehir suyu [ ] 2. Kuyu suyu [ ] 3. Pınar suyu [ ] 4. Taşıma suyu
83. Atık su: [■] 1. Kanalizasyon [ ] 2. Foseptik

84. Tesisatlar: [ ] 1. Anten [ ] 2. Baz istasyonu [■] 3. Doğalgaz [■] 4. Elektrik [■] 5. Haberleşme [ ] 6. Pis su [■] 7. Temiz su [■] 8. Hidrofor [■] 9. Jeneratör [■] 10. Paratoner [■] 11. Yangın tesisatı [ ] 12. [ ]

85. Ortak Kullanım Alanları: [■] 1. Asansör [■] 2. Bekçi kulübesi [■] 3. Açık otopark [■] 4. Kapalı otopark [■] 5. Kapıcı dairesi [ ] 6. Kömürlük [■] 7. Ortak depo [■] 8. Sığınak [■] 9. Su deposu [■] 10. Yangın merdiveni [■] 11. Yürüme havuzu [ ] 12. [ ]

86. Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1. Betonarme (1.1. Betonarme [■] 1.1.1. Çerçevesiz sistem [ ] 1.1.2. Perdeli sistem [ ] 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik) [ ] 2. Yığma (Kagir) [ ] 3. Prefabrik [ ] 4. Yarı prefabrik [ ] 5. Karma [ ] 6. [ ]

87. Dıştan Dolgu Malzeme Cinsi: [ ] 1. Briket [■] 2. Tuğla [ ] 3. Taş [ ] 4. Ahşap [ ] 5. Kerpiç [ ] 6. Gazbeton [ ] 7. Beton blok [ ] 8. Hafif panel [ ] 9. [ ]

88. Dışsıva: [■] 1. Pek Kırılı [ ] 2. Marsilya dışsıva [ ] 3. Asmolen [ ] 4. Ahşap [ ] 5. Hazır yapı elemanı [ ] 6. [ ]

Yapı Projeleri

89. Onay tarihi		90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adres	94. İmza
Mimari 20.07.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	DÜNYANIN DERMAN	34441750525	18662	SUADİYE MAH. ÇAMLI SK. YILMAZ AR BLOK NO: 13 İÇ KAPI NO: 10 KADIKÖY / İSTANBUL	
Statik 20.07.2015		VEKSEL AYDIN	25676352144	554615	BULGURLU MAH. DİTAY SK. NO: 1/1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
Elektrik 20.07.2015		İSLAHATTİN ÖZDENİZ	23588748386	46768	ÖMER AVNİ MAH. MOLLA BAYIR SK. BANKA APT. BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat 20.07.2015		SERHAN ÇAYCILAR	43630414100	47423	ÖMER AVNİ MAH. MOLLA BAYIR SK. BANKA APT. BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL	
ZEMİN ETÜDÜ 27.08.2014		BASRI BAKANOĞLU	29668813354	7184	BAHÇEŞEHİR 1. KISIM MAH. ARDIÇ CA 3. AKASYA 11 SITESİ 21368 BLOK NO: 32 İÇ KAPI NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	
...../..../20.....						
...../..../20.....						
...../..../20.....						

YAPI RUHSATI

140734278

1. Ruhsatı Veren Kurum: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ

2. Ruhsatı verilen yapının adresi

İl: İSTANBUL — İlçe: BAŞAKŞEHİR

Bucak: — Köy:

Belediye: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ

Mahalle: KAYABAŞI — Mahalle tanıtım kodu: 21

Meydan/Bulvar/Caddesi/Sokak kıtme adı: KAYAŞEHİR BULVARI

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 173 — Dış kapı no: 498

Site adı: ADIN İSTANBUL — Mevki adı:

3. Pafta No: — 4. Ada No: 891 — 5. Parsel No: 1 — 6. Blok No: B2 — 7. Bağımsız bölüm no:

8. Ruhsatın verildiği amaç: ■ 1. Yeni yapı; 2. Yenileme; 3. Yeniden; 4. Ek bina; 5. Kat ilavesi; 6. İlave; 7. Geçici; 8. Tadilat; 9. Diğer; 10. Restorasyon; 11. Güçlendirme; 12. Kullanım değişimi; 13. Fenosağlık; 14. Mekanik tesisat; 15. Elektrik tesisatı; 16. İlave dağıtıklığı; 17. İstimlak dosası; 18. Barınak dosası

9. Ruhsatın onay tarihi: 31.08.2015 — 10. Ruhsat no: 00020 — 11. İlk ruhsat tarihi: — 12. İlk ruhsat no:

13. İmar planı onay tarihi: 09.05.2013 — 14. İmar durumu tarihi: 24.03.2015 — 15. İmar durumu no: 2462-R-1234676 — 16. Zemin etüdü onay tarihi: 27.08.2014

17. Parselasyon plan onay tarihi: — 18. Parselin kullanma amacı: TİCARET VE KONUT — 19. Parselin alanı(m2): 18653,2

20. Tapu tesbit belgesi veren kurum: BAŞAKŞEHİR TAPU MD — 21. Tapu tesbit belgesi tarihi: 10.01.2014 — 22. Tapu tesbit belgesi no: 12336

23. ÇED raporu onay tarihi: 04.08.2015 — 24. Planlanan inşaata başlama tarihi: — 25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: — 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi:

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. — ☐ Özel ■ Kamu ☐ Kıbrıslı

28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ

29. Vergi kimlik no: 3340039034

30. Adres: ATAŞEHİR ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BUL. İSTA BLOK NO: 110 İÇ KAPI NO: 3 ATAŞEHİR / İSTANBUL — 31. İmza

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: HAKAN KAYA, İNTAYA İNŞ.TAAH.YAT.A.Ş. EYG EMLAK YATIRIM VE İŞKİR GEL.A.Ş. İN.TES.İNŞAAT SAN VE TİC.A.Ş. AD. ORTAKLI, 12656535860

33. Oda sicil no: 412602

34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞİŞLİ — 35. Vergi kimlik no: 4780541760

36. Sigorta sicil no: — 37. Sözleşme tarihi: 17.12.2013 — 38. Sözleşme no: 42453 — 39. Yapı müteahhitlik yetki belge no: BO4012690087160

40. Şirket esas adresi: İİ İRFAT PAŞA MAH. TEOMAN SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 1 ŞİŞLİ / İSTANBUL

Şantiye Şefinin

42. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA KORKUD ZAĞLI YÜKSEK MİMAR

43. TC kimlik no: 48750073288

44. Oda sicil no: 16921

45. Sigorta sicil no: — 46. Sözleşme tarihi: 06.08.2015 — 47. Sözleşme no: 13417

48. Adres: FENERBAHÇE MAH. EGEMEN SK. GURHAN BLOK NO: 16 İÇ KAPI NO: 5 KADIKÖY / İSTANBUL

Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümler ile ortak alanları	51. Bağımsız bölüm sayısı	52. Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	60	1343,4
1220 - Toplantı ve Ticaretde Toplantı	20	4027,47
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		7749,69
Toplam: 1110 - Mesken	60	23020,56

Yapı İle İlgili Özellikler

53. Bekçiler yönü sayısı	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56. Yapının taban alanı(m2)	57. Yapı inşaat alanı(m2)
2	60	60	2210,29	23020,56

58. Toplam yönü sayısı	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı	60. Toplam konut birimi(daire) sayısı	61. Toplam taban alanı(m2)	62. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
5	334	243	6315,87	78416,6

63. Yapının yük kolu adı kat sayısı	64. Yapının yük kolu satılı kat sayısı	65. Yapının toplam kat sayısı	66. İlave kat sayısı
3	17	20	

67. Yapının yük kolu alt yüksekliği(m)	68. Yapının yük kolu satılı yüksekliği(m)	69. Yapının toplam yüksekliği(m)	70. İlave kat yüksekliği(m)
12	58,8	71,8	

71. Yapının sınıfı	72. Yapının grubu	73. 1 m2 maliyet (TL)	74. Yapının maliyeti (TL)	75. Yapının arsa değeri (TL)	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77. Fenn düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	750	17715420		17715420	17715420

Yapının Teknik Özellikleri

78. Isıtma Sistemi: ■ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer; 2. Bina içi kalorifer; 3. Kat kaloriferi; 4. Sobalı; 5. Doğal gaz sistemi; 6. Klima; 7.

79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt; 2. Fuel-oil; ■ 3. Doğalgaz; 4. LPG; 5. Elektrik; 6. Odun; 7. Termal; 8. Rüzgar; 9.

80. Termal Şebeke: 1. Termosifon; 2. Şofben; 3. Güneş kolektörü; ■ 4. Kombi; 5. Müştemek; 6.

81. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1. Doğalgaz; 2. LPG; 3. Fuel-oil; 4. Elektrik; 5. Katı Yakıt; 6. Termal; 7.

82. İçme Suyu: ■ 1. Şehir suyu; 2. Kuyu suyu; 3. Pınar suyu; 4. Taşıma suyu

83. Atık su: ■ 1. Kanalizasyon; 2. Fosseptik

84. Tesisatlar: 1. Asansör; 2. Baca; 3. Doğalgaz; 4. Elektrik; 5. Haberleşme; 6. Pis su; 7. Temiz su; 8. Hidrofor; 9. Jeneratör; 10. Paratoner; 11. Yangın tesisatı; 12.

85. Ortak Kullanım Alanları: ■ 1. Asansör; 2. Bekçi kulübesi; 3. Açık otopark; ■ 4. Kapalı otopark; 5. Kapıcı dairesi; 6. Kantarlık; 7. Ortak depo; ■ 8. Sığınak; ■ 9. Su deposu; ■ 10. Yangın merdiveni; 11. Yürüme havuzu; 12.

86. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. Betonarme (1.1. Betonarme; 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik); ■ 1.1.1. Çerçeveli sistem; 1.1.2. Perdeli sistem; 1.1.3. Çerçeveli-Perdeli sistem; 2. Yığma (Kagir); 3. Prefabrik; 4. Yarı prefabrik; 5. Karma; 6.

87. Dış Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1. Briket; ■ 2. Tuğla; 3. Taş; 4. Ahşap; 5. Kerpiç; 6. Gazbeton; 7. Beton blok; 8. Hafif panel; 9.

88. Döşeme: ■ 1. Plak döşeme; 2. Mantar döşeme; 3. Kemerler; 4. Ahşap; 5. Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

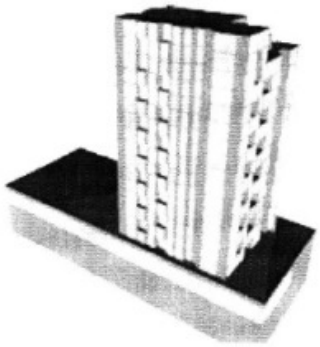
89. Onay tarihi		90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adres	94. İmza
Mimari 20.07.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	BUNYAMİN DERMAN	34441753525	18642	BUASIYE MAH. ÇAMLI SK. YILMAZLAR BLOK NO: 13 İÇ KAPI NO: 10 KADIKÖY / İSTANBUL	
Statik 20.07.2015		YÜKSEL AYDIN	25676302144	554815	BULGURLU MAH. DETAY SK. NO: 1/1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
Elektrik 20.07.2015		SELAHATTİN ÖZDENİZ	23568746386	48768	ÖMER AVNİ MAH. MOLLA BAYIRI SK. BANKA APT. BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Makinal Tesisat 20.07.2015		SERHAN ÇAYCILAR	43830414106	47423	ÖMER AVNİ MAH. MOLLA BAYIRI SK. BANKA APT. BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 BEYOĞLU / İSTANBUL	
ZEMİN ETÜDÜ 27.08.2014		BASRI BAKANOĞLU	29968812354	2194	BAKÜSDERİ İL İ. KÖSKÜ MAH. ARDIÇ CAD. AKASYA-1 SİTESİ 11SAR BLOK NO: 32 İÇ KAPI NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	
/ / 20						
/ / 20						
/ / 20						

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin	
Tipi:	Rezidans		
İnşaat Ruhsat Tarihi:	31.8.2015	Veriliş Tarihi:	17.7.2018
Tadilat Tarihi:		Geçerlilik Tarihi:	17.7.2028
Toplam Alan:	23.609.89	Performans Sınıfı:	B
Ada/Parsel/Pafta:	985 / 1 / -	Emisyon Sınıfı:	B
UAVT Bina No:	460298920		
Adı:	Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul B2 Blok		
Adresi:	KAYABAŞI MAH. KAYAŞEHİR BULVARI NO: 40 B BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL		

Binanın Görüntüsü



Sahibinin Adı Soyadı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul B2 Blok

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
Toplam	1.753.894,63	149,87	0,00	0,00	B
Isıtma	1.513.937,63	129,37	0,00	0,00	C
Sıcak Su	52.269,75	4,47	0,00	0,00	C
Soğutma	3.714,93	0,32	0,00	0,00	A
Havalandırma	119.382,07	10,20			D
Aydınlatma	64.590,25	5,52			A
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin	
Numarası:	Y23341935DB9C	Adı Soyadı:	FATİH DEMİREL
Veriliş Tarihi:	17.7.2018	Firması:	FATİH DEMİREL
Son Geçerlilik Tarihi:	17.7.2028		
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	MMO-41-0353
		İmza:	

Kare Kod

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

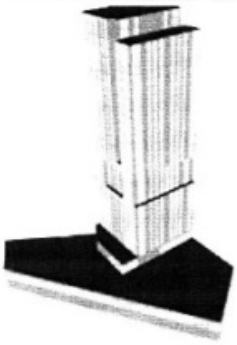
Binanın

Tipi:	Rezidans
İnşaat Ruhsat Tarihi:	31.8.2015
Tadilat Tarihi:	
Toplam Alan:	44.713,39
Ada/Parsel/Pafta:	985 / 1 / -
UAVT Bina No:	508049749
Adı:	Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul A3 Blok
Adresi:	KAYABAŞI MAH. KAYAŞEHİR BULVARI NO: 40 C BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL

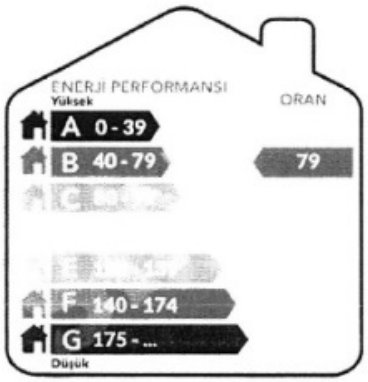
Belgenin

Veriliş Tarihi:	17.7.2018
Geçerlilik Tarihi:	17.7.2028
Performans Sınıfı:	B
Emisyon Sınıfı:	B

Binanın Görüntüsü



Sahibinin Adı Soyadı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul A3 Blok



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²yıl)	
Toplam	3.213.506,30	108,21	0,00	0,00	B
Isıtma	2.214.993,79	74,59	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	478.569,64	16,11	0,00	0,00	C
Soğutma	133.374,22	4,49	0,00	0,00	A
Havalandırma	288.563,56	9,72			D
Aydınlatma	98.005,09	3,30			A
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin

Numarası:	Y233456FF43AE
Veriliş Tarihi:	17.7.2018
Son Geçerlilik Tarihi:	17.7.2028
İptal Edilen EKB No:	

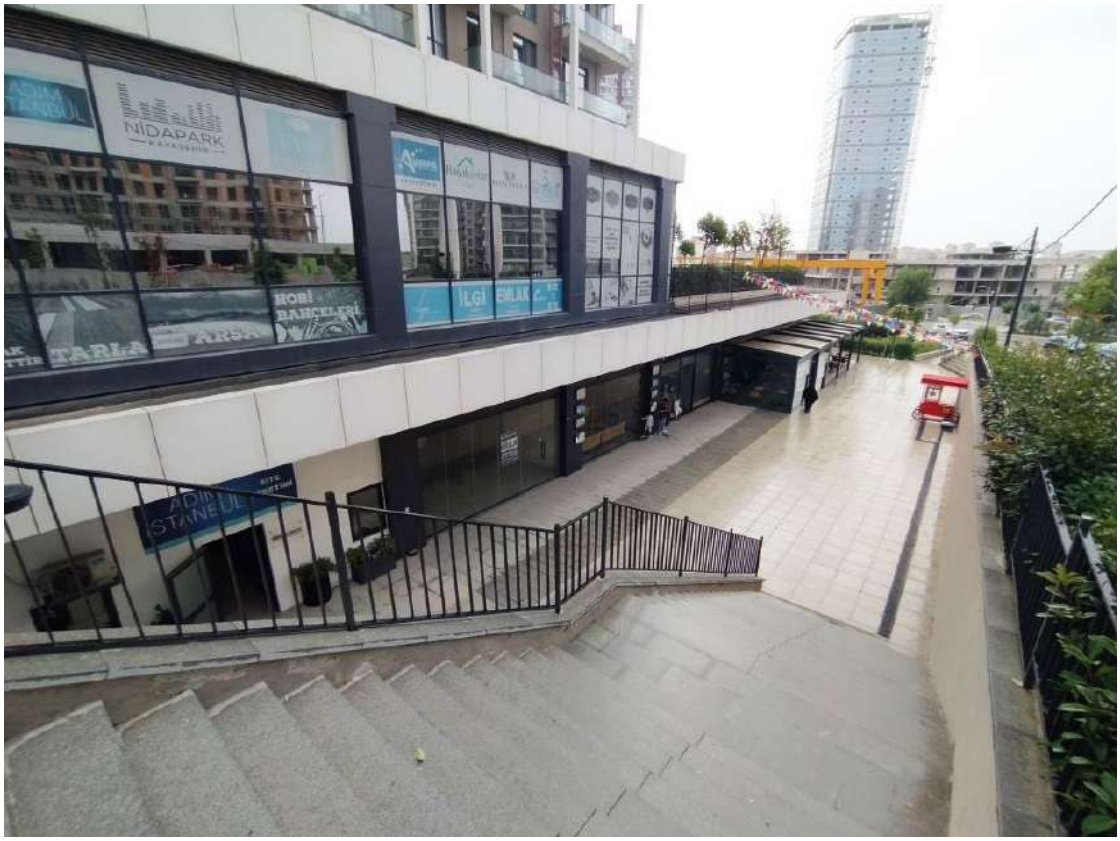
Belge Düzenleyenin

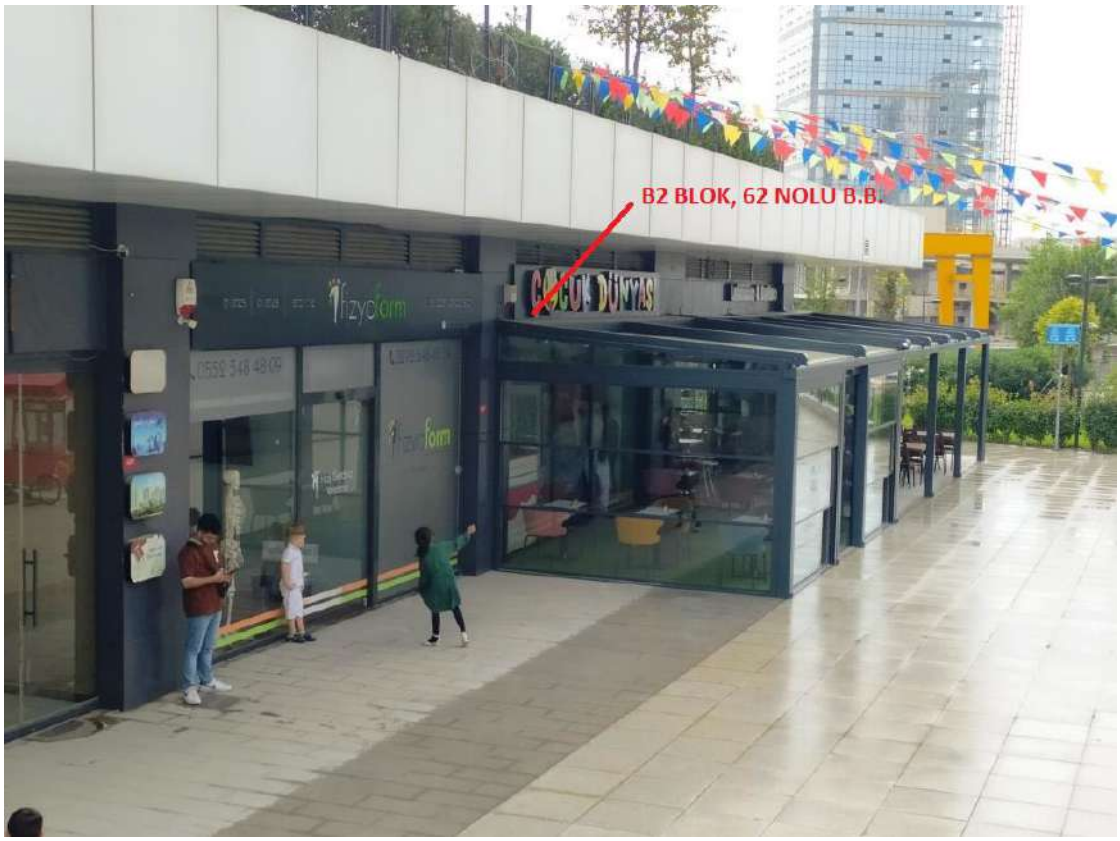
Adı Soyadı:	FATİH DEMİREL
Firması:	FATİH DEMİREL
Sertifika No:	MMO-41-0353
İmza:	

Kare Kod

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

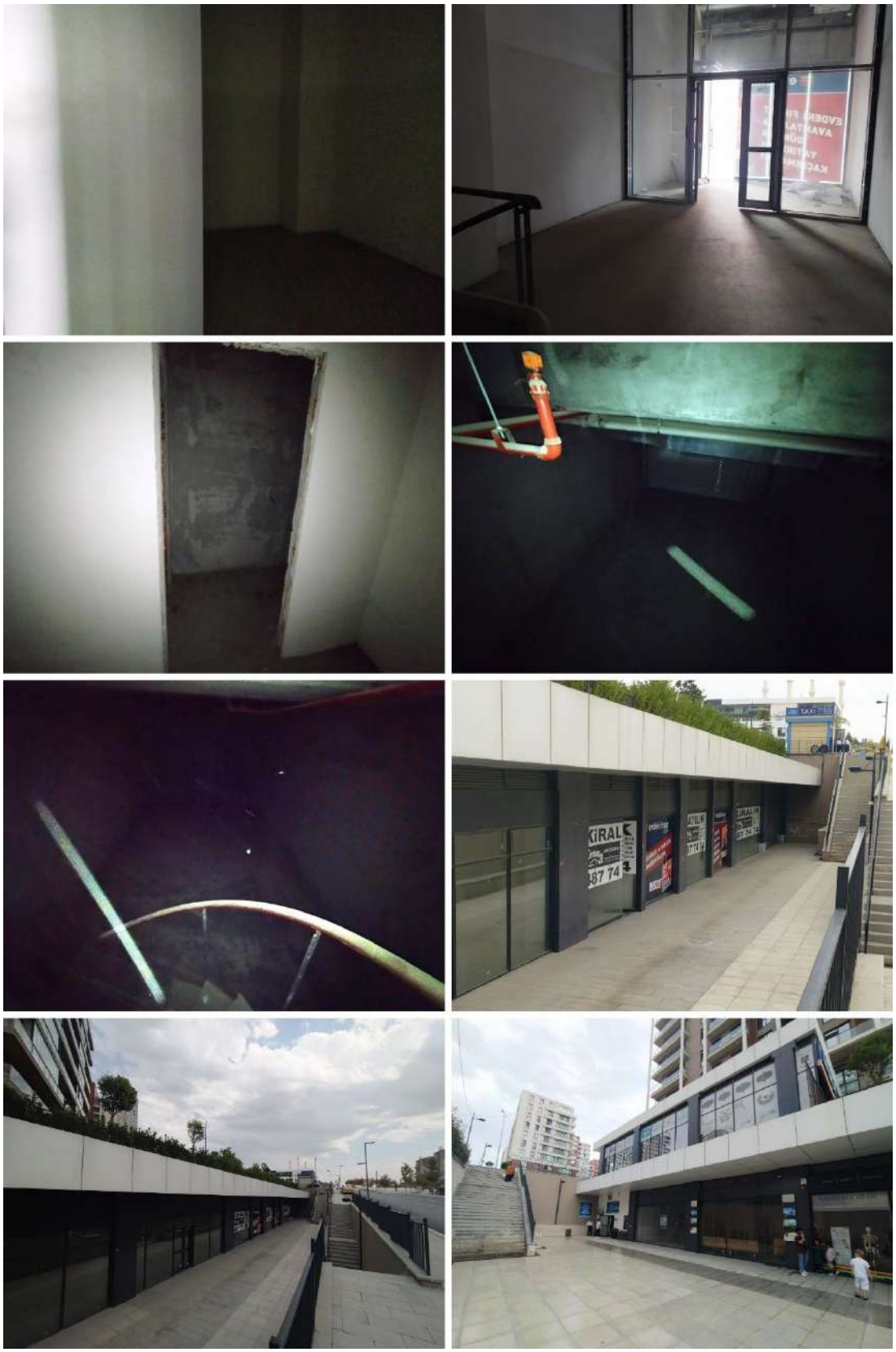
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



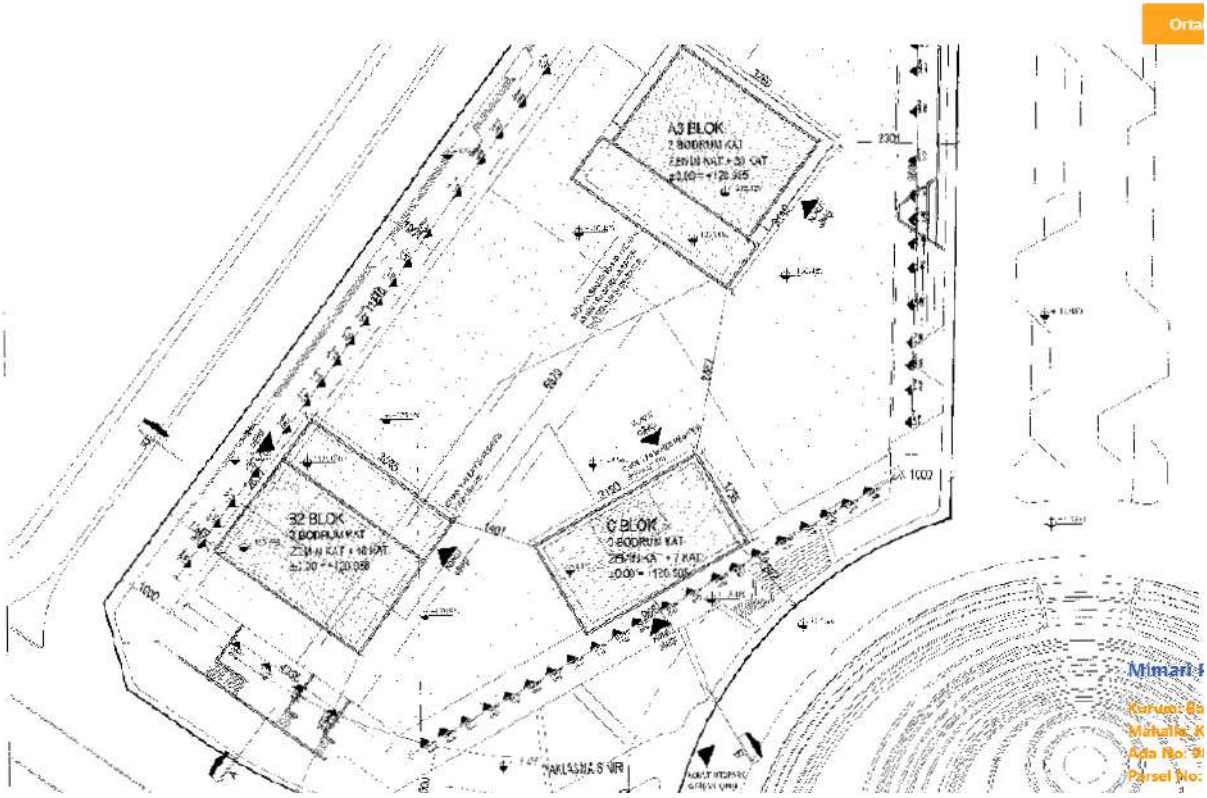

B2 BLOK, 62 NOLU B.B.
fizyoform
ÇOCUK DÜNYASI

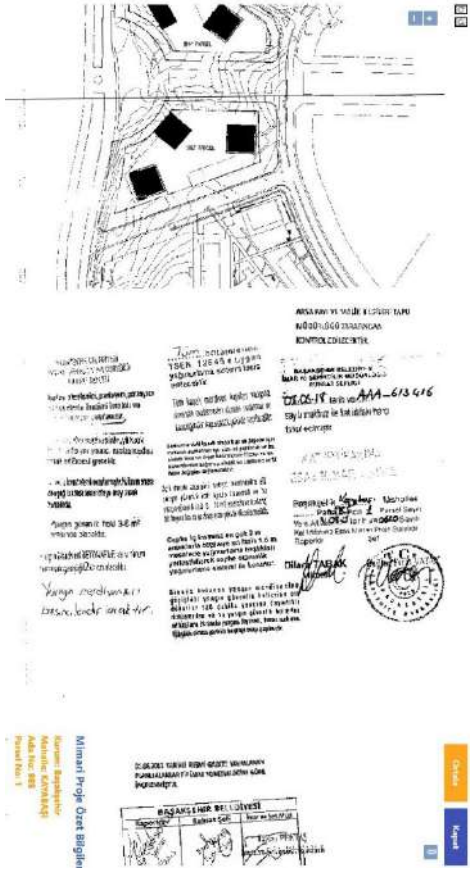
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





invest
2022/3473

MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN
KONTROL EDİLECEKTİR.

B2 BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	EKLENTİ	SAHİBİ	İMZ
B2 BLOK	1	1. KAT	654 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	2	1. KAT	688 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	3	1. KAT	682 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	4	1. KAT	688 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	5	2. KAT	670 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	6	2. KAT	684 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	7	2. KAT	692 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	8	2. KAT	692 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	9	3. KAT	668 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	10	3. KAT	696 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	11	3. KAT	690 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	12	3. KAT	702 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	13	4. KAT	670 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	14	4. KAT	684 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	15	4. KAT	692 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	16	4. KAT	692 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	17	5. KAT	668 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	18	5. KAT	696 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	19	5. KAT	690 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	20	5. KAT	702 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	21	6. KAT	678 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	22	6. KAT	692 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	23	6. KAT	700 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	24	6. KAT	700 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	25	7. KAT	676 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	26	7. KAT	702 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	27	7. KAT	698 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	28	7. KAT	710 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	29	8. KAT	678 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	30	8. KAT	692 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	31	8. KAT	700 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	32	8. KAT	700 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	33	9. KAT	676 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	34	9. KAT	702 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	35	9. KAT	698 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	36	9. KAT	710 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	37	10. KAT	686 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	38	10. KAT	700 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	39	10. KAT	706 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	40	10. KAT	706 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	41	11. KAT	684 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	42	11. KAT	710 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	43	11. KAT	704 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	44	11. KAT	718 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	45	12. KAT	686 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	46	12. KAT	700 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	47	12. KAT	706 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
B2 BLOK	48	12. KAT	706 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	

İNTAYA İNŞ. EYİ İNŞ. İNŞ. ADI ORTAKLIĞI
İzzet Paşa Mahallesi Yenişehir Cad.No:3
Ataşehir/İSTANBUL
Tel: 0212 [illegible] Fax: 0212 217 29 45

ARSA PAYI VE MALİK BİLGİLERİ TAPU
MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN

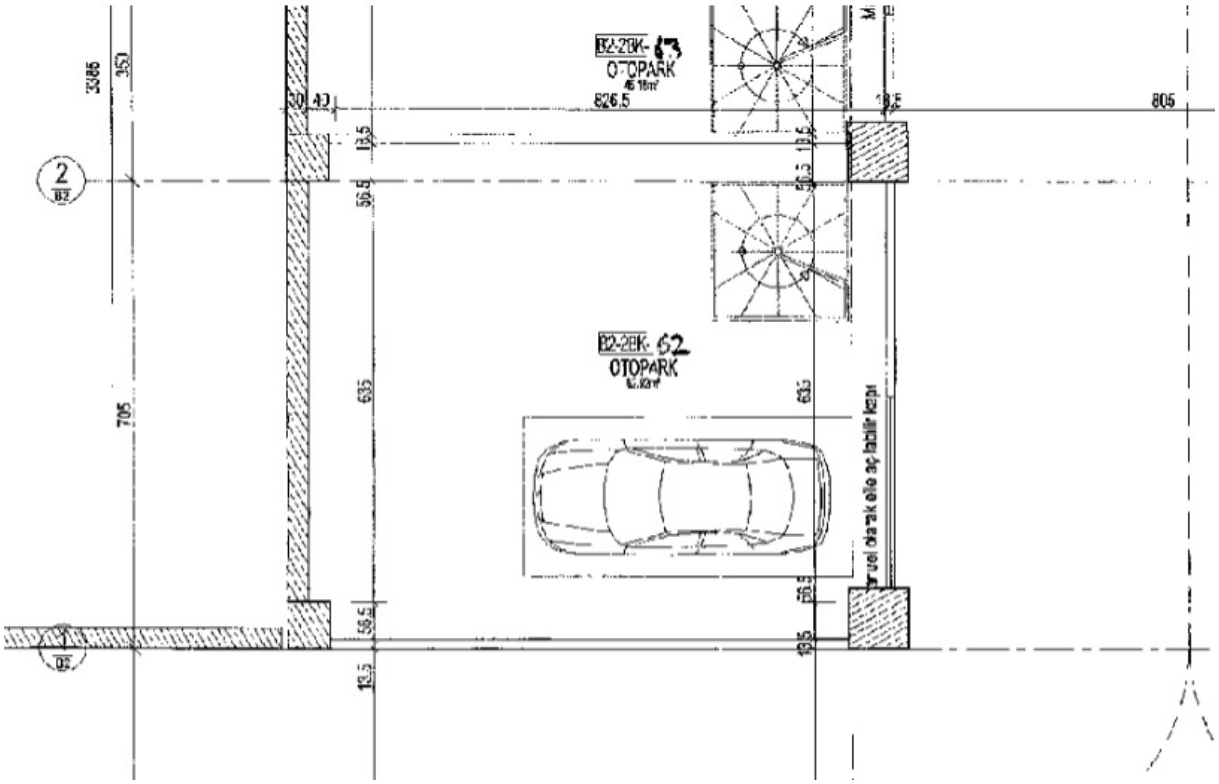
ARSA PAYI VE MALİK BİLGİLERİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN KONTROL EDİLECEKTİR.

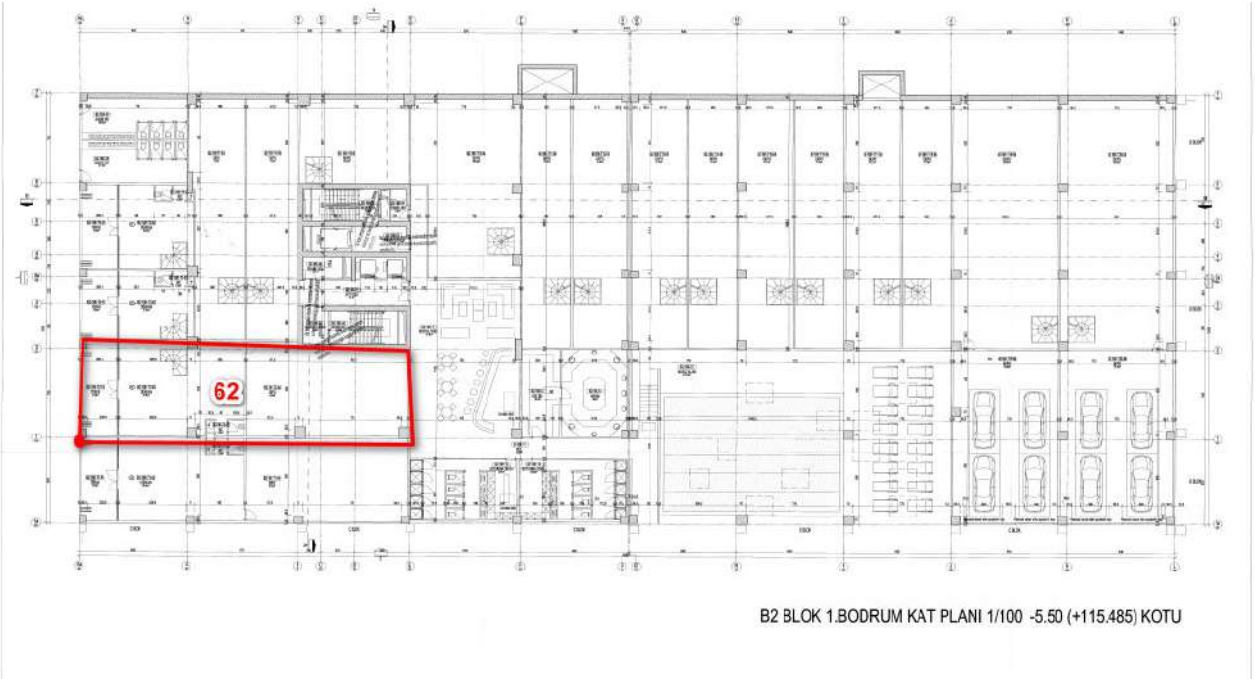
B2 BLOK	49	13. KAT	684 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	50	13. KAT	710 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	51	13. KAT	704 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	52	13. KAT	718 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	53	14. KAT	692 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	54	14. KAT	706 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	55	14. KAT	714 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	56	14. KAT	714 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	57	15. KAT	690 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	58	15. KAT	726 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	59	16. KAT	692 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	60	16. KAT	714 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	61	1. BODRUM KAT	1690 / 239766	DÜKKAN	61 NOLU DEPO	
B2 BLOK	62	1. BODRUM KAT	1864 / 239766	DÜKKAN	62 NOLU DEPO VE OTOPARK	
B2 BLOK	63	1. BODRUM KAT	628 / 239766	DÜKKAN	63 NOLU OTOPARK	
B2 BLOK	64	1. BODRUM KAT	740 / 239766	DÜKKAN	64 NOLU OTOPARK	
B2 BLOK	65	ZEMİN KAT	874 / 239766	DÜKKAN		
B2 BLOK	66	ZEMİN KAT	780 / 239766	DÜKKAN		
B2 BLOK	67	ZEMİN KAT	1680 / 239766	DÜKKAN	67 NOLU DEPO	
B2 BLOK	68	ZEMİN KAT	1512 / 239766	DÜKKAN	68 NOLU DEPO	
B2 BLOK	69	ZEMİN KAT	1100 / 239766	DÜKKAN	69 NOLU DEPO	
B2 BLOK	70	ZEMİN KAT	2044 / 239766	DÜKKAN	70 NOLU DEPO	
B2 BLOK	71	ZEMİN KAT	1474 / 239766	DÜKKAN	71 NOLU DEPO	
B2 BLOK	72	ZEMİN KAT	1662 / 239766	DÜKKAN	72 NOLU DEPO	
B2 BLOK	73	ZEMİN KAT	1662 / 239766	DÜKKAN	73 NOLU DEPO	
B2 BLOK	74	ZEMİN KAT	1476 / 239766	DÜKKAN	74 NOLU DEPO	
B2 BLOK	75	ZEMİN KAT	1620 / 239766	DÜKKAN	75 NOLU DEPO	
B2 BLOK	76	ZEMİN KAT	1476 / 239766	DÜKKAN	76 NOLU DEPO	
B2 BLOK	77	ZEMİN KAT	1650 / 239766	DÜKKAN	77 NOLU DEPO	
B2 BLOK	78	ZEMİN KAT	1520 / 239766	DÜKKAN	78 NOLU DEPO	
B2 BLOK	79	ZEMİN KAT	3502 / 239766	DÜKKAN	79 NOLU DEPO VE OTOPARK	
B2 BLOK	80	ZEMİN KAT	4058 / 239766	DÜKKAN	80 NOLU DEPO VE OTOPARK	

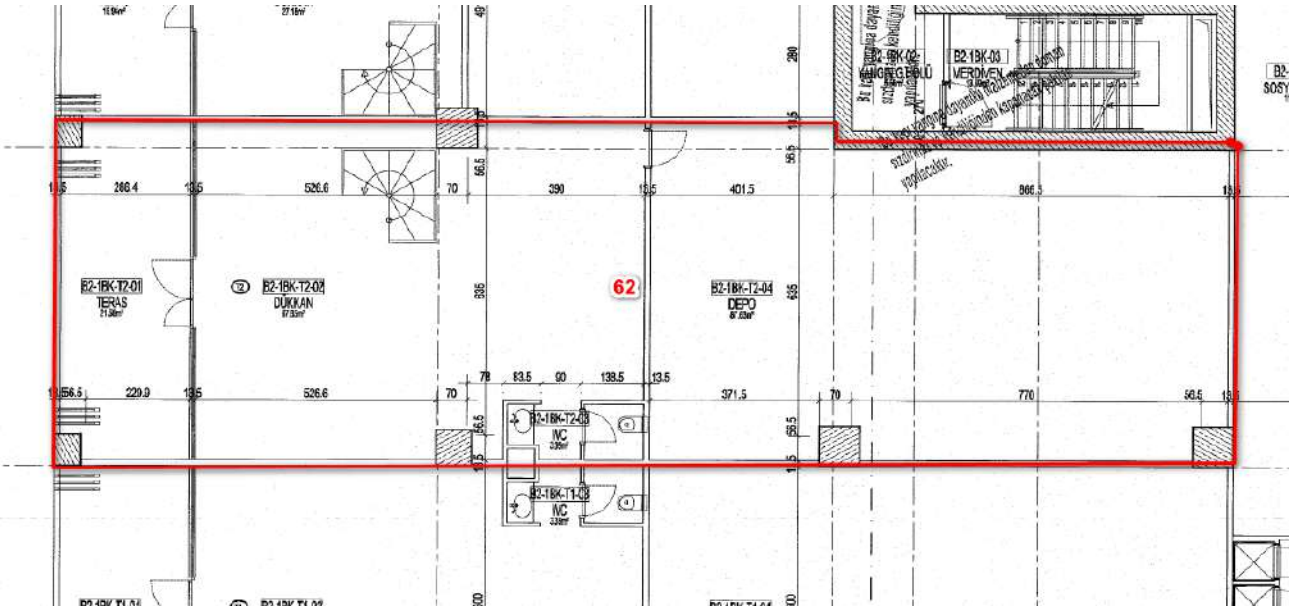
Mimari Proje
Kurum: Başakşehi
Mahalle: KAYABA
Ada No: 985

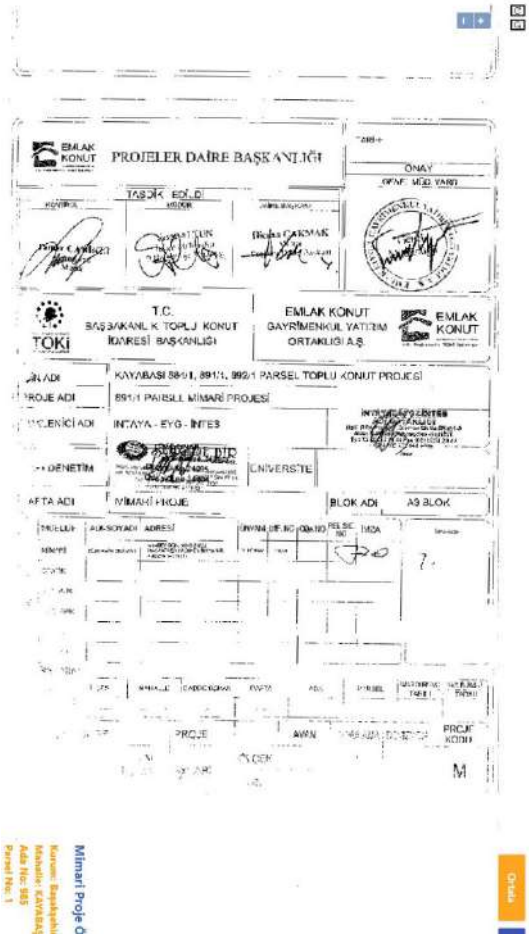
Ortala

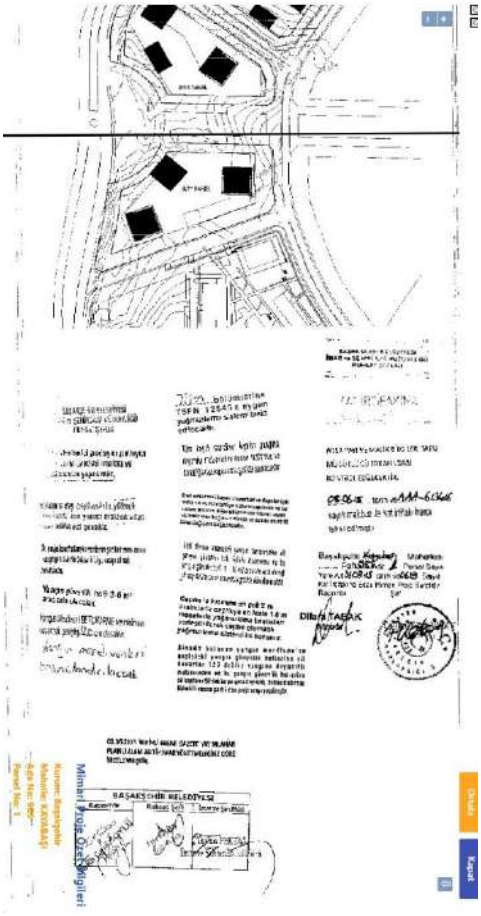
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.






B2-1BK-T2-01
TERAS
B2-1BK-T2-02
DÜKKAN
62
B2-1BK-T2-04
DEPO
B2-1BK-T2-03
WC
B2-1BK-T1-03
WC
B2-1BK-03
VERDİVEN


EMLAK KONUT
PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI
ONAY
TOKİ
T.C.
BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KAYABASI 889/1, 891/1, 892/1 PARSEL TOPLU KONUT PROJESİ
891/1 PARSELL MİMARİ PROJESİ
İNTAYA - EYG - İNTES
ÜNİVERSİTE
MİMARİ PROJE
A3 BLOK
PROJE
ONAY
M


BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

A3 BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BULUNDUĞU KAT	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	ONLANTI	DAİRE	BREA
A3 BLOK	1	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	2	1. KAT	492 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	3	1. KAT	510 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	4	1. KAT	580 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	5	1. KAT	639 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	6	1. KAT	570 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	7	1. KAT	571 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	8	1. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	9	1. KAT	632 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	10	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	11	1. KAT	480 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	12	1. KAT	488 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	13	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	14	1. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	15	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	16	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	17	1. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	18	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	19	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	20	1. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	21	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	22	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	23	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	24	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	25	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	26	1. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	27	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	28	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	29	1. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	30	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	31	1. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	32	1. KAT	512 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	33	1. KAT	586 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	34	1. KAT	601 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	35	1. KAT	510 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	36	1. KAT	582 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	37	1. KAT	588 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	38	1. KAT	402 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	39	1. KAT	586 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	40	1. KAT	601 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	41	1. KAT	482 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	42	1. KAT	592 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	43	1. KAT	584 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	44	1. KAT	672 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	45	1. KAT	584 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	46	1. KAT	664 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	47	1. KAT	470 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	48	1. KAT	588 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	

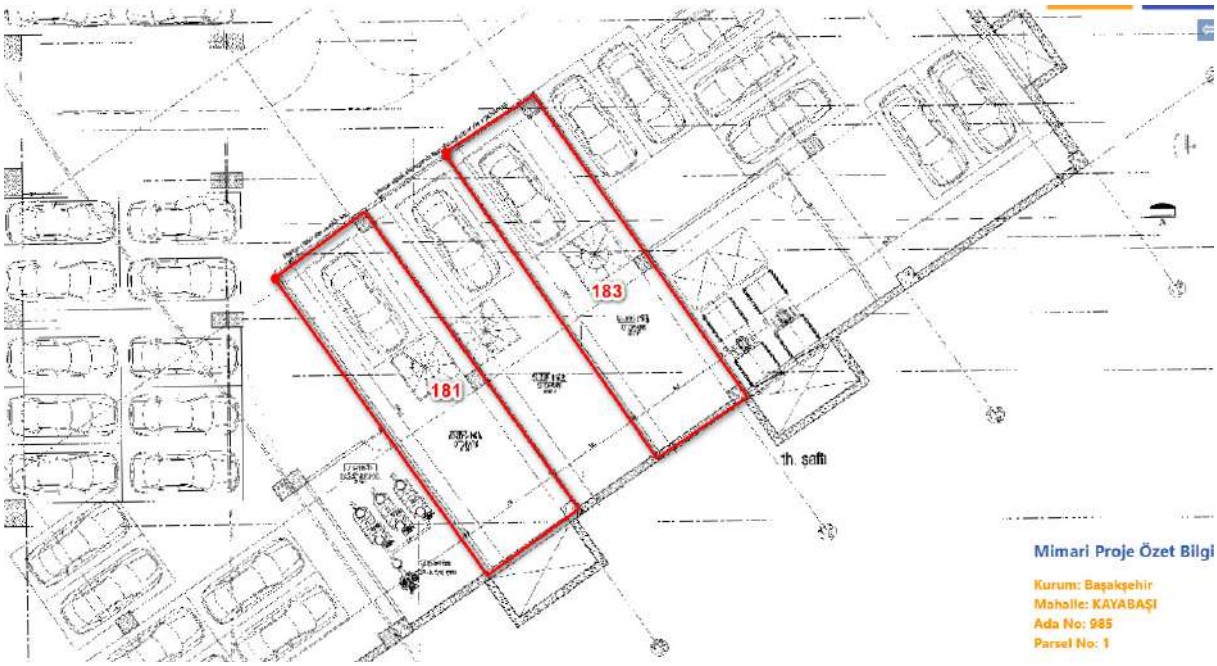
ARSA PAYI VE MALİK BİLGİLERİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN KONTROL EDİLECEKTİR.

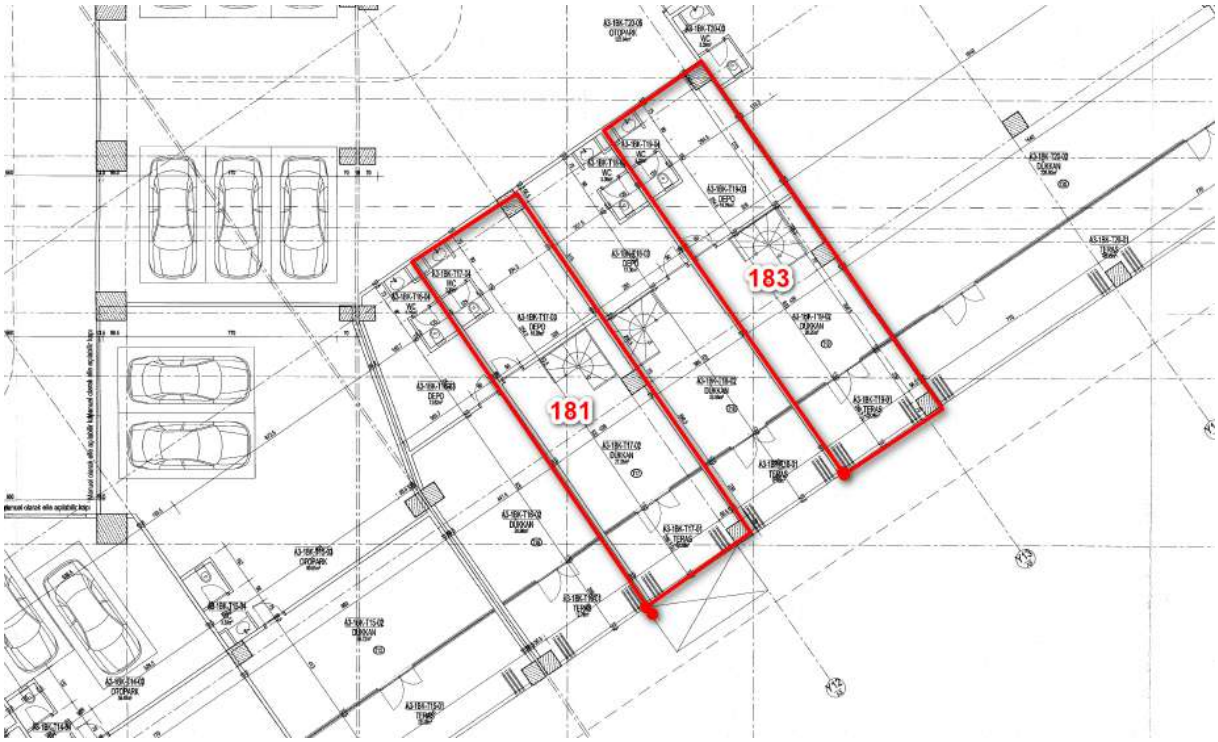
A3 BLOK	49	8. KAT	428 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	50	8. KAT	654 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	51	8. KAT	640 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	52	9. KAT	602 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	53	10. KAT	654 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	54	10. KAT	602 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	55	10. KAT	656 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	56	10. KAT	608 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	57	11. KAT	654 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	58	11. KAT	602 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	59	11. KAT	654 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	60	11. KAT	608 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	61	11. KAT	654 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	62	12. KAT	602 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	63	12. KAT	656 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	64	12. KAT	608 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	65	13. KAT	592 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	66	13. KAT	478 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	67	13. KAT	592 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	68	13. KAT	519 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	69	13. KAT	499 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	70	13. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	71	14. KAT	501 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	72	14. KAT	452 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	73	14. KAT	551 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	74	14. KAT	515 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	75	14. KAT	476 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	76	14. KAT	606 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	77	15. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	78	15. KAT	468 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	79	15. KAT	508 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	80	15. KAT	618 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	81	15. KAT	476 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	82	15. KAT	404 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	83	16. KAT	516 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	84	16. KAT	418 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	85	16. KAT	538 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	86	16. KAT	618 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	87	16. KAT	476 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	88	16. KAT	664 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	89	17. KAT	630 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	90	17. KAT	480 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	91	17. KAT	588 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	92	17. KAT	618 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	93	17. KAT	476 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	94	17. KAT	664 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	95	18. KAT	604 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	96	18. KAT	462 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	97	18. KAT	604 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	98	18. KAT	624 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	99	18. KAT	480 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	100	18. KAT	682 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	

ARSA PAYI VE MALİK BİLGİLERİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN KONTROL EDİLECEKTİR.

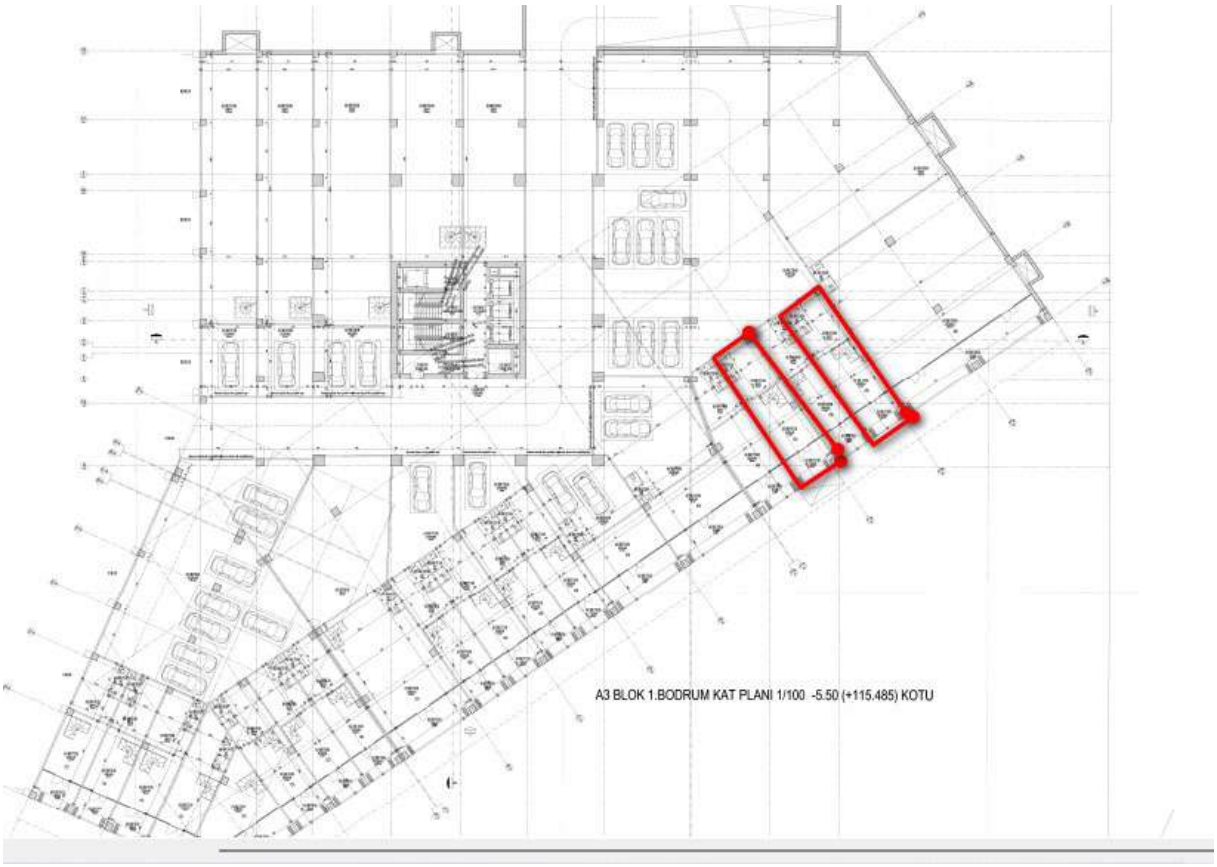
A3 BLOK	101	19. KAT	604 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	102	19. KAT	462 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	103	19. KAT	604 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	104	19. KAT	624 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	105	19. KAT	480 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	106	19. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	107	20. KAT	604 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	108	20. KAT	462 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	109	20. KAT	604 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	110	20. KAT	624 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	111	20. KAT	480 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	112	20. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	113	21. KAT	604 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	114	21. KAT	462 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	115	21. KAT	604 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	116	21. KAT	624 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	117	21. KAT	480 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	118	21. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	119	22. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	120	22. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	121	22. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	122	22. KAT	680 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	123	22. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	124	22. KAT	618 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	125	23. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	126	23. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	127	23. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	128	23. KAT	680 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	129	23. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	130	23. KAT	618 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	131	24. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	132	24. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	133	24. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	134	24. KAT	680 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	135	24. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	136	24. KAT	618 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	137	25. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	138	25. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	139	25. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	140	25. KAT	680 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	141	25. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	142	25. KAT	618 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	143	26. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	144	26. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	145	26. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	146	26. KAT	680 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	147	26. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	148	26. KAT	618 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	149	27. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	150	27. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	151	27. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	152	27. KAT	680 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	

A3 BLOK	153	27. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	154	27. KAT	618 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	155	28. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	156	28. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	157	28. KAT	612 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	158	28. KAT	680 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	159	28. KAT	486 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	160	28. KAT	618 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	161	29-30. KATLAR	850 / 239766	ÇATI PİYESİ DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	162	29-30. KATLAR	920 / 239766	ÇATI PİYESİ DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	163	29-30. KATLAR	948 / 239766	ÇATI PİYESİ DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	164	29-30. KATLAR	958 / 239766	ÇAT. PİYESİ DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK	165	1. BODRUM KAT	850 / 239766	DÜKKAN	164 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	166	1. BODRUM KAT	752 / 239766	DÜKKAN	165 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	167	1. BODRUM KAT	868 / 239766	DÜKKAN	167 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	168	1. BODRUM KAT	946 / 239766	DÜKKAN	168 NOLU DEPO	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	169	1. BODRUM KAT	1098 / 239766	DÜKKAN	169 NOLU DEPO	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	170	1. BODRUM KAT	882 / 239766	DÜKKAN	170 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	171	1. BODRUM KAT	790 / 239766	DÜKKAN	171 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	172	1. BODRUM KAT	816 / 239766	DÜKKAN	172 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	173	1. BODRUM KAT	1056 / 239766	DÜKKAN	173 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	174	1. BODRUM KAT	792 / 239766	DÜKKAN	174 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	175	1. BODRUM KAT	1128 / 239766	DÜKKAN	175 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	176	1. BODRUM KAT	792 / 239766	DÜKKAN	176 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	177	1. BODRUM KAT	1072 / 239766	DÜKKAN	177 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	178	1. BODRUM KAT	1212 / 239766	DÜKKAN	178 NOLU DEPOVE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	179	1. BODRUM KAT	1334 / 239766	DÜKKAN	179 NOLU OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	180	1. BODRUM KAT	674 / 239766	DÜKKAN	180 NOLU DEPO	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	181	1. BODRUM KAT	758 / 239766	DÜKKAN	181 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	182	1. BODRUM KAT	722 / 239766	DÜKKAN	182 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	183	1. BODRUM KAT	720 / 239766	DÜKKAN	183 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	184	1. BODRUM KAT	5410 / 239766	DÜKKAN	184 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	185	ZEMİN KAT	2460 / 239766	DÜKKAN	185 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	186	ZEMİN KAT	2886 / 239766	DÜKKAN	186 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	187	ZEMİN KAT	3720 / 239766	DÜKKAN	187 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	188	ZEMİN KAT	2334 / 239766	DÜKKAN	188 NOLU DEPO	EMLAK KONUT	
A3 BLOK	189	ZEMİN KAT	1984 / 239766	DÜKKAN	189 NOLU DEPO	EMLAK KONUT	


183
181
th. safi
Mimari Proje Özet Bilgi
Kurum: Başakşehir
Mahalle: KAYABAŞI
Ada No: 985
Parsel No: 1


183
181

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	100735711
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR
Kurum Adı:	Başakşehir
Mahalle/Köy Adı:	KAYABAŞI
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	393/38901
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	985/1
AT Yüzölçüm(m2):	16423.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B2/1.BODRUM//62
Arsa Pay/Payda:	1864/239766
Ana Taşınmaz Nitelik:	34 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 20 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 11 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir -	-

			05-06-2020 13:32 - 12804	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 05-06-2020 13:32 - 12804	-
Beyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 27-12-2019 08:34 - 36544	-
Beyan	Yönetim Planı : 10/07/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 13-07-2018 14:36 - 16624	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3765826	Depo	62 NOLU DEPO VE OTOPARK	Başakşehir - 13-07-2018 14:36 - 16624

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609081601	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-09-2021 32686	-

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ)	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 29-12-2017 12:00 - 29704	
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRÜLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 20-09-2021 12:14 - 31987	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	8060000.00 TL	% 38 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 11-09-2019 11:04 - 21808

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 985 Ada - 1 Parsel - 62 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	8060000.00 TL	Başakşehir - 11-09-2019 11:04 - 21808	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	8060000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-12-2021 15:20 - 44210

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 985 Ada - 1 Parsel - 62 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	8060000.00 TL	Başakşehir - 08-12-2021 15:20 - 44210	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:44

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	100735643
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR
Kurum Adı:	Başakşehir
Mahalle/Köy Adı:	KAYABAŞI
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	393/38833
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	985/1
AT Yüzölçüm(m2):	16423.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A3/1.BODRUM//183
Arsa Pay/Payda:	780/239766
Ana Taşınmaz Nitelik:	34 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 20 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 11 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir -	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

			05-06-2020 13:32 - 12804	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 05-06-2020 13:32 - 12804	-
Beyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 27-12-2019 08:34 - 36544	-
Beyan	Yönetim Planı : 10/07/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 13-07-2018 14:36 - 16624	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3765818	Depo	183 NOLU DEPO VE OTOPARK	Başakşehir - 13-07-2018 14:36 - 16624

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609081599	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-09-2021 32686	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ)	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 29-12-2017 12:00 - 29704	
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRÜLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 20-09-2021 12:14 - 31987	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	4605000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 29-03-2019 11:53 - 7552

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 985 Ada - 1 Parsel - 183 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	4605000.00 TL	Başakşehir - 29-03-2019 11:53 - 7552	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **KYtX6x6Bz3O** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	100735641
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR
Kurum Adı:	Başakşehir
Mahalle/Köy Adı:	KAYABAŞI
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	393/38831
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	985/1
AT Yüzölçüm(m2):	16423.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A3/1.BODRUM//181
Arsa Pay/Payda:	758/239766
Ana Taşınmaz Nitelik:	34 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 20 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 11 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir -	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

			05-06-2020 13:32 - 12804	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 05-06-2020 13:32 - 12804	-
Beyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 27-12-2019 08:34 - 36544	-
Beyan	Yönetim Planı : 10/07/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 13-07-2018 14:36 - 16624	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3765816	Depo	181 NOLU DEPO VE OTOPARK	Başakşehir - 13-07-2018 14:36 - 16624

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609081597	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-09-2021 32686	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ)	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 29-12-2017 12:00 - 29704	
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRÜLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 20-09-2021 12:14 - 31987	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	4605000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 29-03-2019 11:53 - 7552

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 985 Ada - 1 Parsel - 181 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	4605000.00 TL	Başakşehir - 29-03-2019 11:53 - 7552	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **hfSqkAko3KD** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

13.09.2022

İNVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
İZZETTİN ÇALIŞLAR CAD. GÜLAY APT.NO:61 KAT:2 DAİRE:4
34180 Bahçelievler/ İstanbul

Konu: Gayrimenkul üzerindeki ipotek hakkında.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde *"Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir."* denilmektedir.

Şirketiniz tarafından değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan ederiz.

EKG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl Mah Hamza Yerlikaya Bulv
No:10 Ümraniye/İST -Tic.Sic.No:328164-5
Sangazi V.D. 383 085 5423

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ADI-SOYADI	**: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL**
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasanpaşa Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:

- 1989 – 1992, Yalçın Eskiyapan İlkokulu, Ankara
- 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara
- 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara
- 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara
- 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya
- 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul

MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 40439105624
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -
ORTAKLIK PAYI	: %59,09

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Sahış işletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	05.05.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Eksper
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.07.2005 – 30.03.2010	Değerleme Uzmanı / Eksper
3-	Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi	01.04.2004 – 31.01.2005	Harita Teknikeri
4-	Üstyapı İnşaat Limited Şirketi	11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Sahış İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika

ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR

Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	59,09

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ADI-SOYADI	: **HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU**
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:
• Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003	
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 17667214242
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -
ORTAKLIK PAYI	: %40,91

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Eksper
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Eksper
3-	Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika

ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR

Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.07.2016

No : 405698

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

Abdulkadir ÜSTÜNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

invest
2022/3473

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019 **Belge No: 2019-01.2393**

Sayın Abdulkadir ÜSTÜNER

(T.C. Kimlik No: 11849819708 - Lisans No: 405698)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme 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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019 **Belge No: 2019-01.2396**

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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