

**EYG GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2022/3474**

## İÇİNDEKİLER

<b>1.BÖLÜM</b>	<b>RAPOR ÖZETİ .....</b>	<b>3</b>
<b>2.BÖLÜM</b>	<b>ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1.</b>	<b>ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2.</b>	<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>4</b>
<b>3.BÖLÜM</b>	<b>DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.</b>	<b>DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2.</b>	<b>MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3.</b>	<b>UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>7</b>
<b>4.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLarda YAPILAN İNCELEMELER.....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....</b>	<b>8</b>
<b>4.2.</b>	<b>TAKYİDAT İNCELEMESİ.....</b>	<b>8</b>
<b>4.2.1.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....</b>	<b>9</b>
<b>4.3.</b>	<b>İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....</b>	<b>10</b>
<b>4.3.1.</b>	<b>SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....</b>	<b>11</b>
<b>4.3.2.</b>	<b>BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....</b>	<b>11</b>
<b>4.3.3.</b>	<b>YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>11</b>
<b>4.3.4.</b>	<b>ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....</b>	<b>11</b>
<b>4.3.5.</b>	<b>RUHSAT ALINMIŞ YAPILarda İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....</b>	<b>11</b>
<b>4.3.6.</b>	<b>MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....</b>	<b>12</b>
<b>4.4.</b>	<b>SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....</b>	<b>12</b>
<b>4.4.1.</b>	<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ .....</b>	<b>12</b>
<b>4.4.2.</b>	<b>HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....</b>	<b>12</b>
<b>4.5.</b>	<b>YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>12</b>
<b>5.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....</b>	<b>12</b>
<b>5.1.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....</b>	<b>12</b>
<b>5.2.</b>	<b>GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....</b>	<b>13</b>
<b>5.3.</b>	<b>DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....</b>	<b>15</b>
<b>5.4.</b>	<b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....</b>	<b>15</b>
<b>6.BÖLÜM</b>	<b>GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....</b>	<b>16</b>
<b>6.1.</b>	<b>MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ.....</b>	<b>16</b>
<b>6.2.</b>	<b>TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER .....</b>	<b>18</b>
<b>6.3.</b>	<b>BÖLGE ANALİZİ .....</b>	<b>18</b>
<b>6.3.1.</b>	<b>İSTANBUL İLİ .....</b>	<b>18</b>



6.3.2.	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ .....	19
<b>6.4.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....</b>	<b>20</b>
<b>6.5.</b>	<b>EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....</b>	<b>20</b>
<b>7.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....</b>	<b>21</b>
<b>7.1.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....</b>	<b>21</b>
<b>8.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....</b>	<b>22</b>
<b>8.1.</b>	<b>PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....</b>	<b>22</b>
8.1.1.	SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	23
8.1.2.	KİRALIK DEPOLU DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	23
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	23
<b>8.2.</b>	<b>GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....</b>	<b>24</b>
<b>8.3.</b>	<b>ULAŞILAN SONUÇ.....</b>	<b>25</b>
<b>8.4.</b>	<b>MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....</b>	<b>25</b>
<b>8.5.</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>26</b>
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.	27
8.5.2.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	27
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KİSİMLARIN 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
<b>9.BÖLÜM</b>	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....</b>	<b>27</b>
<b>10.BÖLÜM</b>	<b>NIHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....</b>	<b>28</b>

## 1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	:	23 Ağustos 2022
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	:	Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	:	09 Eylül 2022
<b>Rapor Tarihi</b>	:	13 Eylül 2022
<b>Raporun Türü: Müşteri / Rapor No</b>	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 796 - 2022/3474
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi</b>	:	Kayabaşı Mahallesi, Gazi Yaşargil Caddesi, Adım İstanbul Sitesi, 3 adet Depolu Mağaza/Dükkan Başakşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 986 ada, 1 nolu parsel (Bkz. Ekler) 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 yapılmaya engel bir durum olmadığı şifahen öğrenilmiştir.
<b>İmar Durumu</b>	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	:	

### 986 ADA, 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN

<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>43.445.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>51.265.100,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Abdulkadir ÜSTÜNER (SPK Lisans Belge No: 405698)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDÖĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

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

## 2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

---

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 - 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI</b>	
<b>TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN</b>	
<b>TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Ekim 2011 / 7917

- Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 313 66 64
<b>SERMAYESİ</b>	: 66.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 15.09.2021
<b>NACE KODU</b>	: 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.



### **3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**

---

#### **3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

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

##### **Pazar değeri:**

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekdir:

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

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyle, 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 değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

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



(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyatattan 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 fiyatattan 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 yansıtmasına 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 varsayıılır.

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, EYG Gayrimenkul Yatırım A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi 986 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 3 adet depolu dükkanın değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3. UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

## 4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMI KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	:	EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (1/1) <sup>2</sup>
<b>İLİ</b>	:	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	:	Kayabaşı
<b>ADA</b>	:	986
<b>PARSEL</b>	:	1
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	:	32 Katlı Betonarme Mesken, Toptan Ve Perakende Ticaret, 36 Katlı Betonarme Mesken , Toptan Ve Perakende Ticaret, 15 Katlı Betonarme Mesken, Toptan Ve Perakende Ticaret Ve Arsası
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	18.653,20 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	:	32686
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	23/09/2021

BLOK	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA
A1	162	Zemin	Dükkan	162 NOLU DEPO VE OTOPARK	3850 / 309918	396	39116
A2	190	1.Bodrum	Dükkan	190 NOLU DEPO VE OTOPARK	828 / 309918	398	39308
A2	204	Zemin	Dükkan	204 NOLU DEPO VE OTOPARK	1184 / 309918	398	39322

### 4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

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

#### Beyanlar Bölümü:

- KM ne Çevrilmiştir. (05.06.2020 tarih ve 12805 yevmiye no ile) (Tümü)
- Diğer (Konusu: cins değişikliği için harç tahsil edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (31.12.2019 tarih ve 37495 yevmiye no ile) (Tümü)
- Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ ) Tarih: 26/12/2019 Sayı E.1151377( Şablon: Diğer) (26.12.2019 tarih ve 36472 yevmiye no ile) (Tümü)



<sup>2</sup> 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 Ortaklıği A.Ş. unvanını alacaktır.

- Yönetim Planı:03.07.2018 (13.07.2018 tarih ve 16627 yevmiye no ile) (Tümü)

**Serhler Bölümü:**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( -TEYAŞ LEHİNE 99 YILLİĞİ 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ ) (29.12.2017 tarih ve 29704 yevmiye no ile) (Tümü)
- Diğer (Konusu: - ) Tarih: - Sayı: - (İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü lehine)(20.09.2021 tarih ve 31987 yevmiye no ile) (Müşterek)

**Rehinler Hanesinde:**

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 12.480.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (14.12.2020 tarih ve 36246 yevmiye no ile)(A1 Blok, 162 nolu bağımsız bölüm üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 2. dereceden 15.000.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (03.01.2022 tarih ve 22 yevmiye no ile) (A1 Blok, 162 nolu bağımsız bölüm üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 2.930.000.00,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (14.12.2021 tarih ve 24207 yevmiye no ile) (A2 Blok, 190 nolu bağımsız bölüm üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 2. dereceden 3.000.000.00,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (08.12.2021 tarih ve 44217 yevmiye no ile) (A2 Blok, 190 nolu bağımsız bölüm üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 6.820.000.00,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (07.07.2021 tarih ve 23189 yevmiye no ile) (A2 Blok, 204 nolu bağımsız bölüm üzerinde)

#### **4.2.1. GAYRİMENKULÜN 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 etkileyebilecek 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."

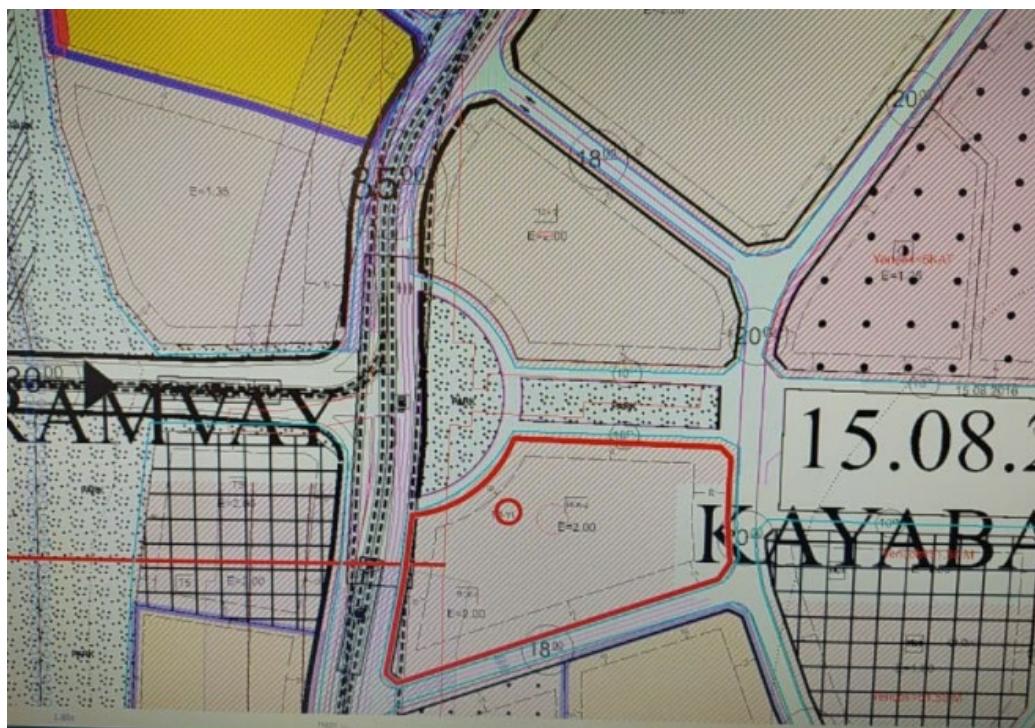
 Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa,

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 aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı 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, değerlendirme 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 yatırıım ortaklıği portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir. 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, yapılışma koşullarına sahip olduğu ve parselin 'Rezerv Yapı' alanında kaldığı ancak yapılışmaya 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.

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

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

- 31.08.2015 tarih ve 00623 sayılı A2 Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhatı (Başakşehir Belediyesi),
- 31.08.2015 tarih ve 00622 sayılı A1 Blok için düzenlenmiş yenileme ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 24.02.2020 tarih ve 63 sayılı A1 Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi (Başakşehir Belediyesi),
- 24.02.2020 tarih ve 64 sayılı A2 Blok için düzenlenmiş yapı kullanım izin belgesi (Başakşehir Belediyesi),
- Bila tarih ve bila sayılı A1 ve A2 Bloklara atı 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 gerçekleştirılmıştır.

#### **4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

A2 Blok' a ait 14.07.2018 tarih, Y2333456880D4E numaralı C Sınıfı, A1 Blok' a 17.07.2018 tarih, Y2334830274E5 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 ortaklısı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

#### **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 ortaklısı 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**

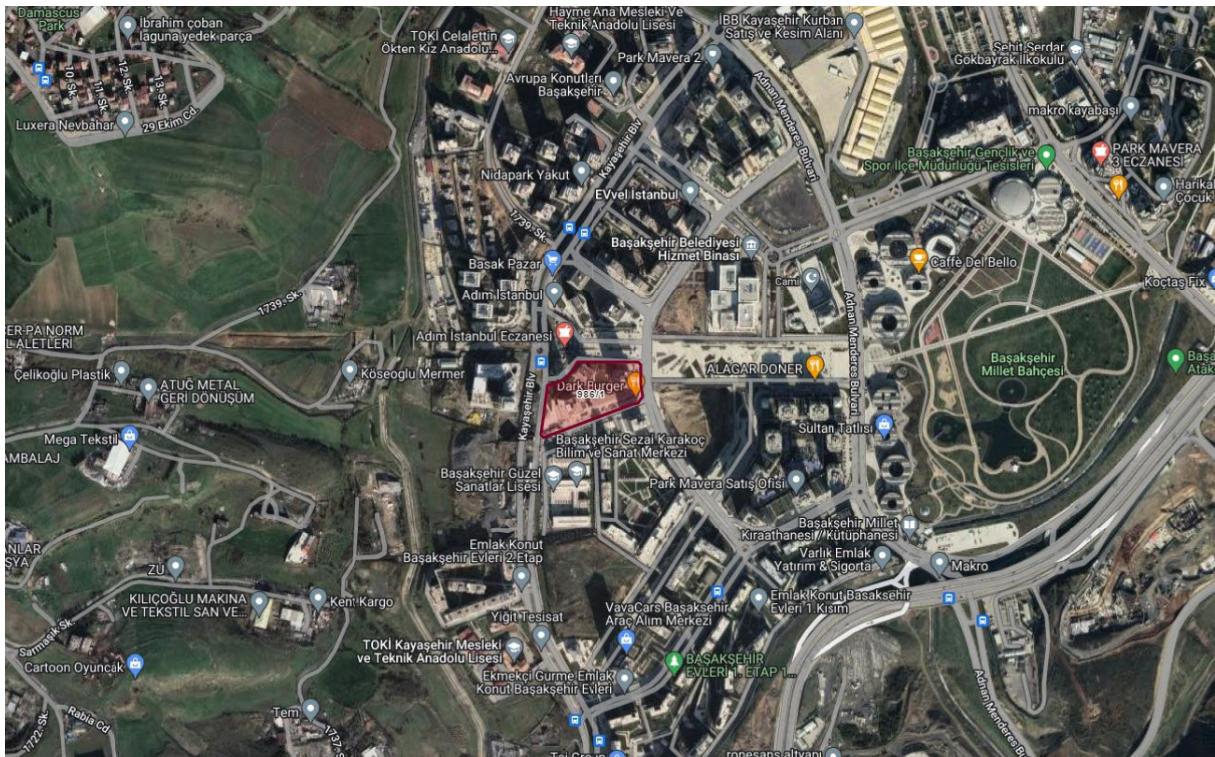
### **5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Armağan Sokak ile Gazi Yaşargil Caddesi'nin kesiştiği köşede yer alan 986 ada 1 nolu parselde konumlu olan Adım İstanbul Sitesi bünyesindeki A1 Blok'un 1. bodrum ve zemin katlarında yer alan 162 bağımsız bölüm nolu depolu dükkan ve A2 Blok'un zemin ve 1.bodrum katlarında yer alan 204 bağımsız bölüm nolu depolu dükkan ile A2 Blok'un 2.bodrum ve 1.bodrum katlarında yer alan 190 bağımsız bölüm nolu depolu dükkanıdır.

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 konut siteleri 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 sonda sol tarafta yer alan rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu Adım İstanbul Sitesi'ne ulaşılır.

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**

- Raporu 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, 18.653,20 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan 986 ada, 1 nolu parsel üzerinde 5A sınıfında ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.



Parsel, kuzey yönden park alanına, güney yönde Armağan Sokak'a, batı 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 A1 Blok'un 1. bodrum ve zemin katlarında konumlu olan 162 bağımsız bölüm nolu depolu dükkan, A2 Blok'un 2. ve 1. bodrum katlarında konumlu olan 190 bağımsız bölüm dolu depolu dükkan ile A2 Blok'un 1. bodrum ve zemin katlarında konumlu olan 204 bağımsız bölüm nolu depolu dükkanıdır.
- Taşınmazlardan 190 ve 204 nolu dükkanların bulunduğu A2 Blok; 3 bodrum, zemin ve 32 normal kat olmak üzere toplam 36 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, 14 adet dükkan; zemin katında 20 adet dükkan; normal katlarında muhtelif sayıda daire olmak üzere blok bünyesinde 34 adet dükkan ve 176 adet daire olmak üzere toplam 210 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi site içerisinde doğu cepheden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi alüminyum kompozit panel kaplamadır.
- Taşınmazlardan 162 nolu dükkanın bulunduğu A1 Blok; 3 bodrum, zemin ve 28 normal kat olmak üzere toplam 32 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, 9 adet dükkan; zemin katında 3 adet dükkan; normal katlarında muhtelif sayıda daire olmak üzere blok bünyesinde 12 adet dükkan ve 152 adet daire olmak üzere toplam 164 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi site içerisinde güney cepheden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi alüminyum kompozit panel kaplamadır.
- **A1 Blok 162 Nolu Dükkan:** Taşınmaz projesine göre binanın zemin ve 1. bodrum katlarında konumlu, kuzey, güney ve batı olmak üzere üç yöne cephelidir. Taşınmaz mimari projesine göre 1. bodrum katta brüt  $476\text{ m}^2$  kullanım alanı kapalı otopark alanı ve depo hacimleri ile zemin katta brüt  $234\text{ m}^2 + 48\text{ m}^2$  teras kullanım alanı dükkan, depo ve WC hacimleri olmak üzere toplam brüt  $758\text{ m}^2$  kullanım alanı olarak tasarlanmıştır.
- **A2 Blok 204 Nolu Dükkan:** Taşınmaz projesine göre binanın zemin ve 1. bodrum katlarında, kuzey ve güney olmak üzere iki yöne cephelidir. Taşınmaz mimari projesine göre 1. bodrum katta brüt  $200\text{ m}^2$  kullanım alanı kapalı otopark alanı ve depo hacimleri ile zemin katta brüt  $51\text{ m}^2 + 25\text{ m}^2$  teras kullanım alanı dükkan, depo ve WC hacimleri olmak üzere toplam brüt  $276\text{ m}^2$  kullanım alanı olarak tasarlanmıştır.
- **A2 Blok 190 Nolu Dükkan:** Taşınmaz projesine göre binanın 1.bodrum ve 2. bodrum katlarında, kuzey olmak üzere tek yöne cephelidir. Taşınmaz mimari projesine göre 2. bodrum katta brüt  $75\text{ m}^2$  kullanım alanı kapalı otopark alanı ve depo hacimleri ile 1.



bodrum katta brüt 57 m<sup>2</sup> +18 m<sup>2</sup> alanlı teras kullanım alanı dükkan, depo ve WC hacimleri olmak üzere toplam brüt 150 m<sup>2</sup> kullanım alanı olarak tasarlanmıştır.

- Site bünyesindeki dükkanların tamamı natamam olarak pazarlanmaktadır.
- Taşınmazlar halihazırda boş durumdadır.
- Taşınmazların kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur. Değerlemede proje üzerindeki alanları dikkate alınmıştır.

BLOK	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
A1	162	Zemin ve 1. Bodrum	Dükkan	758
A2	190	2. Bodrum ve 1. Bodrum	Dükkan	132
A2	204	Zemin ve 1. Bodrum	Dükkan	276

### **5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKILEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

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

### **5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek 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 kullanımına 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 dükkan olarak kullanılması 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 büyümeye kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyümeye ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iş siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranışın 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 kullanmak 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 geopolitik 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 bekentilerin 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 satılabilirlikte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansımı ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de sürmektedir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımı 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 gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

## 6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle geopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor 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 alanında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

## 6.3. BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul,  $42^{\circ}$  K,  $29^{\circ}$  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 metropolidür.

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  $7^{\circ}\text{C}$  ile  $9^{\circ}\text{C}$  civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık  $28^{\circ}\text{C}$ '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 ölçüğünde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çevresinde 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, kuzeydoğu Sultangazi ve Eyüp, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

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 akarsusu 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

### Oluşumlu etkenler:

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

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

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

### Bölgdede Konumlu Olan Satılık Depolu Dükkan Emsalleri;

1. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta  $87 \text{ m}^2$  kullanım alanı olmak üzere toplam  $174 \text{ m}^2$  kullanım alanı olduğu beyan edilen depolu dükkan 7.500.000,- TL (43.103,-TL/ $\text{m}^2$ ) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirgendiğinde  $\text{m}^2$  birim değeri: 71.840,-TL/ $\text{m}^2$  olarak hesaplanmıştır. İlgili 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  $56 \text{ m}^2$  kullanım alanı olmak üzere toplam  $112 \text{ m}^2$  kullanım alanı olduğu beyan edilen depolu dükkan 7.300.000,- TL (65.178,-TL/ $\text{m}^2$ ) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirgendiğinde  $\text{m}^2$  birim değeri: 108.631,-TL/ $\text{m}^2$  olarak hesaplanmıştır (Emlak Ofisi / 0 538 204 53 11)
3. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta  $89 \text{ m}^2$  kullanım alanı olmak üzere toplam  $178 \text{ m}^2$  kullanım alanı olduğu beyan edilen depolu dükkan 8.500.000,- TL (47.752,-TL/ $\text{m}^2$ ) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı 1/5 oranda zemine indirgendiğinde  $\text{m}^2$  birim değeri: 79.588,-TL/ $\text{m}^2$  olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 538 850 29 09)



4. Taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, her katta  $68 \text{ m}^2$  kullanım alanı olmak üzere toplam  $136 \text{ m}^2$  kullanım alanı depolu dükkan  $6.656.000,-\text{TL}$  ( $48.941,-\text{TL}/\text{m}^2$ ) bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı  $1/5$  oranda zemine indirgendiğinde  $\text{m}^2$  birim değeri:  $81.568,-\text{TL}/\text{m}^2$  olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 507 813 60 91)
5. Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Park Mavera 2 Site bünyesinde konumlu, bodrum katta  $50 \text{ m}^2$ , zemin katta  $73 \text{ m}^2$  kullanım alanı olmak üzere toplam  $123 \text{ m}^2$  kullanım alanı olduğu beyan edilen depolu dükkan  $4.480.000,-\text{TL}$  bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı  $1/5$  oranda zemine indirgendiğinde  $\text{m}^2$  birim değeri:  $53.976,-\text{TL}/\text{m}^2$  olarak hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 535 819 48 57)

#### **Bölgедe Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;**

1. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde  $168 \text{ m}^2$  alanı içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin  $30.000,-\text{TL}/\text{ay}$  ( $179,-\text{TL}/\text{m}^2$ ) olduğu bilgi alınılmıştır. (Emlak Ofisi / 0 533 460 89 83)
2. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde  $116 \text{ m}^2$  alanı içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin  $20.000,-\text{TL}/\text{ay}$  ( $172,-\text{TL}/\text{m}^2$ ) olduğu bilgi alınılmıştır. (Emlak Ofisi / 0 541 906 52 52)
3. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde  $160 \text{ m}^2$  alanı içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin  $22.000,-\text{TL}/\text{ay}$  ( $137,-\text{TL}/\text{m}^2$ ) olduğu bilgi alınılmıştır. (Emlak Ofisi / 0 533 234 44 04)
4. Taşınmazlar ile aynı site içerisinde  $180 \text{ m}^2$  alanı içi natamam halihazırda boş depolu dükkanın aylık kira bedelinin  $25.000,-\text{TL}/\text{ay}$  ( $139,-\text{TL}/\text{m}^2$ ) olduğu bilgi alınılmıştır. (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, elverisizlik, 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 yaklaşımıdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

## **8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

### **8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ**

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

Yukarıdaki 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  $m^2$  birim değeri belirlenmiştir.

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

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, büyülüklük, 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 (m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )	49.140	64.690	49.900	51.145	40.210
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>51.020</b>				
Emsaller üzerindeki düzeltmeler A2 Blok, 190 nolu bağımsız bölüm 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 m<sup>2</sup> değeri **51.020,-TL/m<sup>2</sup>** birim değer hesaplanmış ve değerleri 8.1.3. Ulaşılan Sonuç bölümünde belirtilmiştir.

### 8.1.2. KİRALIK DEPOLU DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )	170	165	156	160
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>163</b>			

Taşınmazlar için emsal tablosunda A2 Blok, 190 nolu dükkanaya 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 değerleri takdir edilmiştir.

### 8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer olması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m<sup>2</sup> birim değerleri ile değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK	BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m <sup>2</sup> BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A1	162	Dükkan	34.835	112	758	26.405.000	85.000
A2	190	Dükkan	51.000	163	150	7.650.000	24.500
A2	204	Dükkan	34.022	109	276	9.390.000	30.000
		TOPLAM		1.184	43.445.000	139.500	

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

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

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

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlendirme; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen

yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Kapitalizasyon oranı aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

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 bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	GAYRİMENKULÜN AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	GAYRİMENKULÜN YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (TL)
A1	162	85.000	1.020.000	0,04	25.500.000 <sup>3</sup>
A2	190	24.500	294.000	0,04	7.350.000
A2	204	30.000	360.000	0,04	9.000.000
			<b>TOPLAM</b>		<b>41.850.000</b>

### 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



<sup>3</sup> A1 Blok 162 nolu bağımsız bölümün mevcut alanı üzerinden aylık kira değeri 88.000 TL ve bunun üzerinden hesaplanan Pazar değeri ise 26.400.000,-TL'dir. Bu değer bilgi amaçlı belirtilmiştir.

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. Raporla 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.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER</b>
Pazar Yaklaşımı	43.445.000
Gelir İndirgeme	41.850.000
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>43.445.000</b>

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, değerlendirmeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirmeyi 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirmeyi 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 rayıcılarının 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 **43.445.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

#### **8.5.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KİSİMLARIN 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 139.500 TL yıllık toplam kira değerleri ise 1.674.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

---

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

## 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 itibarıyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>986 ADA, 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>43.445.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>51.265.100,-TL</b>

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)

Saygılarımla,  
**INVEST Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

**e-imzalıdır.**

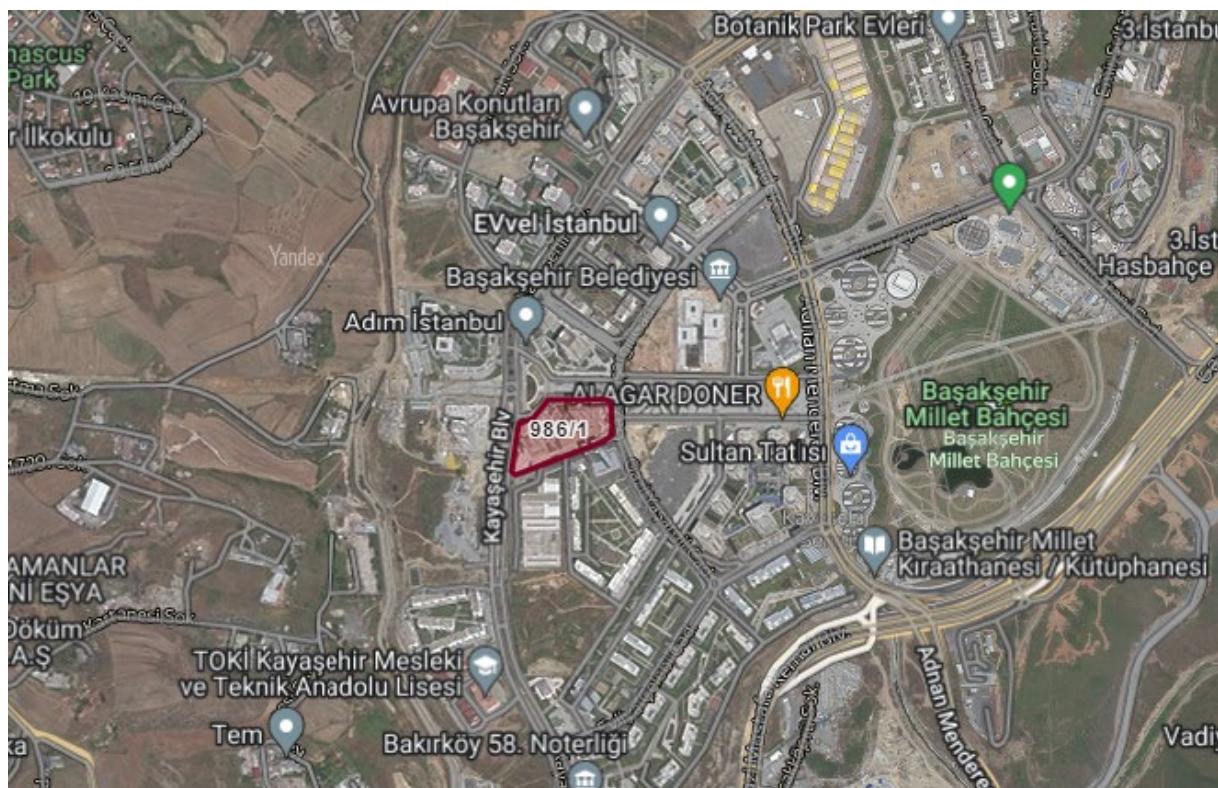
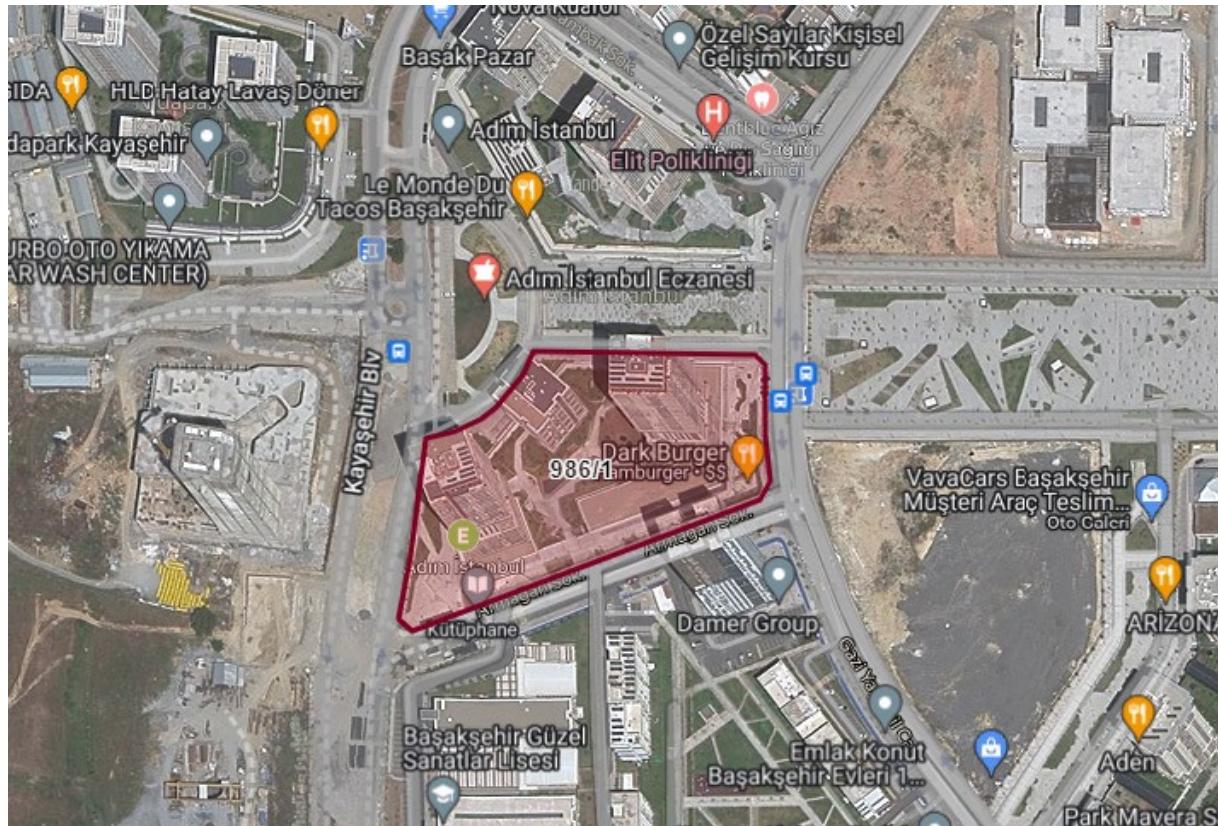
Abdulkadir Üstüner  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 405698)

**e-imzalıdır.**

Halil Sertaç GÜNDÖĞDU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401865)

**e-imzalıdır.**

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





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										Bankot / Karaköy	
Certificate of permission for use of building										112918891	
1 Belge veren kurum: BASAKŞEHİR BELEDİYESİ		9 Belgeye verilen tarih:		Kurum Kullanma izni		10 Belgeye verilen tarih:		Kurum Kullanma izni		11 Belge no:	
2 Belge veren şahit adı: İSTANBUL İLK BASAKŞEHİR				<input type="checkbox"/> Karan Kullanma izni		24.02.20		<input type="checkbox"/> Gece		- 64 -	
Kod: BASAKŞEHİR BELEDİYESİ				<input type="checkbox"/> Geceleri				<input type="checkbox"/> Karan Kullanma izni			
Mahalle: KAYABAŞI MAH.		Namele taxim kodu: 31		<input type="checkbox"/> 1. Yerli yapı		<input type="checkbox"/> 2. Yerli yapı		<input type="checkbox"/> 3. Yerli yapı		<input type="checkbox"/> 4. Ek bina	
Cadde/Sokak/Bulvar/İzleyici adı: KARABAŞI				<input type="checkbox"/> 5. Tıbbat		<input type="checkbox"/> 6. Dolgu		<input type="checkbox"/> 7. Restoran		<input type="checkbox"/> 8. Kütüphane	
Cadde/Sokak/Bulvar/İzleyici adı: KARABAŞI				<input type="checkbox"/> 9. İmaraşın		<input type="checkbox"/> 10. Restoran		<input type="checkbox"/> 11. Günlendirme		<input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişimi	
Site adı: ADIM (İSTANBUL)		Kapı/Konuk No: 581132675		<input type="checkbox"/> 13. İdari işler		<input type="checkbox"/> 14. İmaraşın		<input type="checkbox"/> 15. İmaraşın		<input type="checkbox"/> 16. Fazla duvar	
Site adı: ADIM (İSTANBUL)		Kapı/Konuk No: 581132675		31.08.2015		008623		31.08.2015		17. Yerleme izni	
3 Paha No: F21C142D		4 Adı No: 5. Pasa No: 6. Blok No: 6. Blok No: 1		18. Yerden izni		19. Taşlat izni		20. İmar plan izni		21. İmar durumu	
7. Konut izni		8. Daire/İnce/İç kat izni		22. Zemin izni		23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30.		23. Zemin izni		24. 25. 26. 27. 28. 29. 30.	
8. Daire/İnce/İç kat izni		9. İmaraşın		27. 28. 29. 30.		27. 28. 29. 30.		27. 28. 29. 30.		27. 28. 29. 30.	
9. İmaraşın		10. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
11. İmaraşın		12. İmaraşın		30.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
13. İmaraşın		14. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
15. İmaraşın		16. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
17. İmaraşın		18. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
19. İmaraşın		20. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
21. İmaraşın		22. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
23. İmaraşın		24. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
25. İmaraşın		26. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
27. İmaraşın		28. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
29. İmaraşın		30. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
31. İmaraşın		32. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
33. İmaraşın		34. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
35. İmaraşın		36. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
37. İmaraşın		38. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
39. İmaraşın		40. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
41. İmaraşın		42. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
43. İmaraşın		44. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
45. İmaraşın		46. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
47. İmaraşın		48. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
49. İmaraşın		50. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
51. İmaraşın		52. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
53. İmaraşın		54. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
55. İmaraşın		56. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
57. İmaraşın		58. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
59. İmaraşın		60. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
61. İmaraşın		62. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
63. İmaraşın		64. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
65. İmaraşın		66. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
67. İmaraşın		68. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
69. İmaraşın		70. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
71. İmaraşın		72. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
73. İmaraşın		74. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
75. İmaraşın		76. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
77. İmaraşın		78. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
79. İmaraşın		80. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
81. İmaraşın		82. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
83. İmaraşın		84. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
85. İmaraşın		86. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
87. İmaraşın		88. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
89. İmaraşın		90. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
91. İmaraşın		92. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
93. İmaraşın		94. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
95. İmaraşın		96. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
97. İmaraşın		98. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
99. İmaraşın		100. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
101. İmaraşın		102. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
103. İmaraşın		104. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
105. İmaraşın		106. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
107. İmaraşın		108. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
109. İmaraşın		110. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
111. İmaraşın		112. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
113. İmaraşın		114. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
115. İmaraşın		116. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
117. İmaraşın		118. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
119. İmaraşın		120. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
121. İmaraşın		122. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
123. İmaraşın		124. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
125. İmaraşın		126. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
127. İmaraşın		128. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
129. İmaraşın		130. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
131. İmaraşın		132. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
133. İmaraşın		134. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
135. İmaraşın		136. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
137. İmaraşın		138. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
139. İmaraşın		140. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
141. İmaraşın		142. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
143. İmaraşın		144. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
145. İmaraşın		146. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
147. İmaraşın		148. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
149. İmaraşın		150. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
151. İmaraşın		152. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
153. İmaraşın		154. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
155. İmaraşın		156. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
157. İmaraşın		158. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
159. İmaraşın		160. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
161. İmaraşın		162. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
163. İmaraşın		164. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
165. İmaraşın		166. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
167. İmaraşın		168. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
169. İmaraşın		170. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
171. İmaraşın		172. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
173. İmaraşın		174. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
175. İmaraşın		176. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
177. İmaraşın		178. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
179. İmaraşın		180. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
181. İmaraşın		182. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
183. İmaraşın		184. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
185. İmaraşın		186. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
187. İmaraşın		188. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
189. İmaraşın		190. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
191. İmaraşın		192. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
193. İmaraşın		194. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
195. İmaraşın		196. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
197. İmaraşın		198. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
199. İmaraşın		200. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
201. İmaraşın		202. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
203. İmaraşın		204. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
205. İmaraşın		206. İmaraşın		31.08.2015		04.08.2015		10.01.2014		12.03.2014	
207. İmaraşın		208. İmaraşın		31.08.2015							



YAPI RUHSATI												131544983			
2. Ruhsat Veren Kurum: BAKSASCHIR BELEDYESI				8. Ruhsat verme sebebi:				9. Ruhsatın onay tarihi:				10. Ruhsat no:	11. İl ruhsat tarihi:	12. İl ruhsat no:	
B: İSTANBUL Bölge: KAYABAŞI Beldesi: BAKSASCHIR BELEDYESİ Mahalle: KAYABAŞI Meydan/İlçeler/cadde sokak/konu adı: KAYASCHIR BULVARI Cadde/Sokak/teras num: 173 Site adı: ADM İSTANBUL				<input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yap. <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.EK birle. <input type="checkbox"/> 5.Kat. levi. <input type="checkbox"/> 6.Rave <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 8.Teddit. <input type="checkbox"/> 9.Dong. <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13.Fesihle <input type="checkbox"/> 14.Mekanik İşleme <input type="checkbox"/> 15.Elektrik, Nefes <input type="checkbox"/> 16.Işın dehşitliği <input type="checkbox"/> 17.Ishat durum <input type="checkbox"/> 18.Bilgi oւuru 				31.08.2015				00623			
								13.İmar plan onay tarihi:				14.İmar durumu tarihi:	15.İmar durumu no:	16.Zeminin eskiy onay tarihi:	
								06.05.2013				24.03.2015	2482-R-1234876	27.06.2014	
								17.Parselasyon plan onay tarihi:				18.Parselin kullanım amacı:	19.Parselin alanı(m <sup>2</sup> ):		
												TİCARET VE KONUT	18653,2		
								20.Tapu ve/veya belgesi veren kurum:				21.Tapu ve/veya belgesi tarihi:	22.Tapu ve/veya belgesi no:		
								BAKSASCHIR TARU MO				10.01.2014		12237	
								23.CEO resmi onay tarihi:				24.Parcalanma raporu tarihi:	25.Parcalanma rapor töreni tarihi:	26.Ruhsatın geçerlik tarihi:	
								04.08.2015				.../.../20...	.../.../20...	.../.../20...	
Yapi Sahibinin				Yapi Müteahhidinin								Şantiye Şefinin			
<input type="checkbox"/> Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kurum <input type="checkbox"/> Yabancı				32.İmar ayırdı: ünvan: TC kimlik no: EMLAK KONUT GAYRİMENKLÜ YATIRIM ORTAKLIGI A.S HAKAN KAYA, İNAYA İNS TAAHÜYAT A.S EYG EMLAK YATIRIM VE GAYR GEL A.S İNTES İNŞAAT SAN VE TİC A.S ADİ ORTAKLU: 12856533980								42.İmar ayırdı: ünvan: MUSTAFA KORKUD ZAĞLI YÜKSEK MİMAR			
28.Bağlı kuruluş ve vergi dairesi adı: BUYUK MÜKTELEFLER VİRGİ DAİRESİ				33.Oda skili no: 412080								43.TC kimlik no: 48780273210			
29.Vergi kimlik no: 3340028034				34.Bağlı kuruluş ve vergi dairesi adı: 5951								35.Vergi kimlik no: 4780541799			
30.Adres: ATAŞEHİR ATATÜRK MAH. TÜRKÜT ÇÇAL BUL. BAZA BLOK NO: 118 İC KAPı NO: 3 ATAŞEHİR/İSTANBUL				36.Sıhha esnafı adı: H.HAFIZ PAŞA MAH. TEOMAN SK. NO: 2 İC KAPı NO: 13 İBÜLÜ /İSTANBUL								44.Oda skili no: 15971			
												45.Büro skili no: 08.08.2015			
												46.Adres: FENERBAHÇE MAH. İZGEMEN SK. GÜRFAN BLOK NO: 10 İC KAPı NO: 5 KADIKÖY / İSTANBUL			
												47.Büro skili no: 13417			
im Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler				Yapi İle İlgili Özellikler											
48.Uzunca erişme güce yetenek 49.İşmez bölüm ile ortalımlar:				51.Birimiz bölüm sayısı:		52.Yüzdeklendirmi(m <sup>2</sup> )		54.Yapıda işmez bölüm sayı:		55.Yapıda konut birimlerde) sayı:		56.Yapının işlen alan(m <sup>2</sup> ):		57.Yapı inşaat alan(m <sup>2</sup> ):	
1110 - Mezun				176		28828,12		210		176		2995,11		49655,96	
1230 - Tapınak ve Parantez Tıraşet				34		8296,72		431		372		6401,98		101731,8	
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)						11921,12									
Toplam: 1110 - Mezun				310		46055,96									
Yapının Teknik Özellikleri															
78.İletme Sistemi:				84.Tesisatlar:				85.Ortak Kullanım Alanları:				86.Yapının Tag'ı'nı Sistem:			
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Mekanik istisna kalınlığı <input type="checkbox"/> 2. Diziliş kalınlığı <input type="checkbox"/> 3. Kapılar <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Dörtlük pır soseti <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. Teras <input type="checkbox"/> 8. Rüyap <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Anten <input type="checkbox"/> 2. Babet istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Hidrojen <input type="checkbox"/> 6. Hidrojener <input type="checkbox"/> 7. İkinci depo <input type="checkbox"/> 8. İkinci su <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Panterler <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Babet kütlesi <input type="checkbox"/> 3. Açıksık park <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kapaklı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı darbesi <input type="checkbox"/> 6. Komfortlok <input type="checkbox"/> 7. Teras su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Panterler <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				1.1. Bölgelere 1.1.1. Çevrevel sistem 1.1.2. Pembe sistem 1.1.3. Çevrele+Pembe sistem 1.2. Arıtma 1.3. Çelik 1.4. Prefistik 1.5. Kemer 1.6.			
79.Jurma Amacı Kullanılan Yakut Çıktı:															
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakut <input type="checkbox"/> 2. Petrol <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüyap <input type="checkbox"/> 9.															
80.Sıhha Su Tesisatı:				81.Sıhha Su Yakut Çıktı:				82.Oda su:				83.Adres:			
1. Termosifon 2. Softan 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mürşen 6.				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fuel oil 4. Elektrik 5. Katı yakut 6. Termal 7.				83.Alt su 1. Kanalizasyon 2. Fosfaft				84.İnceleme 85.İnceleme 86.İnceleme 87.İnceleme 88.İnceleme 89.İnceleme 90.İnceleme 91.İnceleme 92.İnceleme 93.İnceleme 94.İnceleme 95.İnceleme 96.İnceleme 97.İnceleme 98.İnceleme 99.İnceleme 100.İnceleme 101.İnceleme 102.İnceleme 103.İnceleme 104.İnceleme 105.İnceleme 106.İnceleme 107.İnceleme 108.İnceleme 109.İnceleme 110.İnceleme 111.İnceleme 112.İnceleme 113.İnceleme 114.İnceleme 115.İnceleme 116.İnceleme 117.İnceleme 118.İnceleme 119.İnceleme 120.İnceleme 121.İnceleme 122.İnceleme 123.İnceleme 124.İnceleme 125.İnceleme 126.İnceleme 127.İnceleme 128.İnceleme 129.İnceleme 130.İnceleme 131.İnceleme 132.İnceleme 133.İnceleme 134.İnceleme 135.İnceleme 136.İnceleme 137.İnceleme 138.İnceleme 139.İnceleme 140.İnceleme 141.İnceleme 142.İnceleme 143.İnceleme 144.İnceleme 145.İnceleme 146.İnceleme 147.İnceleme 148.İnceleme 149.İnceleme 150.İnceleme 151.İnceleme 152.İnceleme 153.İnceleme 154.İnceleme 155.İnceleme 156.İnceleme 157.İnceleme 158.İnceleme 159.İnceleme 160.İnceleme 161.İnceleme 162.İnceleme 163.İnceleme 164.İnceleme 165.İnceleme 166.İnceleme 167.İnceleme 168.İnceleme 169.İnceleme 170.İnceleme 171.İnceleme 172.İnceleme 173.İnceleme 174.İnceleme 175.İnceleme 176.İnceleme 177.İnceleme 178.İnceleme 179.İnceleme 180.İnceleme 181.İnceleme 182.İnceleme 183.İnceleme 184.İnceleme 185.İnceleme 186.İnceleme 187.İnceleme 188.İnceleme 189.İnceleme 190.İnceleme 191.İnceleme 192.İnceleme 193.İnceleme 194.İnceleme 195.İnceleme 196.İnceleme 197.İnceleme 198.İnceleme 199.İnceleme 200.İnceleme 201.İnceleme 202.İnceleme 203.İnceleme 204.İnceleme 205.İnceleme 206.İnceleme 207.İnceleme 208.İnceleme 209.İnceleme 210.İnceleme 211.İnceleme 212.İnceleme 213.İnceleme 214.İnceleme 215.İnceleme 216.İnceleme 217.İnceleme 218.İnceleme 219.İnceleme 220.İnceleme 221.İnceleme 222.İnceleme 223.İnceleme 224.İnceleme 225.İnceleme 226.İnceleme 227.İnceleme 228.İnceleme 229.İnceleme 230.İnceleme 231.İnceleme 232.İnceleme 233.İnceleme 234.İnceleme 235.İnceleme 236.İnceleme 237.İnceleme 238.İnceleme 239.İnceleme 240.İnceleme 241.İnceleme 242.İnceleme 243.İnceleme 244.İnceleme 245.İnceleme 246.İnceleme 247.İnceleme 248.İnceleme 249.İnceleme 250.İnceleme 251.İnceleme 252.İnceleme 253.İnceleme 254.İnceleme 255.İnceleme 256.İnceleme 257.İnceleme 258.İnceleme 259.İnceleme 260.İnceleme 261.İnceleme 262.İnceleme 263.İnceleme 264.İnceleme 265.İnceleme 266.İnceleme 267.İnceleme 268.İnceleme 269.İnceleme 270.İnceleme 271.İnceleme 272.İnceleme 273.İnceleme 274.İnceleme 275.İnceleme 276.İnceleme 277.İnceleme 278.İnceleme 279.İnceleme 280.İnceleme 281.İnceleme 282.İnceleme 283.İnceleme 284.İnceleme 285.İnceleme 286.İnceleme 287.İnceleme 288.İnceleme 289.İnceleme 290.İnceleme 291.İnceleme 292.İnceleme 293.İnceleme 294.İnceleme 295.İnceleme 296.İnceleme 297.İnceleme 298.İnceleme 299.İnceleme 300.İnceleme 301.İnceleme 302.İnceleme 303.İnceleme 304.İnceleme 305.İnceleme 306.İnceleme 307.İnceleme 308.İnceleme 309.İnceleme 310.İnceleme 311.İnceleme 312.İnceleme 313.İnceleme 314.İnceleme 315.İnceleme 316.İnceleme 317.İnceleme 318.İnceleme 319.İnceleme 320.İnceleme 321.İnceleme 322.İnceleme 323.İnceleme 324.İnceleme 325.İnceleme 326.İnceleme 327.İnceleme 328.İnceleme 329.İnceleme 330.İnceleme 331.İnceleme 332.İnceleme 333.İnceleme 334.İnceleme 335.İnceleme 336.İnceleme 337.İnceleme 338.İnceleme 339.İnceleme 340.İnceleme 341.İnceleme 342.İnceleme 343.İnceleme 344.İnceleme 345.İnceleme 346.İnceleme 347.İnceleme 348.İnceleme 349.İnceleme 350.İnceleme 351.İnceleme 352.İnceleme 353.İnceleme 354.İnceleme 355.İnceleme 356.İnceleme 357.İnceleme 358.İnceleme 359.İnceleme 360.İnceleme 361.İnceleme 362.İnceleme 363.İnceleme 364.İnceleme 365.İnceleme 366.İnceleme 367.İnceleme 368.İnceleme 369.İnceleme 370.İnceleme 371.İnceleme 372.İnceleme 373.İnceleme 374.İnceleme 375.İnceleme 376.İnceleme 377.İnceleme 378.İnceleme 379.İnceleme 380.İnceleme 381.İnceleme 382.İnceleme 383.İnceleme 384.İnceleme 385.İnceleme 386.İnceleme 387.İnceleme 388.İnceleme 389.İnceleme 390.İnceleme 391.İnceleme 392.İnceleme 393.İnceleme 394.İnceleme 395.İnceleme 396.İnceleme 397.İnceleme 398.İnceleme 399.İnceleme 400.İnceleme 401.İnceleme 402.İnceleme 403.İnceleme 404.İnceleme 405.İnceleme 406.İnceleme 407.İnceleme 408.İnceleme 409.İnceleme 410.İnceleme 411.İnceleme 412.İnceleme 413.İnceleme 414.İnceleme 415.İnceleme 416.İnceleme 417.İnceleme 418.İnceleme 419.İnceleme 420.İnceleme 421.İnceleme 422.İnceleme 423.İnceleme 424.İnceleme 425.İnceleme 426.İnceleme 427.İnceleme 428.İnceleme 429.İnceleme 430.İnceleme 431.İnceleme 432.İnceleme 433.İnceleme 434.İnceleme 435.İnceleme 436.İnceleme 437.İnceleme 438.İnceleme 439.İnceleme 440.İnceleme 441.İnceleme 442.İnceleme 443.İnceleme 444.İnceleme 445.İnceleme 446.İnceleme 447.İnceleme 448.İnceleme 449.İnceleme 450.İnceleme 451.İnceleme 452.İnceleme 453.İnceleme 454.İnceleme 455.İnceleme 456.İnceleme 457.İnceleme 458.İnceleme 459.İnceleme 460.İnceleme 461.İnceleme 462.İnceleme 463.İnceleme 464.İnceleme 465.İnceleme 466.İnceleme 467.İnceleme 468.İnceleme 469.İnceleme 470.İnceleme 471.İnceleme 472.İnceleme 473.İnceleme 474.İnceleme 475.İnceleme 476.İnceleme 477.İnceleme 478.İnceleme 479.İnceleme 480.İnceleme 481.İnceleme 482.İnceleme 483.İnceleme 484.İnceleme 485.İnceleme 486.İnceleme 487.İnceleme 488.İnceleme 489.İnceleme 490.İnceleme 491.İnceleme 492.İnceleme 493.İnceleme 494.İnceleme 495.İnceleme 496.İnceleme 497.İnceleme 498.İnceleme 499.İnceleme 500.İnceleme 501.İnceleme 502.İnceleme 503.İnceleme 504.İnceleme 505.İnceleme 506.İnceleme 507.İnceleme 508.İnceleme 509.İnceleme 510.İnceleme 511.İnceleme 512.İnceleme 513.İnceleme 514.İnceleme 515.İnceleme 516.İnceleme 517.İnceleme 518.İnceleme 519.İnceleme 520.İnceleme 521.İnceleme 522.İnceleme 523.İnceleme 524.İnceleme 525.İnceleme 526.İnceleme 527.İnceleme 528.İnceleme 529.İnceleme 530.İnceleme 531.İnceleme 532.İnceleme 533.İnceleme 534.İnceleme 535.İnceleme 536.İnceleme 537.İnceleme 538.İnceleme 539.İnceleme 540.İnceleme 541.İnceleme 542.İnceleme 543.İnceleme 544.İnceleme 545.İnceleme 546.İnceleme 547.İnceleme 548.İnceleme 549.İnceleme 550.İnceleme 551.İnceleme 552.İnceleme 553.İnceleme 554.İnceleme 555.İnceleme 556.İnceleme 557.İnceleme 558.İnceleme 559.İnceleme 560.İnceleme 561.İnceleme 562.İnceleme 563.İnceleme 564.İnceleme 565.İnceleme 566.İnceleme 567.İnceleme 568.İnceleme 569.İnceleme 570.İnceleme 571.İnceleme 572.İnceleme 573.İnceleme 574.İnceleme 575.İnceleme 576.İnceleme 577.İnceleme 578.İnceleme 579.İnceleme 580.İnceleme 581.İnceleme 582.İnceleme 583.İnceleme 584.İnceleme 585.İnceleme 586.İnceleme 587.İnceleme 588.İnceleme 589.İnceleme 590.İnceleme 591.İnceleme 592.İnceleme 593.İnceleme 594.İnceleme 595.İnceleme 596.İnceleme 597.İnceleme 598.İnceleme 599.İnceleme 600.İnceleme 601.İnceleme 602.İnceleme 603.İnceleme 604.İnceleme 605.İnceleme 606.İnceleme 607.İnceleme 608.İnceleme 609.İnceleme 610.İnceleme 611.İnceleme 612.İnceleme 613.İnceleme 614.İnceleme 615.İnceleme 616.İnceleme 617.İnceleme 618.İnceleme 619.İnceleme 620.İnceleme 621.İnceleme 622.İnceleme 623.İnceleme 624.İnceleme 625.İnceleme 626.İnceleme 627.İnceleme 628.İnceleme 629.İnceleme 630.İnceleme 631.İnceleme 632.İnceleme 633.İnceleme 634.İnceleme 635.İnceleme 636.İnceleme 637.İnceleme 638.İnceleme 639.İnceleme 640.İnceleme 641.İnceleme 642.İnceleme 643.İnceleme 644.İnceleme 645.İnceleme 646.İnceleme 647.İnceleme 648.İnceleme 649.İnceleme 650.İnceleme 651.İnceleme 652.İnceleme 653.İnceleme 654.İnceleme 655.İnceleme 656.İnceleme 657.İnceleme 658.İnceleme 659.İnceleme 660.İnceleme 661.İnceleme 662.İnceleme 663.İnceleme 664.İnceleme 665.İnceleme 666.İnceleme 667.İnceleme 668.İnceleme 669.İnceleme 670.İnceleme 671.İnceleme 672.İnceleme 673.İnceleme 674.İnceleme 675.İnceleme 676.İnceleme 677.İnceleme 678.İnceleme 679.İnceleme 680.İnceleme 681.İnceleme 682.İnceleme 683.İnceleme 684.İnceleme 685.İnceleme 686.İnceleme 687.İnceleme 688.İnceleme 			

YAPI RUHSATI

139231039

1.Ruhsat Veren Kurum: BASAKSEHIR BELEDIYESI

2.Ruhsat verilen yepim adresi:

İSTANBUL İle: BASAKSEHIR

Birim: Key

Belediye: BASAKSEHIR BELEDIYESI

Mahalle: KAYABAŞI

Mahalle İstisnasi: 31

Meydan, Bulvar, cadde ve sokak numarasi: KAYASHEHRI BULVARI

Cadde/Sokak tamamı: 173

Dayanak no: 36A

Site adı: ADM ISTANBUL

Mevki adı:

3.Pteli No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No: 7.Sıvımuza Bolum no:

882 1 A1

8.Ruhsat verilme tarihi:

31.08.2015

10.Ruhsat no:

-006m-

11.Bir ruhsat tarifi:

12.Bir ruhsat no:

9.Ruhsat onay tarihi:

13.İmar idari onay tarihi:

13.İmar idari onay tarihi:

13.İmar idari onay tarihi:

14.İmar devreme tarihi:

14.İmar devreme tarihi:

15.İmar durumu no:

240542\_1254087

16.Zemin istiklali onay tarihi:

27.08.2014

17.Pansiyon plan onay tarihi:

TICARET VE KONUT 1883/2

18.Tarafından belgelenen kurum:

BAŞAKSEHIR TAPU MD.

19.Tapu fezul belgesi tarihi:

10.01.2014

20.Tapu fezul belgesi no:

12237

21.CED rapor onay tarihi:

04.08.2015

22.Ruhsat onayla başlama tarihi:

(20)

23.Ruhsat onayla bitme tarihi:

(25)

24.Ruhsat geçerlik tarihi:

(90)

Yapı Sahibininin

27.Adres/yer: ünvanı: TC kimlik no:

EMRAH KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI A.S.

Cins:  
Kamu  
Yatırım

28.Başlıcık ismi ve soyadı adı:

BUYUK MUNILLELER VERGİ DAİRESİ

29.Vergi tesis no:

3340200034

30.Adres:

ATASAHIN ATATURK NAM.  
TURK CIVIL ELLI BAZA BLOK  
NO: 1 İSÇİ ÇARŞIF NO: 1  
ATASAHIN / İSTANBUL

*John  
Dilek*

Yapi Müteahhidininin

32.Adı soyadı: ünvanı: TC kimlik no:

HAKEM KAYA, INTA.YAT.AŞ. EYG. EMLAK YATIRIM VE GAYR.GEL.AŞ. INTES. INSAAT SAN VE TIC AŞ  
ADI ORTAKLIGI, 12658535980

33.Oda no:

412002

34.Başlıcık vergi tesis no:

1901

35.Sigorta olsat no:

11.12.2013

36.Sigorta tarih no:

42450

40.Sadece esas adres:

HAFIF FİFA MAHK. TEOMAN SH. NO: 2 İSÇİ KARFI NO: 15 İSÇİ / İSTANBUL

Sanite Şefininin

42.Adres/yer: ünvanı:

MUSTAFA KORNİLL ZAĞLI YÜKSEK MİMAR

F. Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

50.Kırmızı amaca göre yemek hizmetleri veren yerlerin adları:

1110-Mesken

1230-Tepki ve Prensipci Ticaret

3-Oturak Alan (Orta Alan)

Toplam: 1110 - Mesken

164 34036.87

Yapı ile İlgili Özellikler

53.Berber yaşı sayısı:

54.Yapıda bulunan bölüm sayısı:

55.Yapıda korunutlu alanlarla ilişkili:

56.Yapıda telanalarla ilişkili:

57.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

58.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

59.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

60.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

61.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

62.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

63.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

64.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

65.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

66.Birinci kat sayısı:

67.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

68.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

69.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

70.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

71.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

72.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

73.1 m² malzeme (%):

74.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

75.Yapının yüz kare metrekareye düşen:

76.Anas dörtlü pencereleri malzemi (%):

77.Forma düzlemleri-kemer malzemi (%):

78.Istehza Sistemi:

79.İnceleme Arıza ve Kullanım Ortakları:

80.Temel Sistemi:

81.Sokak Soyalık Ortakları:

82.Işyeri Sıfırı:

83.Kırmızı kalkanlar:

84.Kombi:

85.Müşterek:

86. ....

87.Işyeri Sıfırı:

88.2.İşyeri:

89.3.İmarlı:

90.4.Tapınak sıfırı:

91.5.İmarlı:

92.6. ....

93.7. ....

94.8. ....

61.Treneller:

50.Otomobil:

51.Dörtçeker:

52.Kamyon:

53.Kombi:

54.Kargo:

55.Kombi:

56.Kargo:

57.Kargo:

58.Kargo:

59.Kargo:

60.Kargo:

61.Kargo:

62.Kargo:

63.Kargo:

64.Kargo:

65.Kargo:

66.Kargo:

67.Kargo:

68.Kargo:

69.Kargo:

70.Kargo:

71.Kargo:

72.Kargo:

73.Kargo:

74.Kargo:

75.Kargo:

76.Kargo:

77.Kargo:

78.Kargo:

79.Kargo:

80.Kargo:

81.Kargo:

82.Kargo:

83.Kargo:

84.Kargo:

85.Kargo:

86.Kargo:

87.Kargo:

88.Kargo:

89.Kargo:

90.Kargo:

91.Kargo:

92.Kargo:

93.Kargo:

94.Kargo:

95.Kargo:

96.Kargo:

97.Kargo:

98.Kargo:

99.Kargo:

100.Kargo:

101.Kargo:

102.Kargo:

103.Kargo:

104.Kargo:

105.Kargo:

106.Kargo:

107.Kargo:

108.Kargo:

109.Kargo:

110.Kargo:

111.Kargo:

112.Kargo:

113.Kargo:

114.Kargo:

115.Kargo:

116.Kargo:

117.Kargo:

118.Kargo:

119.Kargo:

120.Kargo:

121.Kargo:

122.Kargo:

123.Kargo:

124.Kargo:

125.Kargo:

126.Kargo:

127.Kargo:

128.Kargo:

129.Kargo:

130.Kargo:

131.Kargo:

132.Kargo:

133.Kargo:

134.Kargo:

135.Kargo:

136.Kargo:

137.Kargo:

138.Kargo:

139.Kargo:

140.Kargo:

141.Kargo:

142.Kargo:

143.Kargo:

144.Kargo:

145.Kargo:

146.Kargo:

147.Kargo:

148.Kargo:

149.Kargo:

150.Kargo:

151.Kargo:

152.Kargo:

153.Kargo:

154.Kargo:

155.Kargo:

156.Kargo:

157.Kargo:

158.Kargo:

159.Kargo:

160.Kargo:

161.Kargo:

162.Kargo:

163.Kargo:

164.Kargo:

165.Kargo:

166.Kargo:

167.Kargo:

168.Kargo:

169.Kargo:

170.Kargo:

171.Kargo:

172.Kargo:

88.İçin İstehza Sistemi:

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

YILMAZ ALIOĞLU

25476382144

554915

SELAHİTTİN OĞLU

23181748266

47798

SERHAN ÇAYLAR

43630414106

47423

BAŞER BAKANOLU

2996873364

7186

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

BÜNYAMİN GERMÂN

34441750628

15822

<div data-bbox="388 



# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü	
Tipi: Rezidans	Veriliş Tarihi: 14.7.2018		
İnşaat Rıhsat Tarihi: 31.8.2015	Geçerlilik Tarihi: 14.7.2028		
Tadilat Tarihi: 46.744,91	Performans Sınıfı: B		
Toplam Alan: 986 / 1 / -	Emissiyon Sınıfı: B		
Ada/Parsel/Pafta: 581133675			
UAVT Bina No:			
Adı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul A2 Blok			
Adresi: KAYABAŞI MAH. KAYAŞEHİR BULVARI NO: 36 C BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL			
Sahibinin Adı Soyadı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul A2 Blok			
SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ	YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ	SİNIFI
	Elektrik (kWh/yıl)	Elektrik Üreteç (kWh/yıl)	
Toplam	2.855.724,88	100,81	B
Hava	1.862.435,04	65,75	C
Su - Sıcak Su	491.665,84	17,36	C
Sofyalı	135.584,45	4,79	A
Hızlandırılmış	259.003,89	9,14	D
Ağdırılmış	107.035,66	3,78	A
Koentrasyon	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	0,00	—
Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod	
Numarası: Y233456880D4E	Adı Soyadı: FATİH DEMİREL		
Veriliş Tarihi: 14.7.2018	Firması: FATİH DEMİREL		
Son Geçerlilik Tarihi: 14.7.2028			
Iptal Edilen EKB No:	Sertifika No: MMO-41-0353		
İmza:			

Bayan: 1.2



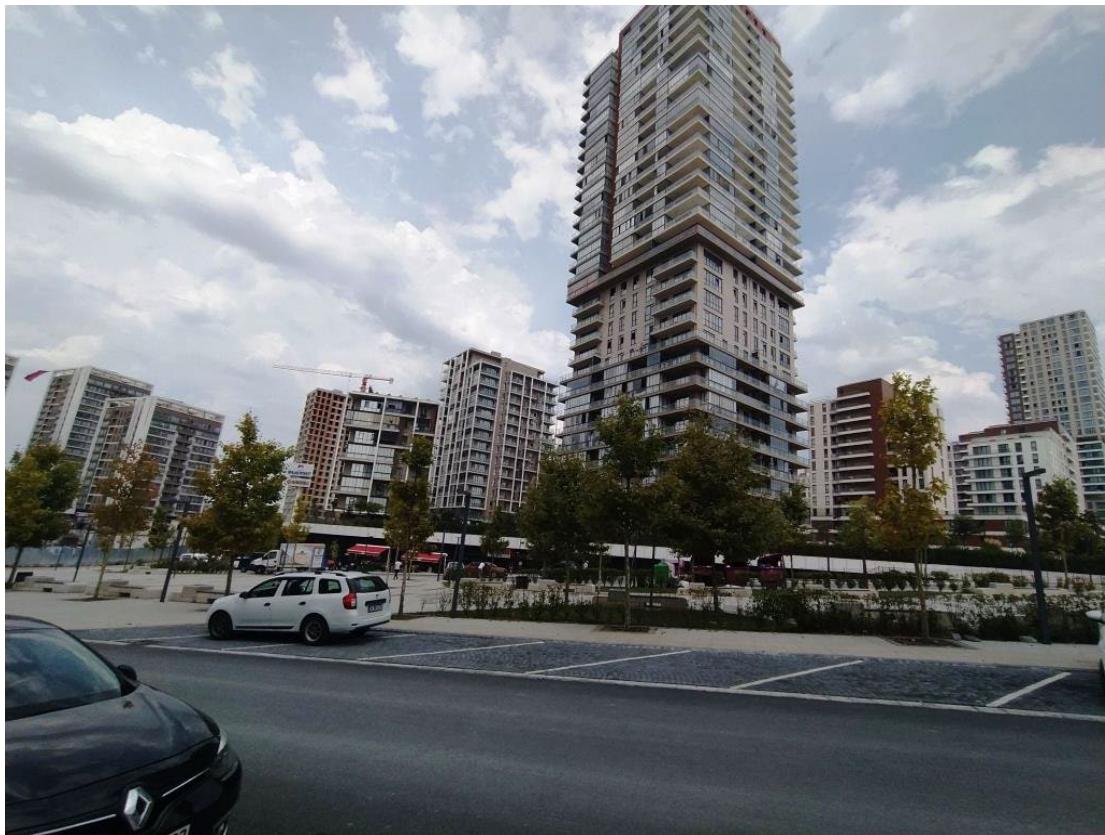


## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

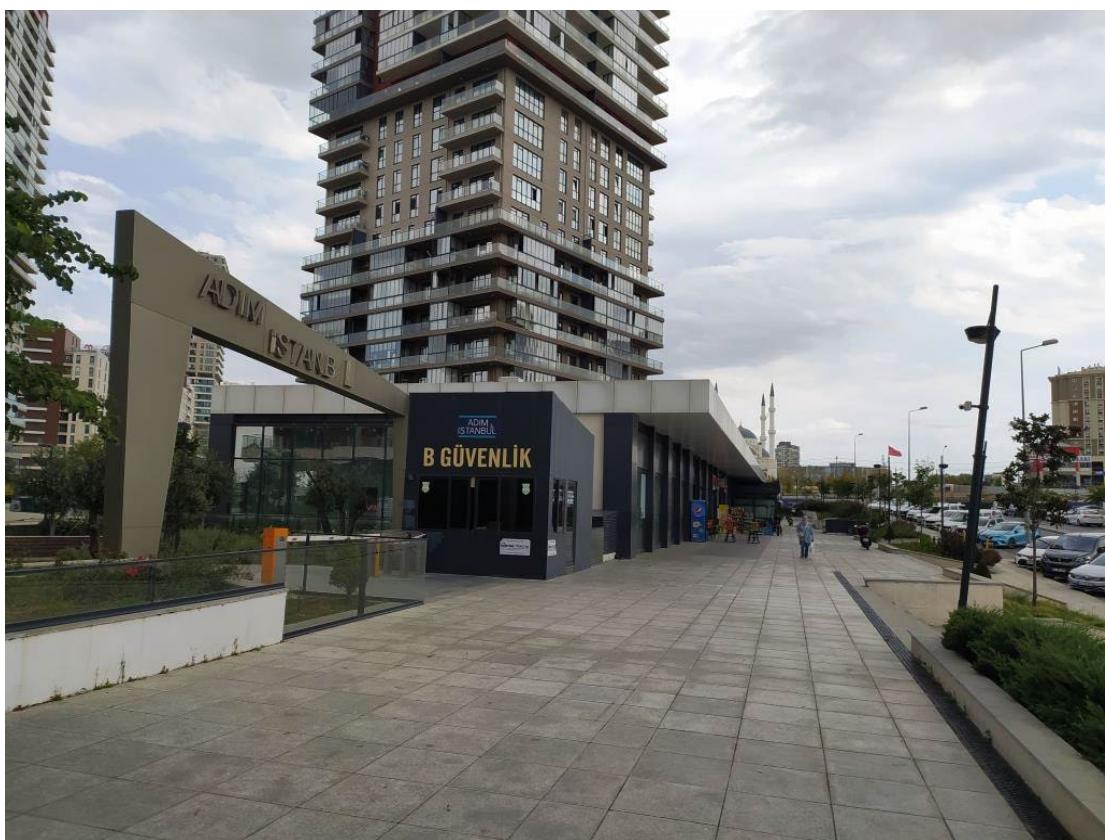
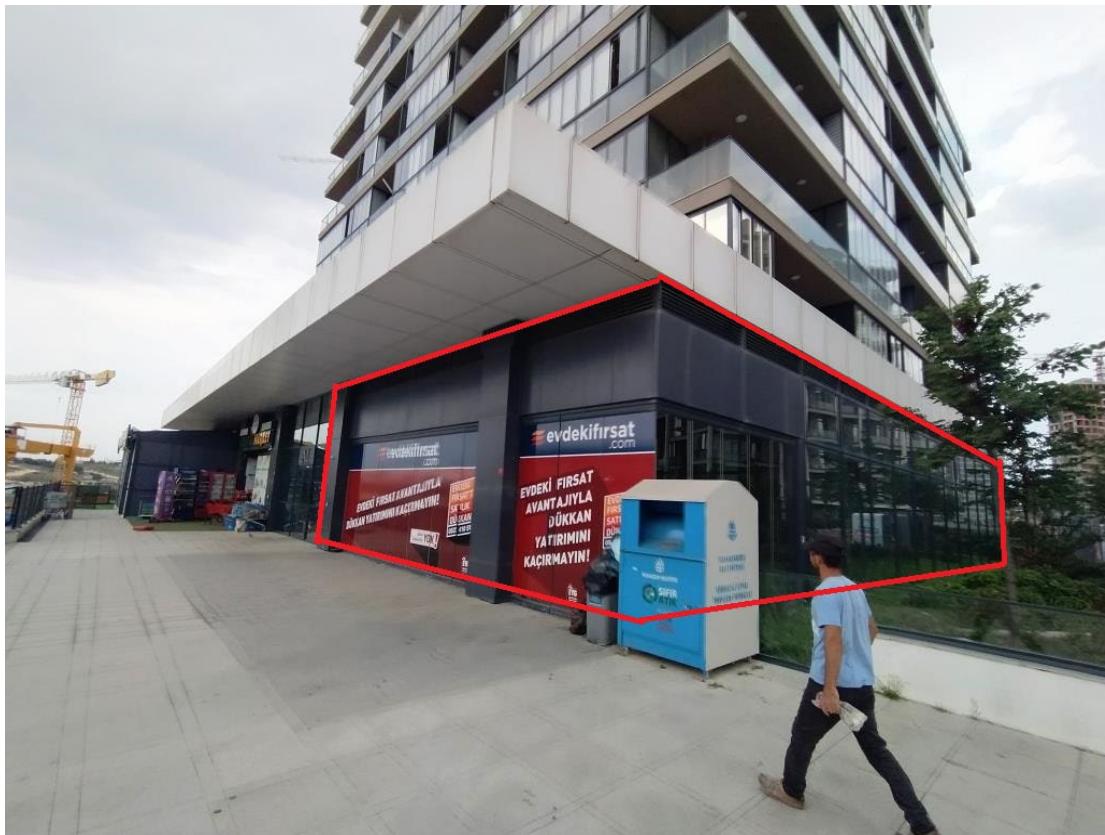
Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü			
Tipi: Rezidans	Veriliş Tarihi: 17.7.2018				
İnşaat Rıhsat Tarihi: 31.8.2015	Geçerlilik Tarihi: 17.7.2028				
Teddit Tarihi:	Performans Sınıfı: B				
Toplam Alan: 35.663,46	Emisyon Sınıfı: B				
Ada/Parsel/Pafta: 986 / 1 / -					
UAVT Bina No: 443238324					
Adı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul A1 Blok					
Adresi: KAYABAŞI MAH. KAYAŞEHİR BULVARI NO: 36 A BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL					
Sahibinin Adı Soyadı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul A1 Blok					
	SERA GAZI EMİSYONU ORAN 23,92 ORAN				
SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ	YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ	SİNIFI		
Tepizm	2.351.807,70	96,97	0,00	0,00	B
Kırmızı	1.492.153,04	61,52	0,00	0,00	C
Sıcak Su/Sıcak Su	424.196,33	17,49	0,00	0,00	C
Soğutma	119.765,75	4,94	0,00	0,00	A
Havalandırma	219.375,09	9,05			D
Açıklatma	96.317,49	3,97			A
Koje Karayolu	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltik	—	—	0,00	0,00	—
Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod			
Numarası: Y2334830274E5	Adı Soyadı: FATIH DEMIREL				
Veriliş Tarihi: 17.7.2018	Firması: FATIH DEMIREL				
Son Geçerlilik Tarihi: 17.7.2028					
İptal Edilen EKB No:	Sertifika No: MMO-41-0353				
	İmza:				

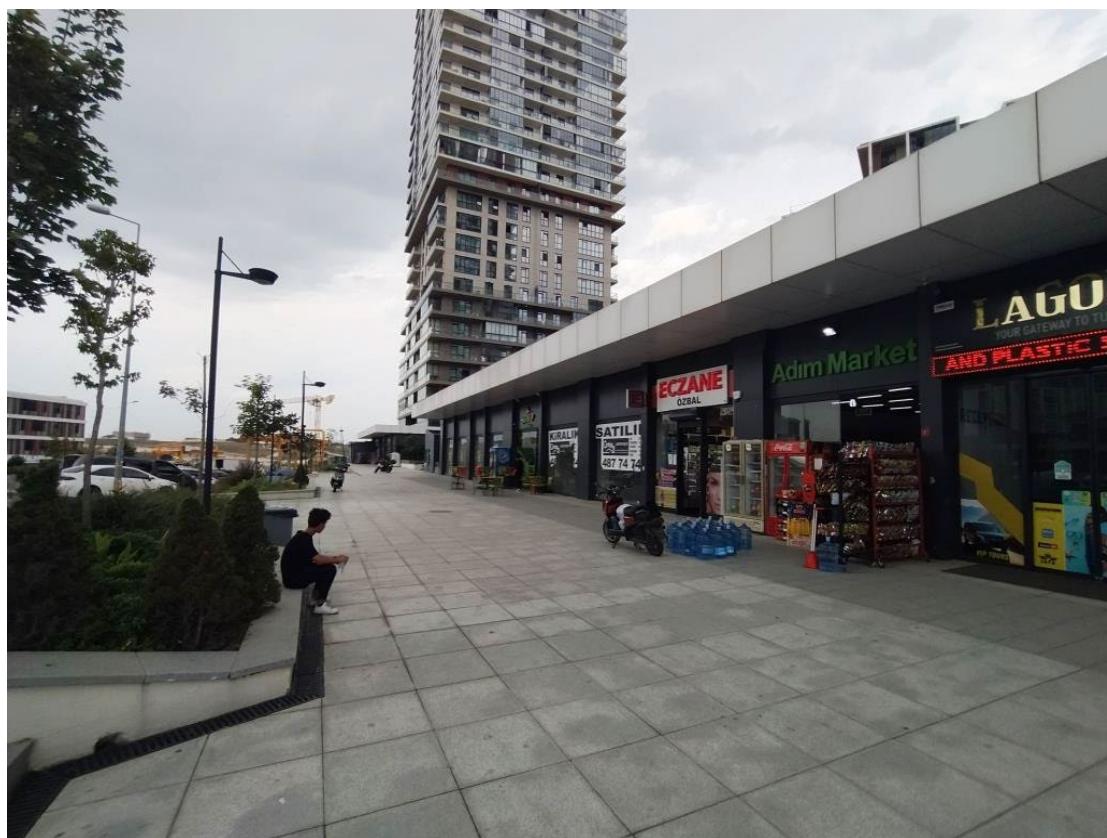
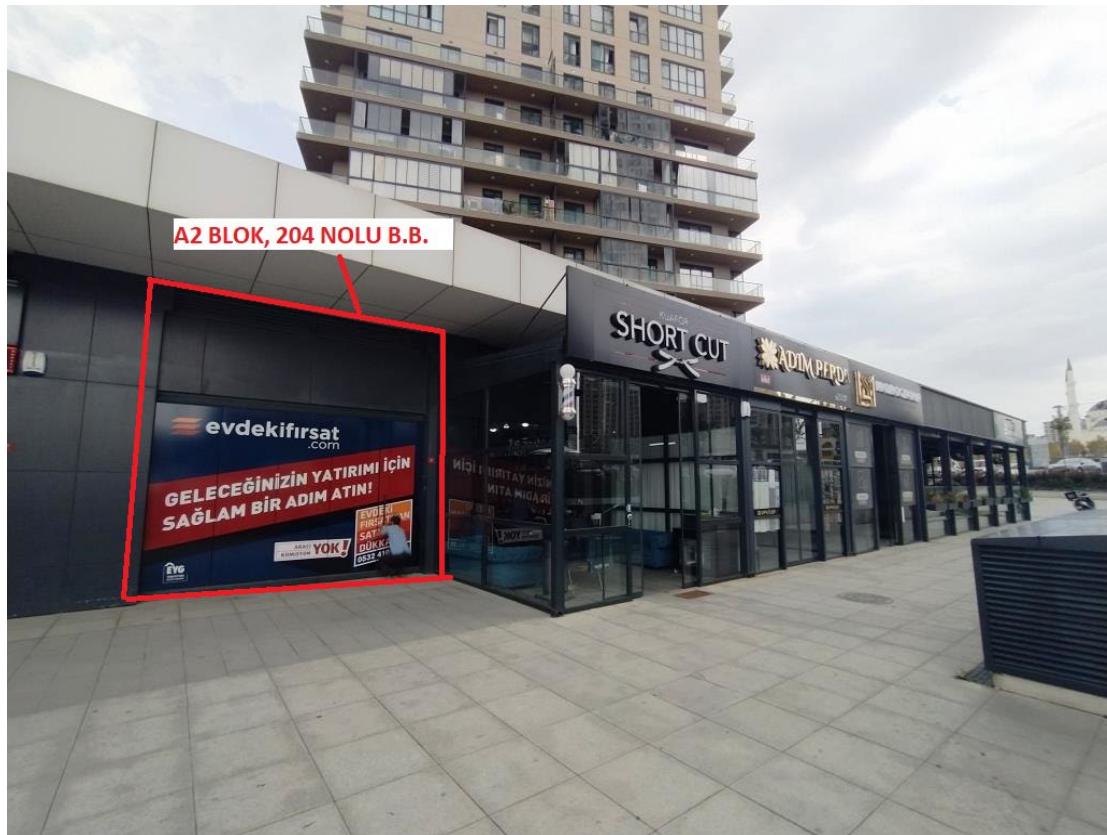
Sayfa 1/1

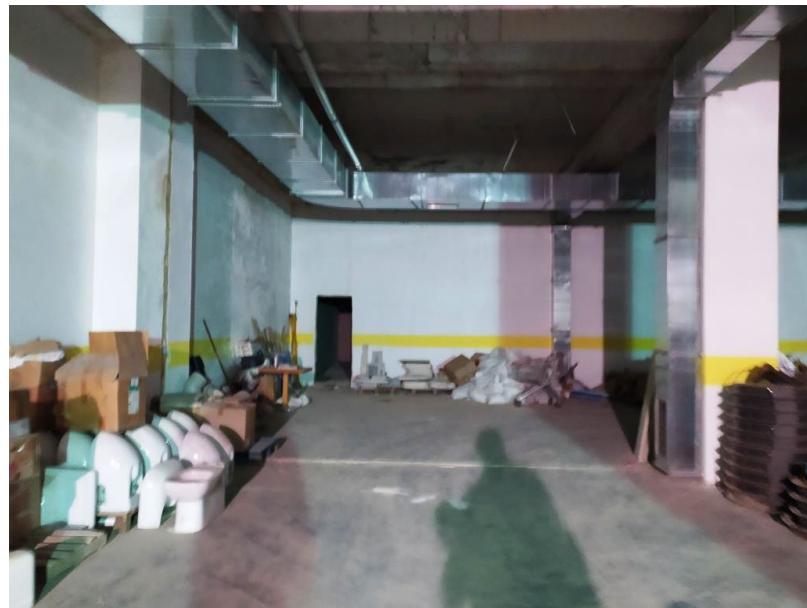




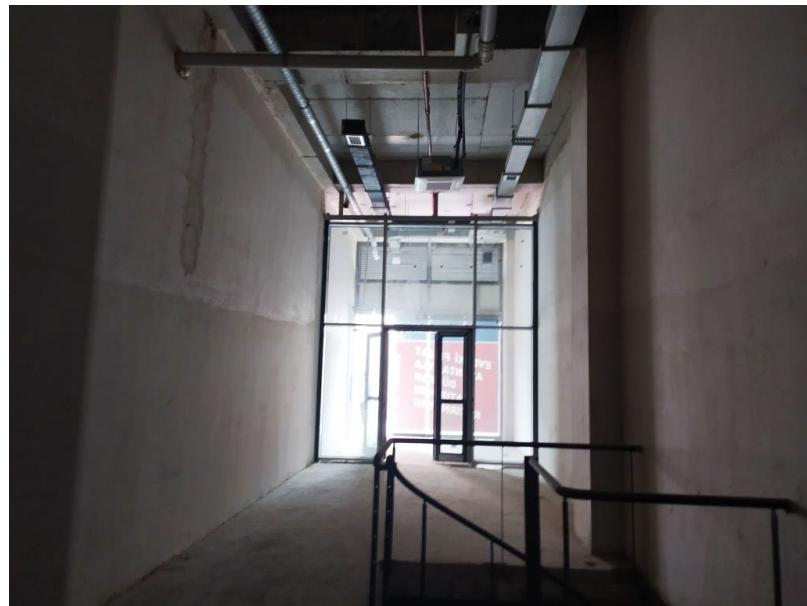






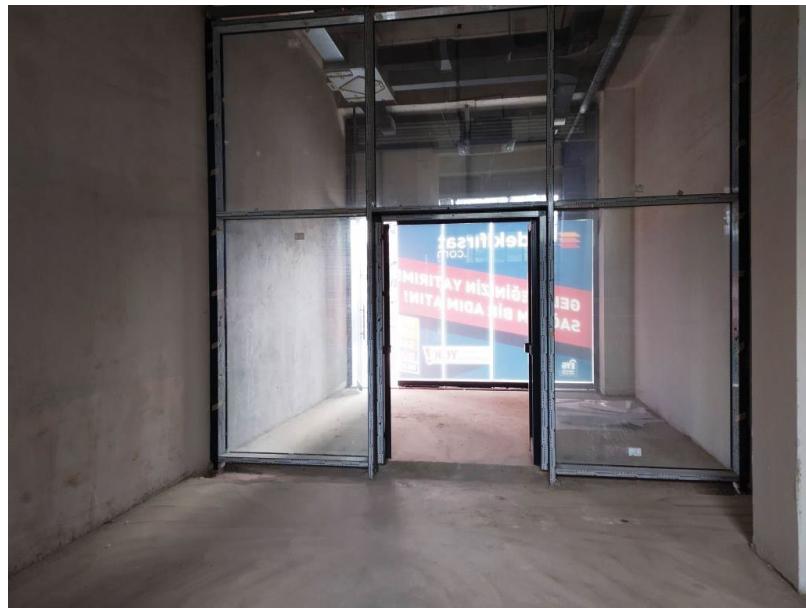


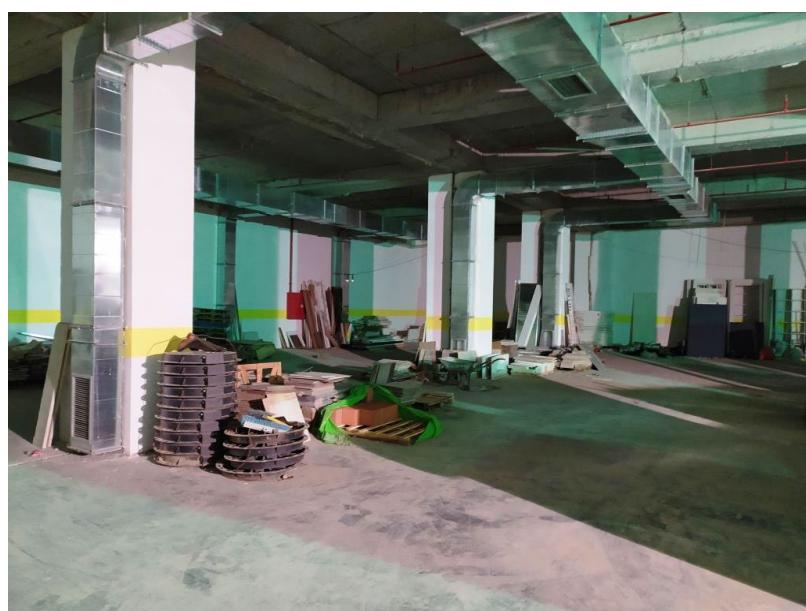
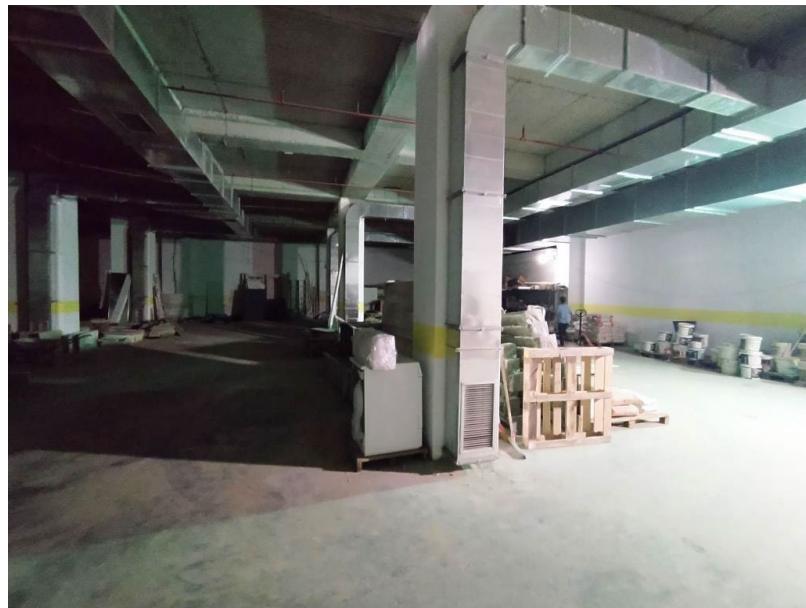














01.02.2021 TARİHİ RESMİ GAZETE YAYILMASAN  
PEKİ ALINMAŞTIK İHRAZ YÖNETMELİĞİNE GORE  
İNCELEMİŞTİR.

BASAKSEHIR BELEDİYESİ		
Rapor No:	Rüşmet Jelil	İmza ve Şifre Kodu:
AYHS PLAKA İlçe ve Şehir, İlçe Mahalle		

**PROJELER DAİRE DAŞKANLIĞI**

TARİH: **ONAY**  
GENELMUD YARD.

**EMLAK KONUT** **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKL GI A.Ş.**

**TASDIK EDİLDİ** **DAŞKAN**

**CAN JELİL** **Yusuf AĞCA UN** **Hüseyin ÇAKMAK**

**INTAYA - EYG - İNTES**

**KAYABAŞI 884/1, 891/1, 892/1 PARSEL TOPLU KONUT PROJESİ**

**892/1 PARSEL MİMARİ PROJESİ**

**MİMARİ PROJE** **BLOK ADI** **A1 BLOK**

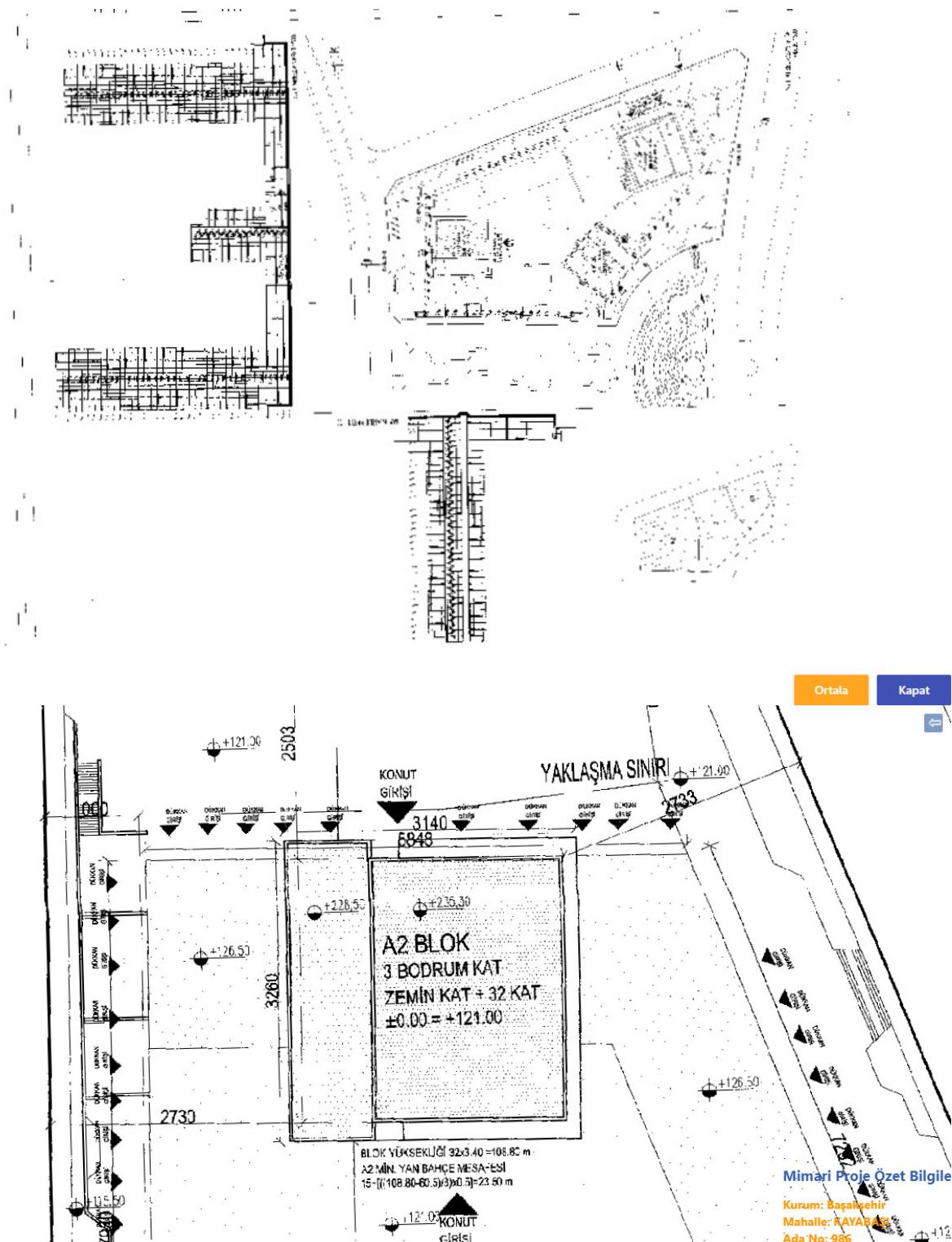
**AL-SOYADI ACRESİ** **JİVNİ DİP. NC** **ÜDAMO BEŞİNCİ İMZA**

**Mimari Proje Özeti Bilgi**  
Kurum: Başiskehir  
Mahalle: KAYABAŞI  
Ada No: 986

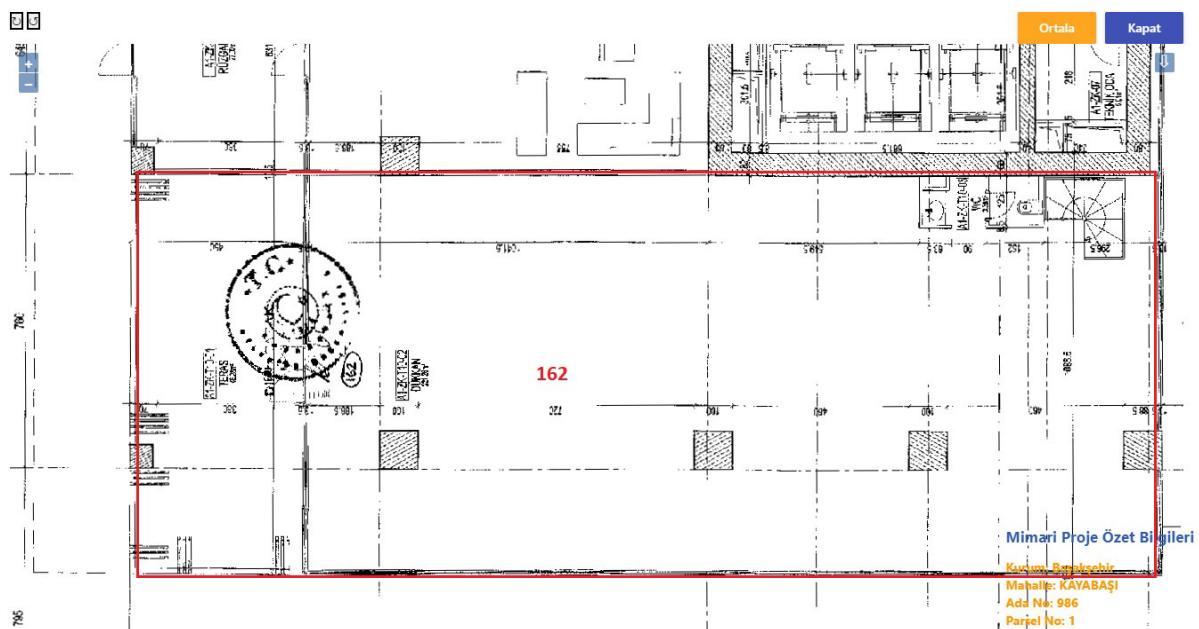
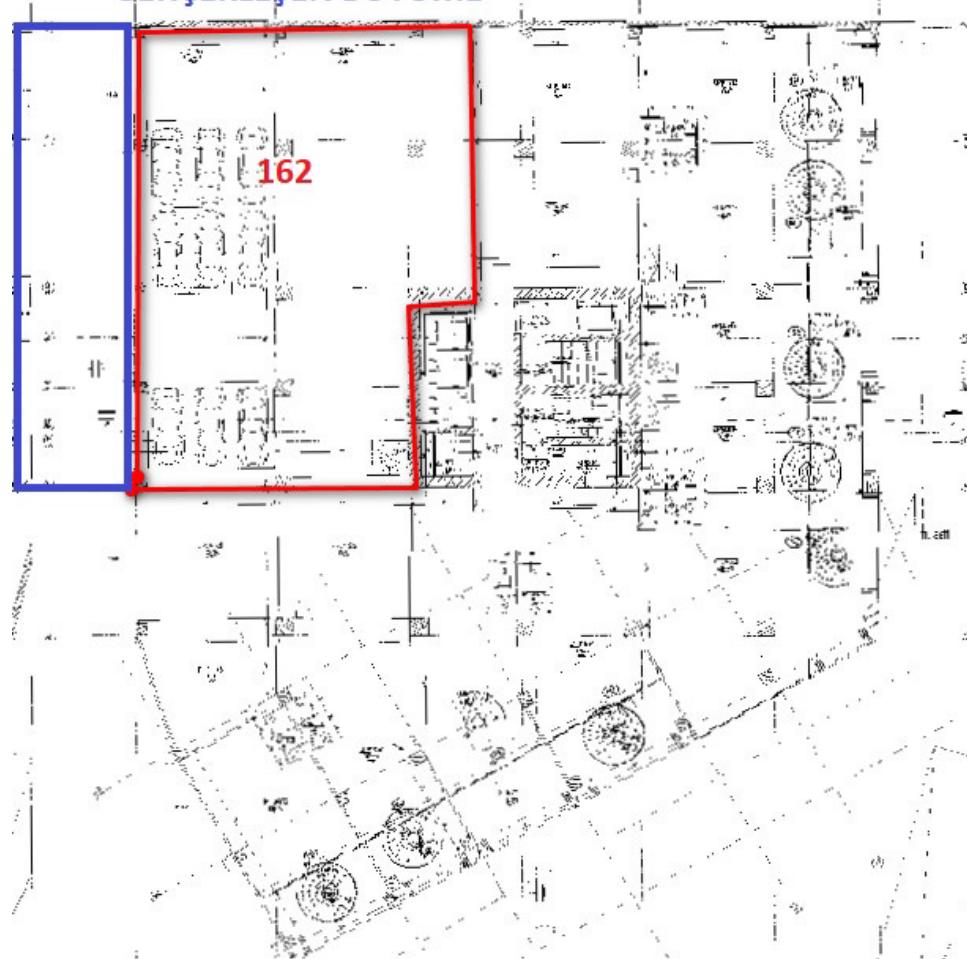
ARSİ PAY VE MALKİ BİLGİLERİ TAPU  
MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN  
KONTROL EDİLECEKTİR.

A1 BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NÜMRƏSİ	BULUNDUŞU KAT	ARSİ PAY	İNTELİK	ENLİK	SƏHİL	İMAZ
A1 BLOK	1	1. KAT	604 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	2	1. KAT	604 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	3	1. KAT	618 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	4	1. KAT	604 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	5	1. KAT	604 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	6	1. KAT	558 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	7	1. KAT	558 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	8	2. KAT	512 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	9	2. KAT	632 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	10	2. KAT	- 638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	11	3. KAT	497 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	12	2. KAT	612 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	13	3. KAT	618 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	14	3. KAT	558 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	15	3. KAT	558 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	16	3. KAT	- 612 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	17	3. KAT	- 612 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	18	3. KAT	637 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	19	4. KAT	- 632 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	20	4. KAT	512 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	21	4. KAT	632 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	22	4. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	23	4. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	24	4. KAT	632 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	25	4. KAT	632 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	26	5. KAT	512 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	27	5. KAT	637 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	28	5. KAT	- 632 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	29	5. KAT	602 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	30	5. KAT	512 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	31	6. KAT	624 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	32	6. KAT	516 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	33	6. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	34	6. KAT	516 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	35	6. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	36	6. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	37	6. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	38	7. KAT	518 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	39	7. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	40	7. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	41	8. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	42	7. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	43	8. KAT	698 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	44	8. KAT	666 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	45	8. KAT	698 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	46	8. KAT	664 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	47	8. KAT	668 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	48	9. KAT	506 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	49	9. KAT	664 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	50	9. KAT	664 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	51	10. KAT	706 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	52	10. KAT	692 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	53	10. KAT	706 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	54	10. KAT	672 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	55	11. KAT	706 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	56	11. KAT	692 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	57	11. KAT	706 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	58	11. KAT	672 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	59	12. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	60	12. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	61	12. KAT	644 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	62	12. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	63	12. KAT	644 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	64	12. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	65	13. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	66	13. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	67	13. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	68	13. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	69	13. KAT	672 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	70	13. KAT	624 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	71	14. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	72	14. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	73	14. KAT	640 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	74	14. KAT	640 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	75	14. KAT	642 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	76	14. KAT	632 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	77	15. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	78	15. KAT	500 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	79	15. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	80	15. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	81	15. KAT	642 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	82	15. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	83	15. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	84	15. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	85	15. KAT	607 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	86	16. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	87	16. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	88	16. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	89	17. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	90	17. KAT	500 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	91	17. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	92	17. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	93	17. KAT	642 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	94	17. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	95	18. KAT	644 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	96	18. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	97	18. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	98	18. KAT	644 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	99	18. KAT	681 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	100	18. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	101	18. KAT	644 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	102	19. KAT	506 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	103	19. KAT	658 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	104	19. KAT	644 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	105	19. KAT	466 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	106	19. KAT	633 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	107	20. KAT	644 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	108	20. KAT	506 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	109	20. KAT	658 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	110	20. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	111	20. KAT	462 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	112	20. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	113	20. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	114	21. KAT	644 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	115	21. KAT	506 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	116	21. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	117	21. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	118	21. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	119	22. KAT	650 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	120	22. KAT	510 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	121	22. KAT	664 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	122	22. KAT	632 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	123	22. KAT	638 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	124	22. KAT	497 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	125	22. KAT	644 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	126	23. KAT	650 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	127	23. KAT	664 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	128	23. KAT	662 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	129	23. KAT	492 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	130	23. KAT	644 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	131	24. KAT	676 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	132	24. KAT	676 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	133	24. KAT	640 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	134	24. KAT	650 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	135	24. KAT	452 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	136	24. KAT	644 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	137	25. KAT	650 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	138	25. KAT	510 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	139	25. KAT	664 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	140	25. KAT	550 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	141	25. KAT	492 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	142	25. KAT	644 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	143	25. KAT	650 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	144	25. KAT	510 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	145	26. KAT	664 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	146	26. KAT	650 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	147	26. KAT	497 / 309918	DARİ	EMLİAK KONUT		
A1 BLOK	148	26. K					



**BİNA ORTAK KULLANIM ALANINA  
GERÇEKLEŞEN BüYÜME**



[Signature]

[Checkmarks]

**PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI**

**TASDİK EDİLDİ**

KONI NO: 10000000000000000000000000000000 TARİH:

**YASAL KURUM** **Daire Başkanı**

**Yasal Kurum İmzası** **Murat ÇAKMAK**

**GENEL MÜD. YARD.**

**ONAY**

**EMLAK KONUT** **GAYRİMENKUL YATIRIM** **ORTAKI İĞİ A.Ş.**

**T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI** **EMLAK KONUT**

**KAYABAŞI 881/1, 891/1, 892/1 PARSEL TOPLU KONUT PROjesi**

**692/1 PARSEFI MİMARİ PROjesi**

**INTAYA - EYG - İNTES**

**UNIVERSİTE**

**MİMARİ PROJE** **BLOK ADI** **A2 BLOK**

**ADI-SOYADI - ADRESİ** **ÇİHAZ DP. NO ODANDA** **BİLGİCİ** **M2A** **M2B**

**KURUMUN İMZA** **PARSEL NO: 31722** **X-LEBAR** **19-12** **F-1** **7.**

**MİMARİ PROJE** **PARSEL** **PARSEL İDADE** **TARİH**

**MAHALLE** **CADDESİ/SOKAK** **PAFTA** **ADA** **PARSEL** **PARSEL İDADE** **TARİH**

**PROJE** **AVAN** **İSLENİLMEME** **PEŞİN**

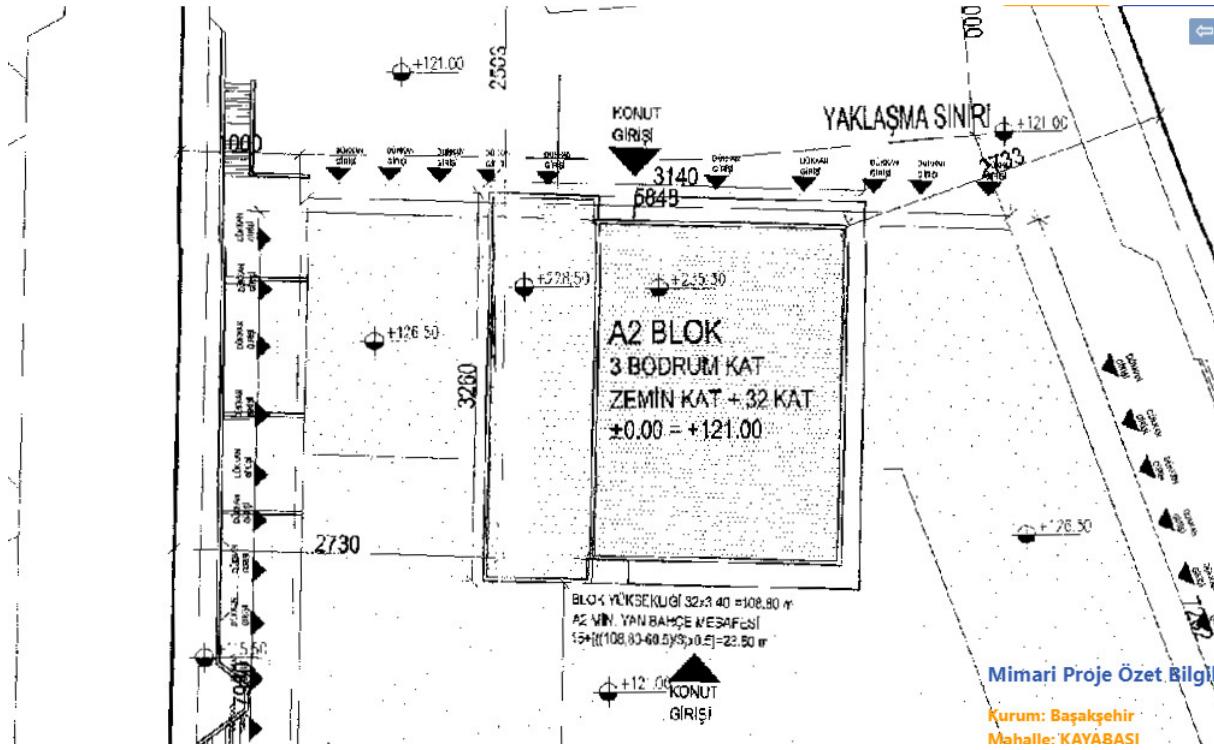
**Mimari Proje Özeti Bilgiler**

**Kurum: Başiskehir Mahalle: KAYABAŞI Ada No: 995**

**Parsef No: 1**

**Ortalı** **Kapat**





## Mimari Proje Özeti Bilgileri

**Kurum: Başakşehir  
Mahalle: KAYABASI**

## A2 BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BİLGİ ADI	BİLGİSİN BÖLÜM NUMARASI	BU BİLGİYE KATI	ANGA PATI	NİTELİĞİ	EKLƏKLƏR		ŞƏHİR	İ.
					EKLƏKLƏR	İ.		
A2 İN Fİ	1	1. KAT	573 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN DÜK	2	1. KAT	475 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	3	1. KAT	522 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN KURUF	4	1. KAT	582 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN KURUF	5	1. KAT	487 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	6	1. VAT	273 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN KURUF	7	2. VAT	458 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	8	2. VAT	484 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN KURUF	9	4. VAT	555 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	10	2. VAT	595 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	11	2. VAT	499 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	12	2. VAT	584 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN KURUF	13	3. VAT	584 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	14	3. VAT	522 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	15	2. VAT	508 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	16	1. VAT	566 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	17	5. VAT	499 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	18	9. VAT	584 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	19	4. VAT	304 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	20	4. VAT	484 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	21	4. VAT	526 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	22	8. VAT	536 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	23	4. VAT	499 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	24	4. VAT	524 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	25	5. VAT	534 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	26	5. VAT	444 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	27	6. VAT	504 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	28	5. VAT	539 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	29	5. VAT	499 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	30	6. VAT	502 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	31	6. VAT	602 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	32	5. VAT	490 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	33	6. VAT	602 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	34	6. VAT	602 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	35	6. VAT	484 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	36	6. VAT	500 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	37	6. VAT	502 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	38	7. VAT	490 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	39	7. VAT	504 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	40	7. VAT	502 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	41	7. VAT	484 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	42	7. VAT	500 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	43	8. VAT	500 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	44	6. VAT	492 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	45	8. VAT	502 / 309518	LÜH			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	46	8. VAT	602 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	47	8. VAT	496 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	
A2 İN İŞ	48	8. VAT	500 / 309518	DƏRƏ			EV LƏK KURUF	

INTAYA & EYG 5. MİSES AÇIK ORTAKLIĞI  
İzze: Pass No: 1001001000000 Cad No 3  
Adres: Tunceli Mah. 125. Sok. 148. ANKARA  
Tel: (0312) 217 29 41 Fax: (0312) 217 29 41  
E-mail: [intaya@intaya.com.tr](mailto:intaya@intaya.com.tr)

**ARSA PAYI VE MÂLİK BÜLÜMLERİ İAPU  
MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN**

ARSAYIVE MALİKDİĞİLİRİ TAPU  
MÜDÜRLÜĞÜ TABATINDAN  
KONTROL EDİLYİ HAKTİ.

ARSA SATI VE MALİK Bİ. 65 Fİ YAPU  
MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN  
CONTROLED BY THE STATE LAND  
DEPARTMENT



۱۸۹

A2 BLOK	155	Zİ. KAT	488 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	156	Zİ. KAT	616 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	155	Zİ. KAT	616 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	156	Zİ. KAT	488 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	157	Zİ. KAT	628 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	158	Zİ. KAT	628 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	159	Zİ. KAT	488 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	160	Zİ. KAT	616 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	161	Zİ. KAT	616 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	162	Zİ. KAT	488 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	163	Zİ. KAT	616 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	164	Zİ. KAT	628 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	165	Zİ. KAT	628 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	166	Zİ. KAT	616 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	167	Zİ. KAT	616 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	168	Zİ. KAT	616 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	169	Zİ. KAT	616 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	170	Zİ. KAT	616 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	171	Zİ. KAT	616 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	172	Zİ. KAT	616 / 309918	DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	173	31-32.KATLAR	856 / 309918	CİTY FİYESLİ DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	174	31-32. KATLAR	846 / 309918	CİTY FİYESLİ DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	175	31-32. KATLAR	856 / 309918	CİTY FİYESLİ DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	176	31-32. KATLAR	856 / 309918	CİTY FİYESLİ DAİRE		FİYAT KONUT
A2 BLOK	177	1. BODRUM KA	1262 / 309918	DÜKKAN	77 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	178	1. BODRUM KA	1262 / 309918	DÜKKAN	128 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	179	1. BODRUM KA	1262 / 309918	DÜKKAN	178 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	180	1. BODRUM KA	1262 / 309918	DÜKKAN	180 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	181	1. BODRUM KA	1262 / 309918	DÜKKAN	181 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	182	1. BODRUM KA	1402 / 309918	DÜKKAN	182 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	183	1. BODRUM KA	1262 / 309918	DÜKKAN	184 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	184	1. BODRUM KA	1256 / 309918	DÜKKAN	185 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	185	1. BODRUM KA	1244 / 309918	DÜKKAN	186 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	186	1. BODRUM KA	1226 / 309918	DÜKKAN	187 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	187	1. BODRUM KA	1210 / 309918	DÜKKAN	188 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	188	1. BODRUM KA	1096 / 309918	DÜKKAN	189 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	189	1. BODRUM KA	994 / 309918	DÜKKAN	190 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	190	1. BODRUM KA	825 / 309918	DÜKKAN	190 NO LU DEPO VE OTOPARK	FİYAT KONUT
A2 BLOK	191	ZEMİN KA	1038 / 309918	DUKAN		FİYAT KONUT
A2 BLOK	192	ZEMİN KA	824 / 309918	DUKAN		FİYAT KONUT
A2 BLOK	193	ZEMİN KA	216 / 309918	DUKAN		FİYAT KONUT

**INTAYA SİYAH & YILMAZ AÇIKLOM 07461 KİDRİ  
TARİH: 15.05.2014 İADE TARİH: 15.05.2014  
TAKİD: TÜRK TOWER, 14. FLOOR, 33111 İSTANBUL  
TEL: +90 212 242 22 22 - 0212 217 29 43  
FAX: +90 212 242 22 23 - 0212 217 29 43  
E-MAIL: [info@tkturk.com](mailto:info@tkturk.com) - [www.tkturk.com](http://www.tkturk.com)  
KOD: 110280541759**

**ARSA PAYI VE MALLIK DİLGİLERİ TAP  
MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN**



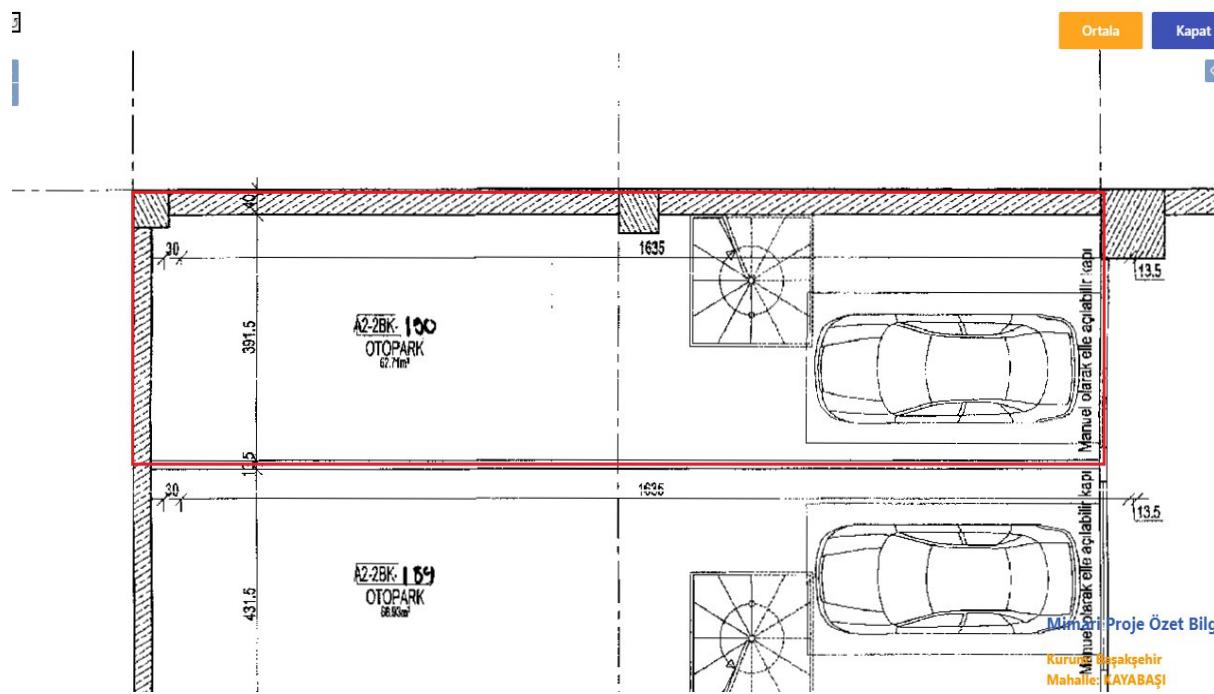
ARSA PAYI VE MALİK BİLGİLERİ TAPU  
MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN  
KONTROL EDÜLCETİR

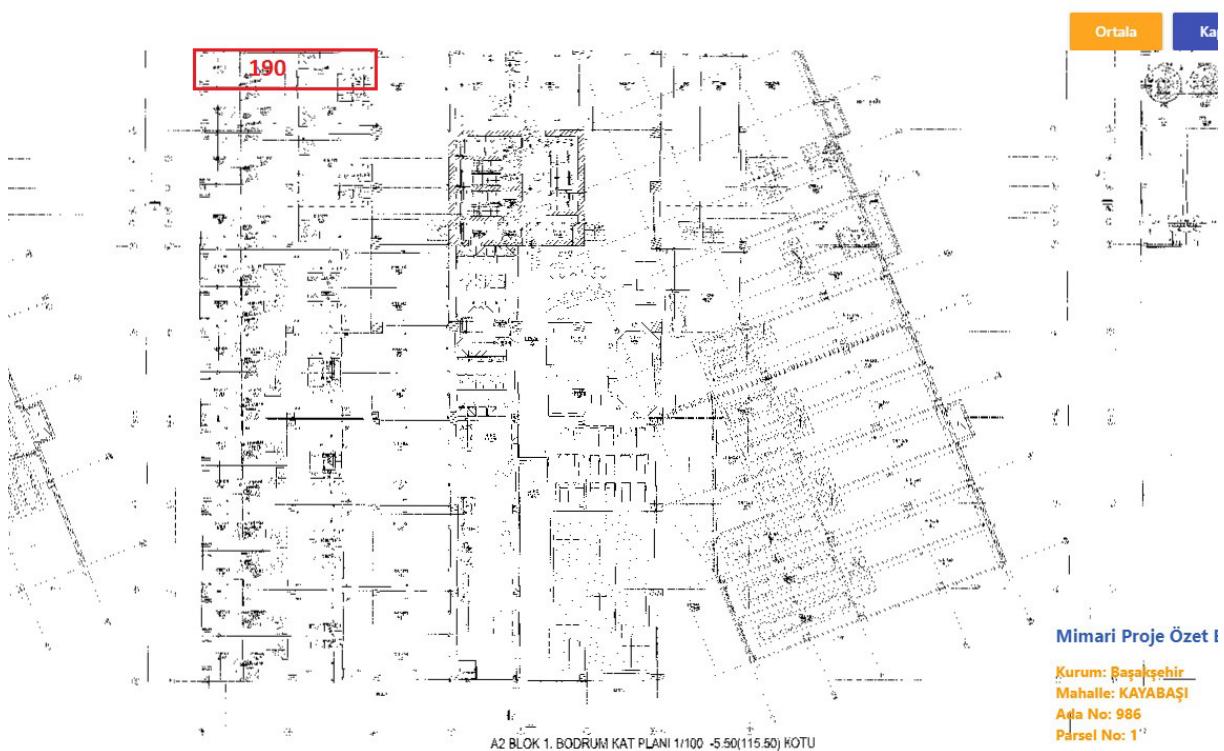
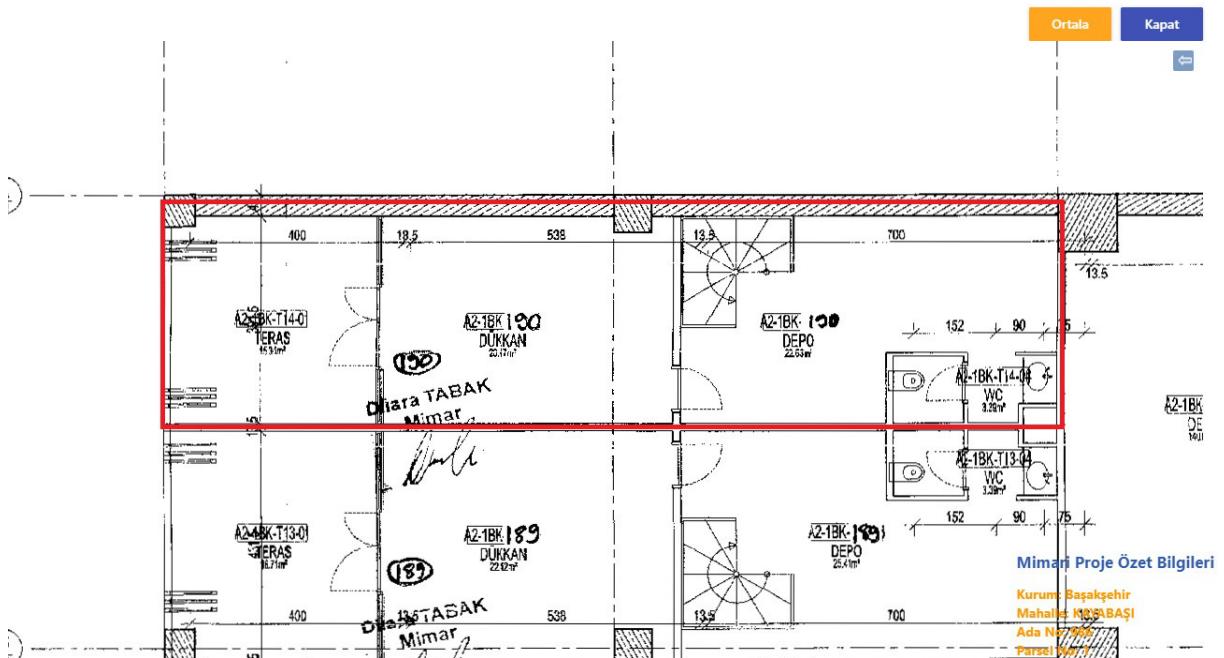
A2 BLOK	194	ZEMİN KAT	880 / 309918	DÜKKAN		EMLAK KONUT
A2 BLOK	195	ZEMİN KAT	1725 / 309918	DÜKKAN	195 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	196	ZEMİN KAT	780 / 309918	DÜKKAN	196 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	197	ZEMİN KAT	2654 / 309918	DÜKKAN	197 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	198	ZEMİN KAT	2064 / 309918	DÜKKAN	198 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	199	ZEMİN KAT	1050 / 309918	DÜKKAN	199 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	200	ZEMİN KAT	1400 / 309918	DÜKKAN	200 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	201	ZEMİN KAT	850 / 309918	DÜKKAN	201 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	202	ZEMİN KAT	648 / 309918	DÜKKAN	202 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	203	ZEMİN KAT	548 / 309918	DÜKKAN	203 NOLU DEPO	EMLAK KONUT
A2 BLOK	204	ZEMİN KAT	1284 / 309918	DÜKKAN	204 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT
A2 BLOK	205	ZEMİN KAT	898 / 309918	DÜKKAN	205 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT
A2 BLOK	206	ZEMİN KAT	1034 / 309918	DÜKKAN	206 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT
A2 BLOK	207	ZEMİN KAT	974 / 309918	DÜKKAN	207 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT
A2 BLOK	208	ZEMİN KAT	942 / 309918	DÜKKAN	208 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT
A2 BLOK	209	ZEMİN KAT	884 / 309918	DÜKKAN	209 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT
A2 BLOK	210	ZEMİN KAT	1084 / 309918	DÜKKAN	210 NOLU DEPO VE OTOPARK	EMLAK KONUT

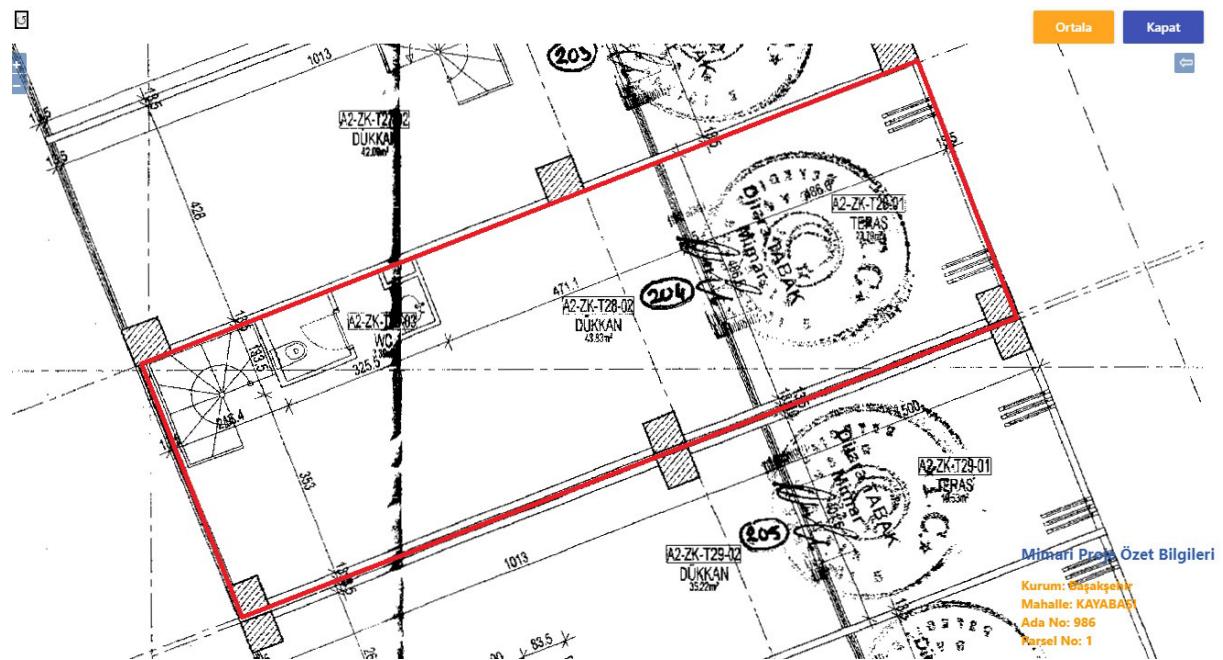
INTAYA & EYO & İMTES AŞ ORTAKLIĞI  
'uze Fusa Mahalle Panosu Ofis No:3  
Hüseyin Tavşan Mah. 3. Sıf. İSTANBUL  
Tel: (0212) 272 22 84 Fax: (0212) 217 29 43  
Kod: 34370 V: 10/16 054 1795

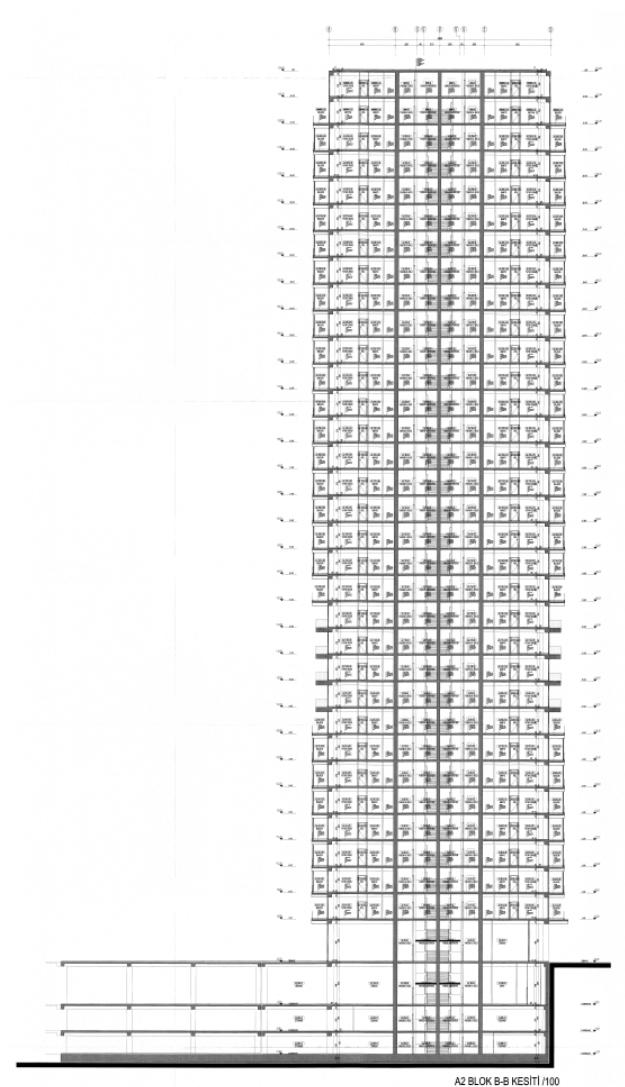
ARSA PAYI VE MALİK BİLGİLERİ TAPU  
MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN  
KONTROL EDÜLCETİR

Seyda GÜZEL  
Bölge Müdürliği









BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:49



### Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

#### TAPU KAYIT BILGISI

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	986/1
Taşınmaz Kimlik No:	100735963	AT Yüzölçüm(m2):	18653.20
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYABAŞI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A1/ZEMİN//162
Cilt/Sayfa No:	396/39116	Arsa Pay/Payda:	3850/309918
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	32 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TICARET, 36 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TICARET, 15 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TICARET VE ARSASI

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 5

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 05-06-2020 13:37 - 12805	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 05-06-2020 13:37 - 12805	-
Beyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği için harç tahlil edilmişdir. ) Tarih: 26/12/2019 Sayı: 1151529( Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARCLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 31-12-2019 16:52 - 37495	-
Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ ) Tarih: 26/12/2019 Sayı: E.1151377( Şablon: Diğer)	(SN:8255292) YEDİTEPE VERASET VE HARCLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0036838981	Başakşehir - 26-12-2019 15:45 - 36472	-
Beyan	Yönetim Planı : 03/07/2018( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 13-07-2018 14:38 - 16627	-

#### EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3765863	Depo	162 NOLU DEPO VE OTOPARK	Başakşehir - 13-07-2018 14:38 - 16627

2 / 5



No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
609081602	(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/I	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 YILLİĞİ 1 TL BEDELLE KIRA 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

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	12480000.00 TL	%28,0 değişkendi r	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 14-12-2020 13:57 - 36246
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 986 Ada - 1 Parsel - 162 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	12480000.00 TL	Başakşehir - 14-12-2020 13:57 - 36246	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	15000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 03-01-2022 10:09 - 22

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 986 Ada - 1 Parsel - 162 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 TL	Başakşehir - 03-01-2022 10:09 - 22	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapuanasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) t7HtCAbq\_QU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:53



**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

**TAPU KAYIT BILGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	986/1
Taşınmaz Kimlik No:	100736228	AT Yüzölçüm(m2):	18653.20
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYABAŞI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A2/1.BODRUM//190
Cilt/Sayfa No:	398/39308	Arsa Pay/Payda:	828/309918
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	32 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 36 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 15 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET VE ARSASI

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 8



Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 05-06-2020 13:37 - 12805	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 05-06-2020 13:37 - 12805	-
Beyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği için harç tahlil edilmiştir. ) Tarih: 26/12/2019 Sayı: 1151529( Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 31-12-2019 16:52 - 37495	-
Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ ) Tarih: 26/12/2019 Sayı: E.1151377( Şablon: Diğer)	(SN:8255292) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0036838981	Başakşehir - 26-12-2019 15:45 - 36472	-
Beyan	Yönetim Planı : 03/07/2018( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 13-07-2018 14:38 - 16627	-

#### EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3765877	Depo	190 NOLU DEPO VE OTOPARK	Başakşehir - 13-07-2018 14:38 - 16627

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
							2 / 8

No		No	Payda	Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
609081603	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	51/100	0.00	0.00	Tüzel Kişiilerin Ünvan Değişikliği 23-09-2021 32686
609081604	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	49/100	0.00	0.00	Tüzel Kişiilerin 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 YILLİĞİ 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: INTİYA İNŞ. TAAH. YATIRIM A.Ş. ile birleşme işlemi 18/09/2019 tarihinde teskil edilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Başakşehir - 25-09-2019 14:45 - 23412	
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	

3 / 8

Beyan	Diğer (Konusu: - ) Tarih: - Sayı: -	EYG YAPI VE YATIRIM ANONIM ŞİRKETİ VKN	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 20-09-2021 12:14 - 31987	
-------	-------------------------------------	-------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	--

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

4 / 8

Ipotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	2930000.00 TL	%28 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 14-07-2021 14:12 - 24207
Ipoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 986 Ada - 1 Parsel - 190 nolu Bağ. Bölüm	51/100	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONIM ŞİRKETİ V	2930000.00 TL	Başakşehir - 14-07-2021 14:12 - 24207	-	

5 / 8

Ipoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	3000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-12-2021 15:35 - 44217

6 / 8

Ipoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	2930000.00 TL	%28 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 14-07-2021 14:12 - 24207

7 / 8

Ipoteğ						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	3000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-12-2021 15:35 - 44217

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



8 / 8

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:54



#### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

##### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	986/1
Taşınmaz Kimlik No:	100736245	AT Yüzölçüm(m2):	18653.20
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYABAŞI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A2/ZEMİN//204
Cilt/Sayfa No:	398/39322	Arsa Pay/Payda:	1184/309918
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	32 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 36 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 15 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET VE ARSASI

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 8

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 05-06-2020 13:37 - 12805	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 05-06-2020 13:37 - 12805	-
Beyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği için harç tahlil edilmiştir.) Tarih: 26/12/2019 Sayı: 1151529(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARCLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 31-12-2019 16:52 - 37495	-
Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ ) Tarih: 26/12/2019 Sayı: E.1151377(Şablon: Diğer)	(SN:8255292) YEDİTEPE VERASET VE HARCLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0036838981	Başakşehir - 26-12-2019 15:45 - 36472	-
Beyan	Yönetim Planı : 03/07/2018( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 13-07-2018 14:38 - 16627	-

#### EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3765887	Depo	204 NOLU DEPO VE OTOPARK	Başakşehir - 13-07-2018 14:38 - 16627

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
							2 / 8

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
609081605	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	51/100	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-09-2021 32686	-
609081606	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	49/100	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 YILLİĞİ 1 TL BEDELLE KIRA 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: INTİYA İNŞ. TAAH. YATIRIM A.Ş. ile birleşme işlemi 18/09/2019 tarihinde tescil edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Başakşehir - 25-09-2019 14:45 - 23412	
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	

3 / 8



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**

4 / 8

Ipoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 986 Ada - 1 Parsel - 204 nolu Bağ. Bölüm	51/100	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	6820000.00 TL	Başakşehir - 07-07-2021 14:54 - 23189	-	

5 / 8

Ipotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	6820000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-12-2021 15:23 - 44211

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 986 Ada - 1 Parsel - 204 nolu Bağ. Bölüm	51/100	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	6820000.00 TL	Başakşehir - 08-12-2021 15:23 - 44211	-

6 / 8

Ipotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	6820000.00 TL	%28	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 07-07-2021 14:54 - 23189

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 986 Ada - 1 Parsel - 204 nolu Bağ. Bölüm	49/100	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	6820000.00 TL	Başakşehir - 07-07-2021 14:54 - 23189	-

7 / 8



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	6820000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-12-2021 15:23 - 44211

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 986 Ada - 1 Parsel - 204 nolu Bağ. Bölüm	49/100	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	6820000.00 TL	Başakşehir - 08-12-2021 15:23 - 44211	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) a7egxgdNMpV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8 / 8



2022/3474

13.09.2022

**İNVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş**  
**IZZETTİN 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 aynı 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 aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

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

*A. H. B.*  
**İST GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Necip Fazıl Mah Hamza Yerlikaya Bulv  
No:10 Ümraniye/İST-Tic.Sic.No:328164-5  
Sangazi V.D 383 005 5423

<b>ADI-SOYADI</b>	<b>: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL</b>			
<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>	: Hasanpaşa Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
<b>ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)</b>	:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1989 – 1992, Yalçın Eskiyapan İlkokulu, Ankara</li> <li>• 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara</li> <li>• 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara</li> <li>• 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara</li> <li>• 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya</li> <li>• 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul</li> </ul>				
<b>MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI</b>	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
<b>T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI :</b> 40439105624				
<b>VERGİ KİMLİK NUMARASI</b>	:-			
<b>ORTAKLIK PAYI</b>	: %59,09			
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>				
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
1-	Sahip 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	
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>				
	<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
Sahip İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)		Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper	
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper	
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EGİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>				
<b>Yılı</b>	<b>Eğitimin Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>	
<b>ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR</b>				
<b>Başlangıç Yıl/Ay</b>	<b>Şirket Adı/Yeri</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>	<b>Pozisyon İlişki Türü</b>	<b>% Ortaklık</b>
2011/10	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	59,09

<b>ADI-SOYADI</b>	: HALİL SERTAÇ GÜNDÖĞDU			
<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL			
<b>ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)</b>	:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993</li> <li>Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998</li> <li>Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003</li> </ul>				
<b>MESLEKİ VE GÖREV UNVANI</b>	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
<b>T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI :</b> 17667214242				
<b>VERGİ KİMLİK NUMARASI</b>	: -			
<b>ORTAKLIK PAYI</b>	: %40,91			
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>				
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
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-	Eskişehir Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı	
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>				
<b>Degerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>		<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)		Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper	
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Eksper	
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EGİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>				
<b>Yılı</b>	<b>Eğitimin Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>	
<b>ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR</b>				
<b>Başlangıç Yıl/Ay</b>	<b>Şirket Adı/Yeri</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>	<b>Pozisyon İlişki Türü</b>	<b>% Ortaklık</b>
2011/10	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91



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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Levent HANLİOĞLU".

Levent HANLİOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Tuba ERTUGAY YILDIZ".

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

**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.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAkB** TÜRKİYE SERMAYE PIYASASI  
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 Tuymaya İlişkin Esastır Hakkında Tebliğ" i uyarınca

**Halil Sertaç GÜNDÖĞDU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



K. Attila KÖKSAL  
BAŞKAN



## 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 değerlendirme alanındaki tecrübeinin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde  
“Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

A handwritten signature in blue ink.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

A handwritten signature in blue ink.

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

**Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL**

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

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

A handwritten signature in blue ink.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

A handwritten signature in blue ink.

Encan AYDOĞDU  
Başkan





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

**Sayın Halil Sertaç GÜNDÖĞDU**

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

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

A handwritten signature in blue ink.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

A handwritten signature in blue ink.

Encan AYDOĞDU  
Başkan