

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3473

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2.BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3.BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	11
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	15
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	17
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.1.	İSTANBUL İLİ	18



6.3.2.	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ	18
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	19
7.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	22
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.1.1.	SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	22
8.1.2.	KİRALIK DEPOLU DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	23
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	23
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	25
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	26
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	27
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
8.5.5.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	27
9.BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	27
10.BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	28



1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 23 Ağustos 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 09 Eylül 2022
Rapor Tarihi	: 13 Eylül 2022
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 796 - 2022/3473
Değerleme Konusu	: Kayabaşı Mahallesi, Gazi Yaşargil Caddesi, Adım İstanbul
Gayrimenkulün Adresi	: Sitesi, 3 adet Depolu Mağaza/Dükkan Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 985 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
İmar Durumu	: kapsamında `Konut+Ticaret Alanı` olarak belirlenen bölgede kaldığı ve `Hmaks: Serbest` Emsal:2,00 yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve parselin `Rezerv Yapı` alanında kaldığı ancak yapılaşmaya engel bir durum olmadığı şifahen öğrenilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<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 GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

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



2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 313 66 64
SERMAYESİ	: 66.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 15.09.2021
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



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 bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



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

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

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

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

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

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

Beyanlar Bölümü:

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

Şerhler Bölümü:

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



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

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

Rehinler Hanesinde:

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

4.2.1. 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 etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı 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."

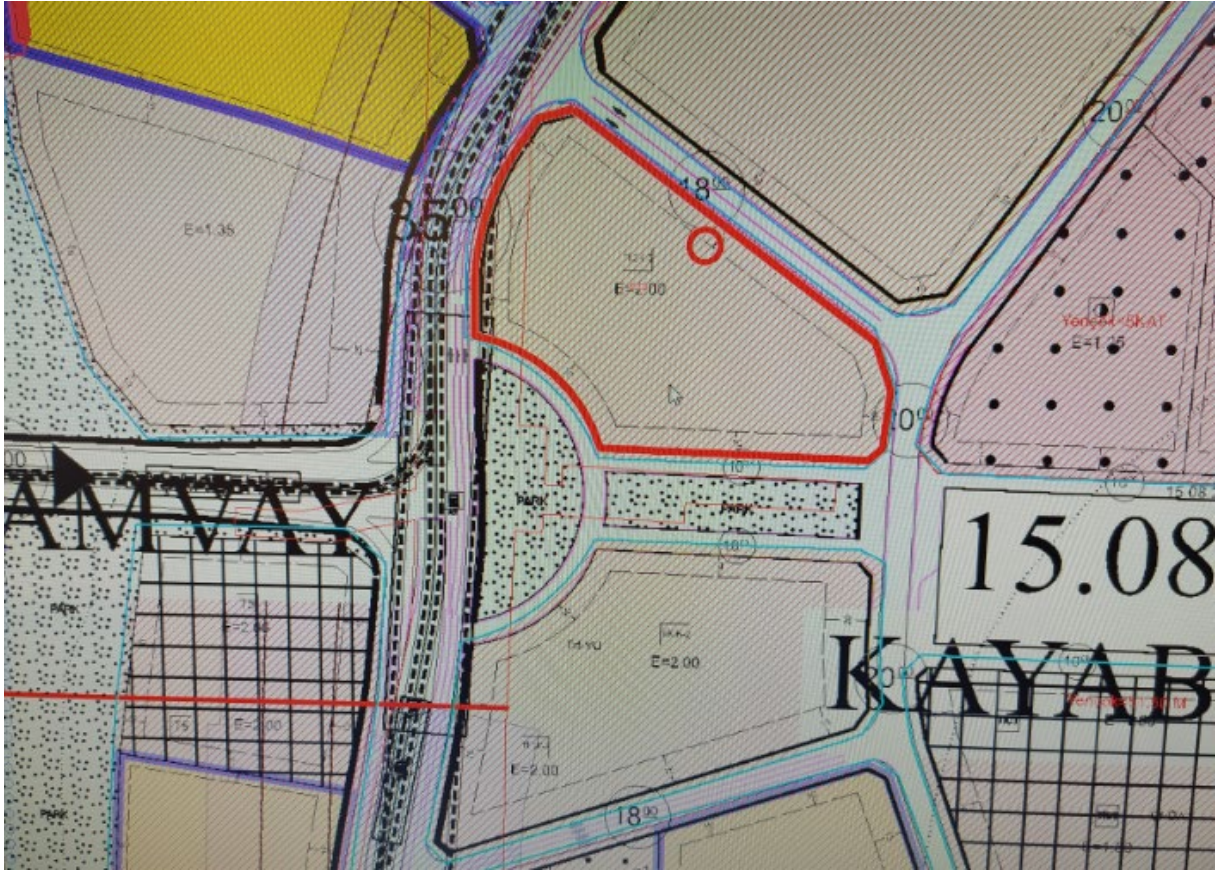


Müşteri Şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerlendirme konusu taşımazlar üzerinde yer alan ipoteklerin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine

finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına engel teşkil 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` yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve parselin `Rezerv Yapı` alanında kaldığı ancak yapılaşmaya engel bir durum olmadığı şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

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

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

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

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

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

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

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

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

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



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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

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

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

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

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

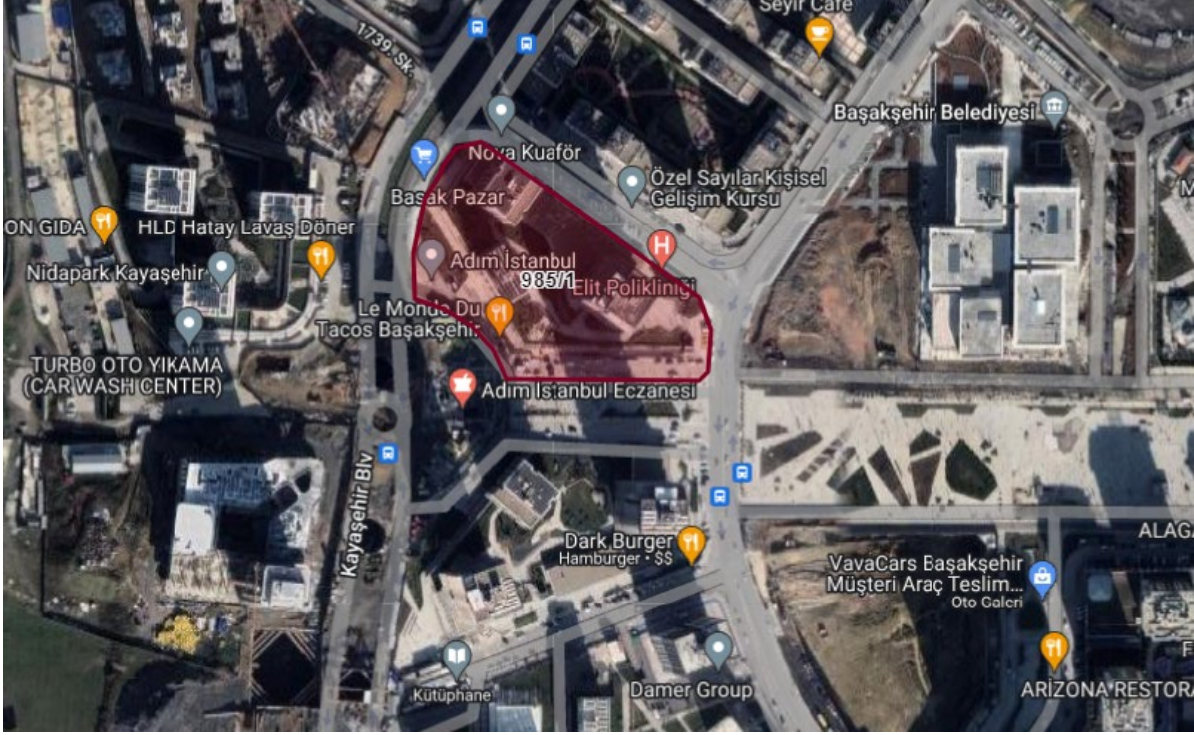
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Akzambak Sokak ile Gazi Yaşargil Caddesi'nin kesiştiği köşede ve 985 ada 1 nolu parselde konumlu olan Adım İstanbul Sitesi bünyesindeki A3 Blok'un 1.bodrum katında yer alan 181 ve 183 bağımsız bölüm nolu depolu dükkanlar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

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

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



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



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

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



invest

2022/3473

- Taşınmazlardan 181 ve 183 nolu dükkanların bulunduğu A3 Blok; 3 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 33 katlıdır. Mimari projesine göre 3. bodrum katta,

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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



5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve



sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normalarının 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 yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

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

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı 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 alımında 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° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

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

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

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

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

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

6.3.2. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

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



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

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

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

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

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

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etken:

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

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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



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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Depolu Dükkan Emsalleri;

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

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

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



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

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım Pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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

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

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

Bu çalışmamızda; rapora konu 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

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

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

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

8.1.1. SATILIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	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 ²)	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 ²)	49.140	64.690	49.900	51.145	40.210
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	51.020				
Emsaller üzerindeki düzeltmeler A3 Blok, 181 ve 183 nolu bağımsız bölümler üzerinden yapılmıştır.					

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



8.1.2. KİRALIK DEPOLU DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

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

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

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

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

BLOK	BB NO	NİTELİĞİ / KONUT İÇİN TİPİ	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
B2	62	Dükkan	55.400	176	261	14.460.000	46.000
A3	181	Dükkan	51.020	163	134	6.835.000	22.000
A3	183	Dükkan	51.020	163	134	6.835.000	22.000
TOPLAM					529	28.130.000	90.000

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Kapitalizasyon oranı 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 bazıda 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)
B2	62	46.000	552.000	0,04	13.800.000
A3	181	22.000	264.000	0,04	6.600.000
A3	183	22.000	264.000	0,04	6.600.000
TOPLAM					27.000.000

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

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

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

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.



invest

2022/3473

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	28.130.000

Gelir İndirgeme	27.000.000
Uyumlaştırılmış Değer	28.130.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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

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

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

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

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

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

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



Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU 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 itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

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

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 13 Eylül 2022

(Ekspertiz tarihi: 09 Eylül 2022)

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

e-imzalıdır.

Abdulkadir Üstüner
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405698)

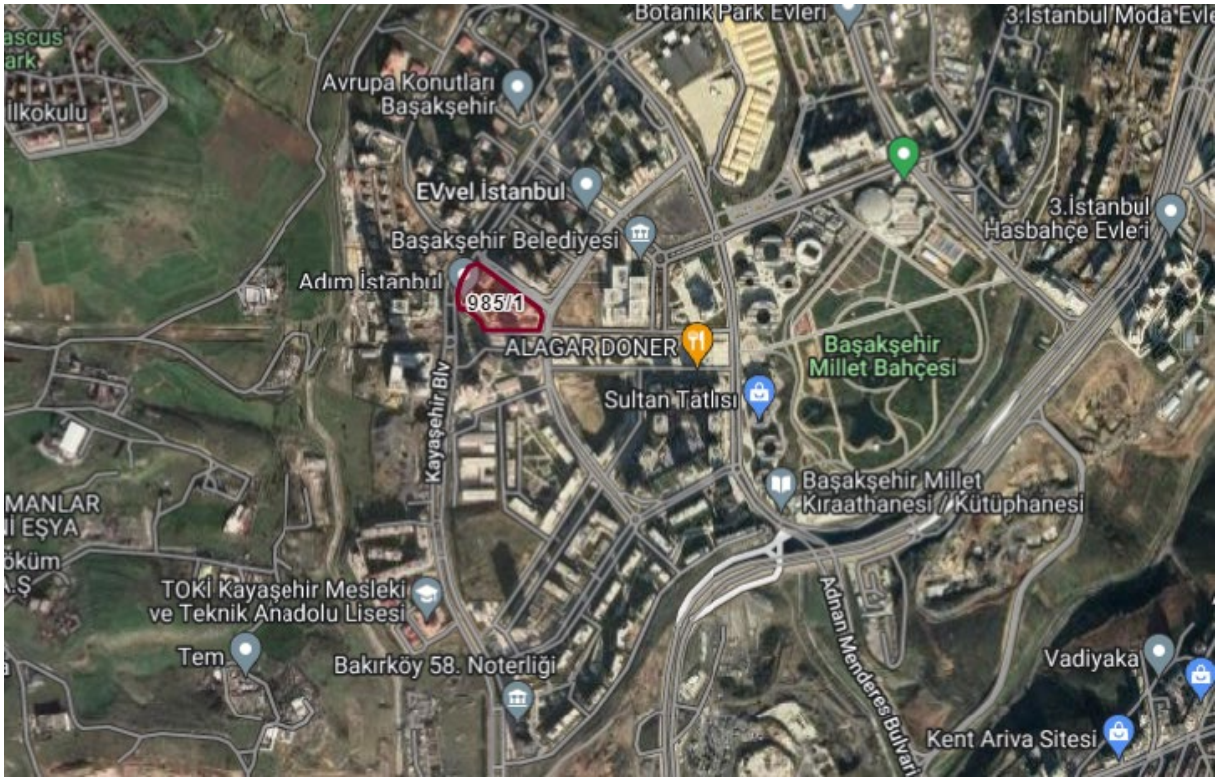
e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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





YAPI RUHSATI																	
1 Ruhsat Verilen Kurum: BAĞAŞEHİR BELEDİYESİ				6 Ruhsatın veriliş tarihi: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon				3 Ruhsatın onay tarihi: 31.08.2015		10 Ruhsat no: 00619		11.İlk ruhsat tarihi: _____					
2 Ruhsat verilen yapıya adresi: İl: İSTANBUL İlçe: BAĞAŞEHİR				<input type="checkbox"/> 2.Yenilenme <input type="checkbox"/> 11.Çözümlenme				13.İmar planı onay tarihi: 08.05.2013		14.İmar durumu tarihi: 24.02.2015		15.İmar durumu no: 2402/024878					
Bina adı: BAĞAŞEHİR BELEDİYESİ				<input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Karınam değişikliği				17.Planlaşım planı onay tarihi: _____		18.Planlı kullanım amacı: TİCARET VE İKADAT		19.Planlı alan no: 18853,2					
Bina no: _____				<input type="checkbox"/> 4.İkinci kat <input type="checkbox"/> 13.Faahşah				20. Tapu tasit belgesi verilen kurum: BAĞAŞEHİR TAPU MD		21. Tapu tasit belgesi tarihi: 10.01.2014		22. Tapu tasit belgesi no: 12236					
Mevlânî: KAYARASI				<input type="checkbox"/> 5. Kiri isletme <input type="checkbox"/> 14. Mükânat isletme				23. ÇED rapuru onay tarihi: 04.08.2015		24. Planlanan inşaat başlangıç tarihi: _____		25. Planlanan inşaat bitiş tarihi: _____					
Mevlânî bulvarı, cadde, sokak, köy adı: KAYARASI BULVARI				<input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı				26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: _____									
Cadde/Sokak/İnşaat kodu: 173				<input type="checkbox"/> 7. Çeşme <input type="checkbox"/> 16. İsm değişikliği													
Site adı: ACPY İSTANBUL				<input type="checkbox"/> 8. Tesisat <input type="checkbox"/> 17. İsmal düzeni													
1. Parça No: _____				<input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bitirme düzeni													
4. Ada No: 081																	
5. Parsel No: 1																	
6. Blok No: AG																	
7. Bölümün bölüm no: _____																	
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhhidinin				Şantiye Şefinin									
37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: EMLAK KONGUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				38. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: HAKAN KAYA, BAĞAŞEHİR TAHHYAT A.Ş. EYV EMLAK YATIRIM VE GAYRİ GELİR A.Ş. İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.				39. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA HORMUZ ZAĞLI YÜKSEK MİMAR									
38. Bağı olan kişi veya kuruluşa ad: BÜYÜK MÜHÜRLEMLER VERGİ DAİRESİ				39. Oda sicil no: 442002				40. TC kimlik no: 48766273210									
39. Vergi kimlik no: 3340078034				34. Bağı olan kişi veya kuruluşa adı: ŞİŞLİ				35. Vergi kimlik no: 4780541786									
30. Adres: ATASEHİR ATATÜRK MAH. TURKUT ÖZAL BUL. BAĞAŞEHİR NO: 14B İÇ KAPİ NO: 3 ATASEHİR İSTANBUL				36. Sigorta sicil no: _____				37. Sigortası tarihi: 17.12.2013									
				38. Sigortası no: 40450				39. Yaza müdahale yetki belge no: 00381283381785									
				40. İmza adresi: H.İSRAF PAŞA MAH. TEoman SK. NO: 2 İÇ KAPİ NO: 1 ŞİŞLİ				41. İmza: _____									
								42. Adres: FENERBAHÇE MAH. EGEMEN SK. GURUHAN BLOK NO: 10 İÇ KAPİ NO: 5 KADINDIYI İSTANBUL									
								43. İmza: _____									
F. Düzenlenen Kısmia İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler													
30. Kurulma amacına göre yapının bölünme belgesi ile arazi alanları				51. Bölünme tekniği sayısı: 164		52. Yüzölçümü (m ²): 27024,14		53. Her bir yapı sayı: 2		54. Yapıya bölünme bölüm sayısı: 185		55. Yapıda kullanılacak alan sayısı: 104		56. Yapının taban alanı (m ²): 2993,04		57. Yapı inşaat alanı (m ²): 44736,08	
1110 - Mesken				1230 - Toplam ve Paralelde Ticaret		3 - Otan Alan (Ortak Alan)		63. Yapının yol kütü ve kat sayısı: 3		64. Yapının yol kütü ve kat sayısı: 31		65. Yapının toplam kat sayısı: 34		66. İskele kat sayısı: _____		67. Yapının toplam alanı (m ²): 6315,87	
								67. Yapının yol kütü ve kat sayısı (m): 11,9		68. Yapının yol kütü ve kat sayısı (m): 107,5		69. Yapının toplam alanı (m ²): 152,6		70. İskele kat sayısı (m ²): 78411,6		71. Yapının toplam alanı (m ²): 1100 - Mesken	
				183		44736,08		V		A		1230		55026128,7		50026128,7	
								72. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		73. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		74. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		75. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		76. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								77. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		78. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		79. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		80. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		81. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								82. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		83. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		84. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		85. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		86. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								87. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		88. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		89. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		90. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		91. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								92. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		93. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		94. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		95. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		96. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								97. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		98. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		99. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		100. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		101. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								102. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		103. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		104. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		105. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		106. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								107. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		108. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		109. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		110. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		111. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								112. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		113. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		114. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		115. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		116. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								117. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		118. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		119. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		120. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		121. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								122. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		123. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		124. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		125. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		126. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								127. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		128. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		129. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		130. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		131. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								132. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		133. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		134. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		135. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		136. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								137. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		138. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		139. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		140. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		141. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								142. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		143. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		144. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		145. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		146. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								147. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		148. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		149. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		150. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		151. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								152. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		153. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		154. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		155. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		156. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								157. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		158. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		159. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		160. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		161. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								162. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		163. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		164. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		165. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		166. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								167. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		168. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		169. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		170. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		171. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								172. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		173. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		174. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		175. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		176. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								177. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		178. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		179. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		180. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		181. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								182. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		183. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		184. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		185. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		186. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								187. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		188. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		189. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		190. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		191. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								192. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		193. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		194. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		195. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		196. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								197. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		198. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		199. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		200. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		201. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								202. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		203. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		204. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		205. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		206. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								207. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		208. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		209. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		210. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		211. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								212. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		213. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		214. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		215. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		216. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								217. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		218. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		219. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		220. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		221. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								222. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		223. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		224. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		225. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		226. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								227. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		228. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		229. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		230. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		231. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								232. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		233. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		234. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		235. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		236. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								237. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		238. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		239. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		240. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		241. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								242. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		243. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		244. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		245. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		246. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								247. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		248. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		249. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		250. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		251. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								252. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		253. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		254. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		255. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		256. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								257. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		258. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		259. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		260. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		261. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								262. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		263. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		264. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		265. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		266. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								267. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		268. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		269. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		270. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		271. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								272. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		273. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		274. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		275. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		276. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								277. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		278. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		279. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		280. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		281. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								282. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		283. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		284. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		285. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		286. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								287. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		288. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		289. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		290. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		291. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								292. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		293. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		294. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		295. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		296. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								297. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		298. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		299. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		300. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		301. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								302. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		303. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		304. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		305. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		306. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								307. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		308. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		309. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		310. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		311. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7	
								312. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		313. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		314. Yapının toplam alanı (TL): 55026128,7		315. Yapının			

YAPILAR RÜŞSATI														
1 Ruhsat Verilen Kurum: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ			9 Ruhsatın verildi tarihi			3 Ruhsatın oray tarihi		10 Ruhsat no		11 İlk ruhsat tarihi		12 İkinci ruhsat tarihi		
2 Ruhsat verilen yapının adresi			1 Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/>			13 İlk plan oray tarihi		14 İkinci durum tarihi		15 İlk durum no		16 Zemin etabı oray tarihi		
İl: İSTANBUL İlçe: BAŞAKŞEHİR			2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Değişim <input type="checkbox"/>			06.08.2013		24.03.2015		2462-R-1234476		27.08.2014		
Ruhsat: Belediye: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ			3 Yeniser <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/>			17 Planlamaya plan oray tarihi			18 Planlamaya katılmaya tarihi			19 Planlama raporu no		
Mevki: KAYABAŞI Mahalle tarifi no: 31			4 Ek tesis <input type="checkbox"/> 13 Fesheptek <input type="checkbox"/>			20 Tapu tesviye belgesi verilen tutum			21 Tapu tesviye belgesi tarihi			22 Tapu tesviye belgesi no		
Meydan bulvarı cadde sokak köşe adı: KAYABAŞI BULVARI			5 Kat ibareti <input type="checkbox"/> 14 Mevkiyi teslimat <input type="checkbox"/>			23 ÇED raporu oray tarihi			24 Planlamaya inşaatı başlama tarihi			25 İnşaatın tamamlanma tarihi		
Cadde/Sokak ibareti no: 173 Dış kapı no: 436			6 İskele <input type="checkbox"/> 15 İskele değişikliği <input type="checkbox"/>			04.08.2015								
Site adı: ADM İSTANBUL			7 Taktik <input type="checkbox"/> 16 İskele devanı <input type="checkbox"/>											
3 Patla no: 881			8 Değiş <input type="checkbox"/> 10 Başarı devanı <input type="checkbox"/>											
4 Adı No: 1			5 Parsel No: 82			6 Blok No: 82			7 Başlangıç bölüm no:					
27 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no			32 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no			42 Adı soyadı ünvanı			52 Adı soyadı ünvanı			62 Adı soyadı ünvanı		
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin			Şantiye Şefinin			Mimarın			İnşaat Müdürünün		
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			MURAT KAYA, İNŞA YATIRIM VE EMLAK GELİŞTİRME İNŞAAT SAN VE TİC.A.Ş.			MUSTAFA HÖRMEZ ZARFI, YÜKSEK İNŞAAR			MUSTAFA HÖRMEZ ZARFI, YÜKSEK İNŞAAR			MUSTAFA HÖRMEZ ZARFI, YÜKSEK İNŞAAR		
28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı			33 Oda sicil no			43 TC kimlik no			53 Adres			63 Adres		
BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ			412002			4876073289			06.08.2015			06.08.2015		
29 Vergi kimlik no			34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı			35 Vergi kimlik no			44 Oda kod no			54 Oda kod no		
334E29034			ŞİŞLİ			4780547769			16921			16921		
30 Adres			36 Sipariş sicil no			37 Süretilme tarihi			38 Süretilme no			39 Süretilme tarihi		
ATAŞEHİR ATATÜRK MAH. TURKCU ÖZAL BUL. BAZA BLOK NO: 118 İÇ KAPİ NO: 3 ATASEHİR / İSTANBUL			36 Sipariş sicil no			17.12.2013			42450			06.08.2015		
31 İmza			38 Süretilme tarihi			39 Süretilme no			40 Süretilme tarihi			41 Süretilme no		
[İmza]			17.12.2013			42450			06.08.2015			13417		
32 Adres			40 Süretilme tarihi			41 Süretilme no			42 Süretilme tarihi			43 Süretilme no		
FENERBAHÇE MAH. EĞİLMEN SK. ÇİFTİBAH BLOK NO: 16 İÇ KAPİ NO: 5 KADIKÖY / İSTANBUL			40 Süretilme tarihi			17.12.2013			42450			06.08.2015		
45 Oda kod no			46 Oda kod no			47 Oda kod no			48 Oda kod no			49 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
50 Oda kod no			51 Oda kod no			52 Oda kod no			53 Oda kod no			54 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
55 Oda kod no			56 Oda kod no			57 Oda kod no			58 Oda kod no			59 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
60 Oda kod no			61 Oda kod no			62 Oda kod no			63 Oda kod no			64 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
65 Oda kod no			66 Oda kod no			67 Oda kod no			68 Oda kod no			69 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
70 Oda kod no			71 Oda kod no			72 Oda kod no			73 Oda kod no			74 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
75 Oda kod no			76 Oda kod no			77 Oda kod no			78 Oda kod no			79 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
80 Oda kod no			81 Oda kod no			82 Oda kod no			83 Oda kod no			84 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
85 Oda kod no			86 Oda kod no			87 Oda kod no			88 Oda kod no			89 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
90 Oda kod no			91 Oda kod no			92 Oda kod no			93 Oda kod no			94 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
95 Oda kod no			96 Oda kod no			97 Oda kod no			98 Oda kod no			99 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
100 Oda kod no			101 Oda kod no			102 Oda kod no			103 Oda kod no			104 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
105 Oda kod no			106 Oda kod no			107 Oda kod no			108 Oda kod no			109 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
110 Oda kod no			111 Oda kod no			112 Oda kod no			113 Oda kod no			114 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
115 Oda kod no			116 Oda kod no			117 Oda kod no			118 Oda kod no			119 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
120 Oda kod no			121 Oda kod no			122 Oda kod no			123 Oda kod no			124 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
125 Oda kod no			126 Oda kod no			127 Oda kod no			128 Oda kod no			129 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
130 Oda kod no			131 Oda kod no			132 Oda kod no			133 Oda kod no			134 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
135 Oda kod no			136 Oda kod no			137 Oda kod no			138 Oda kod no			139 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
140 Oda kod no			141 Oda kod no			142 Oda kod no			143 Oda kod no			144 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
145 Oda kod no			146 Oda kod no			147 Oda kod no			148 Oda kod no			149 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
150 Oda kod no			151 Oda kod no			152 Oda kod no			153 Oda kod no			154 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
155 Oda kod no			156 Oda kod no			157 Oda kod no			158 Oda kod no			159 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
160 Oda kod no			161 Oda kod no			162 Oda kod no			163 Oda kod no			164 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
165 Oda kod no			166 Oda kod no			167 Oda kod no			168 Oda kod no			169 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
170 Oda kod no			171 Oda kod no			172 Oda kod no			173 Oda kod no			174 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
175 Oda kod no			176 Oda kod no			177 Oda kod no			178 Oda kod no			179 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
180 Oda kod no			181 Oda kod no			182 Oda kod no			183 Oda kod no			184 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
185 Oda kod no			186 Oda kod no			187 Oda kod no			188 Oda kod no			189 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
190 Oda kod no			191 Oda kod no			192 Oda kod no			193 Oda kod no			194 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
195 Oda kod no			196 Oda kod no			197 Oda kod no			198 Oda kod no			199 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
200 Oda kod no			201 Oda kod no			202 Oda kod no			203 Oda kod no			204 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
205 Oda kod no			206 Oda kod no			207 Oda kod no			208 Oda kod no			209 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
210 Oda kod no			211 Oda kod no			212 Oda kod no			213 Oda kod no			214 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
215 Oda kod no			216 Oda kod no			217 Oda kod no			218 Oda kod no			219 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
220 Oda kod no			221 Oda kod no			222 Oda kod no			223 Oda kod no			224 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
225 Oda kod no			226 Oda kod no			227 Oda kod no			228 Oda kod no			229 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
230 Oda kod no			231 Oda kod no			232 Oda kod no			233 Oda kod no			234 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
235 Oda kod no			236 Oda kod no			237 Oda kod no			238 Oda kod no			239 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
240 Oda kod no			241 Oda kod no			242 Oda kod no			243 Oda kod no			244 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
245 Oda kod no			246 Oda kod no			247 Oda kod no			248 Oda kod no			249 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
250 Oda kod no			251 Oda kod no			252 Oda kod no			253 Oda kod no			254 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
255 Oda kod no			256 Oda kod no			257 Oda kod no			258 Oda kod no			259 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
260 Oda kod no			261 Oda kod no			262 Oda kod no			263 Oda kod no			264 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
265 Oda kod no			266 Oda kod no			267 Oda kod no			268 Oda kod no			269 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
270 Oda kod no			271 Oda kod no			272 Oda kod no			273 Oda kod no			274 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
275 Oda kod no			276 Oda kod no			277 Oda kod no			278 Oda kod no			279 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
280 Oda kod no			281 Oda kod no			282 Oda kod no			283 Oda kod no			284 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
285 Oda kod no			286 Oda kod no			287 Oda kod no			288 Oda kod no			289 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
290 Oda kod no			291 Oda kod no			292 Oda kod no			293 Oda kod no			294 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
295 Oda kod no			296 Oda kod no			297 Oda kod no			298 Oda kod no			299 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
300 Oda kod no			301 Oda kod no			302 Oda kod no			303 Oda kod no			304 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
305 Oda kod no			306 Oda kod no			307 Oda kod no			308 Oda kod no			309 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
310 Oda kod no			311 Oda kod no			312 Oda kod no			313 Oda kod no			314 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
315 Oda kod no			316 Oda kod no			317 Oda kod no			318 Oda kod no			319 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
320 Oda kod no			321 Oda kod no			322 Oda kod no			323 Oda kod no			324 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
325 Oda kod no			326 Oda kod no			327 Oda kod no			328 Oda kod no			329 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
330 Oda kod no			331 Oda kod no			332 Oda kod no			333 Oda kod no			334 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
335 Oda kod no			336 Oda kod no			337 Oda kod no			338 Oda kod no			339 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
340 Oda kod no			341 Oda kod no			342 Oda kod no			343 Oda kod no			344 Oda kod no		
16921			16921			16921			16921			16921		
345 O														



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Rezidans	Veriliş Tarihi: 17.7.2018	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 31.8.2015	Geçerlilik Tarihi: 17.7.2028	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: B	
Toplam Alan: 23.609,89	Emisyon Sınıfı: B	
Ada/Parsel/Pafta: 985 / 1 / -		
UAVT Bina No: 460298920		
Adi: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul B2 Blok Adres: KAYABAŞI MAH. KAYAŞEHİR BULVARI NO: 40 B BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL		

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



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Binaların Ortalama Yıllık Enerji Tüketimi (kWh/m ² /yıl)	Yenilenebilir Enerji Kullanımı (kWh/m ² /yıl)	Binaların Ortalama Yıllık Enerji Tüketimi (kWh/m ² /yıl)	Binaların Ortalama Yıllık Enerji Tüketimi (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	1.753.894,63	149,87	0,00	0,00	B
Isıtma	1.513.937,63	129,37	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	52.269,75	4,47	0,00	0,00	C
Buğutma	3.714,93	0,32	0,00	0,00	A
Yenilenebilir Enerji	119.382,07	10,20			D
Yenilenebilir Enerji	64.590,25	5,52			A
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

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

Sayfa 1 / 1



invest

2022/3473



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Rezidans	Veriliş Tarihi: 17.7.2018	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 31.8.2015	Geçerlilik Tarihi: 17.7.2028	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: B	
Toplam Alan: 44.713,39	Emisyon Sınıfı: B	
Ada/Parsel/Pafta: 985 / 1 / -		
UAVT Bina No: 508049749		
Adı: Emlak Konut GYO A.Ş. Adım İstanbul A3 Blok Adres: KAYABAŞI MAH. KAYAŞEHİR BULVARI NO: 40 C BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL		

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



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimci (kWh/yıl)	Bütün Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimci (kWh/yıl)	Bütün Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	3.213.506,30	108,21	0,00	0,00	B
Isıtma	2.214.993,79	74,59	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	478.569,64	16,11	0,00	0,00	C
Soğutma	133.374,22	4,49	0,00	0,00	A
Havalandırma	288.563,56	9,72			D
Aydınlatma	98.005,09	3,30			A
Kojen arasıyırı	0,00	0,00	0,00	0,00	---
Fotovoltaik	---	---	0,00	0,00	---

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y233456FF43AE	Adı Soyadı: FATİH DEMİREL	
Veriliş Tarihi: 17.7.2018	Firması: FATİH DEMİREL	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.7.2028	Sertifika No: MMO-41-0353	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

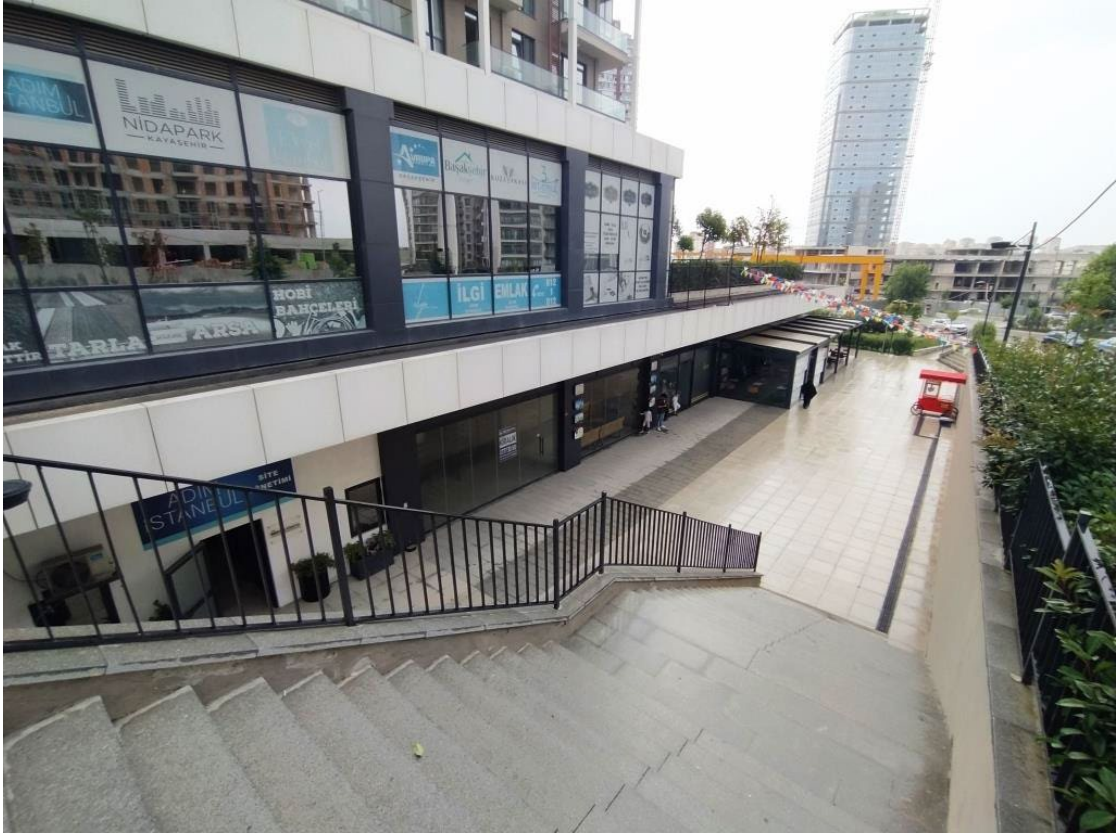
Sayfa 1/3



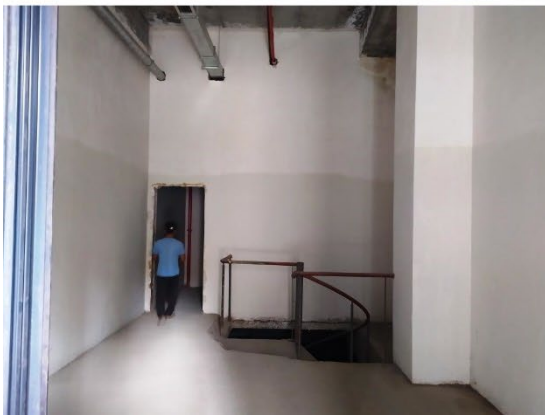
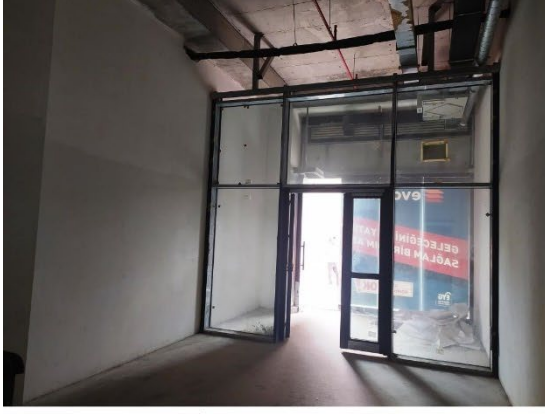
invest

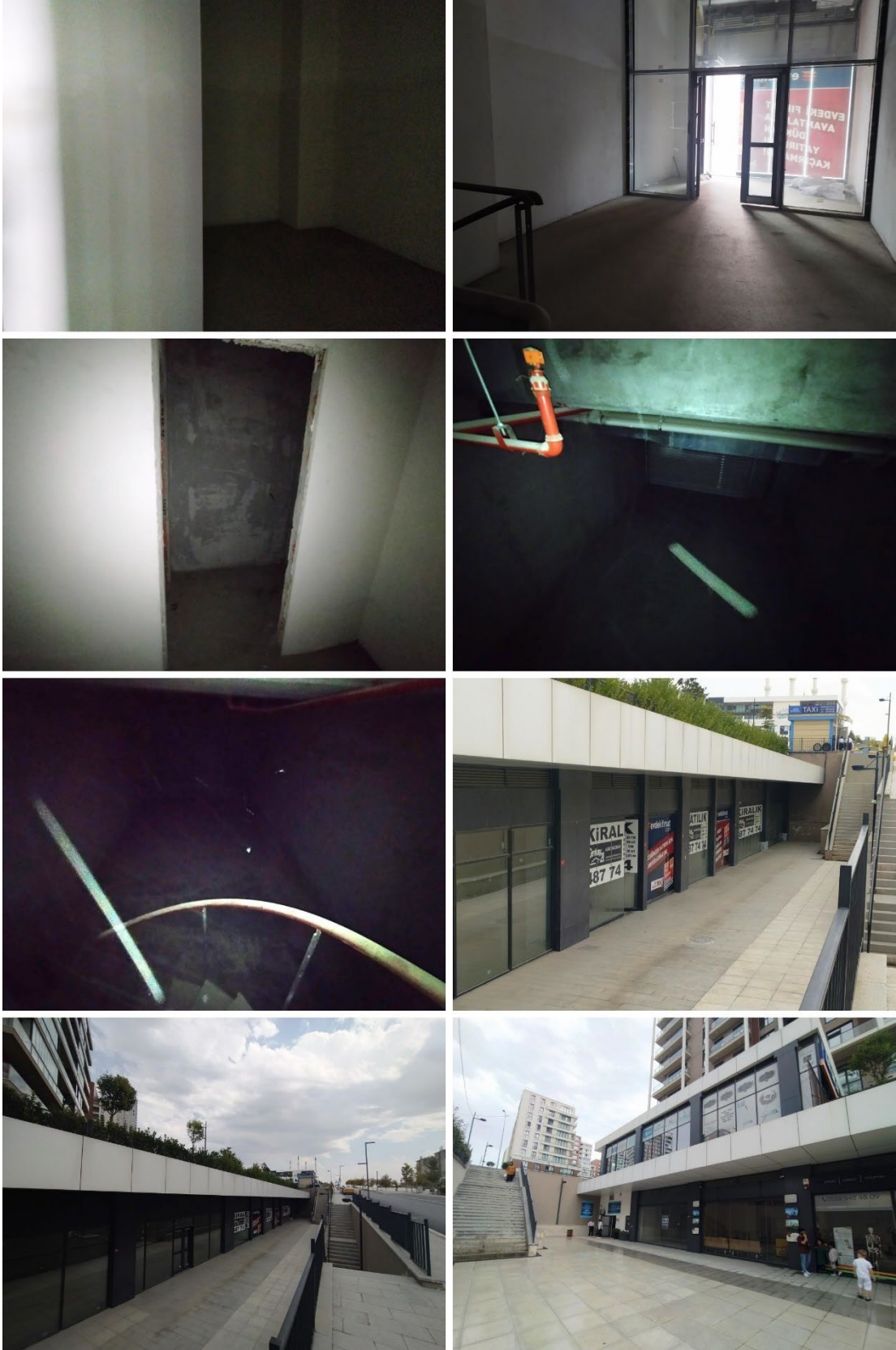
2022/3473











Kayıtlı No: M/1275/544700

ARSA PAYI VE MALİK BİLGİLERİ TAPU
MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN
KONTROL EDİLECEKTİR.

B2 BLOK	49	12. KAT	684 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	50	13. KAT	710 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	51	13. KAT	704 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	52	13. KAT	718 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	53	14. KAT	692 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	54	14. KAT	706 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	55	14. KAT	714 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	56	14. KAT	714 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	57	15. KAT	690 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	58	15. KAT	726 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	59	16. KAT	692 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	60	16. KAT	714 / 239766	DAİRE		
B2 BLOK	61	1. BODRUM KAT	1690 / 239766	DÜKKAN	61 NOLU DEPO	
B2 BLOK	62	1. BODRUM KAT	1864 / 239766	DÜKKAN	62 NOLU DEPO VE OTOPARK	
B2 BLOK	63	1. BODRUM KAT	678 / 239766	DÜKKAN	63 NOLU OTOPARK	
B2 BLOK	64	1. BODRUM KAT	740 / 239766	DÜKKAN	64 NOLU OTOPARK	
B2 BLOK	65	ZEMİN KAT	874 / 239766	DÜKKAN		
B2 BLOK	66	ZEMİN KAT	780 / 239766	DÜKKAN		
B2 BLOK	67	ZEMİN KAT	1680 / 239766	DÜKKAN	67 NOLU DEPO	
B2 BLOK	68	ZEMİN KAT	1512 / 239766	DÜKKAN	68 NOLU DEPO	
B2 BLOK	69	ZEMİN KAT	1100 / 239766	DÜKKAN	69 NOLU DEPO	
B2 BLOK	70	ZEMİN KAT	2044 / 239766	DÜKKAN	70 NOLU DEPO	
B2 BLOK	71	ZEMİN KAT	1474 / 239766	DÜKKAN	71 NOLU DEPO	
B2 BLOK	72	ZEMİN KAT	1662 / 239766	DÜKKAN	72 NOLU DEPO	
B2 BLOK	73	ZEMİN KAT	1662 / 239766	DÜKKAN	73 NOLU DEPO	
B2 BLOK	74	ZEMİN KAT	1476 / 239766	DÜKKAN	74 NOLU DEPO	
B2 BLOK	75	ZEMİN KAT	1620 / 239766	DÜKKAN	75 NOLU DEPO	
B2 BLOK	76	ZEMİN KAT	1476 / 239766	DÜKKAN	76 NOLU DEPO	
B2 BLOK	77	ZEMİN KAT	1650 / 239766	DÜKKAN	77 NOLU DEPO	
B2 BLOK	78	ZEMİN KAT	1520 / 239766	DÜKKAN	78 NOLU DEPO	
B2 BLOK	79	ZEMİN KAT	3502 / 239766	DÜKKAN	79 NOLU DEPO VE OTOPARK	
B2 BLOK	80	ZEMİN KAT	4058 / 239766	DÜKKAN	80 NOLU DEPO VE OTOPARK	

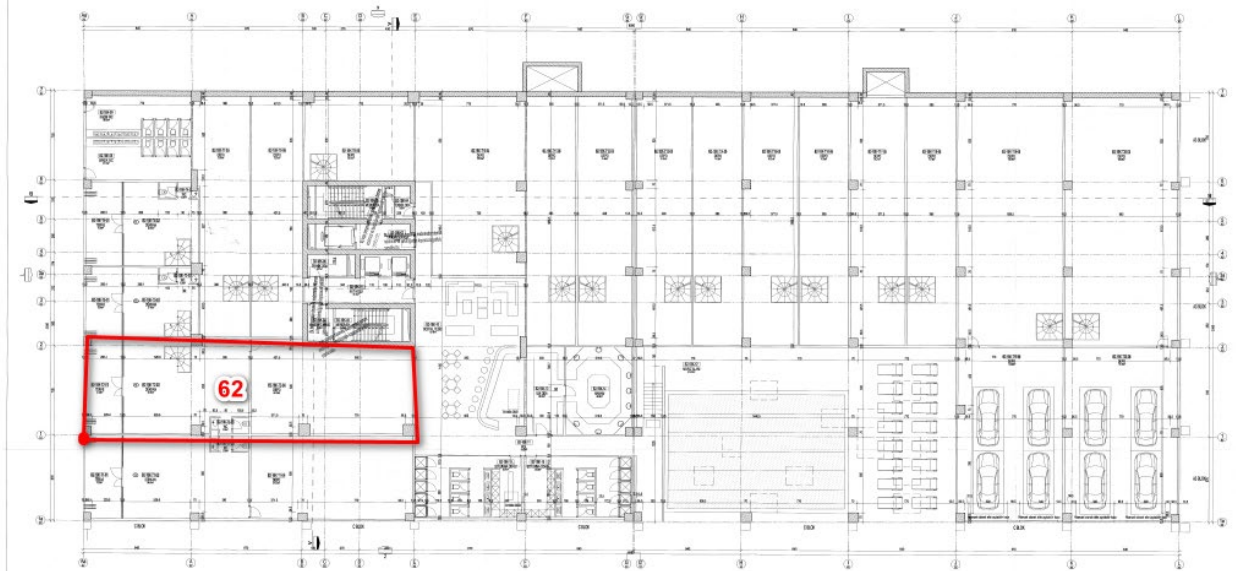
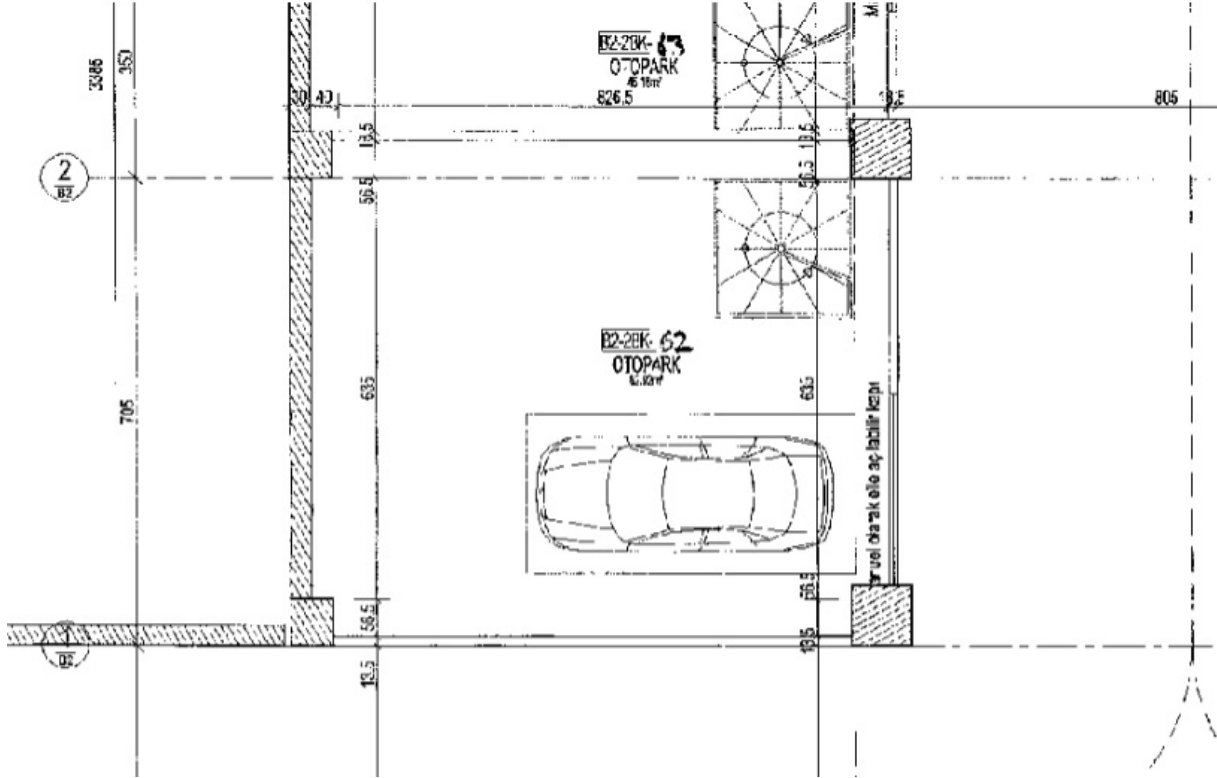
Mimari Proje
Kurumu: Başakşehir
Mahalle: KAYABA
Ada No: 985

Ortala

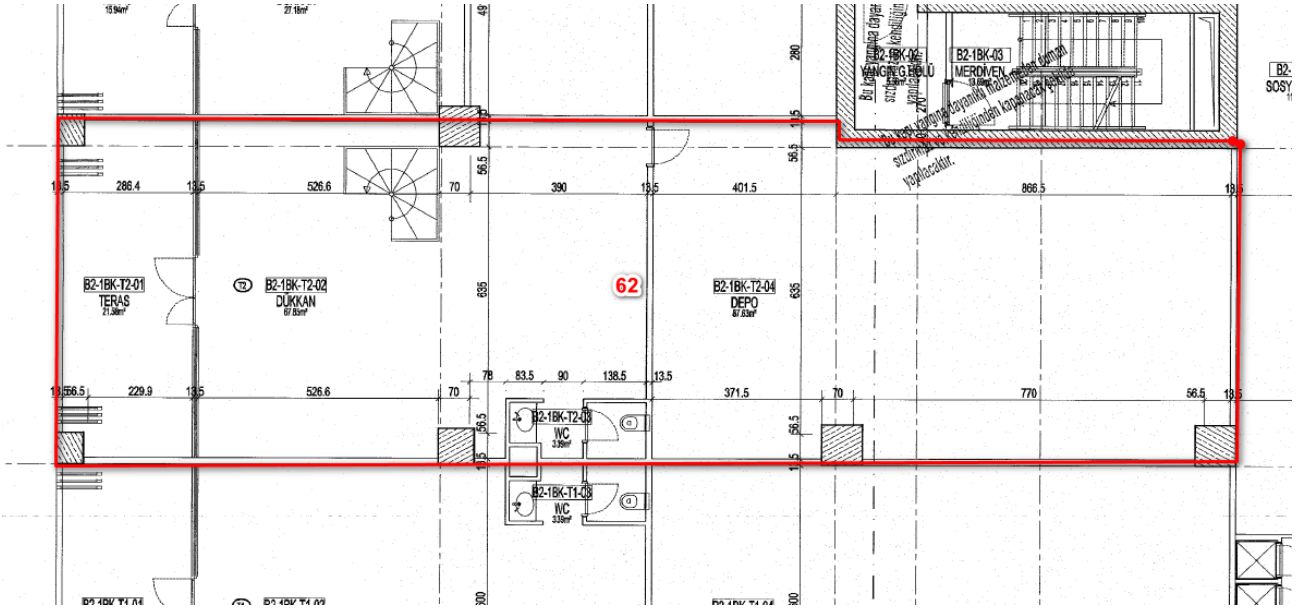


invest

2022/3473



B2 BLOK 1.BODRUM KAT PLANI 1/100 -5.50 (+115.485) KOTU



PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI

EMLAK KONUT

T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EMLAK KONUT

KAYABAŞI 88/1, 89/1, 89/2/1 PARSEL TOPLU KONUT PROJESİ

89/1/1 PARSELLİ MİMARİ PROJESİ

İN-TAY-A EYG-İNTEŞ

MİMARİ PROJE

BLOK ADI A3 BLOK

PROJE ADI

AVN

PROJE KODU

Mimar Proje 0
Kurum: Başbakanlık
Mühür: KAYABAŞI
Ada No: 885
Parsel No: 1

İN-TAY-A EYG-İNTEŞ

MİMARİ PROJE

BLOK ADI A3 BLOK

PROJE ADI

AVN

PROJE KODU

İN-TAY-A EYG-İNTEŞ

MİMARİ PROJE

BLOK ADI A3 BLOK

PROJE ADI

AVN

PROJE KODU

İN-TAY-A EYG-İNTEŞ

MİMARİ PROJE

BLOK ADI A3 BLOK

PROJE ADI

AVN

PROJE KODU

A3 BLOK BAĞIMSIZ BOLUM LİSTESİ

BLOK NO	BÖLÜM NO/SİNO	BALUNDUĞU KAT	ARSA PAYI	İHTİSAS	EMLAK KONUT	EMLAK KONUT	EMLAK KONUT
A3 BLOK 1	1	1. KAT	539 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 2	1	1. KAT	453 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 3	1	1. KAT	293 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 4	1	1. KAT	384 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 5	1	1. KAT	473 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 6	1	1. KAT	572 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 7	2	2. KAT	375 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 8	2	2. KAT	466 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 9	2	2. KAT	557 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 10	2	2. KAT	648 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 11	2	2. KAT	739 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 12	2	2. KAT	830 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 13	2	2. KAT	921 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 14	2	2. KAT	1012 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 15	2	2. KAT	1103 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 16	2	2. KAT	1194 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 17	2	2. KAT	1285 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 18	2	2. KAT	1376 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 19	2	2. KAT	1467 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 20	2	2. KAT	1558 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 21	2	2. KAT	1649 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 22	2	2. KAT	1740 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 23	2	2. KAT	1831 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 24	2	2. KAT	1922 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 25	2	2. KAT	2013 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 26	2	2. KAT	2104 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 27	2	2. KAT	2195 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 28	2	2. KAT	2286 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 29	2	2. KAT	2377 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 30	2	2. KAT	2468 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 31	2	2. KAT	2559 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 32	2	2. KAT	2650 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 33	2	2. KAT	2741 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 34	2	2. KAT	2832 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 35	2	2. KAT	2923 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 36	2	2. KAT	3014 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 37	2	2. KAT	3105 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 38	2	2. KAT	3196 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 39	2	2. KAT	3287 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 40	2	2. KAT	3378 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 41	2	2. KAT	3469 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 42	2	2. KAT	3560 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 43	2	2. KAT	3651 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 44	2	2. KAT	3742 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 45	2	2. KAT	3833 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 46	2	2. KAT	3924 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 47	2	2. KAT	4015 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 48	2	2. KAT	4106 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 49	2	2. KAT	4197 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 50	2	2. KAT	4288 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	

MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN KONTROLÜCEKTİR.

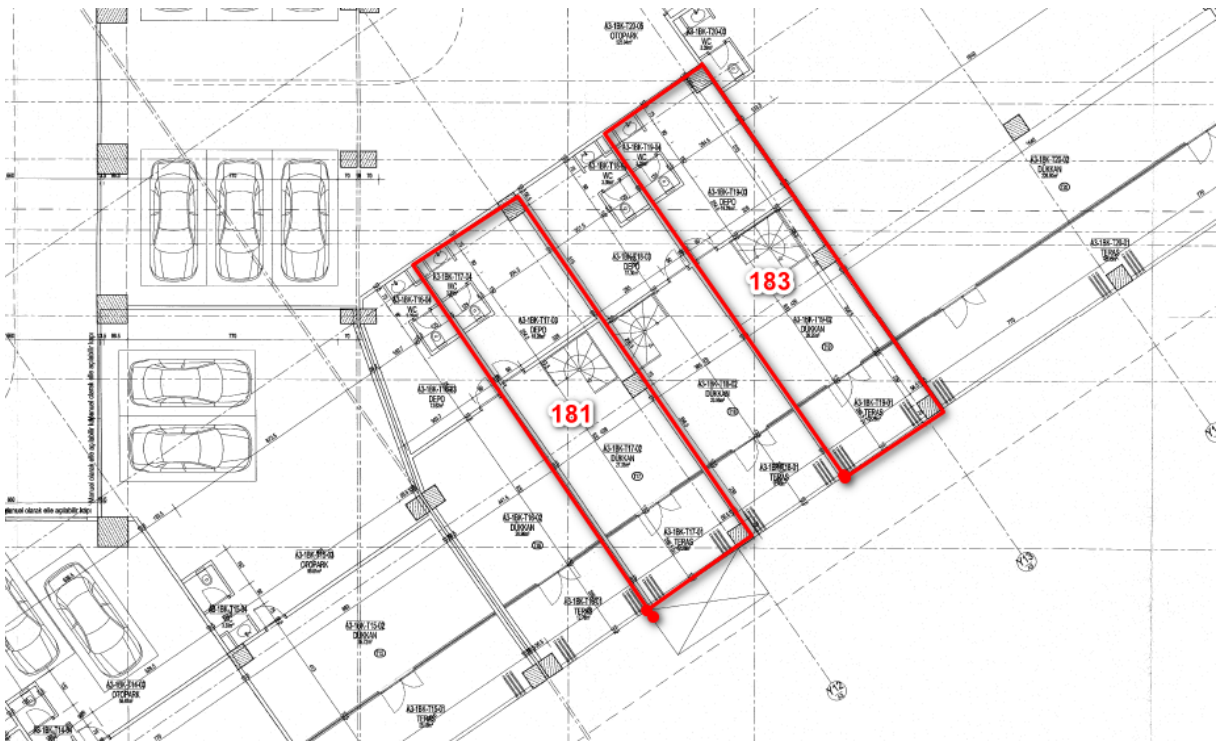
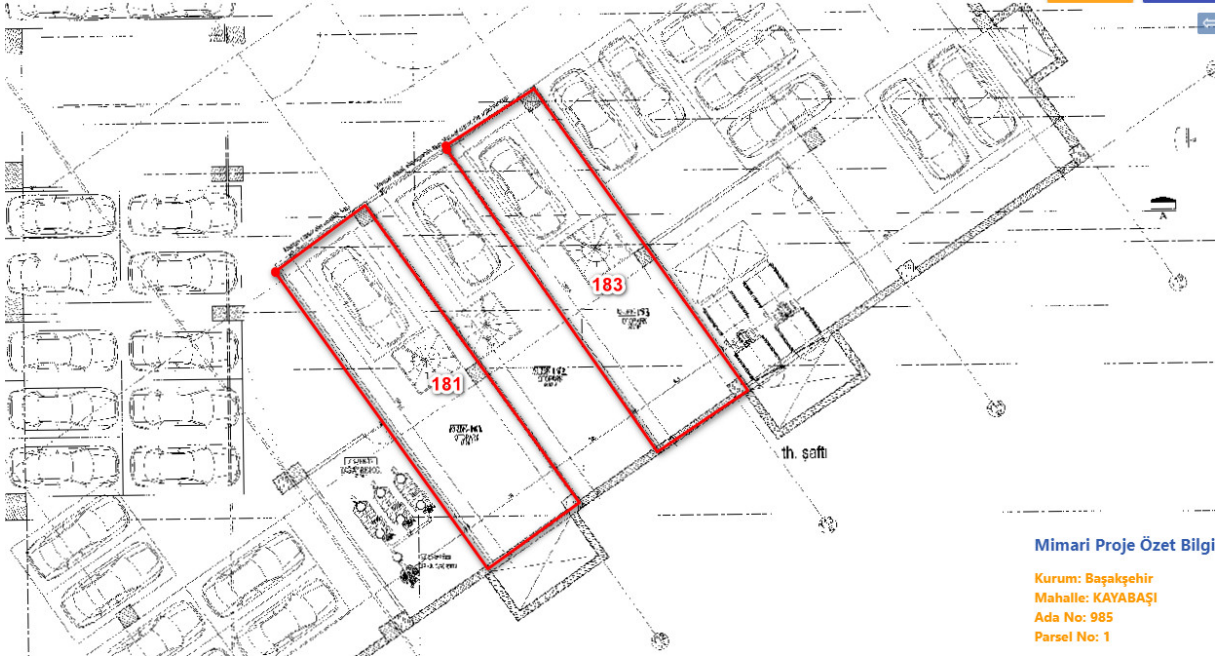
A3 BLOK 49	2	2. KAT	4288 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 50	2	2. KAT	4379 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 51	2	2. KAT	4470 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 52	2	2. KAT	4561 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 53	2	2. KAT	4652 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 54	2	2. KAT	4743 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 55	2	2. KAT	4834 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 56	2	2. KAT	4925 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 57	2	2. KAT	5016 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 58	2	2. KAT	5107 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 59	2	2. KAT	5198 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 60	2	2. KAT	5289 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 61	2	2. KAT	5380 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 62	2	2. KAT	5471 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 63	2	2. KAT	5562 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 64	2	2. KAT	5653 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 65	2	2. KAT	5744 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 66	2	2. KAT	5835 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 67	2	2. KAT	5926 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 68	2	2. KAT	6017 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 69	2	2. KAT	6108 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 70	2	2. KAT	6199 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 71	2	2. KAT	6290 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 72	2	2. KAT	6381 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 73	2	2. KAT	6472 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 74	2	2. KAT	6563 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 75	2	2. KAT	6654 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 76	2	2. KAT	6745 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 77	2	2. KAT	6836 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 78	2	2. KAT	6927 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 79	2	2. KAT	7018 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 80	2	2. KAT	7109 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 81	2	2. KAT	7200 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 82	2	2. KAT	7291 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 83	2	2. KAT	7382 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 84	2	2. KAT	7473 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 85	2	2. KAT	7564 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 86	2	2. KAT	7655 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 87	2	2. KAT	7746 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 88	2	2. KAT	7837 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 89	2	2. KAT	7928 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 90	2	2. KAT	8019 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 91	2	2. KAT	8110 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 92	2	2. KAT	8201 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 93	2	2. KAT	8292 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 94	2	2. KAT	8383 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 95	2	2. KAT	8474 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 96	2	2. KAT	8565 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 97	2	2. KAT	8656 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 98	2	2. KAT	8747 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 99	2	2. KAT	8838 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 100	2	2. KAT	8929 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	

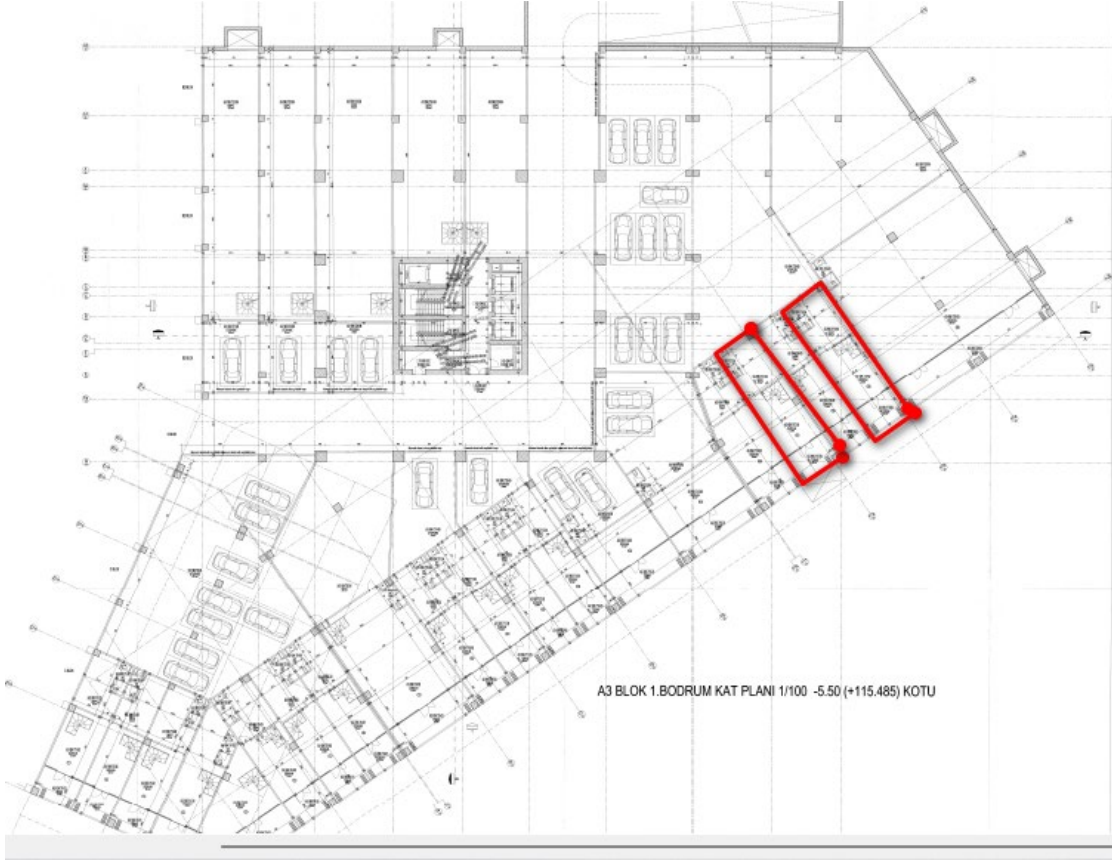
ARSA PAYI VE MALİK BÜLGESİ TABU MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN KONTROLÜCEKTİR.

A3 BLOK 101	2	2. KAT	9020 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 102	2	2. KAT	9111 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 103	2	2. KAT	9202 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 104	2	2. KAT	9293 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 105	2	2. KAT	9384 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 106	2	2. KAT	9475 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 107	2	2. KAT	9566 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 108	2	2. KAT	9657 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 109	2	2. KAT	9748 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 110	2	2. KAT	9839 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 111	2	2. KAT	9930 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 112	2	2. KAT	10021 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 113	2	2. KAT	10112 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 114	2	2. KAT	10203 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 115	2	2. KAT	10294 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 116	2	2. KAT	10385 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 117	2	2. KAT	10476 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 118	2	2. KAT	10567 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 119	2	2. KAT	10658 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 120	2	2. KAT	10749 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 121	2	2. KAT	10840 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 122	2	2. KAT	10931 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 123	2	2. KAT	11022 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 124	2	2. KAT	11113 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 125	2	2. KAT	11204 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 126	2	2. KAT	11295 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 127	2	2. KAT	11386 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 128	2	2. KAT	11477 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 129	2	2. KAT	11568 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 130	2	2. KAT	11659 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 131	2	2. KAT	11750 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 132	2	2. KAT	11841 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 133	2	2. KAT	11932 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 134	2	2. KAT	12023 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 135	2	2. KAT	12114 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 136	2	2. KAT	12205 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 137	2	2. KAT	12296 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 138	2	2. KAT	12387 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 139	2	2. KAT	12478 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 140	2	2. KAT	12569 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 141	2	2. KAT	12660 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 142	2	2. KAT	12751 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 143	2	2. KAT	12842 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 144	2	2. KAT	12933 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 145	2	2. KAT	13024 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 146	2	2. KAT	13115 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 147	2	2. KAT	13206 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 148	2	2. KAT	13297 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 149	2	2. KAT	13388 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 150	2	2. KAT	13479 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 151	2	2. KAT	13570 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 152	2	2. KAT	13661 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	

MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN KONTROLÜCEKTİR.

A3 BLOK 153	2	2. KAT	13752 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 154	2	2. KAT	13843 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 155	2	2. KAT	13934 / 239766	DAİRE		EMLAK KONUT	
A3 BLOK 156	2	2. KAT	14025 /				





BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:45

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	985/1
Taşınmaz Kimlik No:	100735711	AT Yüzölçüm(m2):	16423.50
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:	B2/1.BODRUM//62
Cilt/Sayfa No:	393/38901	Arsa Pay/Payda:	1864/239766
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	34 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 20 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 11 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 5

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

2 / 5



invest

2022/3473

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 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 MÜDÜRLÜĞÜ 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	8060000.00 TL	% 38 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 11-09-2019 11:04 - 21808
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 985 Ada - 1 Parsel - 62 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	8060000.00 TL	Başakşehir - 11-09-2019 11:04 - 21808	-	

4 / 5



invest

2022/3473

50

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	8060000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-12-2021 15:20 - 44210
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 985 Ada - 1 Parsel - 62 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	8060000.00 TL	Başakşehir - 08-12-2021 15:20 - 44210	-	

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

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



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:44



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	985/1
Taşınmaz Kimlik No:	100735643	AT Yüzölçüm(m2):	16423.50
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:	A3/1.BODRUM//183
Cilt/Sayfa No:	393/38833	Arsa Pay/Payda:	780/239766
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	34 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 20 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 11 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4



invest

2022/3473

51

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

2 / 4

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

**invest**

2022/3473

52

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	4605000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 29-03-2019 11:53 - 7552
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 985 Ada - 1 Parsel - 183 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	4605000.00 TL	Başakşehir - 29-03-2019 11:53 - 7552	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KYTX6x6Bz30 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-9-2022-14:40



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	985/1
Taşınmaz Kimlik No:	100735641	AT Yüzölçümü(m2):	16423.50
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:	A3/1.BODRUM//181
Cilt/Sayfa No:	393/38831	Arsa Pay/Payda:	758/239766
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	34 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 20 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, 11 KATLI BETONARME MESKEN, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4



invest

2022/3473

53

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

2 / 4

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEYAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 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 MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 20-09-2021 12:14 - 31987	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

--	--	--	--	--	--

3 / 4



invest

2022/3473

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	4605000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 29-03-2019 11:53 - 7552
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - KAYABAŞI - (Aktif) - 985 Ada - 1 Parsel - 181 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	4605000.00 TL	Başakşehir - 29-03-2019 11:53 - 7552	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hfSqkAko3KD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



13.09.2022

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

Konu: Gayrimenkul üzerindeki ipotek hakkında.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan ederiz.


İNVEST 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



invest

2022/3473

ADI-SOYADI	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL			
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasanpaşa Mah., Nabızade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	<ul style="list-style-type: none"> • 1989 – 1992, Yalçın Eskiyağan İlkokulu, Ankara • 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara • 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara • 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara • 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya • 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul 			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 40439105624			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %59,09			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Sahis İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	05.05.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.07.2005 – 30.03.2010	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
3-	Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi	01.04.2004 – 31.01.2005	Harita Teknikeri	
4-	Üstyapı İnşaat Limited Şirketi	11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Sahis İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	
			Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	59,09



ADI-SOYADI	: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU				
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL				
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:				
	• Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003				
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı				
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 17667214242				
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -				
ORTAKLIK PAYI	: %40,91				
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ					
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı		
1-	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
3-	Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı		
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER					
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı		
	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert		
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR					
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR					
	Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
	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.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2022/3473

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2022/3473

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2022/3473



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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



invest

2022/3473