

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE
İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ
A.Ş.

İSTANBUL – MALTEPE – CEVİZLİ
4 ADET KONUT -3 ADET İŞ YERİ

2025-T.ÖZEL-016
31.12.2024



ader
Değerleme
Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI

Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa LÜTFÜLLAH
MAZMANCI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 20/02/2025 12:
04

**Erhan
SARAC**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Erhan SARAC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 20/02/2025
12:44

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 16 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 16 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 17 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 17 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 18 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 18 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 20 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 20 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 22 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 22 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 22 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 22 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 22 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 23 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 25 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 25 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 25 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 25 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 29 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 29 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 29 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 30 -
7. SONUÇ	- 32 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 32 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 32 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 32 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 32 -
8. RAPOR EKLERİ	- 34 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 34 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 40 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 41 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 75 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 78 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 79 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTE OF CHARTERED SURVEYORS)	- 80 -

8.8. LİSANS BELGELERİ	- 81 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 83 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, 01.02.2017 tarih Seri-III 2.1 sayılı " Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmıştır.

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 16.01.2025/A029-T
Değer Tarihi	: 31.12.2024
Rapor Tarihi	: 28.01.2025
Rapor Numarası	: 2025-T.ÖZEL-016
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS, 2017) kapsamında hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi, 16004 Ada 7 no.lu parsel, A3 Blok 169, 170, 171 ve 172 no.lu bağımsız bölümlerin A Blok 39, 40 ve 41 no.lu bağımsız bölümlerin değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıtları ile çalışma yapılmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 129.570.000-TL YüzYirmiDokuzMilyonBeşYüzYetmişBin-TürkLirası
Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 3.665.989-USD ÜçMilyonAltıYüzAltmışBeşBinDokuzYüzSeksenDokuz-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.
Müşteri Adresi	: Cevizli Mah. Zuhul Cd. No:46/C İç Kapı No:169 Maltepe/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 540375408 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2025 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.Y.): Mustafa KARAMAN 921015 Denetleyen (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla 11315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi ve K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.12.2024 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 36.8024 TL, USD satış kuru 35.3438 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER-VARSAYIMLAR-KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



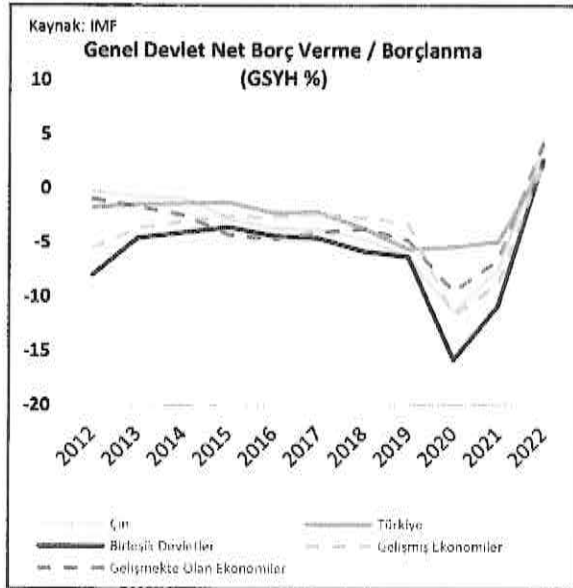
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmıştır. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9'a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna'daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabilir. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

²IMF, World Bank, OECD

3.2 Türkiye Ekonomisi³

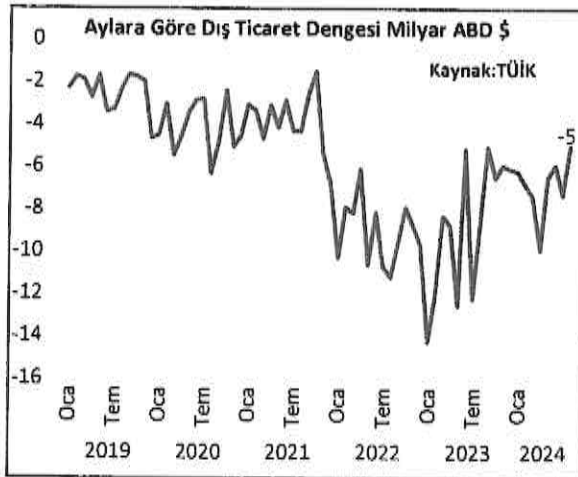
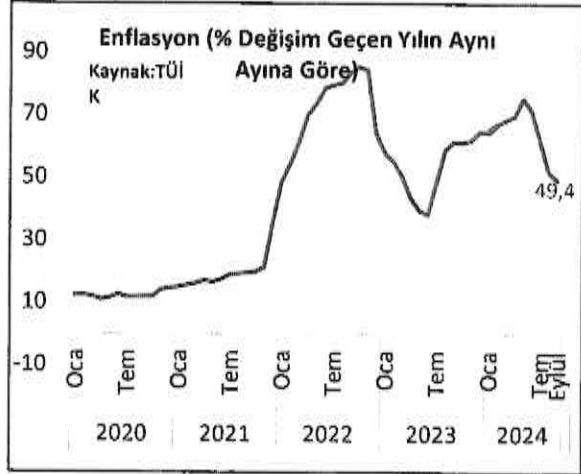
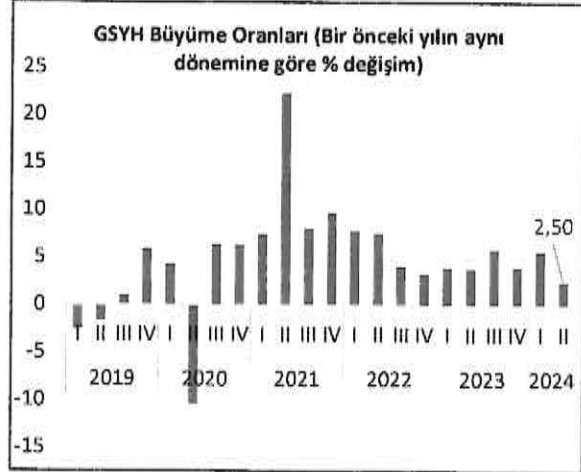
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,1 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 0,5 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,6 ve yüzde 0,7 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 8,0 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 2,97 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 2,59 olarak kaydedilmiştir. 2024 yılı Ağustos ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 12,17 puan ile Konut grubu, 10,98 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 5,48 puan ile Lokanta ve Oteller grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ağustos ayında yüzde 1,25 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 33,77 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 azalarak 8 milyar 712 milyon dolardan, 4 milyar 992 milyona dolara gerilemiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2023 Ağustos ayında %71,2 iken, 2024 Temmuz ayında %81,5'e yükselmiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2024 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %94,6, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,7 olmuştur.



Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 674 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 339 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 242 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 122 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 20 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,0'sını oluşturmuştur.

Ağustos ayında Çin'den yapılan ithalat 4 milyar 21 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 407 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 45 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 342 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 322 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %44,9'unu oluşturmuştur.

³TÜİK, TCMB

3.3 Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkâri olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti.

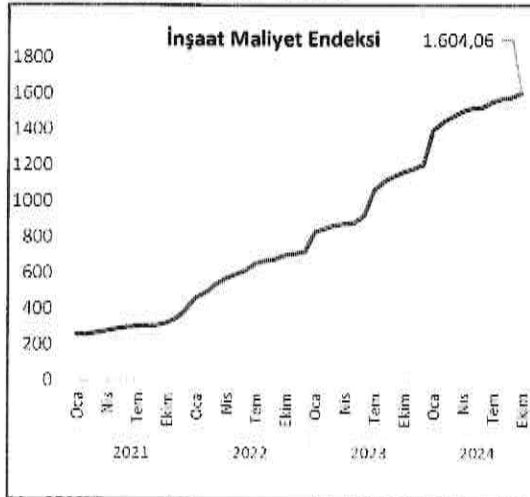
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu.

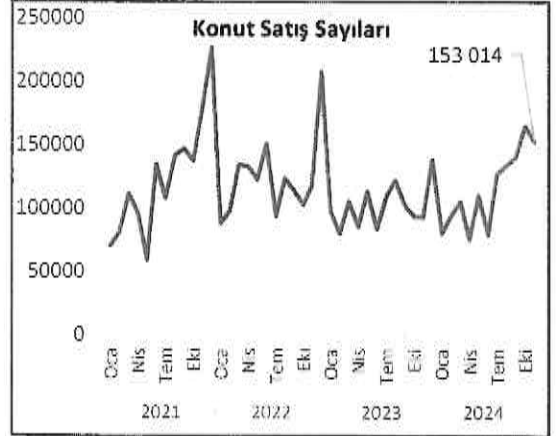
Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 oranında azalarak 21 bin 363 oldu.

Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 421 ile Rusya Federasyonu, 200 ile İran ve 160 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.

⁴TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU**4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler**

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	22800
Ada	16004	Cilt No	47
Parsel	7	Sayfa No	4618
Kat/B.B. No	32 ve 33./169	B.B. Niteliği	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Arsa Payı	1719/557879	Blok/Giriş	A3
Taşınmaz ID	107318055	Koordinat	40.922200, 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	22800
Ada	16004	Cilt No	47
Parsel	7	Sayfa No	4619
Kat/B.B. No	32 ve 33./170	B.B. Niteliği	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Arsa Payı	785/557879	Blok/Giriş	A3
Taşınmaz ID	107318059	Koordinat	40.922200, 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	22800
Ada	16004	Cilt No	47
Parsel	7	Sayfa No	4620
Kat/B.B. No	32 ve 33./171	B.B. Niteliği	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Arsa Payı	785/557879	Blok/Giriş	A3
Taşınmaz ID	107318062	Koordinat	40.922200, 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	22800
Ada	16004	Cilt No	47
Parsel	7	Sayfa No	4621
Kat/B.B. No	32 ve 33./172	B.B. Niteliği	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Arsa Payı	1653/557879	Blok/Giriş	A3
Taşınmaz ID	107318065	Koordinat	40.922200, 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	06.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	20651
Ada	16004	Cilt No	40
Parsel	7	Sayfa No	3934
Kat/B.B. No	1.BODRUM/39	B.B. Niteliği	İŞYERİ
Arsa Payı	347/557879	Blok/Giriş	A
Taşınmaz ID	107315697	Koordinat	40.922200, 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	06.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	20651
Ada	16004	Cilt No	40
Parsel	7	Sayfa No	3935
Kat/B.B. No	1.BODRUM/40	B.B. Niteliği	İŞ YERİ
Arsa Payı	1653/557879	Blok/Giriş	A
Taşınmaz ID	107315699	Koordinat	40.922200, 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	06.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	20651
Ada	16004	Cilt No	40
Parsel	7	Sayfa No	3936
Kat/B.B. No	1.BODRUM/41	B.B. Niteliği	İŞ YERİ
Arsa Payı	418/557879	Blok/Giriş	A
Taşınmaz ID	107315702	Koordinat	40.922200, 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
16004/7	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel topografik açıdan hafif eğimli, geometrik olarak kareye yakın bir şekle sahiptir.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatlara ait detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

A3 Blok 169, 170, 171, ve 172 No'lu Taşınmazların Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	16004/7
İnceleme Tarih ve Saati	09.01.2025 17:38
Beyanlar Bölümü	Taşınmazlarda müşterek olarak:
	-....KM ne Çevrilmiştir. (20.06.2018 tarih 14499 yevmiye no.)
	-Yönetim Planı Değişikliği: Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016 (02.08.2016 tarih 19844 yevmiye no.)
	-Yönetim Planı: 29/11/2012 (26.07.2016 tarih 19287 yevmiye no.)

A Blok 39, 40 ve 41 No'lu Taşınmazların Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	16004/7
İnceleme Tarih ve Saati	09.01.2025 17:38
Şerhler Bölümü	39 Nolu B.B. üzerinde
	Finansal Kiralama Şerhi: ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih Sözleşme ile. (31.03.2023 tarih 11330 yevmiye)
Şerhler Bölümü	40 Nolu B.B. üzerinde
	Finansal Kiralama Şerhi: ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih BİLA sayılı Sözleşme ile. (31.03.2023 tarih 11332 yevmiye), (Terkin Tarihi, 06.06.2024 tarih 20651)
Şerhler Bölümü	41 Nolu B.B. üzerinde
	Finansal Kiralama Şerhi: ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih BİLA sayılı Sözleşme ile (31.03.2023 tarih 11333 yevmiye)
Beyanlar Bölümü	Taşınmazlarda müşterek olarak:
	KM ne Çevrilmiştir. (20.06.2018 tarih 14499 yevmiye no.)
	Yönetim Planı Değişikliği: Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016 (02.08.2016 tarih 19844 yevmiye no.)
	Yönetim Planı: 29/11/2012 (26.07.2016 tarih 19287 yevmiye no.)
Şerhler Bölümü	Taşınmazlarda müşterek olarak:
	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ KIRA ŞERHİ) (13.06.2012 tarih, 11067 yevmiye) (13.06.2012 tarih 11067 yevmiye no.)

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 3 yıl içerisinde A3 Blok 169, 170, 171, ve 172 Nolu taşınmazlar 28.06.2024 tarihinde satış görülmüştür. A Blok 39, 40 ve 41 Nolu taşınmazlar 06.06.2024 tarihinde "6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir" açıklamasıyla işleme tabi tutulmuştur.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 26.02.2007 tasdik tarih 1/1000 ölçekli Maltepe E5 Güneyi Uygulama İmar Planı kapsamında; Ticaret Alanı lejantlı, Ayrık nizam, Hmax; 45,50 (15 Kat), TAKS: 0.20,0.60, KAKS: 2.00, ön bahçeden 10 m., yan bahçeden 4 m. çekme mesafesinde yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin terki olmadı şifahi bilgisi ilgili müdürlükten şifahi olarak öğrenilmiştir.



➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında Hmax: 45,50 (15 Kat) sınırlaması getirilmiştir.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Yerinde yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmazların yer aldığı yapının konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan Maltepe Belediyesinde incelen belgeler aşağıda gösterilmektedir.

A BLOK MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
07.01.2016	12921	-

A BLOK YAPI RUHSATI			
VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	23.03.2012	3-4	101.889,15
Tadilat	29.01.2016	2016-3-2	104.753

A BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.08.2017	2017/6-4	104.753

Yukarıda yer alan ruhsatlar ve yapı kullanma izin belgesi blok bazlı alınmış olup bilgileri verilen belgeler "A Blok" için alınmıştır.

A3 BLOK MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
07.01.2016	12921	-

A3 BLOK YAPI RUHSATI			
VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	23.03.2012	3-4	29.577,49
Tadilat	29.01.2016	2016-3-2	32.232

A3 BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.08.2017	2017/6-4	32.232

Yukarıda yer alan ruhsatlar ve yapı kullanma izin belgesi blok bazlı alınmış olup bilgileri verilen belgeler "A3 Blok" için alınmıştır.

YAPI KAYIT BELGESİ				
VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	BARKOD	ALAN (m ²)
Yapı Kayıt Belgesi	15.06.2019	TRD4SZUC	CSB01000515813301	750,00

Yukarıda yer alan yapı kayıt belgesi 169, 170, 171 ve 172 no.lu bağımsız bölümler için alınmıştır. Belgenin doğruluğu e-devlet üzerinden kontrol edilmiştir.

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Maltepe Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların yapı denetim işlerini Fulya Caddesi İnci Apartmanı No.27/7 Şişli/İstanbul adresinde konumlu ER-HA Yapı Denetim Hizmetleri LTD. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

➤ **Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen 'Ofis' nitelikli taşınmazlar olup farklı bir çalışma kapsamında değerlemesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Ana gayrimenkul "A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı taşınmazın parseli 25.684,22 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde, Ritim İstanbul isimli, içerisinde 7 adet Blok olan bir site bulunmaktadır. Karma kullanım alanına sahip bu site içerisinde AVM, iş yerleri ve konutlar bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre taşınmazın bulunduğu sitede toplam 7 yapı bulunmakta olup toplam 1096 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bloğa Zuhul Caddesi üzerinden otopark ve yaya girişinden giriş sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 169, 170, 171 ve 172 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların yer aldığı A3 Blok betonarme karkas yapı tarzında 5/A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Mimari projesine göre Proje de zemin kata kadar tüm yapı A blok olarak isimlendirilmiş, zemin katla beraber bloklara ayrılmış, vaziyet planında da bu durum gösterilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı A3 Blok projesinde 6 bodrum kat, zemin kat ve 33

normal kat olmak üzere toplam 40 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre binanın 6.bodrum katında otopark, su depoları, 5. ve 4.bodrum katında otopark, 3.bodrum katında işyerlerine ait depolar, sığınak, 2.bodrum katında dükkanlar, 1.bodrum katında dükkanlar, zemin katında bina girişi ve 31 adet işyeri ve normal katlarda 172 adet konut olmak üzere toplamda 203 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Binanın dış cephesi cam giydirme, kat koridorlarının zeminleri fayans, duvarları plastik boyalıdır. Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda birleştirilerek kullanılmaktadır ve zeminleri epoksi kaplama olup, duvarlarında bazı kısımlar duvar kağıdı kaplı bazı kısımlar plastik boyalıdır. Islak hacimlerde monoblok lavabo, pvc banyo paneli bulunmakta olup, zeminler fayans kaplamadır. Açık mutfak alanında mutfak dolapları md f malzemeden mamül olup tezgah mermerittir.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde projesinden aykırı olarak 169, 170, 171 ve 172 bağımsız bölümlerin birleştirilmiş olup mevcut durumda ofis olarak kullanılmakta olduğu yerinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.

Yasal durumda

169 no.lu bağımsız bölüm 32. Kat salon, mutfak hol, ve yatak odası alanlarından oluşmakta olup brüt 125 m², 33. Kat 4 yatak odası, 1 çalışma odası, hol ve 2 banyo alanlarından oluşmakta olup brüt 110 m² olmak üzere toplam brüt 235 m² dir. Mahallinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazlar bir arada kullanılmakta olup 15 m² galeri boşluğu, 20 m² açık teras alanından kapatılarak 169 bb nolu taşınmazın brüt kapalı kullanım alanına dahil edilmiş ve 270 m² olarak hesap edilmiştir.

170 no.lu bağımsız bölüm 32. Kat salon, mutfak ve wc alanlarından oluşmakta olup brüt 55 m², 33. Kat 2 yatak odası ve 2 ebeveyn banyo alanlarından oluşmakta olup brüt 55 m² olmak üzere toplam 110 m²,

171 no.lu bağımsız bölüm 32. Kat salon, mutfak ve wc alanlarından oluşmakta olup brüt 55 m², 33. Kat 2 yatak odası ve 2 ebeveyn banyo alanlarından oluşmakta olup brüt 55 m² olmak üzere toplam brüt 110 m²,

172 no.lu bağımsız bölüm 32. Kat salon, mutfak hol, ve yatak odası alanlarından oluşmakta olup brüt 130 m², 33. Kat 4 yatak odası, 1 çalışma odası, hol ve 2 banyo alanlarından oluşmakta olup 110 m² olmak üzere toplam brüt 240 m² brüt alana sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazlar bir arada kullanılmakta olup, 15 m² galeri boşluğu, 20 m² açık teras alanından kapatılarak 172 bb numaralı taşınmazın brüt kapalı kullanım alanına dahil edilmiş ve 270 m² olarak hesap edilmiştir.

Mevcut durumda ise bağımsız bölümler birleştirilerek mevcut durumda ofis olarak kullanıldığı, ofis alanlarının camekan ile bölümlere ayrıldığı tespit edilmiştir. 32. Katta teknik oda ve kat holü ve 33. Katta kat holü, çöp odası ve galeri boşluğu alanları bağımsız bölüm alanlarına eklenmiş ve toplam 820 m²'ye çıkarılmış, ayrıca 32. Katta 2 adet her biri 20 m² alanlı toplam brüt 40 m² kapalı teras alanı inşa edilmiş olup, 180 m² açık teras alanına sahiptir. Kapatılan teras alanları mevcut durum kapalı kullanım alanına dahil edilmiş, açık teras alanları değer takdirinde şerefiye kriteri olarak dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu 39, 40 ve 41 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların yer aldığı A Blok betonarme karkas yapı tarzında 3/A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Mimari projesine göre 6 bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Proje de zemin kata kadar tüm yapı A blok olarak isimlendirilmiş, zemin katla beraber bloklara ayrılmış, vaziyet planında da bu durum gösterilmektedir. Maltepe Belediyesinde İmar arşivinde yapılan incelemelerde yeni yapı ruhsatında, tadilat ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde 6 bodrum kattan oluştuğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın 6.5 ve 4. Bodrum katlarında kapalı otopark, geri kalan 4 katta toplam 61 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Binanın dış cephesi cam giydirme, kat koridorlarının zeminleri fayans, duvarları plastik boyalıdır. Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda birleştirilerek kullanılmaktadır ve zeminleri fayans, duvarlarında bazı kısımlar duvar kağıdı kaplı bazı kısımlar plastik boyalıdır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde projesine aykırı olarak bağımsız bölümler birleştirilerek ofis olarak kullanıldığı ve ofis alanı içerisinde camekan alüminyum doğrama ile bölümlere ayrılmış olup, ayrıca kat holünün bağımsız bölümlere dahil edilmiş ve bağımsız bölümler üzerinde asma kat yapılmıştır. Yapılan değişiklikler projesi üzerinde gösterilmiştir.

5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın Pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, Pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirilememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, Pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki "Beklenti İlkesi"dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirme yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir Pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Ofis" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkullere değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

Değerleme Konusu A3 Blok 169, 170, 171 ve 172 No.lu Bağımsız Bölümlerin Emsal Tablosu

No	Açıklama	Tip	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede binanın 21. katında konumlu 109 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 100m ² olduğu düşünülen 2+1 rezidans daire 12.450.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın bakım durumu şerefiyesi daha yüksektir.	3+1	21	100	12.450.000	124.500	12.200.000	122.000
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede binanın 16. katında konumlu 180 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 160m ² olduğu düşünülen 4+1 rezidans daire 19.750.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın bakım durumu şerefiyesi daha yüksektir.	4+1	16	160	19.750.000	123.438	19.500.000	121.875
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede binanın 4. katında konumlu 120 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 100m ² olduğu düşünülen 3+1 rezidans daire 13.100.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın bakım durumu şerefiyesi daha yüksektir.	3+1	4	100	13.100.000	131.000	12.800.000	128.000
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede binanın 20. katında konumlu 110 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 100m ² olduğu düşünülen 3+1 rezidans daire 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın bakım durumu şerefiyesi daha yüksektir.	3+1	20	100	12.000.000	120.000	11.700.000	117.000
5	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede binanın 12. katında konumlu 88 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 80m ² olduğu düşünülen 3+1 rezidans daire 10.500.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın bakım durumu şerefiyesi daha yüksektir.	3+1	12	80	10.550.000	131.875	10.400.000	130.000

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m²)	122.000	121.875	128.000	117.000	130.000
Kat Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	10%	10%	10%	15%	15%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Manzara Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m²)	134.200	134.063	140.800	134.550	149.500
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	138.623				

Değerleme Konusu A Blok 39, 40 ve 41 No.lu Bağımsız Bölümlerin Emsal Tablosu

No	Açıklama	Ofis Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m²)
1	Taşınmaz ile aynı sitede 8. Katta 4+1 223 m2 olduğu beyan edilen, 136 m² olduğu düşünülen ofis 14.950.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	2+1	8	136	14.950.000	109.926	14.800.000	108.824
2	Taşınmaz ile aynı sitede 3. Katta 1+1 98 m2 olduğu beyan edilen, 67 m² olduğu düşünülen ofis 6.850.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	1+1	3	67	6.850.000	102.239	6.700.000	100.000
3	Taşınmaz ile aynı sitede 1. Katta 1+0 91 m2 olduğu beyan edilen, 62 m² olduğu düşünülen ofis 7.250.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	1+0	1	62	7.250.000	116.935	7.000.000	112.903
4	Taşınmaz ile aynı sitede 2. Katta 1+0 58 m2 olduğu beyan edilen, 36 m² olduğu öğrenilen ofis 3.850.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	1+1	2	36	3.850.000	106.944	3.500.000	97.222

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m²)	108.824	100.000	112.903	97.222
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	0%	0%
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	-5%	0%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m²)	103.382	95.000	107.258	97.222
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	100.716			

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Emsal Haritası

Sonuç; Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın kat, konum, cephe ve kullanım alanı baz alındığında satış birim m² değerlerinin yaklaşık **99.000-140.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için seçilen satışa konu emsallerin tamamı taşınmaz ile aynı sitede konumludur.

Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazlarda 169 no.lu b.b. cephe ve manzara şerefiyesi yüksek olup, alan şerefiyesi düşüktür. 170 ve 171 no.lu b.b. ler satılabilirlik kabiliyeti açısından alan şerefiyesi yüksek olup, manzara ve cephe şerefiyesi bakımından düşük şerefiyelidir. 172 no.lu b.b. cephe şerefiyesi yüksek olup, manzara şerefiyesi ve alan şerefiyesi bakımından düşük şerefiyelidir. A Blok 39, 40 ve 41 no.lu b.b cephe ve manzara şerefiyesi bakımında düşük şerefiyelidir.

Buna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların cephe özelliklerine, kapalı alanına, manzara, niteliklerine vb. göre satış birim m² değerlerinin **A3, Blok 169 no.lu b.b. 137.777 TL/m², 170 ve 171 no.lu b.b. 138.181 TL/m², 172 no.lu b.b. 135.272 TL/m², A Blok 39, 40 ve 41 no.lu b.b 99.000 TL/m²** seviyelerinde olacağı hesap ve takdir edilmiştir.

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 169 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	270,00
Yaklaşık m ² Birim Pazar Değeri (TL/m ²)	137.777
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	37.199.790
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	37.200.000

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 170 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	110,00
Yaklaşık m ² Birim Pazar Değeri (TL/m ²)	138.181
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	15.199.910
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	15.200.000

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 171 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	110,00
Yaklaşık m ² Birim Pazar Değeri (TL/m ²)	138.181
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	15.199.910
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	15.200.000

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 172 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	275,00
Yaklaşık m ² Birim Pazar Değeri (TL/m ²)	135.272
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	37.199.800
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	37.200.000

16004 Ada 7 Parsel A Blok 39 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri						
KATLAR	ALAN (m ²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	TOPLAM İND. ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
1. BODRUM	57	57	77	99.000	5.643.000	5.650.000
ASMA	40	20			1.980.000	1.980.000
TOPLAM	97	77			7.623.000	7.630.000

16004 Ada 7 Parsel A Blok 40 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri						
KATLAR	ALAN (m ²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	TOPLAM İND. ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
1. BODRUM	61	61	81	99.000	6.039.000	6.050.000
ASMA	40	20			1.980.000	1.980.000
TOPLAM	101	81			8.019.000	8.030.000

16004 Ada 7 Parsel A Blok 41 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri						
KATLAR	ALAN (m ²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	TOPLAM İND. ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
1. BODRUM	72	72	92	99.000	7.128.000	7.130.000
ASMA	40	20			1.980.000	1.980.000
TOPLAM	112	92			9.108.000	9.110.000

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)	129.570.000
---	--------------------

Değerleme konusu taşınmazların "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile toplam Pazar değeri **129.570.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki taşınmazın ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanen emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen veriler ışığında satılık işyeri emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanarak ilgili tablo oluşturulmuştur. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, manzarası, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değer tarihi itibarıyla Taşınmazların Toplam Pazar Değeri;

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 169 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	270,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	37.199.790
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	37.200.000

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 170 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	110,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	15.199.910
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	15.200.000

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 171 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	110,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	15.199.910
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	15.200.000

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 172 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	275,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	37.199.800
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	37.200.000

16004 Ada 7 Parsel A Blok 39 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri						
KATLAR	ALAN (m ²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	TOPLAM İND. ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
1. BODRUM	57	57	77	99.000	5.643.000	5.650.000
ASMA	40	20			1.980.000	1.980.000
TOPLAM	97	77			7.623.000	7.630.000

16004 Ada 7 Parsel A Blok 40 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri						
KATLAR	ALAN (m ²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	TOPLAM İND. ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
1. BODRUM	61	61	81	99.000	6.039.000	6.050.000
ASMA	40	20			1.980.000	1.980.000
TOPLAM	101	81			8.019.000	8.030.000

16004 Ada 7 Parsel A Blok 41 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri						
KATLAR	ALAN (m²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m²)	TOPLAM İND. ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
1. BODRUM	72	72	92	99.000	7.128.000	7.130.000
ASMA	40	20			1.980.000	1.980.000
TOPLAM	112	92			9.108.000	9.110.000
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)					129.570.000	

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Merkezi konumda yer alıyor olması, + Kat mülkiyetli olması + Yapı kullanma izin belgesinin olması + Bilinirliği yüksek bir proje içerisinde yer alması	- Projesine aykırı durumların olması - Sınırlı alıcı kitlesine hitap
FIRSATLAR	TEHDİTLER
	- Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanının yeterli olması, ulaşım bağlantılarına yakın olması, tercih edilen bir konumda olması ve iskân belgesine sahip olması taşınmazın olumlu yönleri arasındadır. Taşınmazın değer takdirinde ilgili kamu kuruluşlarından yapılan incelemeler ve yukarı bahsi geçen özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

7.2 Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4 Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2024	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2024- 15:30 TCMB verilerine göre 1 Euro= 36,8024 TL, 1 USD= 35,3438 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
		TL USD
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		129.570.000 3.665.989

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
------------------	--------------------------	--------------------------

Mustafa KARAMAN İşletme Lisans No: 921015	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184
---	--	--

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

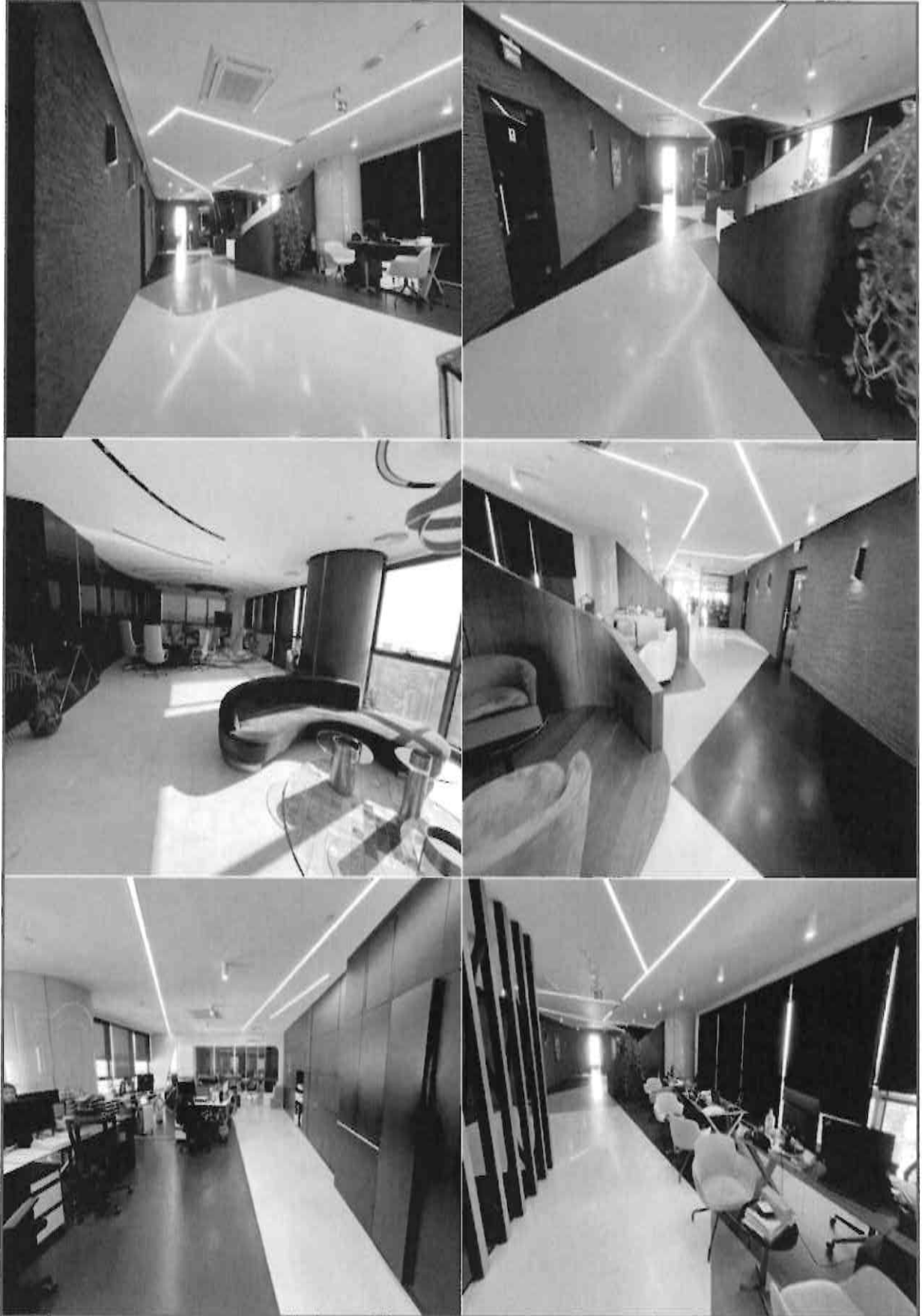
8.1. Fotoğraflar

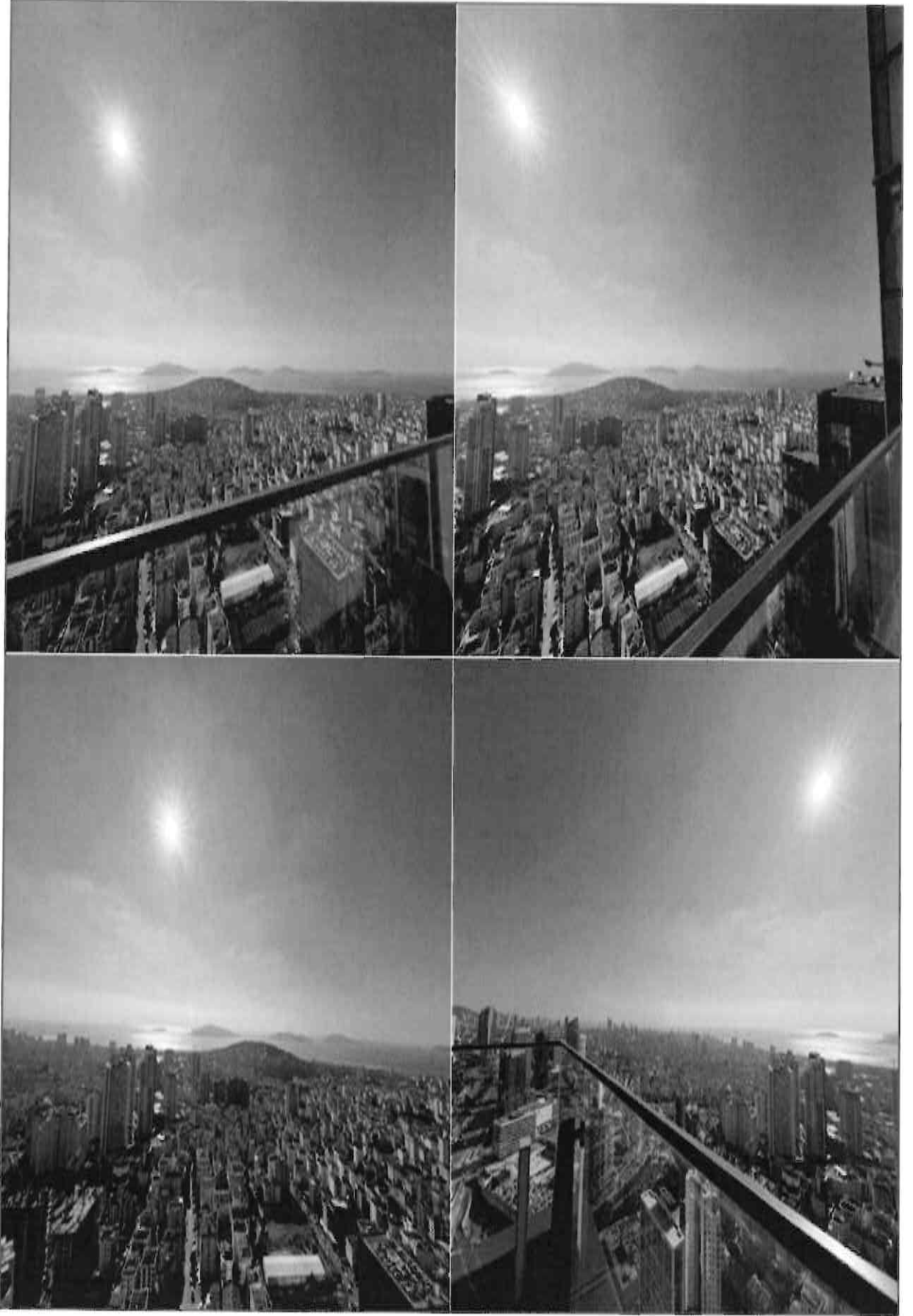


A3 BLOK 32.NORMAL KATI 169, 170, 171 ve 172 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER



A3 BLOK 33.NORMAL KATI 169, 170, 171 ve 172 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER





A BLOK 1.BODRUM KATI 39, 40 ve 41 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER



A BLOK ASMA KATI 39, 40 ve 41 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER



8.2. İmar Durum Belgesi

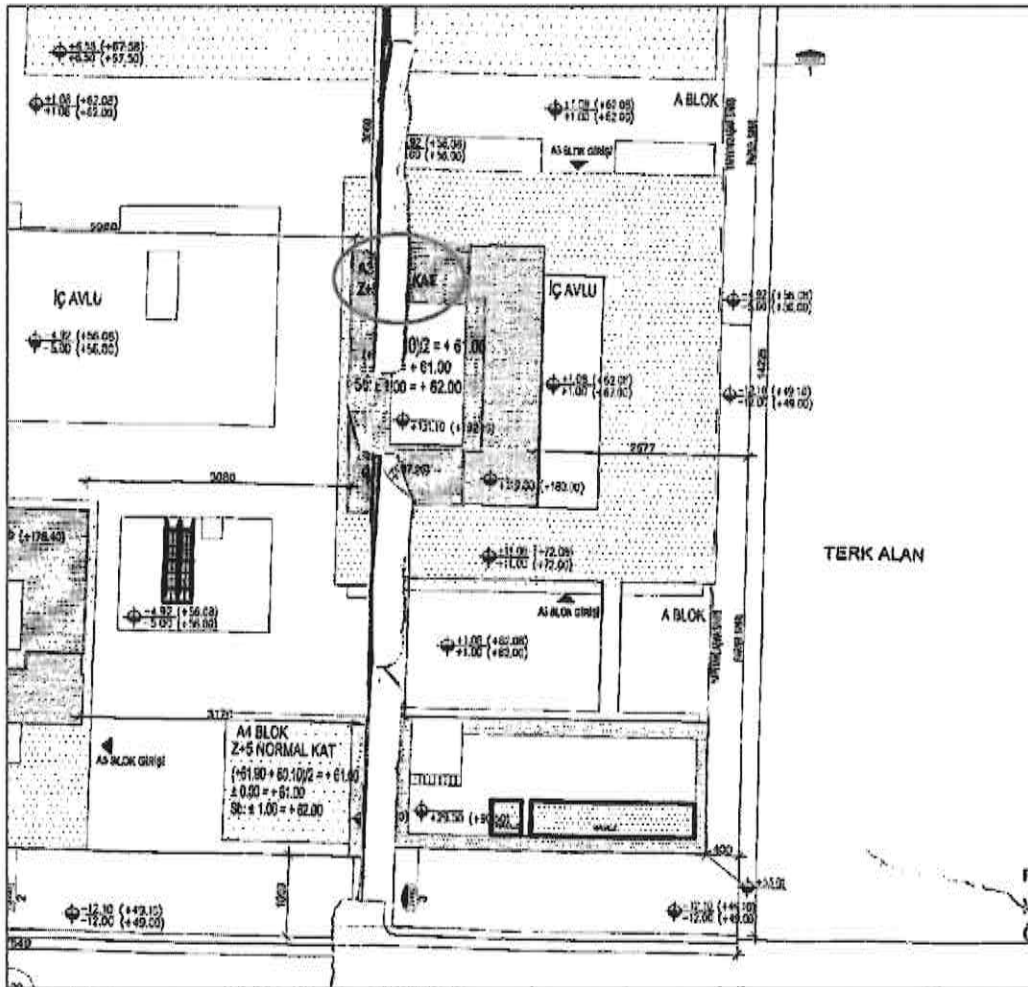
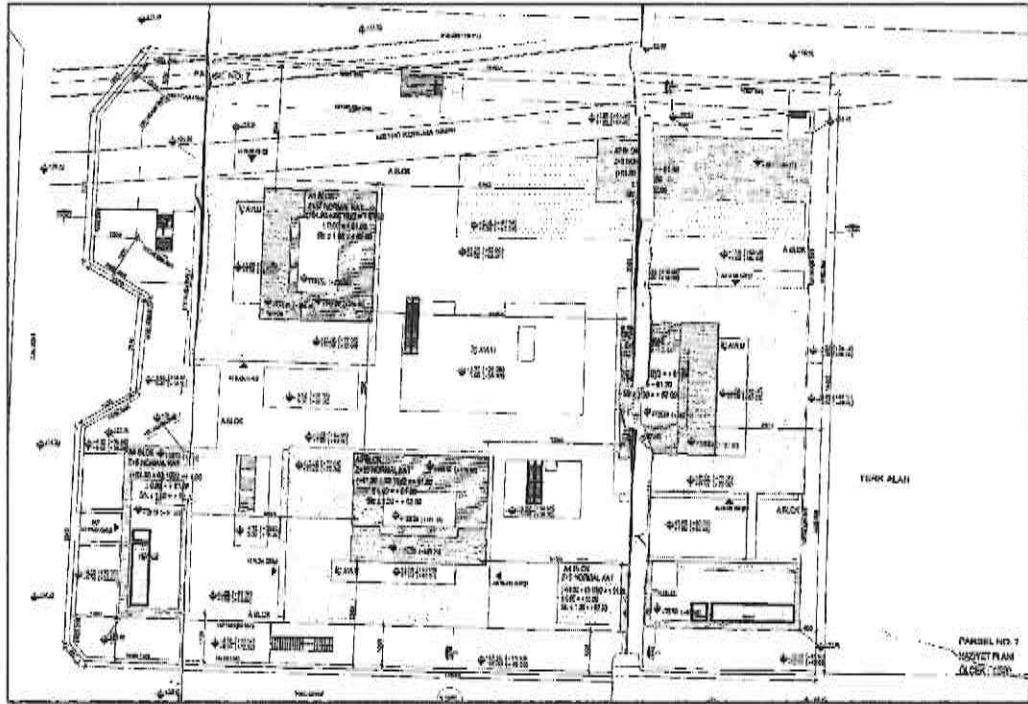
 T.C. MALTEPE BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
	
Meri İmar Planı	1/1000 Ölçekli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı
Fonksiyon	Ticaret Alanı (25662,709 m ²)
Tarikh Tarih	26.2.2007 00:00:00
Ölçeği	1/1000
İlçe	MALTEPE
Mahalle	CEVİZLİ
Bina Yüksekliği	Serbest
Ön Bahçe	10,00
Yan Bahçe	4,00
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Pafiz	-
Ada	16004
Panrel	7
Hesap Alanı	25.604,15 m ²
Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	A
T.A.K.S	0.20-0.6
K.A.K.S (Emsal)	2 (2.00)
Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	
Kısıtlama	
KADASTRO PARSEL KÖNÜM BİLGİSİ (°)	
Projeksiyon	UTM96, Transvers Merkator (TM), Dışın Genişliği=0°, D.O.M=30° 
Kartezyen Koordinat	SAGA (Y) = 429116.39m - YUKAŞ (X) = 453229.67m
Coğrafi Koordinat	40°59'18.479" N 29°3'30.606" E   
MEGİSİS Panrel	

8.3. Resmi Belgeler

Proje Kapağı

[illegible]

Vaziyet Planı

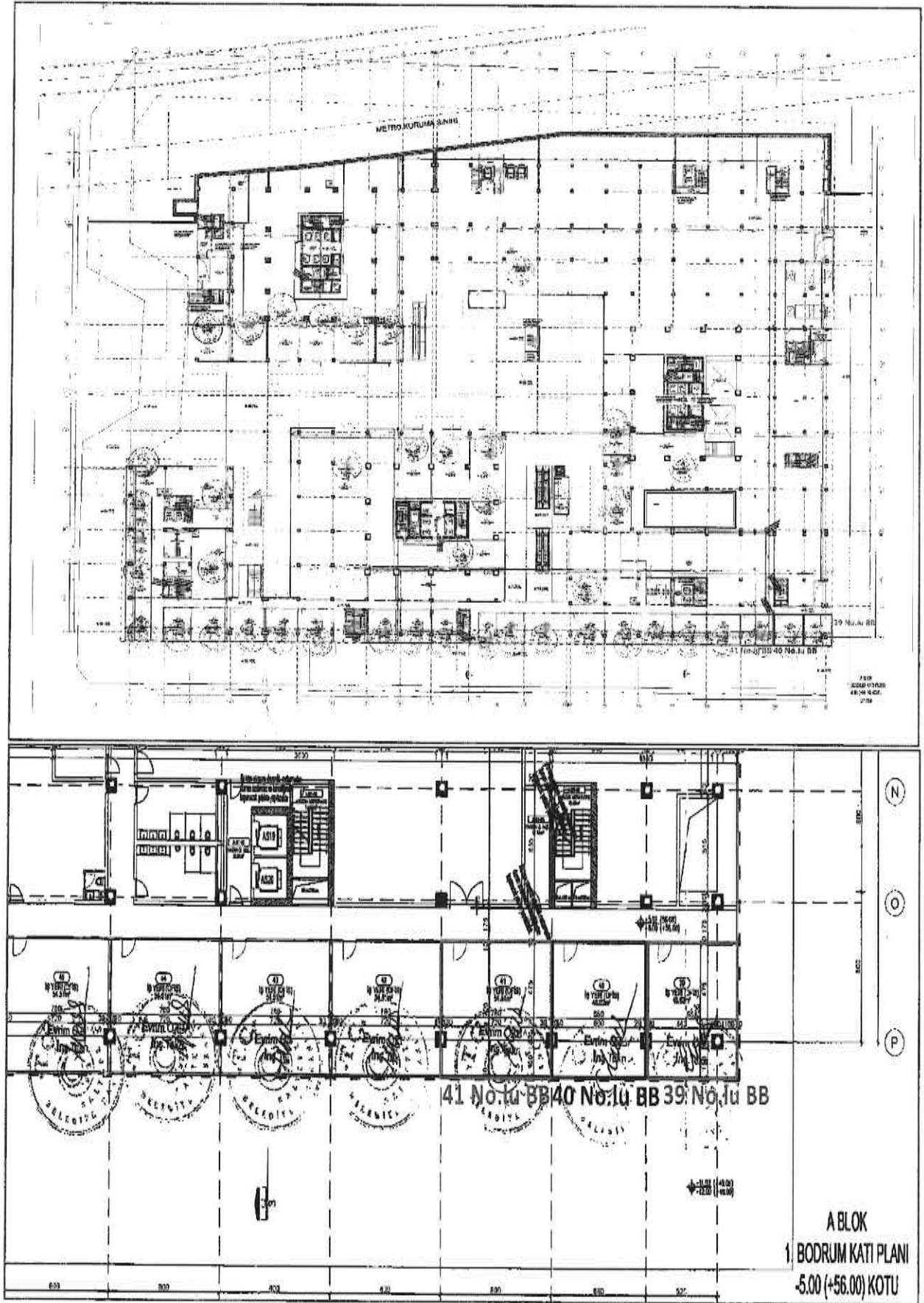


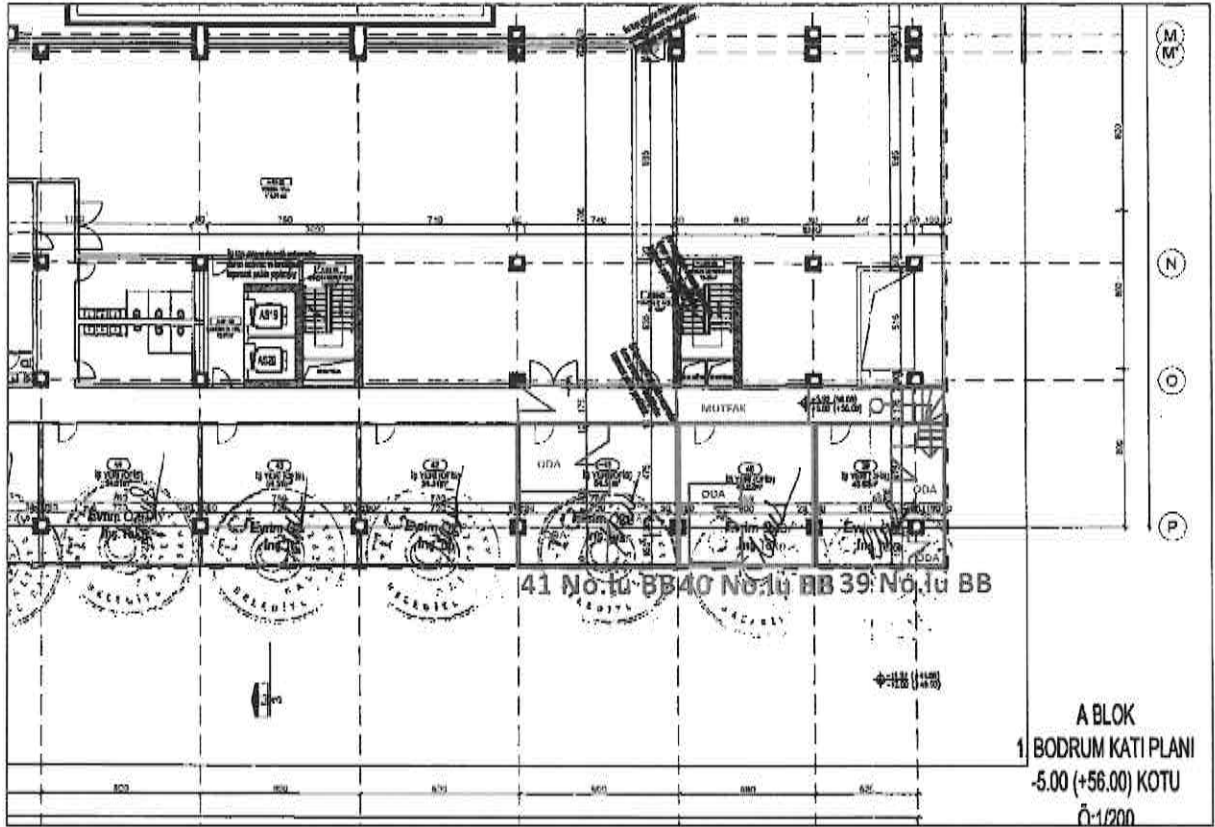
Bağımsız Bölüm Listesi

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	MAİKİ	NET ALAN	BRÜT ALAN	ARSA PAYI	İSTİFAD
A	2. bodrum kat	1	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	85,86	91	432/557879	
A	2. bodrum kat	2	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	10,72	54	264/557879	
A	2. bodrum kat	3	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	147,10	150	741/557879	
A	2. bodrum kat	4	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	137,09	141	680/557879	
A	2. bodrum kat	5	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	153,82	163	764/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	6	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	227,25	235	1175/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	7	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	213,36	225	1101/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	8	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	275,14	304	1424/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	9	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	211,77	234	1007/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	10	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	233,37	256	1200/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	11	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	240,51	263	1233/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	12	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	334,00	363	1701/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	13	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	318,31	345	1617/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	14	DUBLEKS İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	294,25	325	1523/557879	
A	2. bodrum kat	15	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	132,80	162	761/557879	
A	2. bodrum kat	16	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	332,05	349	1821/557879	
A	1. bodrum kat	17	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	87,11	93	430/557879	
A	1. bodrum kat	18	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	83,89	91	415/557879	
A	1. bodrum kat	19	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	90,87	97	425/557879	
A	1. bodrum kat	20	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	120,55	130	609/557879	
A	1. bodrum kat	21	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	95,18	104	487/557879	
A	1. bodrum kat	22	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	64,75	71	337/557879	
A	1. bodrum ve zemin kat	23	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	4668,39	4807	22437/557879	
A	2. bodrum kat	24	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	1417,03	1490	6983/557879	
A	1. bodrum kat	25	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	1854,05	1930	9044/557879	
A	1. bodrum kat	26	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	34,68	37	174/557879	
A	1. bodrum kat	27	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	46,35	51	239/557879	
A	1. bodrum kat	28	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	57,60	62	280/557879	
A	1. bodrum kat	29	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	215,60	233	1120/557879	
A	1. bodrum kat	30	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	167,71	178	835/557879	
A	1. bodrum kat	31	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	60,56	71	332/557879	
A	1. bodrum kat	32	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	132,90	140	650/557879	
A	1. bodrum kat	33	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	140,44	148	694/557879	
A	1. bodrum kat	34	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	134,89	143	670/557879	
A	1. bodrum kat	35	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	513,96	554	2431/557879	
A	1. bodrum kat	36	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	149,84	160	750/557879	
A	1. bodrum kat	37	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	130,38	139	612/557879	
A	1. bodrum kat	38	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	60,25	65	304/557879	
A	1. bodrum kat	39	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	44,97	78	347/557879	
A	1. bodrum kat	40	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	46,01	80	356/557879	
A	1. bodrum kat	41	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	42	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	43	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	44	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	45	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	46	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	47	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	75,25	130	579/557879	
A	1. bodrum kat	48	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	48,00	74	329/557879	
A	1. bodrum kat	49	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	29,13	52	236/557879	
A	1. bodrum kat	50	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	44,17	78	347/557879	
A	1. bodrum kat	51	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	57,25	91	405/557879	
A	1. bodrum kat	52	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	57,13	100	445/557879	
A	1. bodrum kat	53	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	61,24	107	470/557879	
A	1. bodrum kat	54	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	57,80	101	444/557879	
A	1. bodrum kat	55	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	57,80	101	449/557879	
A	1. bodrum kat	56	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	68,22	117	525/557879	
A	1. bodrum kat	57	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	47,61	85	378/557879	
A	1. bodrum kat	58	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	56,94	98	436/557879	
A	1. bodrum kat	59	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	45,54	79	352/557879	
A	1. bodrum kat	60	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	45,54	79	352/557879	
A	1. bodrum kat	61	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	44,00	76	336/557879	
Σ	2. kat							

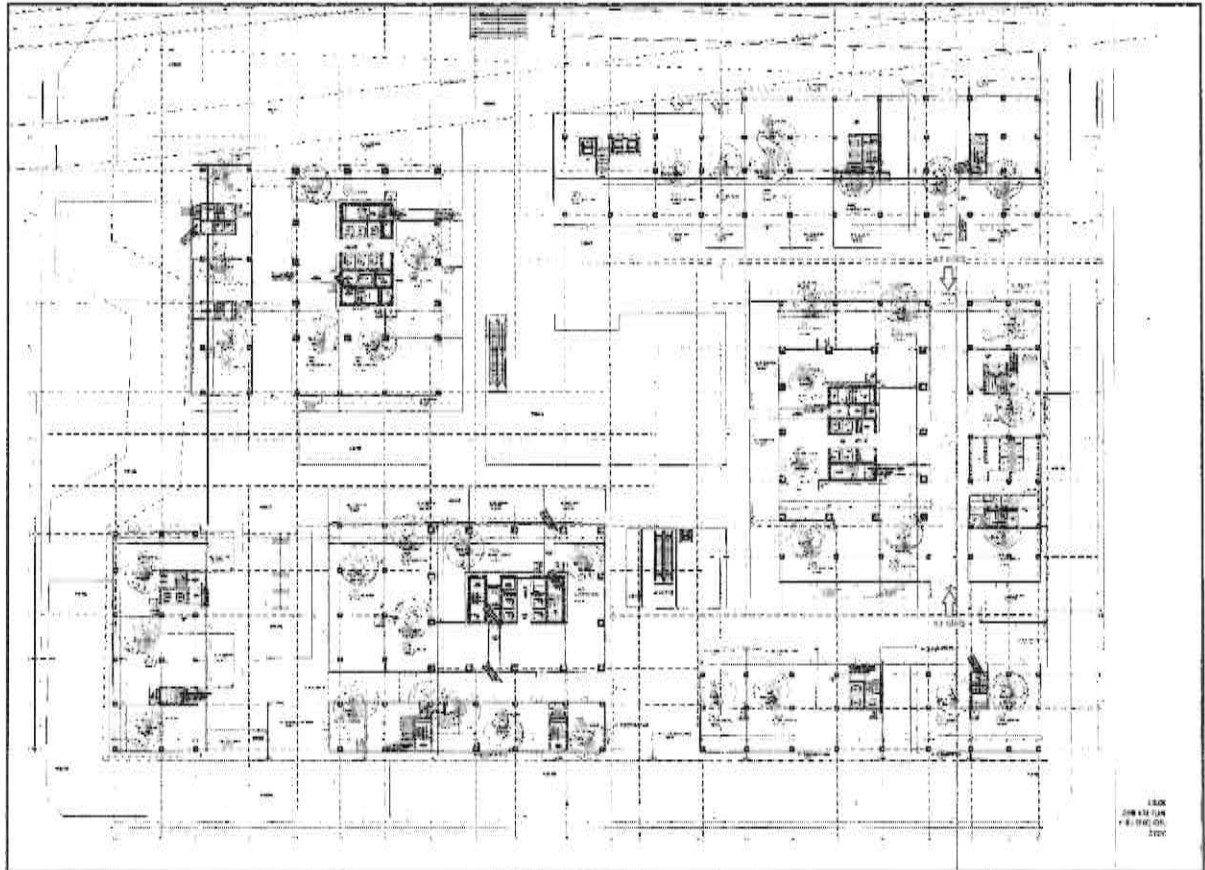
BİÇİM	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	MALİKİ	NET ALAN	BRÜT ALAN	ARSA PAYI	İmza
A3	16. kat	88	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	87,44	140	558 /557879	Kısmi İmza
A3	16. kat	89	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	102,11	161	722 /557879	
A3	17. kat	90	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	42,86	69	524 /557879	
A3	17. ve 18. kat	91	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	138,80	232	813 /557879	
A3	17. kat	92	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	61,51	89	443 /557879	22
A3	17. ve 18. kat	93	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	136,06	223	784 /557879	
A3	17. ve 18. kat	94	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	138,06	223	768 /557879	
A3	17. ve 18. kat	95	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	138,38	223	819 /557879	
A3	18. kat	96	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	28,81	47	221 /557879	22
A3	19. kat	97	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	775 /557879	
A3	20. kat	98	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	742 /557879	
A3	20. kat	99	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	656 /557879	
A3	20. kat	100	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	543 /557879	22
A3	20. kat	101	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,06	170	712 /557879	
A3	19. ve 20. kat	102	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	113,37	190	857 /557879	
A3	20. kat	103	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	775 /557879	
A3	20. kat	104	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	742 /557879	22
A3	20. kat	105	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	656 /557879	
A3	20. kat	106	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	543 /557879	
A3	20. kat	107	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,06	170	712 /557879	
A3	21. kat	108	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	22
A3	21. kat	109	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	
A3	21. kat	110	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	
A3	21. kat	111	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	
A3	21. kat	112	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,06	170	735 /557879	22
A3	21. ve 22. kat	113	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	878 /557879	
A3	22. kat	114	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	
A3	22. kat	115	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	
A3	22. kat	116	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	22
A3	22. kat	117	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	
A3	22. kat	118	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,06	170	735 /557879	
A3	23. kat	119	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	
A3	23. kat	120	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	22
A3	23. kat	121	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	
A3	23. kat	122	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	
A3	23. kat	123	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,06	170	735 /557879	
A3	23. ve 24. kat	124	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	878 /557879	22
A3	24. kat	125	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	
A3	24. kat	126	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	
A3	24. kat	127	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	
A3	24. kat	128	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	22
A3	24. kat	129	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,06	170	735 /557879	
A3	25. kat	130	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	
A3	25. kat	131	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	22
A3	25. kat	132	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	
A3	25. kat	133	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	
A3	25. kat	134	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,06	170	735 /557879	
A3	25. ve 26. kat	135	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	878 /557879	22
A3	26. kat	136	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	
A3	26. kat	137	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	26. kat	138	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	
A3	26. kat	139	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	22
A3	26. kat	140	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,06	170	770 /557879	
A3	27. kat	141	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	
A3	27. kat	142	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	27. kat	143	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	22
A3	27. kat	144	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	
A3	27. kat	145	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,06	170	770 /557879	
A3	27. ve 28. kat	146	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	922 /557879	
A3	28. kat	147	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	22
A3	28. kat	148	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	28. kat	149	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	
A3	28. kat	150	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	
A3	29. kat	151	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,06	170	770 /557879	22
A3	29. kat	152	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	
A3	29. kat	153	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	29. kat	154	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	
A3	29. kat	155	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	22
A3	29. kat	156	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,06	170	770 /557879	
A3	29. ve 30. kat	157	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	922 /557879	
A3	30. kat	158	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	
A3	30. kat	159	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	22
A3	30. kat	160	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	
A3	30. kat	161	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	
A3	30. kat	162	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,06	170	770 /557879	
A3	31. kat	163	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	811 /557879	22
A3	31. kat	164	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	889 /557879	
A3	31. kat	165	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	780 /557879	
A3	31. kat	166	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	646 /557879	
A3	31. kat	167	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	87,44	140	587 /557879	22
A3	31. kat	168	REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,41	180	854 /557879	
A3	32. ve 33. kat	169	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	228,53	356	1719 /557879	
A3	32. ve 33. kat	170	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	98,83	160	785 /557879	
A3	32. ve 33. kat	171	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	97,81	160	785 /557879	22
A3	32. ve 33. kat	172	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	228,53	356	1653 /557879	
A3	Zemin kat	173	İSYERİ	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	158,53	193	904 /557879	
A3	Zemin kat	174	İSYERİ	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	243,89	275	1257 /557879	22
A3	Zemin kat	175	İSYERİ	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	140,03	243	1139 /557879	
A3	Zemin kat	176	İSYERİ	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	130,70	197	925 /557879	
A3	Zemin kat	177	İSYERİ	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	142,36	272	1175 /557879	
A3	Zemin kat	178	İSYERİ	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	136,19	179	839 /557879	22
A3	Zemin kat	179	İSYERİ	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	105,53	179	811 /557879	
A3	Zemin kat	180	İSYERİ	RTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	118,11	141	661 /557879	

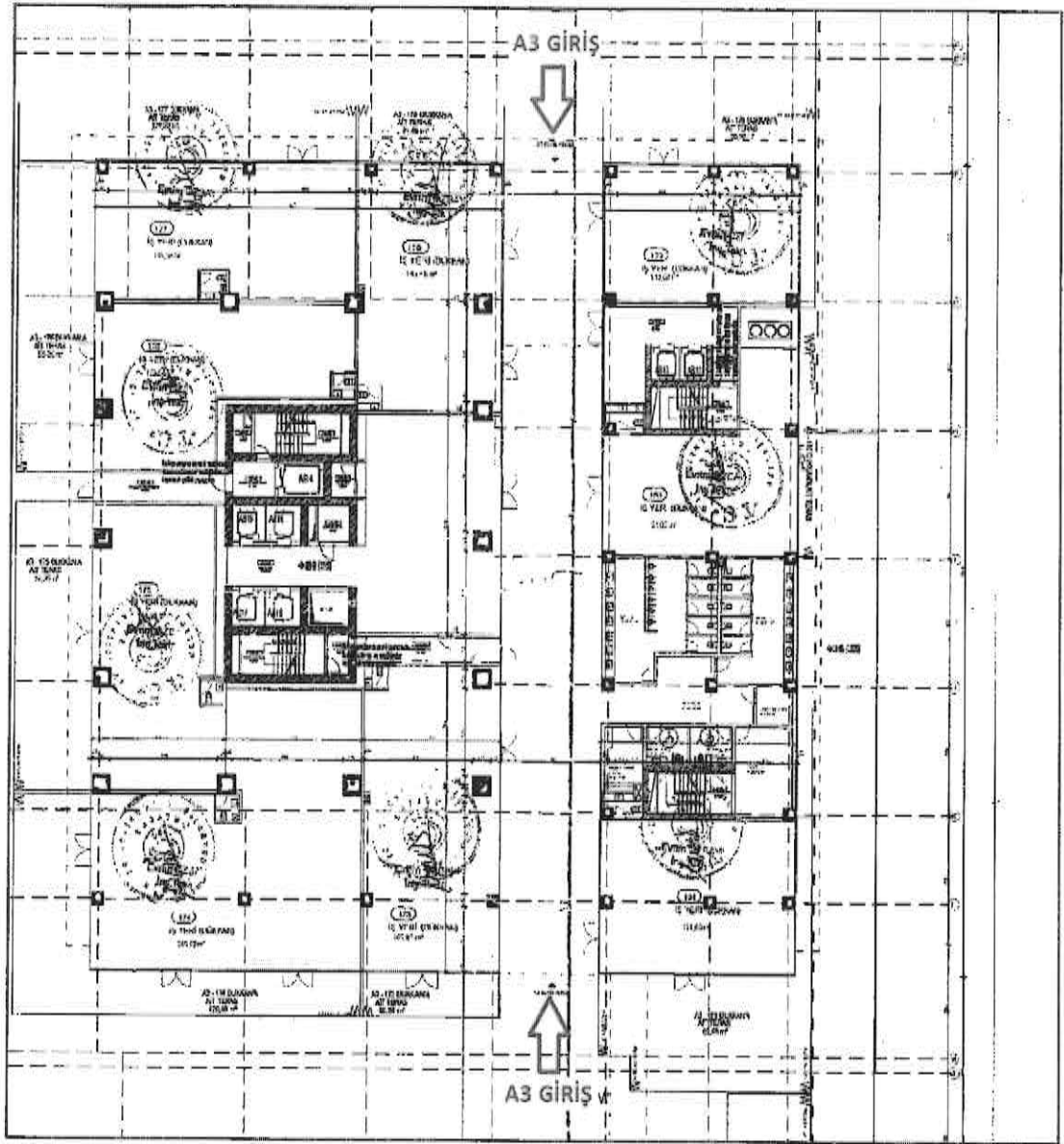
1. Bodrum Kat Planı

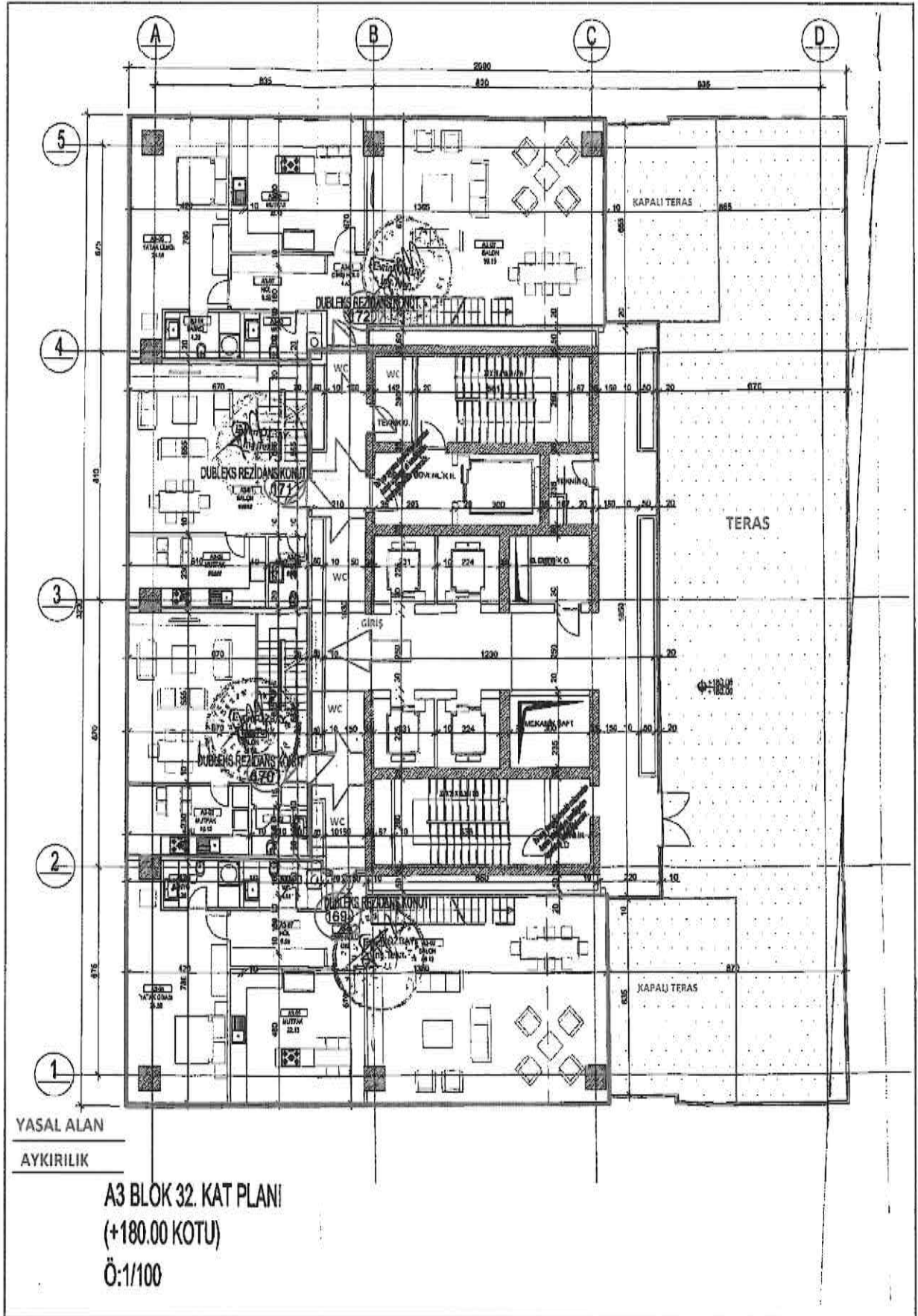


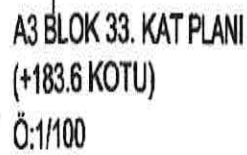


Zemin Kat Planı





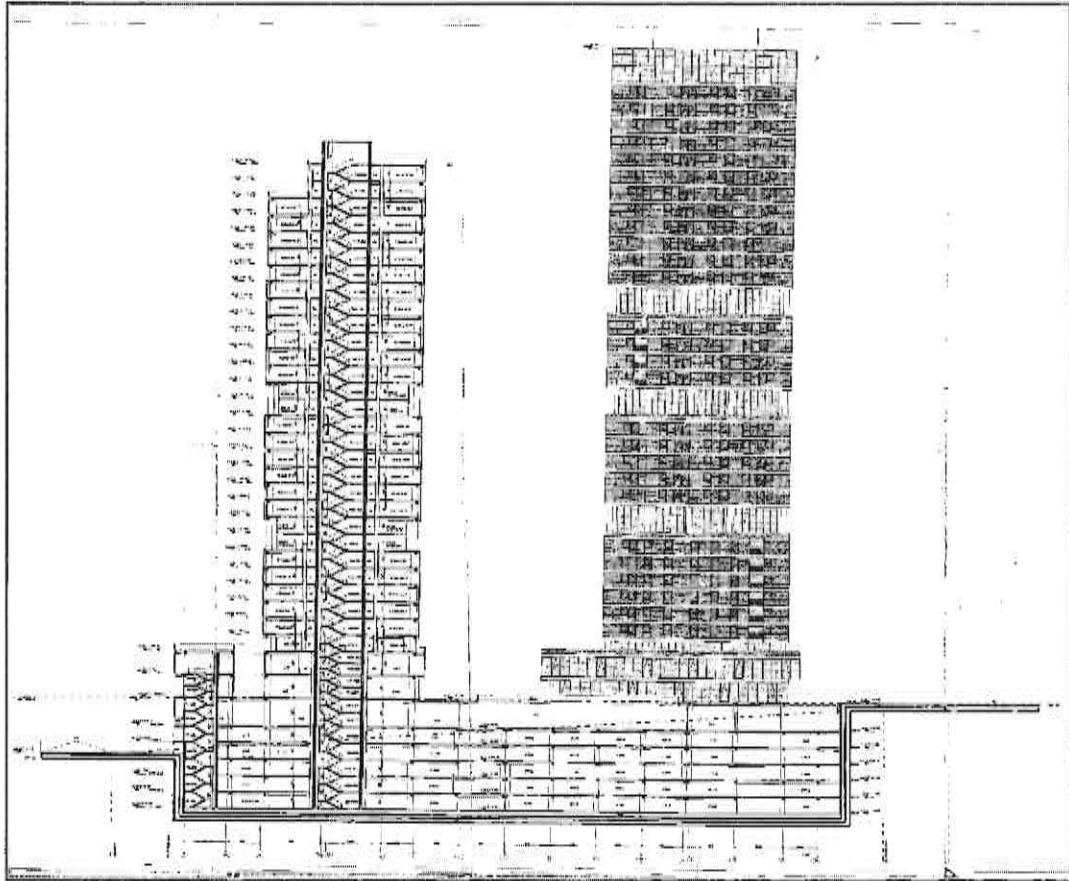
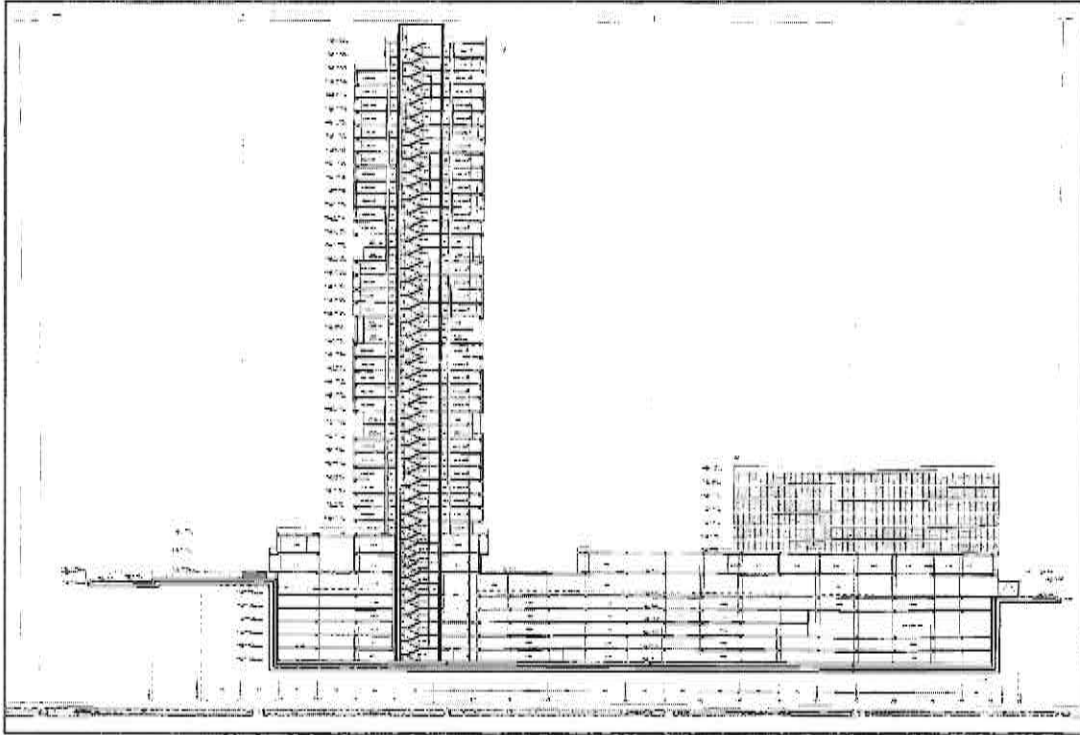


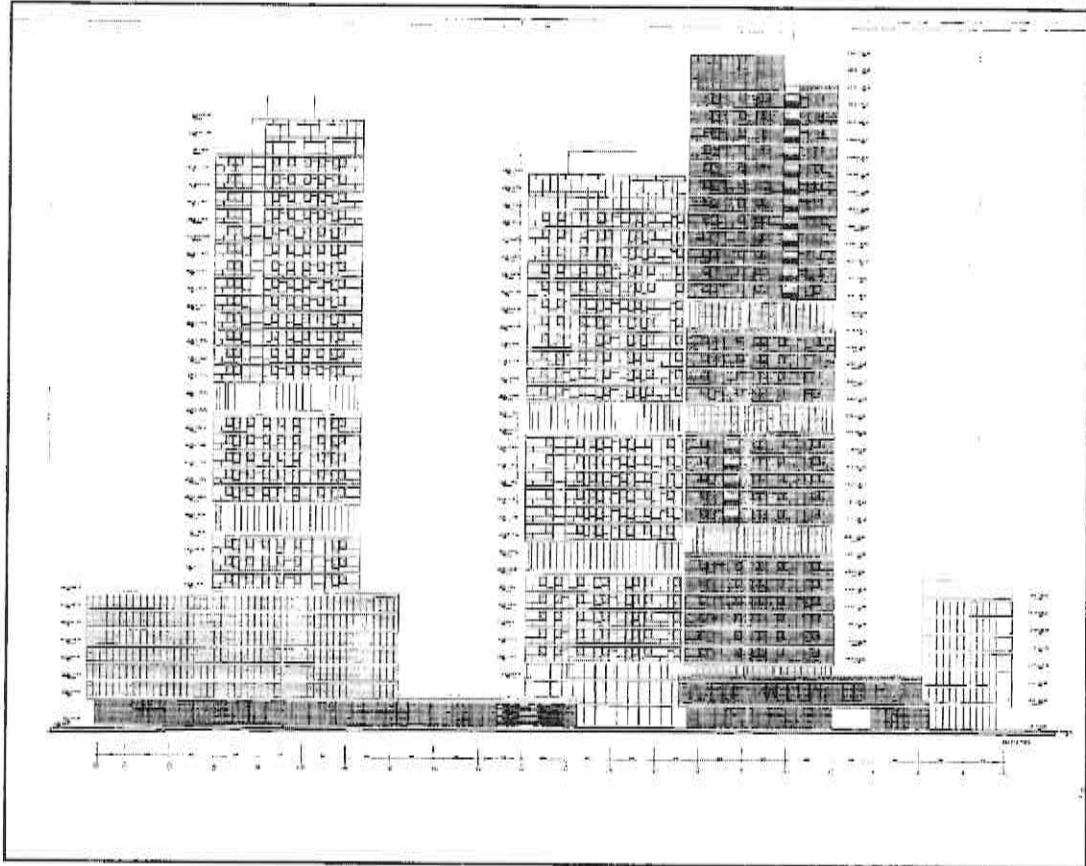
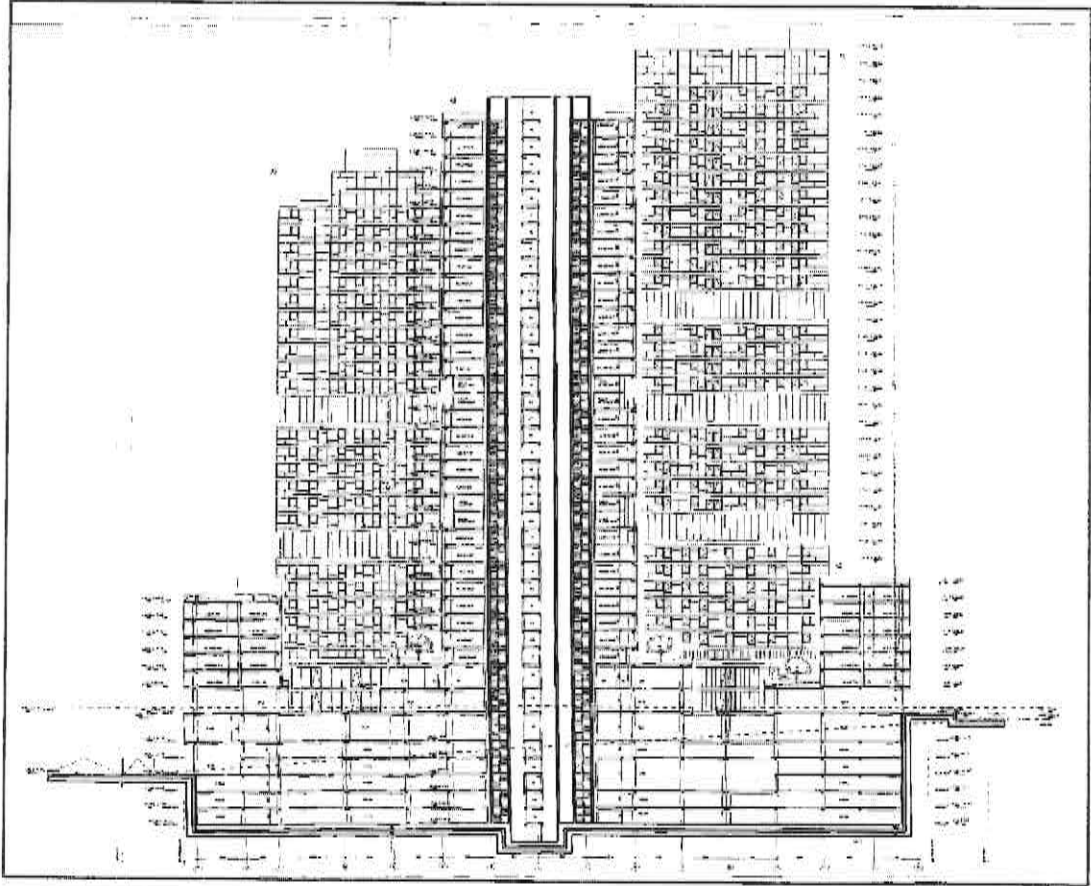


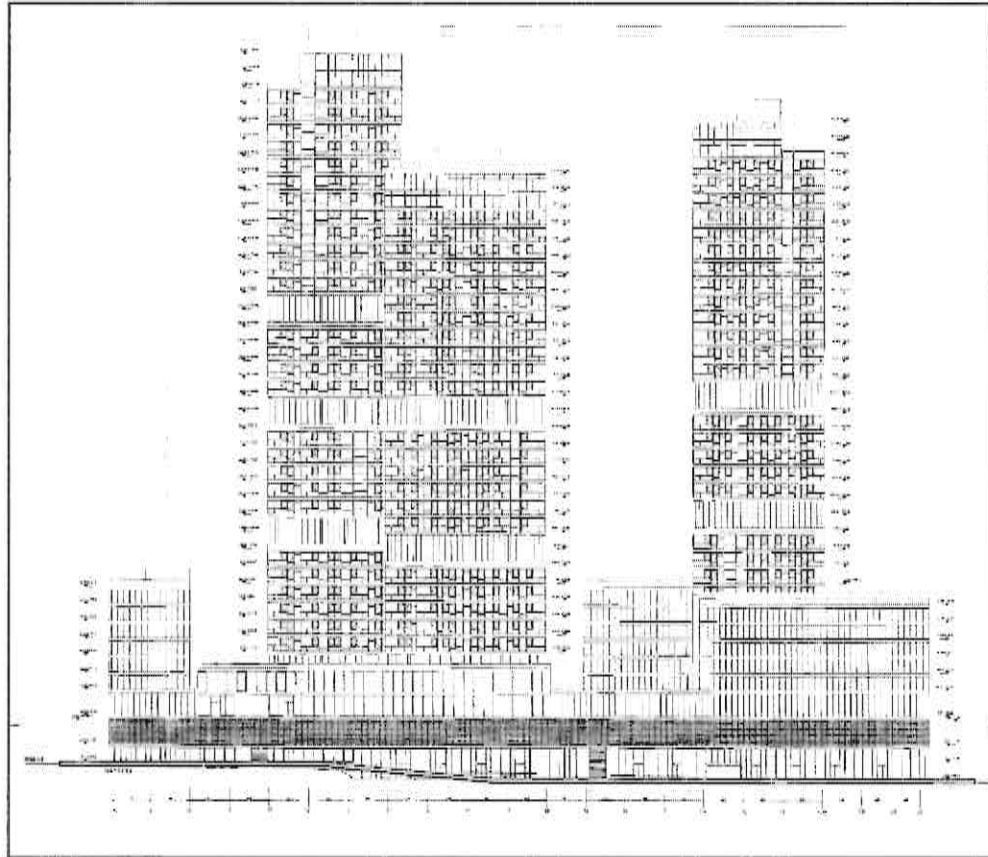
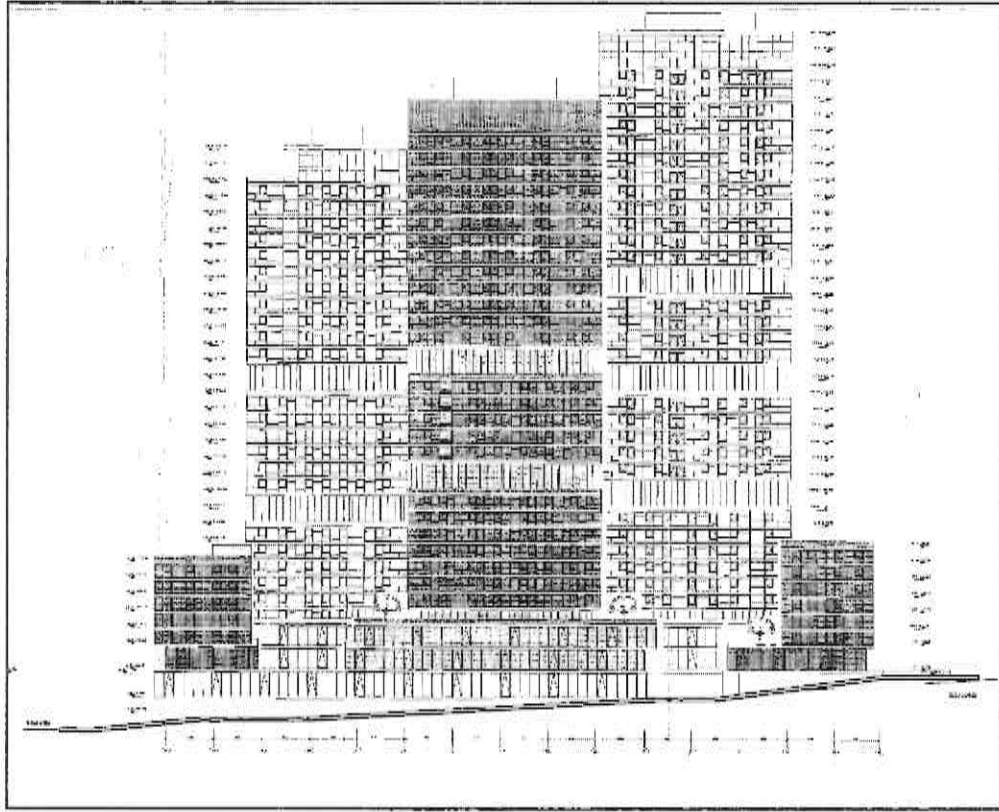
• 33. KAT

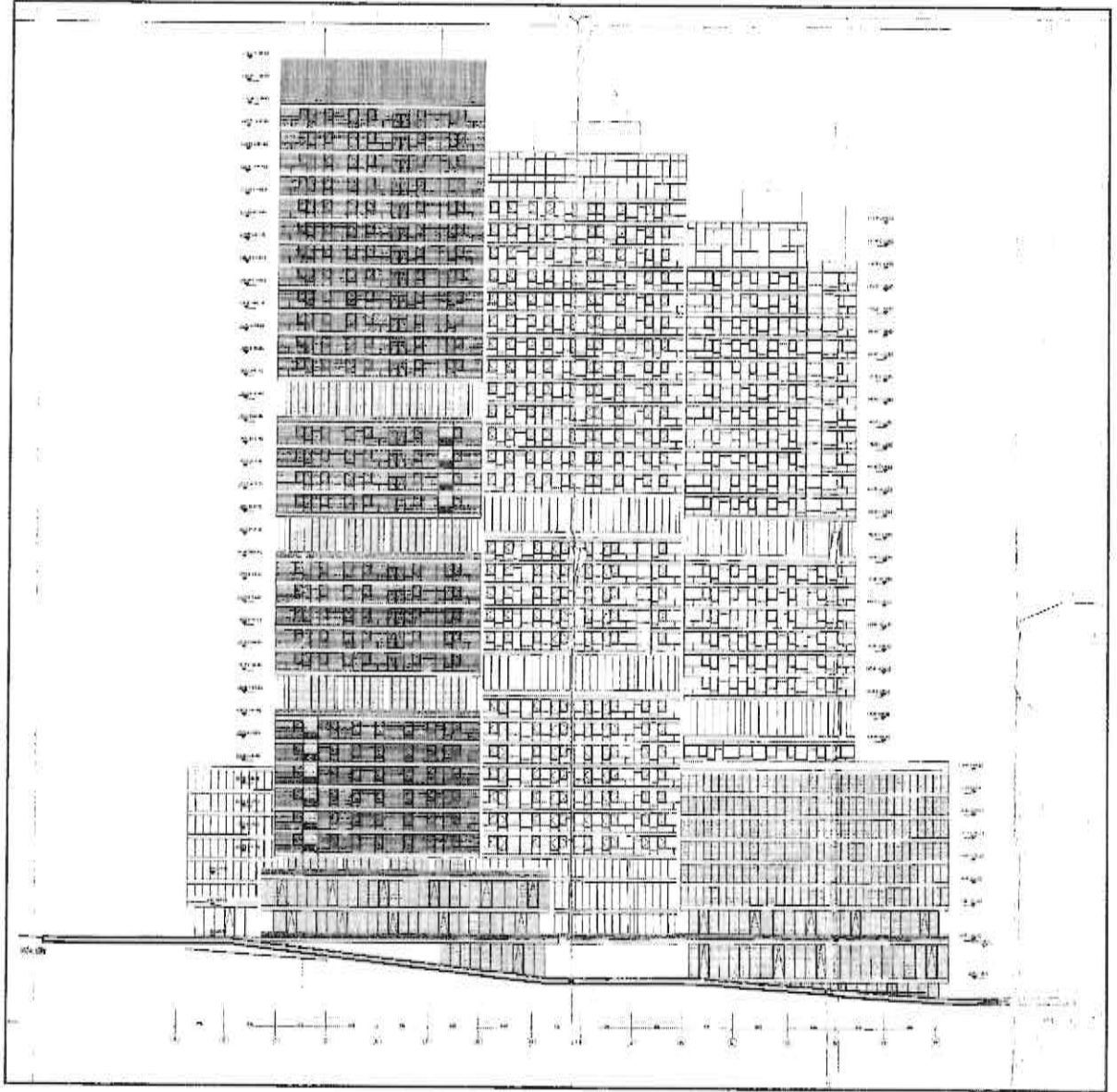
☐ Asansörler bu kata çıkmamaktadır.

Kesitler









[illegible]

34

138339114

YAPI RUHSATI

1 Ruhsat Vapur Kurumu: MALTEPE BELEDİYESİ		2 Ruhsat verici yapının adresi: İTANISUL		3 Ruhsat verici yapının adı: MALTEPE BELEDİYESİ		4 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		5 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		6 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		7 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		8 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		9 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		10 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		11 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		12 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ	
13 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		14 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		15 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		16 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		17 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		18 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		19 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		20 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		21 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		22 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		23 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		24 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ	
25 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		26 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		27 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		28 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		29 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		30 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		31 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		32 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		33 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		34 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		35 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ		36 Ruhsat verici yapının adresi: MALTEPE BELEDİYESİ	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
37 Adı soyadı unvanı TC kimlik no YUSUF DUMANKAYA, İTİM İSTANBUL İHAAT ANONİM ŞİRKETİ, 150030016		38 Adı soyadı unvanı TC kimlik no HALİT DUMANKAYA, İTİM İSTANBUL İHAAT ANONİM ŞİRKETİ, 150030016		39 Adı soyadı unvanı TC kimlik no ARJUNAN YILMAZ İHAAT MÜHÜRÜ	
40 İmza tarihi 15.03.2016		41 İmza tarihi 15.03.2016		42 İmza tarihi 15.03.2016	

Yapının Teknik Özellikleri		Yapı ile ilgili özellikler	
43 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		44 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
45 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		46 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
47 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		48 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
49 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		50 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
51 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		52 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
53 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		54 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
55 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		56 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
57 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		58 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
59 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		60 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
61 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		62 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
63 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		64 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
65 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		66 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
67 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		68 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
69 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		70 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
71 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		72 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
73 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		74 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
75 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		76 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
77 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		78 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
79 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		80 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
81 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		82 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
83 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		84 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
85 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		86 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
87 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		88 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
89 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		90 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
91 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		92 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
93 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		94 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
95 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		96 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
97 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		98 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	
99 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo		100 Yüzey alanı (m ²) 1200 - Ofis ve depo	

Yapı Projesi	
99 Önceki tarih	100 Önceki tarih
101 Önceki tarih	102 Önceki tarih
103 Önceki tarih	104 Önceki tarih
105 Önceki tarih	106 Önceki tarih
107 Önceki tarih	108 Önceki tarih
109 Önceki tarih	110 Önceki tarih
111 Önceki tarih	112 Önceki tarih
113 Önceki tarih	114 Önceki tarih
115 Önceki tarih	116 Önceki tarih
117 Önceki tarih	118 Önceki tarih
119 Önceki tarih	120 Önceki tarih
121 Önceki tarih	122 Önceki tarih
123 Önceki tarih	124 Önceki tarih
125 Önceki tarih	126 Önceki tarih
127 Önceki tarih	128 Önceki tarih
129 Önceki tarih	130 Önceki tarih
131 Önceki tarih	132 Önceki tarih
133 Önceki tarih	134 Önceki tarih
135 Önceki tarih	136 Önceki tarih
137 Önceki tarih	138 Önceki tarih
139 Önceki tarih	140 Önceki tarih
141 Önceki tarih	142 Önceki tarih
143 Önceki tarih	144 Önceki tarih
145 Önceki tarih	146 Önceki tarih
147 Önceki tarih	148 Önceki tarih
149 Önceki tarih	150 Önceki tarih
151 Önceki tarih	152 Önceki tarih
153 Önceki tarih	154 Önceki tarih
155 Önceki tarih	156 Önceki tarih
157 Önceki tarih	158 Önceki tarih
159 Önceki tarih	160 Önceki tarih
161 Önceki tarih	162 Önceki tarih
163 Önceki tarih	164 Önceki tarih
165 Önceki tarih	166 Önceki tarih
167 Önceki tarih	168 Önceki tarih
169 Önceki tarih	170 Önceki tarih
171 Önceki tarih	172 Önceki tarih
173 Önceki tarih	174 Önceki tarih
175 Önceki tarih	176 Önceki tarih
177 Önceki tarih	178 Önceki tarih
179 Önceki tarih	180 Önceki tarih
181 Önceki tarih	182 Önceki tarih
183 Önceki tarih	184 Önceki tarih
185 Önceki tarih	186 Önceki tarih
187 Önceki tarih	188 Önceki tarih
189 Önceki tarih	190 Önceki tarih
191 Önceki tarih	192 Önceki tarih
193 Önceki tarih	194 Önceki tarih
195 Önceki tarih	196 Önceki tarih
197 Önceki tarih	198 Önceki tarih
199 Önceki tarih	200 Önceki tarih

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE BULVARI					2. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
3. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					4. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
5. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					6. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
7. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					8. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
9. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					10. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
11. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					12. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
13. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					14. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
15. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					16. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
17. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					18. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
19. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					20. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
21. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					22. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
23. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					24. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
25. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					26. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
27. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					28. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
29. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					30. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
31. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					32. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
33. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					34. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
35. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					36. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
37. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					38. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
39. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					40. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
41. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					42. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
43. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					44. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
45. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					46. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
47. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					48. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
49. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					50. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
51. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					52. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
53. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					54. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
55. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					56. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
57. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					58. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
59. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					60. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
61. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					62. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
63. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					64. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
65. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					66. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
67. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					68. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
69. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					70. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
71. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					72. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
73. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					74. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
75. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					76. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
77. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					78. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
79. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					80. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
81. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					82. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
83. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					84. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
85. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					86. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
87. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					88. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
89. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					90. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
91. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					92. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
93. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					94. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
95. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					96. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
97. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					98. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				
99. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE					100. Ruhsatın Verilen Yeri: MAL TEPE				

RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS

Yapı Kayıt Belgesi

	
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	CGED010000100613301
YAPI KAYIT BELGESİ	
Belge No : TRD4SZUC	
Başvuru Numarası : 5158133	
Önceki Belge No : ZL662D3F	
Önceki Başvuru Numarası : 3534147	
Düzenleme Tarihi : 15.06.2019	
Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İL:İSTANBUL, İlçe:MALTEPE, Mahalle:CEVİZLİ, Cadde/Sokak:ZUHAL CADDE, Dış Kapı No:46 C, Ada:16004, Parsel:7
Arsa Alanı	: 25675,36 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 750,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 169, 170, 171, 172
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 3534147 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).</i>	
<i>Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barist-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okunularak kontrol edilebilir.</i>	
	

UAVT Kodu

NUFUS VE
MÜHÜRLEME

İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46C - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 169 - Kullanım Amacı

Numerataj Bilgileri

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numerataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı
349547653	16004	7	-	-	Bina Ana Giriş	RİTİM İSTANBUL	A3 BLOK	46C

Bağımsız Bölüm Bilgileri

Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
3572809725	169	Mesken	Özel	İskan	-

✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3572809725

NUFUS VE
MÜHÜRLEME

İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46C - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 170 - Kullanım Amacı

Numerataj Bilgileri

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numerataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı
349547653	16004	7	-	-	Bina Ana Giriş	RİTİM İSTANBUL	A3 BLOK	46C

Bağımsız Bölüm Bilgileri

Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
3572509739	170	Mesken	Özel	İskan	-

✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3572509739

NUFUS VE
MÜHÜRLEME

İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46C - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 171 - Kullanım Amacı

Numerataj Bilgileri

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numerataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı
349547653	16004	7	-	-	Bina Ana Giriş	RİTİM İSTANBUL	A3 BLOK	46C

Bağımsız Bölüm Bilgileri

Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
3572209744	171	Mesken	Özel	İskan	-

✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3572209744

NUFUS VE VATANLIK İZLENİ

İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46C - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 172 - Kullanım Amacı :

Numerataj Bilgileri

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numerataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı
349547653	16004	7	-	-	Bina Ana Giriş	RİTİM İSTANBUL	A3 BLOK	46C

Bağımsız Bölüm Bilgileri

Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
3571909757	172	Mesken	Özel	İskan	-

✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3571909757

NUFUS VE VATANLIK İZLENİ

İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 39 - Kullanım Amacı : Ofis

Numerataj Bilgileri

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numerataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı
355747304	16004	7	32	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	46

Bağımsız Bölüm Bilgileri

Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
3811901754	39	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3811901754

NUFUS VE VATANLIK İZLENİ

İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 40 - Kullanım Amacı : Ofis

Numerataj Bilgileri

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numerataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı
355747304	16004	7	32	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	46

Bağımsız Bölüm Bilgileri

Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
3811601768	40	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3811601768

NUFUS VE
MÜHÜR

İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 41 - Kullanım Amacı : Ofis

AT BLOK

Numarataj Bilgileri						Bağımsız Bölüm Bilgileri								
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Orş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
355747304	16004	7	32	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	46	3811301773	41	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

★ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3811301773

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

webtapu
Tapu Kayıt Programı**te****Kayıt Oluşturan: AYHAN KARACABEY (ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107318055	AT Yüzölçümü(m2):	25684.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A3/32 VE 33./169
Cilt/Sayfa No:	47/4618	Arsa Pay/Payda:	1719/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklu Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	... KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
025655965	(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 28-06-2024 22800	-

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

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

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

webtapu
TAPU KAYIT BİLGİSİ

tt

Kayıd Oluşturan: AYHAN KARACABEY (ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107318059	AT Yüzölçümü(m2)	25684.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A3/32 VE 33./170
Cilt/Sayfa No:	47/4619	Arsa Pay/Payda:	785/55/879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklu Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir)	Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Maltepe 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
825655966	(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 28-06-2024 22800	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) K8duNfXqkOX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38



Kayıt Oluşturan: AYHAN KARACABEY (ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107318062	AT Yüzölçümü(m2):	25684.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A3/32 VE 33./171
Cilt/Sayfa No:	47/4620	Arsa Pay/Payda:	785/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklu Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesise Kurum Tarihi	Terkin
-------	----------	--------------	---------------------	--------

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
825655967	(SN:8513428) UÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	-		Satış 28-06-2024 22800	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) iydJ69e2YNk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

**Kayıd Oluşturan: AYHAN KARACABEY (ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ)****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107318065	AT Yüzölçümü(m2):	25684.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A3/32 VE 33./172
Cilt/Sayfa No:	47/4621	Arsa Pay/Payda:	1653/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklu Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Maltepe - 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
825655968	(SN-8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 28.06.2024 22800	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QCGs0FPb1eM kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025 17:38



Kayıt Oluşturan: AYHAN KARACABEY (ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107315697	AT Yüzölçümü(m2):	25684.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.BODRUM//39
Cilt/Sayfa No:	40/3934	Arsa Pay/Payda:	347/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklu Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 4

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ'nin 28/02/2023 tarih Sözleşme ile (Şablon: 6361 S.Y. Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi)	(SN:8308753) UÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368	Maltepe - 31-03-2023 15:55 - 11330	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
823011767	(SN:8513428) UÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1			6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir	-

2 / 4

						06-06-2024 20651	
--	--	--	--	--	--	---------------------	--

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	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	UÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Maltepe - 13-06-2012 14:57 - 11067	
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ'nin 28/02/2023 tarih Sözleşme ile.	UÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8308753) UÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368	Maltepe - 31-03-2023 15:55 - 11330	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ss2du35y958 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38



Kayıd Oluşturan: AYHAN KARACABEY (ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107315699	AT Yüzölçümü(m2)	25684.22
İl/ilçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.BODRUM//40
Cilt/Sayfa No:	40/3935	Arsa Pay/Payda:	356/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklu Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
823011766	(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 06-06-2024 20651	

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/R/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	---------------------

2 / 3

Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Maltepe - 13-06-2012 14:57 - 11067	Yevmiye
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - ING FINANSAL KİRALAMA ANOMİ ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih BİLA sayılı Sözleşme ile,	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368	Maltepe - 31-03-2023 15:57 - 11332	Maltepe 06-06-2024 11:26 - 20651

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bSCKv5sRbwq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

**Kayıd Oluşturan: AYHAN KARACABEY (ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107315702	AT Yüzölçümü(m2):	25684.22
İl/ilçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1 BODRUM/41
Cilt/Sayfa No:	40/3936	Arsa Pay/Payda:	418/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - İNG FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih BİLA sayılı Sözleşme ile. (Şablon: 6361 S.Y. Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi)	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN.9041100368	Maltepe - 31-03-2023 15:58 - 11333	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
823011770	(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir	-

2 / 4

						06-06-2024 20651	
--	--	--	--	--	--	---------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ KİRA ŞERHİ)	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Maltepe - 13-06-2012 14:57 - 11067	
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - İNG FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ'nin 28/02/2023 tarih BİLA sayılı Sözleşme ile.	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368	Maltepe - 31 03-2023 15:58 - 11333	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ophPw-Y7-Ky kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



S E R T İ F İ K A

C E R T I F I C A T E

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/21
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU; KURUM SÜREÇLERİ
VE HİZMET SUNUMU İÇİNDE EDİNİLEN KİŞİSEL VERİLERİN SORUMLULUĞU VE VERİLERİN İLGİLİ
STANDARTLAR, YASAL MEVZUAT VE ÜST OTORİTE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK GÜVENLİK VE
GİZLİLİKLERİNİN SAĞLANDIĞI BT ALT YAPISI VE BİLEŞENLERİ

kapsamında
with a scope of

ISO 27701:2019

KVKK'ya göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established that it is in compliance with the Privacy Information Management System Standard
according to the General Data Protection Regulation(CDPR)

 TÜRKAK BGS NO YS-8BE1-1A86	K 1012 Sertifika No Certificate No 07.02.2023/00 SoA Detayı SoA Detail	04.04.2023 İlk Yayın Tarihi Initial Date 04.04.2023/00 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No Date of This Certificate / Rev No
	03.04.2024 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date 04.04.2023-03.04.2024 Belgelendirme Periyodu* Certification Period	

ISO 27001 Sertifika No / Certificate No.: I 1315

ISO 27001 Belgelendirme Periyodu / Certification Period: 04.04.2023-03.04.2026

Sertifika Doğrulama İşlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerinden QR kod okutularak veya "TÜRKAK BGS No" ile <https://bgs.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BGS No" and the <https://bgs.turkak.org.tr> document verification system.
* ISO 27001 belge periyodu, ISO 27001 belge periyodundan büyük olamaz/ ISO 27001 certification period cannot be greater than ISO 27001 certification period


TÜRKAK
TR EN ISO 15415:2021
AB - 0001 - YB

Zühre Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge TSMK ve Belgelendirme Kurumları tarafından onaylanmıştır ve geçerlidir ve tutulmalıdır.
Bu belgeyi Menasiz Kişilerle paylaşmamalıdır.
This certificate is valid only if it is compiled with the certification rules of TSMK and it should be
certification rules are complied successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
İzmir Mah. 104 Sok. No: 1-5 Kat: 3 D:4. Zeytinliköyü / Beşiktaş
Tic. Sic. No: 274781 / Etiler, Kat: 12 D: 12, 34738 / Beşiktaş / İstanbul
www.gbm.com.tr



ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/21
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU

kapsamında
with a scope of

ISO 9001:2015

Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Quality
Management System Standard



TURKAK BDS NO
YS-32A9-9AF3



E-İMZA

Bu belge YBM'nin belgelendirme kuruluşuna ait olup, bir kopyası ve devamlı olarak
kapsamda tutulmaktadır. Bu belge, belgenin ISO 9001 ve ISO 9001
standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Y 1950
Sertifika No
Certificate No.

32
EA Kodu
EA Code

14.05.2024
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

14.05.2024/00
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No.

13.05.2025
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

14.05.2024-13.05.2027
Belgelendirme Periyodu
Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla, belge üzerindeki QR kodu okunarak veya "TURKAK BDS No"
ile <https://tbs.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or
by using the "TURKAK BDS No" and the <https://tbs.turkak.org.tr> document verification system.

Zafer Özdemiş
GENEL MÜDÜR
General Manager

Handwritten signature



Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Nispetiye Mah. Göl Sok. No: 1/2 Kat: 1.04 - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr - www.ybm.com.tr



ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/21
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU; KURUM SÜREÇLERİ
VE HİZMET SUNUMU İÇİNDE EDİNİLEN KİŞİSEL VERİLERİN SORUMLULUĞU VE VERİLERİN İLGİLİ
STANDARTLAR, YASAL MEVZUAT VE ÜST OTORİTE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK GÜVENLİK VE
GİZLİLİKLERİNİN SAĞLANDIĞI BT ALT YAPISI VE BİLEŞENLERİ

kapsamında
with a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2017

Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Information Security
Management System Standard.



TÜRKAK BİS NO
YS-2418-B351



Bilgi Güvenliği Y. S.
TS EN ISO/IEC 17021
AB-0051-YS

Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin
başarıyla tamamlanmasıyla birlikte geçerlidir. Daha fazla bilgi için lütfen bizi arayınız.
This Certificate is effective if it is complied with the certificate rules of YBM and periodic
surveillance audits are completed successfully. Please call us for more information.

I 1315
Sertifika No
Certificate No

07.02.2023/00

SbA Detayı
SbA Detail

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

04.04.2023/00

Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No

03.04.2024

Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

04.04.2023-03.04.2024

Belgelendirme Periyodu
Certification Period

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Zühtü Özdemir



Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Telsiz Mah. Gül Sok. No: 1-3 Kat: 1 D:4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 347 21 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imza

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak reyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ehyssorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL.

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Bilgi için: Yrd. A. ve Yrd. B. İsmailoğlu, Tel: 0212 36231672, Faks: 0212 36231673, E-posta: bilgilendirme@aden.com.tr
Muhasebe Dairesi Başkanlığı, Tel: 0212 36231672, Faks: 0212 36231673
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. İmza No: T201803-11/06-46054218-30454049007
https://gnc.gov.tr/elektronik-imza-kurumu-ve-degerlendirme

Bilgi için: Yrd. B. İsmailoğlu, Tel: 0212 36231672, Faks: 0212 36231673, E-posta: bilgilendirme@aden.com.tr

1/2

8.7. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)



THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17 February 2020

Unit: .

Firm Registration no: 832659





EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION



This certificate is valid from the date of issue and is subject to the provisions of the regulations of the institution and may be subject to variation.

procedura

8.8. Lisans Belgeleri

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu	 SPL Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 21.01.2022	Belge No: 921015
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca	
MUSTAFA KARAMAN	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

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

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



Tarih : 22.01.2013

No : 402184

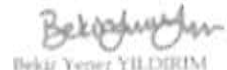
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI
(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ
(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37

Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 İç Kapı No:18 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50

Aziziye Mah. Belevi Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11

Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



- [adendegerleme](#)
- [@adendegerleme](#)
- [adengayrimenkul](#)
- [adendegerleme](#)
- www.adendegerleme.com